IDRETTSVEGEN 11A

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Idrettsvegen 11 A , 5210 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
Gnr. 54, Bnr. 282, Snr. 1

Areal (BRA): Leilighet 146 m²



Befaringsdato: 28.02.2022 **Rapportdato:** 19.03.2022 **Oppdragsnr:** 11896-1023 **Referansenummer:** XS1596

Autorisert foretak: Vesttakst AS **Sertifisert takstmann:** Ingolf Høvik **Vår ref:** Ingolf Høvik

Gyldig rapport
19.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VESTTAKST AS

Vesttakst AS ble etablert i 2012 av Byggmester Ingolf Høvik.



Jeg er født i 1969 og startet min yrkesutdanning ved Bergen Yrkesskole i 1987.
Jeg fikk fagbrev i tømrerfaget i 1990 og gjennomførte mesterutdanning med Mesterbrev i 2006.
Etter endt skolegang har jeg jobbet som tømrer og utført mange små og store oppdrag innen byggebransjen, som oppføring av nybygg, rehabilitering og vedlikehold.
I 2011 startet jeg min takstmanns utdanning hos Norges Eiendoms akademi, Neak og har siden 2012 vært godkjent takstmann.

Vesttakst AS utfører oppdrag i Bergen og de omkringliggende kommunene innen Verditaksering og Tilstandsrapporter, Bolig.

VESTTAKST
Setter pris på verdier

Ingolf Høvik
Uavhengig Takstmann
19.03.2022 | TERTNES

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
924 92 989

Rapportansvarlig
Ingolf Høvik
Uavhengig Takstmann
ingolf@vest-takst.no
924 92 989

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr. 10 000

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1973

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen har taktekking som er utført med undertak, sløyfer, steinlekter og tekket med betongtakstein og stålplater.
Takrenner, nedløp og beslag består av takrenner og nedløp av plast, takhatter av stål.
Stigtrinn av stål.
Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon med kaldt loft med adkomst via nedfellbar loftstige.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med 100mm isolert bindingsverk. I tillegg er yttervegger etterisolert innvendig med 100mm isolasjon.
Yttervegger er utvendig kledd med vindsperre, utlektet for lufting og kledd med stående og liggende trekledning.
Vinduer er med isolerglass i malte trekarmer.
Ytterdører er av tre med malt finer overflate og balkongdør av tre med isolerglass i malte trekarmer.
I hage er det en terrasseplatting på 28m² som er bygget over et uferdig basseng av betong.
Terrasse er oppbygd i trekonstruksjoner og belagt med terrassebord. Under terrassebord er det montert Plastmo Dryppstopp undertak.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater består av:
Gulv i hoveddel er lakket flytstøp (summing) i entre, stue og kjøkken. Fliser i våtrom. Bambus gulv i 2 soverom og laminat i 1 soverom.
Vegger i hoveddel er malte gipsplater og malt Mdf panel. 1 vegg i stue har spilepanel av eik.
Tak i hoveddel har malte gipsplater og malte takplater.
Gulv i hybel er fliser i entre og våtrom og laminat i soverom, kjøkken og stue.
Vegger i hybel er malte gipsplater og malt Mdf panel.
Tak i hybel er malte plater, malte takplater og furupanel.

Gulvsystem er støpt gulv på grunn i underetasje og etasjeskille av trebjelkelag.
Rom under terreng/krypkjeller tilhører seksjon 2 og er ikke Tilstandsvurdert. Det er tekniske installasjoner i krypkjeller som tilhører seksjon 1. Det anbefales at det lages en avtale med seksjon 2 om tilkomst til krypkjeller.
I bygningen er det oppført en 2 løpet teglsteinspipe med sotluke plassert i krypkjeller (seksjon 2). I stue er det installert vedovn.
Innvendige dører er malte profilerte dørblad i trekarmer.
Boligen er satt opp med Smarthus løsning Google Home for styring av lys/varme/lås/robotstøvsuger/vinkjøler osv.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i hoveddel på 7,1m². Eier har opplyst at våtrom ble etablert i 2007. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Eier har selv utført tømrer og murerarbeid.
VVS er utført av rørlegger Engevik. Elektrisk arbeid er utført av Rød Elektrisk.
Gulv er belagt med fliser, lagt på støpt gulv med gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser. Tak er utført med malte plater
Innredning består av dusjhjørne med glassdører, klosett, 2 servanter med skapinnredning (2021) og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Bad/vaskerom i hybel på 6m². Eier har opplyst at våtrom ble etablert i 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Eier har selv utført tømrer og murerarbeid.
VVS er utført av rørlegger Engevik. Elektrisk arbeid er utført av Rød Elektrisk.
Gulv er belagt med fliser, lagt på støpt gulv med gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser. Tak er utført med furupanel.
Innredning består av dusjnisje med glassdør, vegghengt klosett, servant med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Eier har opplyst i Egenerklæring at det er observert skjeggkre/sølvkre på våtrom. Forhold må undersøkes nærmere.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken i hoveddel er et Epoq kjøkken fra 2021 som er utført med glatte fronter og heltre Eik benkeplate.
Innredning er utstyrt med nedfelt kjøkkenvask, innebygd ovn, platetopp med innebygd ventilator, integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskap med kjøler.
Kjøkken er ventilert med avtrekksvifte integrert i platetopp.

