HØGEHAUGEN 6

PRIVATMEGLEREN

EIERSKIFTERAPPORT™

Eldre enebolig med moderniseringsbehov
Høgehaugen 6
5210 Os

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
27	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sondre Sandvåg
Dato: 05/05/2025

Særvollsveien 36b
Bjørnafjord 5209
90717258
sondre21@live.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 166
Hjemmelshaver:	Rigmor Solheim
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Festet tomt. ca. 531 kvm m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	via kommunal veg
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Sparebanken vest
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.04.2025
Forutsetninger:	Opplett, overskyet og tørt vær i lenger tid. Ikke godkjent hybel har ikke vært i bruk på lenger tid. En person som bodde i hybel og en person i hoveddel, dvs. genrelt lav belastning/slitasje på bruk av boligen.
Oppdragsgiver:	Hjemmeshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmeshaver
Fuktmåler benyttet:	MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er festet og har et normalt opparbeidet preg. Den består av plenareal, terrasse, utebod og oppstillingsplass for parkering. Utearealet gir generelt gode bruks- og utemuligheter.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn antatt av betong. Grunnmur og fundamenter av Leca/ betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av Leca/ trevirke.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av takstoler med takstein som vannavvisende sjikt.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending.

Eneboligen har en funksjonell planløsning og inneholder både en godkjent og en ikke-godkjent hybel, noe som gir mulighet for utleieinntekter. Utvendig fremstår bygningen som generelt tilfredsstillende vedlikeholdt med normal slitasje etter alder. Det er ikke registrert større avvik på utvendige bygningsdeler, men flere komponenter nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid.

Innvendig fremstår boligen i hovedsak med originale overflater og tekniske installasjoner fra byggeåret 1978. Det er ikke gjennomført oppgradering av våtrom siden byggeår, og disse vurderes å ha passert forventet brukstid. Det er også registrert eldre elektrisk anlegg med skrusikringer, som bør skiftes til automatsikringer i henhold til dagens sikkerhetskrav. I tillegg er det observert nyere rørføringer montert skjult bak listverk i himling, noe som ikke er utført etter standard praksis og bør vurderes nærmere.

Det må påregnes vesentlige oppgraderinger av boligen, både når det gjelder overflater, våtrom, tekniske installasjoner og generelt innemiljø. Til tross for alder og mangel på modernisering fremstår konstruksjoner og overflater som jevnt over godt ivaretatt, uten tegn til alvorlige bygningsmessige skader. Boligen vurderes å ha potensial for rehabilitering og tilpasning til dagens standard.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Tegninger
Opplysninger fra kunde
Opplysninger fra megler
Propcloud.no
kommunekart.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Overflatene i boligen består i hovedsak av følgende:

Vegger: strie/ tapet, sponplater, panel og ferdigbehandlet plater (Baderomsplate).
Tak: Takplater, Strie/ tapet, panel
Gulv: Parkett, Laminat, belegg og Fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ombygget til ikke ikke godkjent hybel i ene del av kjeller, årstall er ikke kjent. (Opplyst av kunde)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	96			27,5		
U. etg.	38	43				
SUM BYGNING	134	43				
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod		6				
SUM BYGNING		6				
SUM BRA						

BRA-i:

Hybel Godkjent:
V.F. 4,3kvm, Bad 3,7kvm, Bod 3,4kvm, Stue/kjøkken 17,5kvm og bod 8,2kvm.

Hoveddel
V.F.3,2kvm, Gang 15 kvm, Sov 1, 9,3kvm, Sov 2, 6,5kvm, Sov 3, 11,6kvm, Bad 3,4kvm, Kjøkken 10,4kvm, Stue 34,7kvm

BRA-e:

Hybel ikke godkjent:
V.F1,8kvm, Vaskerom 2,8kvm, Kjøkken 3kvm, Toalett 2,2kvm, Gang 10,8kvm, Bod 6,5kvm, Stue 14,9kvm
Sportsbod 6kvm

MERKNADER OM AREAL:

Trapperomsareal i U.etg. er ikke målbart areal og derfor ikke hensyntatt i målingene.
Hybel som er godkjent, byggemeldt med eget seksjonsnummer er inkludert i BRA-i
Hybel som ikke er godkjent, er med regnet som BRA-e på bakgrunn av at adkomst er kun utenfra.
BRA-e 1.etg. er areal av utvendig bod i hage. Lagringsplass under terrasse er ikke hensyntatt i oppmåling.
TBA er arealet av terrasse i forkant av bolig.
Ikke godkjent utleie er ikke innredet med møbler, forøvrig er tatt utgangspunkt i opplysninger fra kunde.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:
Utvendig Bod

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

05/05/2025



Sondre Sandvåg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Merknader: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Forventet levetid nærmer seg utløpt.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.
Det er symptom på setninger/Riss/Sprekker i grunnmur.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning.
Det ble ikke registrert tegn til svekkelser ved dreneringen på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Terrengforhold

Merknader: Ugunstig terrengfall på sør og vest side. Øvrige sider har ok terrengforhold.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren og at det er godt drenert. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

TG1 - basert på takstmannens skjønnsmessige vurdering på befaringstidspunkt. Det ble ikke påvist forhøyet fuktutslag innvendig langt grunnmur på befaringstidspunkt, noe som kan tyde i retning av at terrengforhold fungerer til dagens bruk. Det skal samtidig nevnes at det ikke har vært nevneverdig nedbør de siste 10-12 dagene før befaring og at dette kan ha betydning for eventuelle forhold.