Kjøkken i hybel er et IKEA kjøkken som er utført med hvite profilerte fronter og heltre benkeplate.
Innredning er utstyrt med nedfelt kjøkkenvask, innebygd ovn, platetopp, ventilator og frittstående kjøleskap.
Kjøkken er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyr.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger består av rør i rør system med vannfordelerskap lokalisert i krypkjeller. Stoppekran er lokalisert i vegg i bad i seksjon 2.
Innvendige avløpsrør er fra byggeår og 2007 og består av plastrør.
Boligen har balansert Gevex ventilasjon med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Oppvarming av boligen er basert på ildsted og gulvvarme.
Boligen har varmtvannsforsyning fra 2 stk ca. 116 liters varmtvannsbereder som er plassert i krypkjeller.
Sikringsskap med hovedsikring og 2 målere er plassert i hybel. Hovedsikring for hoveddel er på 40A. Hovedsikring for hybel er på 32A.
I hoveddel er det montert tavle med automatsikringer i entre som inneholder iht. kursfortegnelse 14 kurser (1x25A, 5x16A, 4x15A, 1x13A og 3x10A).
I hybel er det skap med automatsikringer i stue som inneholder iht. kursfortegnelse 9 kurser (1x20A, 6x16A og 2x10A).
Boligen er utstyrt med røykvarsler som er tilknyttet alarmsentral og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Bygningen er fundamentert på byggegrunn av leirholdige masser med grunnmurs fundamenter av betong, støpt rett på grunnen.
Drenering rundt bygningen består av selvdrenerende masser/steinsetting. Det er synlig utvendig fuktsikring med grunnmursplast langs grunnmurer.
Boligen ligger i dels skrånende terreng med interne fallforhold. Det er i hage mot nord en hagemur av betongstein.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje hoveddel	83	83	0
1 Etasje hybel	49	49	0
1 Etasje boder	14	0	14
Sum	**146**	**132**	**14**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

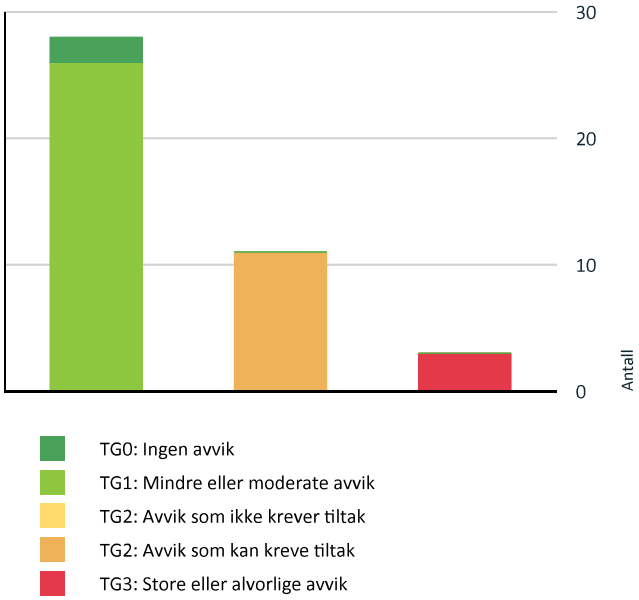
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tårnveien 11 A , 5210 OS
Gnr 54 - Bnr 282
4624 BJØRNAFJORDEN

Vestlakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

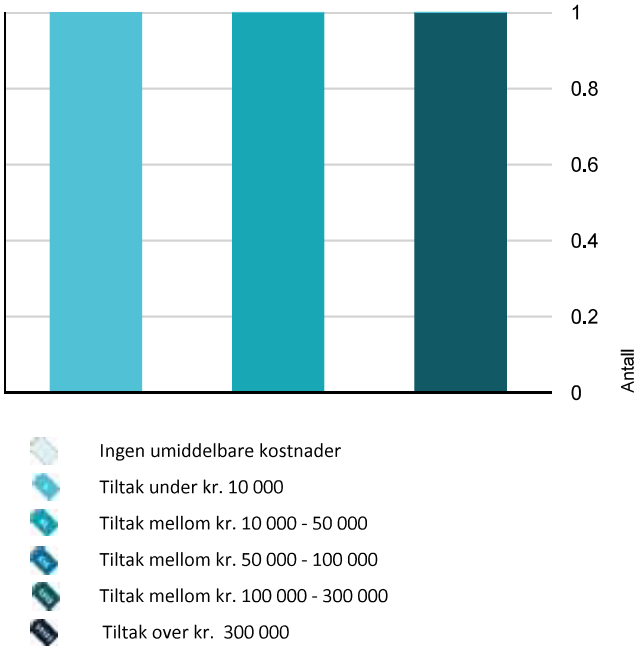
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er pÅ¥regnelig medtiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Eier har bestilt Tilstandsrapport med arealmåling uten markedsverdi.
Jeg har utført en teknisk gjennomgang av boligen iht. innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Areal er oppmålt og opplyst iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Som referansenivå for undersøkelsen har jeg lagt til grunn gjeldende Bygningslov med tilhørende Byggeforskrifter samt datidens fagmessige utførelse og byggeskikk som var ved søknadstidspunkt.
Jeg forutsetter at bygningens konstruksjoner er utført i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Hvis ikke annet er opplyst, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra eier.
Boligen var fullt møblert og bebodd, med de begrensninger dette innebærer for besiktigelsen. Overflater er kun stedvis kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingslova. Den tilsier at «Den bygningsakkyndige skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.»

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Leilighet

TG-3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terasser og rom under balkonger Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig branncelleinndeling i etasjeskille mellom seksjon 1 og seksjon 2. Forhold er synlig i krypkjeller.
Etasjeskille er kledd med Eternitt plater som inneholder Asbest. Eternittplater som ikke skades eller demonteres er ufarlige. Det er først når man skal borre, banke eller sage i dem at de kan avgi asbest i luften. Eternitt plater må behandles som spesialavfall ved demontering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Med godt vedlikehold av takstein er forventet brukstid, normalt 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Med godt vedlikehold av takbeslag er forventet brukstid, normalt 30 år. Normal tid før utskifting av utvendige beslag er 20 - 40 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Isolasjon mangler stedvis tildekking med vindsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Teknisk tilstand tilknyttet piper og ildsteder er ikke vurdert, dette må utføres av fagkyndig personell.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom hoveddel Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom hybel Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv utenfor dusjsone er flatt. Det er ikke vanntett oppkant i døråpning. Lekkasjevann i rommet kan renne ut under dørstokk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom hybel Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom hybel Gå til side

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Rør på avtrekk er ikke ført ut av boligen på loft.

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har normal standard på bygget uitfra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår vedlikeholdt og har normal bruksslitasje i overflatene.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Seksjonert
2014	Reseksjonering	Reseksjonert med endring av sameierbrøk på tilleggsdel: Grunn.
2007	Modernisering	Boligen er vesentlig oppgradert innvendig med unntak av kjøkken
2011	Modernisering	Oppgradert bad/vaskerom i hybel. Skiftet innvendige dører.
2006	Modernisering	Fornyet deler av grunnmur og oppgradert deler av drenering.
2021	Modernisering	Nytt Epoq kjøkken.
	Modernisering	Vinduer og ytterdører er oppgradert i perioden 2007 til 2013. Varmtvannsbereder er fra 2014. Ytterdør til hoveddel er fra 2021.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Bygningen har taktekking som er utført med undertak, sløyfer, steinlekter og tekket med betongtakstein og stålplater.
Taktekkingen har varierende alder. Eier har opplyst i Egenerklæring at takstein er lagt i 2003. Takstein er gjenbruk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Med godt vedlikehold av takstein er forventet brukstid, normalt 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag består av takrenner og nedløp av plast, takhatter av stål. Stigtrinn av stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Med godt vedlikehold av takbeslag er forventet brukstid, normalt 30 år. Normal tid før utskifting av utvendige beslag er 20 - 40 år.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 1