Det er påregnelig å forvente at tiltak kan bli nødvendig på kort sikt.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Yttervegger av trekledning

Merknader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Kledningen fremstår på befaring som godt holdt. Det ble observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes basert på alder.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinduer og dører

Merknader: Bygningen har varierende alder og tilstand på vinduer.
De eldre vinduene kan til dels ha mangelfull åpne/lukke-funksjon.
Stedvis skader og mangelfullt vedlikehold.

Hovedsaklig er alle vinduer vurdert til TG2 - Grunnet at forventet levealder nærmer seg/ er utløpt.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Saltak: visuelt undersøkt fra bakkeplan og loft.
Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1974

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Undertak

Merknader: Taket ble besiktiget fra bakken og fra kaldt loft. Bygget opp som saltak.
Lufting/ Kaldt loft under suttak.
Det ble registrert luftespalte i gesimser.
Anlagt ventiler i begge gavlene.
Noe saltutslag og indikasjoner på at det har vært noe fuktighet rundt pipen tidligere. (tørt på befaring)
Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for strakstiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kaldt loft

Merknader: Kaldloft. Fremstår i den stand som kan forventes av alder. Det ble ikke observert tegn til funksjonssvikt eller pågående lekkasjer.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Terrasse

Merknader: Terrassen er oppført i normalt gode materialer men bærer preg av alder og slitasje. Tg 2 Tiltak må påregnes.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



7. Våtrom

7.1 Bad Hoveddel

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel våtromsplater på vegger.

Merknader: Eldre bad med våtromsplater på vegger fra antatt byggeår.
Forventet levetid for overflater på bad er derfor utløpt. Det må derfor påregnes tiltak.
Det kan også nevnes at badet fremstår godt holdt med hensyn til alder og forventet levetid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Belegg på baderomsgulvet

Merknader: Gulvets fallhøyder er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet.
Fallet var ikke tilfredstillende,
Det var ikke mulig å kontrollere fall til sluk siden dusjkabinett stod over sluk.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på vurdert bygningsdel.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra antatt byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Belegg på gulv

Merknader: Grunnet manglende tilkomst til sluk var det ikke mulig å kontrollere sluk.
Vi kunne visuelt besiktige sluk fra avstand, det er benyttet plastsluk.

Forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og belegg. Overvåk tilstanden jevnlig.
Som følge av alder må sluk, belegg og våtromsplater jevnlig kontrolleres og rengjøres.

7.2 Bad Ikke godkjent Hybel

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Overflate vegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: I utgangspunktet vil vi kalle dette for et toalett som er innredet som et bad.
Overflate vegger er ikke egnet for våtrom da dette er malte panelbord. Men med dusjkabinett som er koblet til sluk visuelt på gulvet. Har dette fungert i en periode.
Det er montert elektronisk avtrekksvifte.
Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Utifra alder, tilstand, utførelse kan skader plutselig oppstå på eldre bad.
løsningen er ufagmessig utført.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fliser på gulv

Merknader: Gulvets fall og høyden på slukristen er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet.
Fallet var ikke tilfredstillende, det ble målt ca. 6 mm fra flis ved dør til top sluk.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom/bom under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

Hele forventete levetid for overflatene er overskredet på toalettet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på vurdert bygningsdel.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det kan konstateres visuelt på befaring at membran er synlig i sluk Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Badet har vært i ubrukt i lenger tid.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot seksjonsvegg (Ikke tilkomst). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Merknad/vurdering av avvik:
Forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.



7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Overflate vegger - Panel og plater

---

Merknader: Overflater fra antatt byggeår, disse er ikke egnet i våtsoner.
Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Overflate gulv/ belegg

Merknader: Gulvets fall og høyden på slukristen er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet.
Fallet var ikke tilfredstillende, det ble målt ca 6mm fra topp belegg ved dør til til top belegg ved sluk.
Det var ikke mulig å kontrollere fall til top sluk på bakgrunn av alle at avløp fra diverse installasjon var koblet til sluk.

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på vurdert bygningsdel.



TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Belegg på gulv

Merknader: Forventet levetid på belegg/membran og plast sluk er utgått.
Avløp fra kjøkken, utslagsvask og vaskemaskin, er koblet til sluken. (ikke fagmessig utført).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, samt at vanxinstallasjonen var synlig utenpåliggende. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Generelt var vaskerommet trangt og mye tekniske installasjoner som kunne vært sikret bedre. ufagmessig utførelse. Tiltak må påregnes.