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med 100mm isolert bindingsverk. I tillegg er yttervegger etterisolert innvendig med 100mm isolasjon.
Yttervegger er utvendig kledd med vindsperre, utlektet for lufting og kledd med stående og liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av sperrekonstruksjon med kaldt loft med adkomst via nedfellbar loftstige. Kaldt loft er isolert i gulv mot underliggende etasje og ventilert med tilluft via spalter i raftekasse/gesimsfremspringet.



Bilde viser loft med isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolasjon mangler stedvis tildekking med vindsperre.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isolasjon må tildekkes med vindsperre for å hindre kald luft inn i isolasjon.

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Vinduer er skiftet i perioden 2007 til 2021. Årstall er opplyst av eier.
Kjøkkenvindu er ikke fagmessig innlistet på utside. Vindu er ikke veldig utsatt for regn, men bør ha vannbord over og under.

Dører

TG 1

Ytterdører av tre med malt finer overflate og balkongdør av tre med isolerglass i malte trekarmer. Ytterdør til hoveddel er skiftet i 2021. Ytterdør til hybel er skiftet i 2011. Balkongdør er skiftet i 2013. Balkongdør bør justeres. Årstall er opplyst av eier.

Balkonger, terasser og rom under balkonger

TG 3

I hage er det en terrasseplatting på 28m² som er bygget over et uferdig basseng av betong. Terrasse er oppbygd i trekonstruksjoner og belagt med terrassebord. Under terrassebord er det montert Plastmo Dryppstopp undertak.



Bilde viser terrasse som mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater består av:

Gulv i hoveddel er lakket flytstøp (summing) i entre, stue og kjøkken. Fliser i våtrom. Bambus gulv i 2 soverom og laminat i 1 soverom.
Vegger i hoveddel er malte gipsplater og malt Mdf panel. 1 vegg i stue har spilepanel av eik.
Tak i hoveddel har malte gipsplater og malte takplater.

Gulv i hybel er fliser i entre og våtrom og laminat i soverom, kjøkken og stue.
Vegger i hybel er malte gipsplater og malt Mdf panel.
Tak i hybel er malte plater, malte takplater og furupanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Bygningen har støpt gulv på grunn i underetasje og etasjeskille av trebjelkelag.



Bilde viser etasjeskille i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig branncelleinndeling i etasjeskille mellom seksjon 1 og seksjon 2. Forhold er synlig i krypkjeller.
Etasjeskille er kledd med Eternitt plater som inneholder Asbest. Eternittplater som ikke skades eller demonteres er ufarlige. Det er først når man skal borre, banke eller sage i dem at de kan avgi asbest i luften. Eternitt plater må behandles som spesialavfall ved demontering.

Tiltak

• Tiltak:

Eternitt plater bør fjernes og etasjeskille må brannsikres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

Radon

TG 0

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Målinger er utført i 2012



Bilde viser rapport om Radon.

Alder: 2012 **Kilde:** Eier

Pipe og ildsted

TG 2

I bygningen er det oppført en 2 løpet teglsteinspipe med sotluke plassert i krypkjeller (seksjon 2). Pipe feies fra tak. Pipe er innkledd over tak. I stue er det installert vedovn (2021).



Bilde viser ildsted



Bilde viser sotluke i krypkjeller

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Teknisk tilstand tilknyttet piper og ildsteder er ikke vurdert, dette må utføres av fagkyndig personell.

Tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører er malte profilerte dørblad i trekarmer.

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Andre innvendige forhold

TG 1

Boligen er satt opp med Smarthus løsning Google Home for styring av lys/varme/lås/robotstøvsuger/vinkjøler osv. Alt kan styres ifra mobil over en app. eller Ipad som kan monteres på vegg. Boligen er laget for både smarthusvalg og vanlig bruk/analogt om det er ønskelig.

VÅTROM

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

1 ETASJE HOVEDDEL > BAD/VASKEROM HOVEDDEL

Generell

Bad/vaskerom i hoveddel på 7,1m². Eier har opplyst at våtrom ble etablert i 2007. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Eier har selv utført tømrer og murerarbeid. VVS er utført av rørlegger Engevik. Elektrisk arbeid er utført av Rød Elektrisk.
Gulv er belagt med fliser, lagt på støpt gulv med gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser. Tak er utført med malte plater
Innredning består av dusjhjørne med glassdører, klosett, 2 servanter med skapinnredning (2022) og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte ved dør.
Eier har opplyst i Egenerklæring at det er observert skjeggkre/sølvkre på våtrom. Forhold må undersøkes nærmere.

Alder: 2007 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er belagt med fliser. Tak er utført med malte plater.

Overflater Gulv

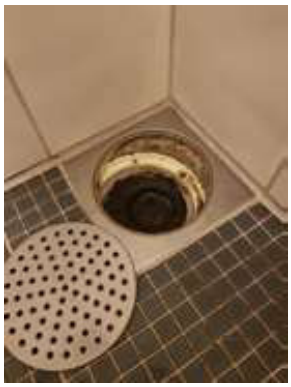
TG 1

Gulv er belagt med fliser, lagt på støpt gulv med gulvvarme.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er 20mm. I tillegg er det en fliset oppkant i døråpning på 35mm.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Bad/vaskerom har sluk av plast i dusjsone. Jeg har ikke mottatt dokumentasjon på utførelsen så jeg har derfor ikke kjennskap til utførelse bak synlige flater. Det er synlig klemt membran under slukring.



Bilde viser sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning består av dusjhjørne med glassdører, klosett, 2 servanter med skapinnredning (2021) og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk, tilknyttet balansert ventilasjon.



Bilde viser test av avtrekk.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Jeg har utført hullboring i vegg i tilstøtende rom mot våtsone uten at det ble funnet unormale forhold.



Bilde viser hulltaking i entre.

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

1 ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Bad/vaskerom i hybel på 6m². Eier har opplyst at våtrom ble etablert i 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Eier har selv utført tømrer og murerarbeid. VVS er utført av rørlegger Engevik. Elektrisk arbeid er utført av Rød Elektrisk.
Gulv er belagt med fliser, lagt på støpt gulv med gulvvarme.
Vegger er belagt med fliser. Tak er utført med furupanel.
Innredning består av dusjnisje med glassdør, vegghengt klosett, servant med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte ved dør.
Eier har opplyst i Egenerklæring at det er observert skjeggkre/sølvkre på våtrom. Forhold må undersøkes nærmere.

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er belagt med fliser. Tak er utført med furupanel.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er belagt med fliser, lagt på støpt gulv med gulvvarme. Det er lokalt fall i dusjsone til sluk. Det er ingen fall på gulv utenfor dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv utenfor dusjsone er flatt. Det er ikke vanntett oppkant i døråpning. Lekkasjevann i rommet kan renne ut under dørstokk.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må etableres vanntett oppkant i døråpning.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Bad/vaskerom har sluk av plast i dusjsone. Jeg har ikke mottatt dokumentasjon på utførelsen så jeg har derfor ikke kjennskap til utførelse bak synlige flater.



Bilde viser sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning består av dusjnisje med glassdør, vegghengt klosett, servant med skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk, tilknyttet balansert ventilasjon.

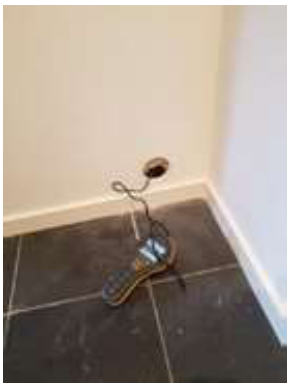
Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Jeg har utført hullboring i vegg i tilstøtende rom mot våtsone uten at det ble funnet unormale forhold.



Bilde viser hulltaking i vegg i entre.

KJØKKEN

1 ETASJE HOVEDDEL > ENTRE/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Epoq kjøkken fra 2021. Kjøkkeninnredning er utført med glatte fronter og heltre Eik benkeplate.
Innredning er utstyrt med nedfelt kjøkkenvask, innebygd ovn, platetopp med innebygd ventilator, integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskap med kjøler.

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkken er ventilert med avtrekksvifte integrert i platetopp.

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE HYBEL > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

IKEA Kjøkkeninnredning som er utført med hvite profilerte fronter og heltre benkeplate.
Innredning er utstyrt med nedfelt kjøkkenvask, innebygd ovn, platetopp, ventilator og frittstående kjøleskap.