7.4 Bad godkjent Hybel

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Eldre bad med slitasje på overflater, vegger og tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist sprekker i overganger av våtromsplatene, det er også indikasjoner som tyder på at platene har trukket en del vann fra undersiden og opp. (tørt på befaring).
Samtidig er det påvist noe tegn til svertesopp i tak og bak dusjkabinett.



TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Belegg på guiv

Merknader: Forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes
at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.
Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.



TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 1978

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Membran/ tettesjikt og sluk

Merknader: Manglende tilkomst til sluk var det ikke mulig å visuelt kontrollere i og rundt sluk.
Det er boret hull i tilstøtende konstruksjon, der var det tørt.

Merknad/vurdering av avvik:
Forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Tiltak må påregnes.



8. Kjøkken

8.1 Hoveddel

TG 2 8.1 Hoveddel

Vanninstallasjonen er fra 1978

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkken

Merknader: Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen tegn til svikt eller konstruksjonsfeil.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

Det er påvist indikasjoner fuktskader på overflater av kjøkkenfrontene.
Kjøkken fungerer fortsatt greit, men forventet levetid må anses som utløpt.

8.2 Hybel

TG 2 8.2 Hybel

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 1978

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkken

Merknader: Kjøkken av eldre årgang som bærer preg av slittasje, mulig fra byggeår, fungerer fortsatt greit, men tiltak må påregnes.

Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen tegn til svikt eller konstruksjonsfeil.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

8.3 Ikke godkjent Hybel

TG 2 8.3 Ikke godkjent Hybel

Vanninstallasjonen er fra 2003

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

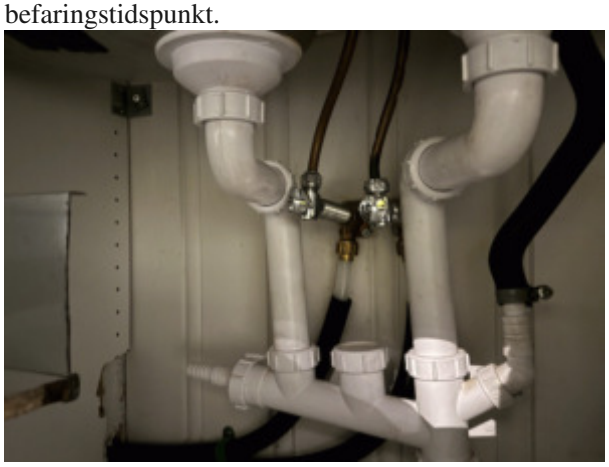
Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Lite kjøkken.

Merknader: Opplyst av hjemmelshaver at kjøkken ble installert etter innflytting i 2003.

Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen tegn til svikt eller konstruksjonsfeil.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

Det må forøvrig nevnes at kjøkkenet har stått tomt i lenger tid uten bruk og at hvitevarer ikke ble funksjons testet på befaringstidspunkt.



9. Rom under terreng

9.1 Hybler

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i kjellerstuene. Det registreres ikke forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Iindikasjoner enkelte plasser tyder på at det har vært forhøyet fuktighet.

Dette kan tyde på at boligen per dags dato fungerer til det bruk den har i dag. Men dersom bruken endres vil dette kunne medføre at tiltak blir nødvendig omgående.

Merknader: Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i kjellerstuene. Det registreres ikke forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Iindikasjoner enkelte plasser tyder på at det har vært forhøyet fuktighet.

Dette kan tyde på at boligen per dags dato fungerer til det bruk den har i dag. Men dersom bruken endres vil dette kunne medføre at tiltak blir nødvendig omgående.

TG2 - Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på samtlige rom under terreng. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Overflater gulv

Merknader: Gulv av diverse salg: laminat, belegg, fliser o.l.
Bærer preg av høy slitasje og ufagmessige løsninger.

TG2 - Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på samtlige rom under terreng. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:Fuktmåling og Ventilasjon

Merknader: På befaringstidspunkt fremstod inneklima i rom under terreng som innenfor normale verdier.
Det ble gjennomført fuktsøk med overflatesøker, på befaringsdagen var disse verdiene innenfor normalverdier, men bør særskilt overvåkes.
Det var godt med ventiler i vegger, samt vindu som kunne åpnes.
Det nevnes også at ene hybelen ikke var bebodd på befaringstidspunkt.
Forventet levealder på konstruksjon er over halvvert og tiltak må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vann og Avløpsrør

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.
Det er benyttet rør i rør der hvor det visuelt er mulig å inspisere.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer.

Brederen ble byttet en gang etter 2003, opplyst av hjemmeshaver.

Breder er plassert på gulv av belegg, med fall til sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1978

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmepumpe av eldre årgang (ukjent) Som følge av alder må varmepumpe jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Tiltak må påregnes.
Vedovn oppe i stue og kjellerstue. (ikke testet)
Elektrisk oppvarming i deler av gulv i underetasjen.
Panelovner

Merknader: Varmepumpe av eldre årgang Som følge av alder må varmepumpe jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Tiltak må påregnes.
Vedovn oppe i stue og kjellerstue.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Ventilasjon

Merknader: Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.
For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen i ikke godkjent hybel og hybel. Disse inneholder I hovedsak skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.
Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).
Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Røykelukt fra boligen.

Festekontrakt fra 1976. (opplysninger hentet fra fremviste dokumenter)
Målebrev fra 1978. (opplysninger hentet fra fremviste dokumenter)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 Forventet levetid nærmer seg utløpt, samt noen symptom på setninger/Riss/Sprekker i grunnmur. men ikke utover det som er å forvente med bakgrunn i alder. Det ble på befaringstidspunkt ikke registrert noe forhøyet fuktutslag på/ langs grunnmur innvendig. Det bør det gjøres ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Hovedsaklig er alle vinduer vurdert til TG2 - Grunnet at forventet levealder nærmer seg/ er utløpt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen fremstår som stabil, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Forventet levetid nærmer seg utløpt og tiltak må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taket ble besiktiget fra bakken og fra kaldt loft. Bygget opp som saltak. Lufting/ Kaldt loft under suttak. Det ble registrert luftespalte i gesimser. Anlagt ventiler i begge gavlene. Noe saltutslag og indikasjoner på at det har vært noe fuktighet rundt pipen tidligere. (tørt på befaring) Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for strakstiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Forøvrig settes TG2 grunnet alder og forventet levetid er/nærmer seg utløpt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Forventet levetid nærmer seg utløpt. Overvåk tilstanden.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassen er oppført i normalt gode materialer men bærer preg av alder og slitasje. Tg 2 Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
7.1.1	Bad Hoveddel Overflate vegger og himling
	Eldre bad med våtromsplater på vegger fra antatt byggeår. Forventet levetid for overflater på bad er derfor utløpt. Det må derfor påregnes tiltak. Det kan også nevnes at badet fremstår godt holdt med hensyn til alder og forventet levetid.
7.1.2	Bad Hoveddel Overflate gulv
	TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på vurdert bygningsdel. Badet funger til den bruk som det har hatt..
7.1.3	Bad Hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk
	Det var ikke mulig å bore hull i tilstøende konstruksjon, da det var egen brannselle i seksjonert leilighet og innredning på motsatt/ under -side av vegg. Forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og belegg. Overvåk tilstanden jevnlig. Som følge av alder må sluk, belegg og våtromsplater jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes.
7.2.1	Bad Ikke godkjent Hybel Overflate vegger og himling
	I utgangspunktet vil vi kalle dette for et toalett som er innredet som et bad. Overflate vegger er ikke egnet for våtrom da dette er malte panelbord. Men med dusjkabinett som er koblet til sluk visuelt på gulvet. Har dette fungert i en periode. Det er montert elektronisk avtrekksvifte. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Utifra alder, tilstand, utførelse kan skader plutselig oppstå på eldre bad. løsningen er ufagmessig utført.
7.2.2	Bad Ikke godkjent Hybel Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Gulvets fall og høyden på slukristen er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet. Fallet var ikke tilfredstillende, det ble målt ca. 6 mm fra flis ved dør til top sluk. En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom/bom under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder. Hele forventete levetid for overflatene er overskredet på toalettet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på vurdert bygningsdel.
7.2.3	Bad Ikke godkjent Hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Det kan konstateres visuelt på befaring at membran er synlig i sluk Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Badet har vært i ubrukt i lenger tid. Hulltaking: Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot seksjonsvegg (Ikke tilkomst). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse. Merknad/vurdering av avvik: Forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Overflater fra antatt byggeår, disse er ikke egnet i våtsoner. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Grunnet mye faste tekniske installasjoner langs vegger, fikk vi ikke visuelt inspisert hele overflatene, på vegg.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	Gulvets fall og høyden på slukristen er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikkprøvemålinger vil imidlertid ikke avdekke alle potensielle ujevnheter på gulvet. Fallet var ikke tilfredstillende, det ble målt ca 6mm fra topp belegg ved dør til top belegg ved sluk. Det var ikke mulig å kontrollere fall til top sluk på bakgrunn av alle at avløp fra diverse installasjon var koblet til sluk. Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på vurdert bygningsdel.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, samt at vanninstallasjonen var synlig utenpåliggende. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Merknad/vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Generelt var vaskerommet trangt og mye tekniske installasjoner som kunne vært sikret bedre. ufagmessig utførelse. Tiltak må påregnes.
7.4.1	Bad godkjent Hybel Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Det er påvist sprekker i overganger av våtromsplatene, det er også indikasjoner som tyder på at platene har trukket en del vann fra undersiden og opp. (tørt på befaring). Samtidig er det påvist noe tegn til svertesopp i tak og bak dusjkabinett. (dårlig lufting) Modernisering av bad må påregnes. Badet fungerer til den bruk det har i dag, men er ikke visuelt pent. Det ble ikke påvist nevneverdig utslag på fuktindikator ved overflate søk på tilfeldig valgte områder.
7.4.2	Bad godkjent Hybel Overflate gulv
	Forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
7.4.3	Bad godkjent Hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Manglende tilkomst til sluk var det ikke mulig å visuelt kontrollere i og rundt sluk. Det er boret hull i tilstøtende konstruksjon, der var det tørt. Her var det også synlig at det har vært åpnet i vegg tilstøtende våtrom. Det opplyses av hjemmeshaver at dette er utbedret av forsikring. Men det gir indikasjoner på at hele badet inkludert vanntilførsel bør fornyes. Merknad/vurdering av avvik: Forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Tiltak må påregnes.
8.1	Hoveddel Hoveddel
	Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen tegn til svikt eller konstruksjonsfeil. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring. Det er påvist indikasjoner fuktskader på overflater av kjøkkenfrontene. Kjøkken fungerer fortsatt greit, men forventet levetid må anses som utløpt.
8.2	Hybel Hybel
	Kjøkken av eldre årgang som bærer preg av slittasje, mulig fra byggeår, fungerer fortsatt greit, men tiltak må påregnes. Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen tegn til svikt eller konstruksjonsfeil. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.
8.3	Ikke godkjent Hybel Ikke godkjent Hybel
	Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen tegn til svikt eller konstruksjonsfeil. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring. Det må forøvrig nevnes at kjøkkenet har stått tomt i lenger tid uten bruk og at hvitevarer ikke ble funksjons testet på befaringstidspunkt.
9.1.1	Hybler Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det ble kun foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater i kjellerstuene. Det registreres ikke forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Iindikasjoner enkelte plasser tyder på at det har vært forhøyet fuktighet. Dette kan tyde på at boligen per dags dato fungerer til det bruk den har i dag. Men dersom bruken endres vil dette kunne medføre at tiltak blir nødvendig omgående. TG2 - Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på samtlige rom under terreng. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
9.1.2	Hybler Gulvets overflate
	Gulv av diverse salg: laminat, belegg, fliser o.l. Bærer preg av høy slitasje og ufagmessige løsninger. TG2 - Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på samtlige rom under terreng. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.
9.1.3	Hybler Fuktmåling og ventilasjon
	På befaringstidspunkt fremstod inneklima i rom under terreng som innenfor normale verdier. Det ble gjennomført fuktsøk med overflatesøker, på befaringsdagen var disse verdiene innenfor normalverdier, men bør særskilt overvåkes. Det var godt med ventiler i vegger, samt vindu som kunne åpnes. Det nevnes også at ene hybelen ikke var bebodd på befaringstidspunkt. Forventet levealder på konstruksjon er over halvvert, og utgått på dato. Det er påregnelig at det må gjøres tiltak dersom bruken endres.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert. Det er benyttet rør i rør der hvor det visuelt er mulig å inspisere. Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år. Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år. Merknad/vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på VVB. Som følge av alder må varmtvannsbereder jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. Overvåkes.
10.4	Varmesentraler
	Varmepumpe av eldre årgang (ukjent) Som følge av alder må varmepumpe jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Tiltak må påregnes. Vedovn oppe i stue og kjellerstue. Elektrisk oppvarming i deler av gulv i underetasjen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG2 - Genrelt på utvendig del av yttervegg. Lufting var stengt i nedre del ved stående kledning. Dette må påregnes utbedret umiddelbart. Basert på skjønnsmessig vurdering kan det tyde på at kledningen har stått slik i lenger periode uten å råtne, derav TG2. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes basert på alder. Forventet levetid utløpt. Synlig isolasjon i utdraget del overgang mellom Yttervegg og etasjeskille. Dette må påregnes utbedret umiddelbart, for å unngå følgeskader. (TG3) estimeres til at dette koster mellom 10 000 - 25 000kr å utbedre dette.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106240166

Selger 1 navn
Rigmor Solheim

Gateadresse
Høgehaugen 6

Poststed	Postnr
Os	5210

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebanken vest

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106240166

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Toalettet i underetasjen ble oppgradert med dusj sone.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dette gikk gjennom forsikringsselskapet, derfor har jeg ikke dokumentasjon.

Arbeid utført av: Husker ikke, dette var en forsikringssak

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i grunnmur på nordøstlig side

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: svært lite

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjeller rom ble det lagt varmekabler, det ble støpt gulv og flislagt. Dette ble gjort av fagfolk men ingen dokumentasjon.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 106240166

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er hybel i underetasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da jeg kjøpte huset fikk jeg beskjed om at den var godkjent.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjeller rom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Festetomt

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var måling i 2018, den viste svært lave verdier. <10 bq/m3.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: <10 bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106240166

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

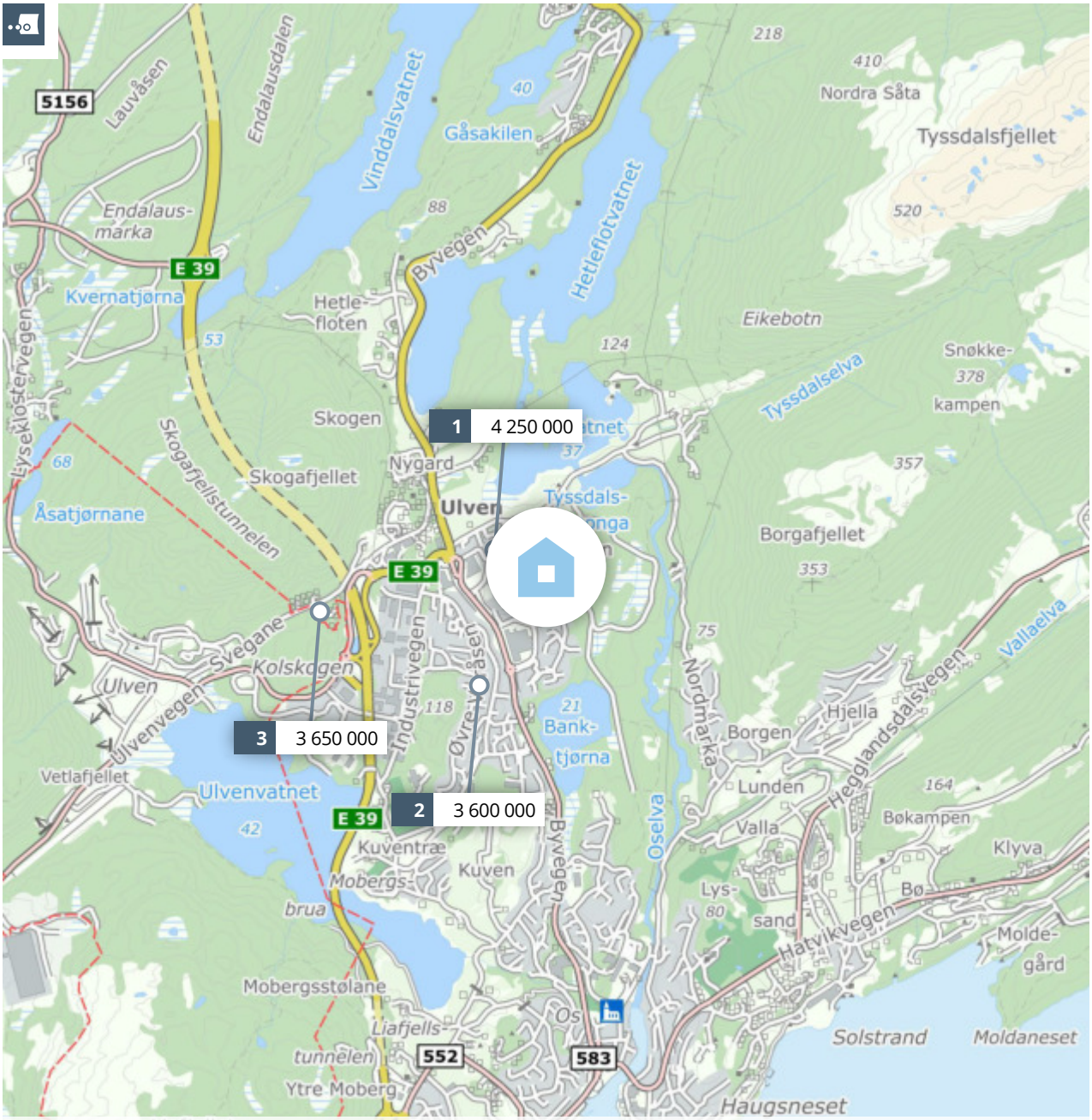
Document reference: 106240166

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rigmor Solheim	250b4b9b812010a7ec614d5db647bd9eb21dc214	30.04.2025 16:52:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 106240166

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

HØGEHAUGEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 07.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Hjertholm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høgehaugen 6, 5210 OS

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1977

GNR 55 BNR 166 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624 BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS TØSDAL

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	26 119
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	43 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						531 m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

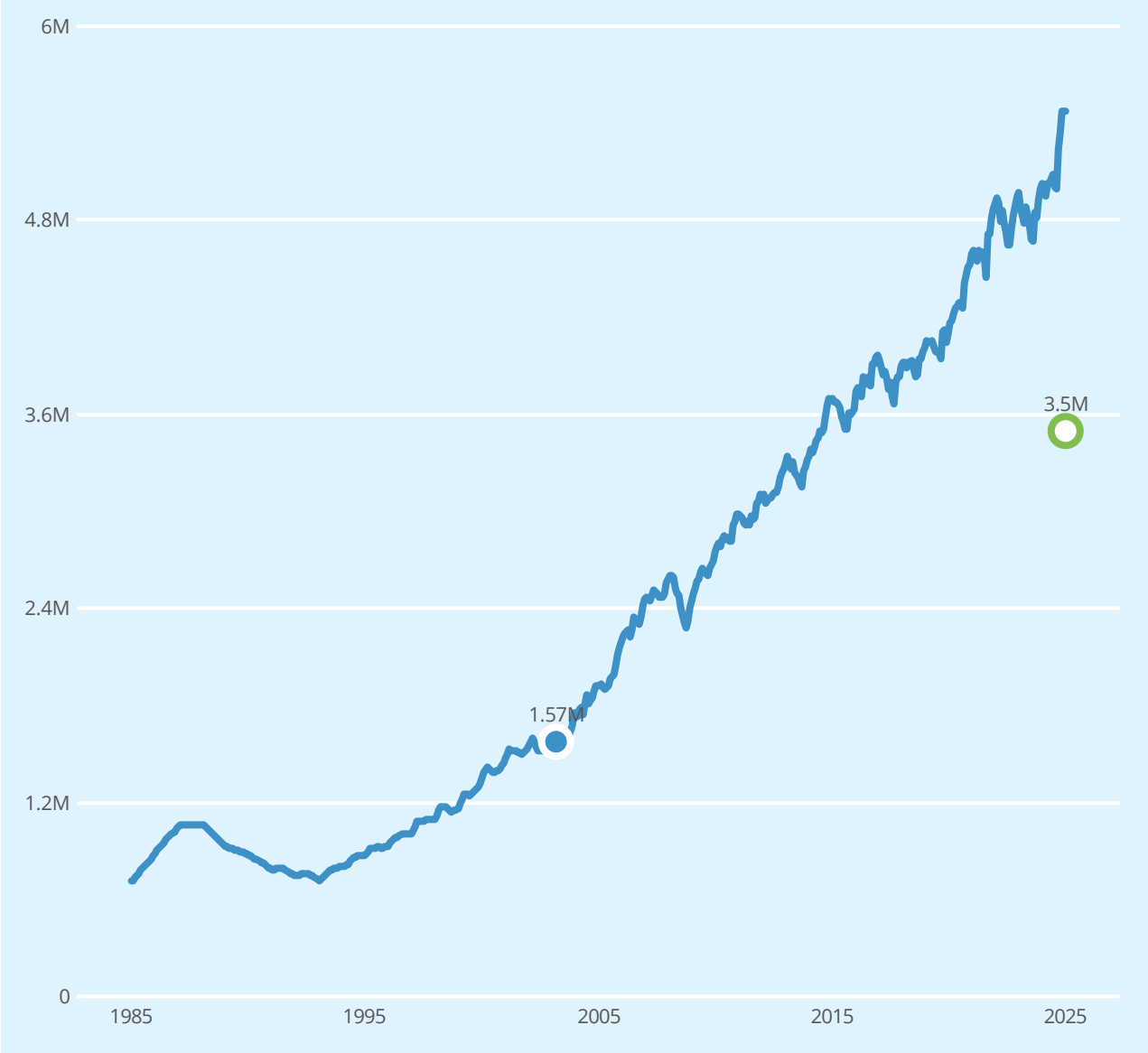
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gudridflaten 60 134 m² 2004	344 m²	4 sov		01.11.2023	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**31 716**
2	Øvre Varåsen 95 B 137 m² 1988	395 m²	3 sov		04.10.2024	3 500 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**26 277**
3	Svegane 67 162 m² 1978	1 645 m²	3 sov		28.08.2024	3 190 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**22 531**

Enebolig i enden av blindvei med godkjent utleiedel. Utleieleiligheten drar inn kr 8500,- per mnd, og måler 38 kvm. Boligen ellers holder eldre standard, og har behov for modernisering. Parkering på egen eiendom. Boligen er innredet med en hybel i underetasjen som også har vært leid ut til kr 4 500,- pr. mnd, men denne er ikke godkjent slik den fremstår i deg. Det er lukket mellom etasjene, noe som ikke er godkjent i tegninger. Huset ligger bra plassert med mye sol, gåavstand til buss og turløyper. Kun 2 minutter gange tl Amfi senter. Huset står på festet grunn med en årlig festeavgift på kr 11 378. pdd.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.05.2003	14.05.2003	09.10.2003	1 550 000	1 570 000	-	1 570 000	2
28.05.1990		28.05.1990	-	325 000	-	325 000	3
09.09.1985		09.09.1985	-	650 000	-	650 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 5210 OS nå

3
eneboliger til salgs

5.1M
4 830 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Eneboliger solgt i 5210 OS siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

4.8M
4 741 000 Salgspris i snitt
4 701 000 Prisantydning i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

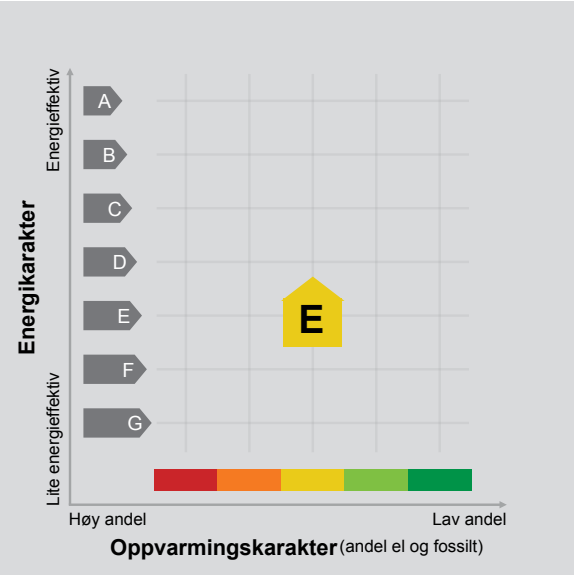
29 572 BJØRNAFJORDEN kommune i snitt siste 9 mnd

26 328 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

26 119 Høgehaugen 6 Totalpris 3 500 000

ENERGIATTEST

Adresse	Høgehaugen 6
Postnummer	5210
Sted	OS
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12543654
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116221
Dato	07.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

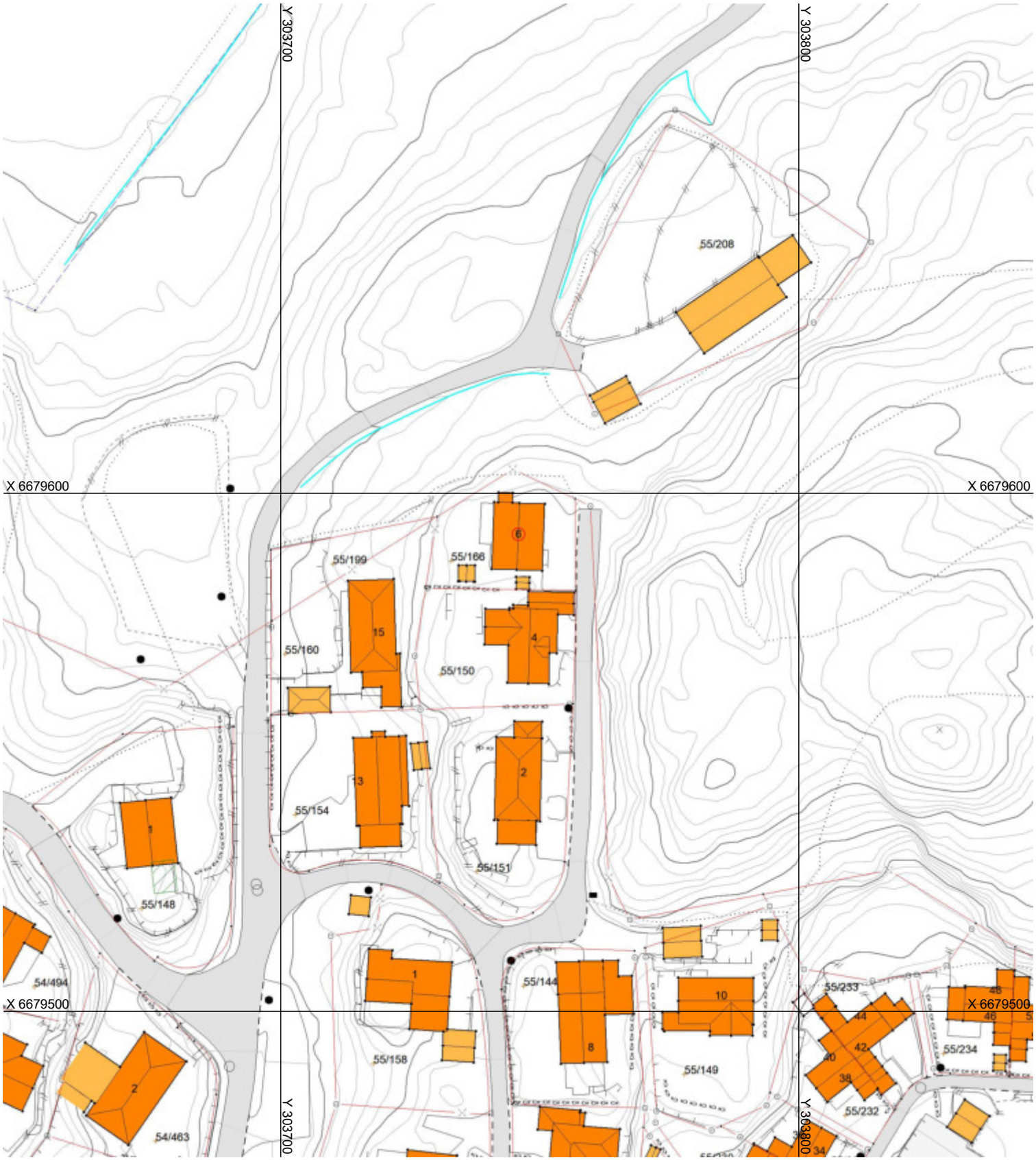
BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 55/166
Adresse: Høgehaugen 6
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.04.2025

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