Avtrekk

TG 1

Kjøkken er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Boligens innvendige vannledninger består av rør i rør system med vannfordelerskap lokalisert i krypkjeller. Stoppekran er lokalisert i vegg i bad i seksjon 2. Det anbefales at det lages en avtale med seksjon 2 om tilkomst til stoppekran.



Bilde viser vannfordelerskap.

Alder: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Eier har opplyst at forhold skal rettes før salg.

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Boligens innvendige avløpsrør er fra byggeår og 2007 og består av plastrør.



Bilde viser avløpsrør.



Bilde viser avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Tiltak

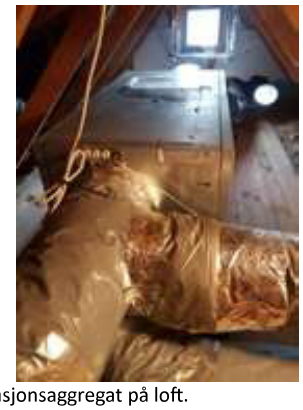
• Andre tiltak:

Anlegget i krypkjeller bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har balansert Genvex ventilasjon med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonsanlegg fra 2016 (montert 2020). Aggregat er plassert på kryploft. Betjeningspanel for anlegget er plassert i entre.



Bilde viser ventilasjonsaggregat på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rør på avtrekk er ikke ført ut av boligen på loft.

Tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anlegget bør sjekkes av fagperson og det bør utføres målinger av tilluft og avtrekk.

Varmesentral

TG 1

Oppvarming av boligen er basert på ildsted og gulvvarme. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstank

TG 1

Boligen har varmtvannsforsyning fra 2 stk ca. 116 liters varmtvannsberedere som er plassert i krypkjeller.



Bilde viser varmtvannsberedere i krypkjeller.

Alder: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med hovedsikring og 2 målere er plassert i hybel.
Hovedsikring for hoveddel er på 40A. Hovedsikring for hybel er på 32A.
I hoveddel er det montert tavle med automatsikringer i entre som inneholder iht. kursfortegnelse 14 kurser (1x25A, 5x16A, 4x15A, 1x13A og 3x10A).
I hybel er det skap med automatsikringer i stue som inneholder iht. kursfortegnelse 9 kurser (1x20A, 6x16A og 2x10A).
Eier har opplyst at det elektriske anlegget er oppgradert i perioden 2007 til 2022 av Rød Elektro. Eier har ikke Samsvarserklæring med sluttkontroll på anlegget. Kontakt Rød Elektro for dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Eier har opplyst at det elektriske anlegget er oppgradert i perioden 2007 til 2022 av Rød Elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier har opplyst at alt arbeid er utført av Rød Elektro med unntak lys ut til lysstolpe ved parkeringsplass.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja Eier har opplyst at Rød Elektro har dokumentasjon "Samsvarserklæring med sluttkontroll" på anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Bilde viser tavle i hoveddel.



Bilde viser sikringsskap i hybel.

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyrt med røykvarsler som er tilknyttet alarmsentral og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Bygningen er fundamentert på byggegrunn av leirholdige masser.

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapport

Drenering

TG 1

Drenering rundt bygningen består av selvdrenerende masser/steinsetting. Det er synlig utvendig fuktsikring med grunnmursplast langs grunnmurer.
I følge eier er dreneringsmasser fra byggeår gravet opp ned til 1 meter under gulvnivå i underetasje og det er foretatt fuktsikring av grunnmur med knotteplast og Styropor mot øst samt gavlvegg mot sør. Ny drenering med rør og drenerende masser er tilført. Arbeidene er utført av firma Arnes Utleige, Arne Gudding Maskin.



Bilde viser grunnmursplast.



Bilde viser grunnmursplast og takvann til drensrør.

Alder: 2007 **Kilde:** Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmurs fundamenter av betong, støpt rett på grunnen. Pga. sprekker i grunnmur fra byggeår, ble det i 2006 etablert ny grunnmur på halve veggen mot sør og ca. 2/3 deler av veggen mot øst. Arbeidene er utført av firma Arnes Utleige, Arne Gudding Maskin.

Forstøtningsmurer

TG 3

Det er i hage mot nord en hagemur av betongstein.



Bilde viser hagemur uten hagegjerde.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav.

Tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 1

Boligen ligger i dels skrånende terreng med interne fallforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. I følge eier er private vann- og avløpsledninger skiftet fra boligen til de offentlige ledningene.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig for kontroll og er uten dokumentasjon. Eier har ikke gitt opplysninger om tegn på svekket effekt på avløpsledninger eller vannledninger.

Alder: 2007 **Kilde:** Eier

Idrettsvegen 11 A , 5210 OS
Gnr 54 - Bnr 282
4624 BJØRNAFJORDEN

Vestlakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og branncelle kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje hoveddel	83	83	0	Entre/stue/kjøkken , Bad/vaskerom hoveddel, Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
1 Etasje hybel	49	49	0	Entré , Soverom , Bad/vaskerom hybel, Kjøkken , Stue	
1 Etasje boder	14	0	14		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	146	132	14		

Kommentar

Leilighet med hybel i 1 etasje som inneholder:

Leilighet, hoveddel: Åpen entre/stue/kjøkken på 46m², bad/vaskerom på 7,1m², soverom 1 på 8,8m², soverom 2 på 8,3m² og soverom 3 på 8,2m².

Leilighet, hybel: Entre på 5m², bad/vaskerom på 6m², soverom på 10m², kjøkken på 13,7m² og stue på 11,8m²

I tillegg disponerer seksjonseier 3 boder. Bod 1 på 5m², bod 2 på 4,5m² og bod 3 på 4m².

Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Ved de tilfeller der det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), må benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn. Arealene er målt opp innvendig med laser. Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper og sjakter.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☑ Ja	☐ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☑ Ja	☐ Nei

Det har vært utført arbeid fra firma Frøyland bygg AS, Rød Elektro AS, Gården rørlegger service AS og Bastiansen VVS.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Det foreligger tegninger som er stemplet av Os kommune 01.04.2011. Boligen har ikke ferdigattest.

Det er ikke tilstrekkelig branncelleinndeling i etasjeskille mellom seksjon 1 og seksjon 2. Forhold er synlig i krypkjeller.
Eier har opplyst at det er brukt 2-lag gipsplater i tak i innredet del av seksjon 2 og på skillevegger mellom hoveddel og hybel i seksjon 1.

Vesttakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.2.2022	Ingolf Høvik	Takstmann	924 92 989
	Ove Gudding	Kunde	934 66 575

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	54	282		1	324.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Idrettsvegen 11 A

Hjemmelshaver
Gudding Ove

Eierandel
65 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert boligområde i Idrettsvegen på Os. Boligen har gode solforhold og utsikt over nærområdene. Fra boligen er det er kort avstand til skole, barnehage, butikk og kollektivtransport. Nærområde består av enebolig bebyggelse.

Adkomstvei

Privat stikkvei. Område grenser videre til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Seksjon 1 disponerer iht. sameierbrøk 65/100 som utgjør 324,1m² av eiendommen. Tomten som disponeres av seksjon 1 er opparbeidet med grøntområder, uteplass med terrasse og parkeringsplass. Se situasjonskart for mer informasjon om deling av tomten.

Tinglyste/andre forhold

På eiendommen er det tinglyst servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Kontakt ansvarlig selger/megler for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.01.2022	Ordrebekreftelse og informasjon om ny tilstandsrapport.	Fremvist	0	Nei
Eier	28.02.2022	Opplysninger gitt av eier.	Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	01.02.2022	Eiers Egenerklæring.	Innhentet	0	Nei
Infoland.no	21.01.2022	Opplysninger hentet fra eiendomsregister.	Innhentet	0	Nei
Tegninger	01.04.2011	Tegninger, seksjon 1.	Innhentet	0	Nei
Utfylt El-sjekk skjema fra eier.	01.03.2022	Opplysninger fra eier om elektrisk anlegg.	Innhentet	0	Nei
Byggetillatelse	28.04.2011	Byggesøknad med tegninger vedrørende innredning av deler av boligen til hybel.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Idrettsvegen 11 A , 5210 OS
Gnr 54 - Bnr 282
4624 BJØRNAFJORDEN

Vestlakst AS
Tertnesgrenden 6
5113 TERTNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XS1596

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Idrettsvegen 11A
Gnr. 54 Bnr. 282 Snr. 1 i Bjørnafjorden kommune

Oppdragsnummer:
106-24-0153

Meglerforetak: Bjørnefjorden AS
Saksbehandler: Espen Hjertholm
Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 45 23 27 53
E-post: espen.hjertholm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater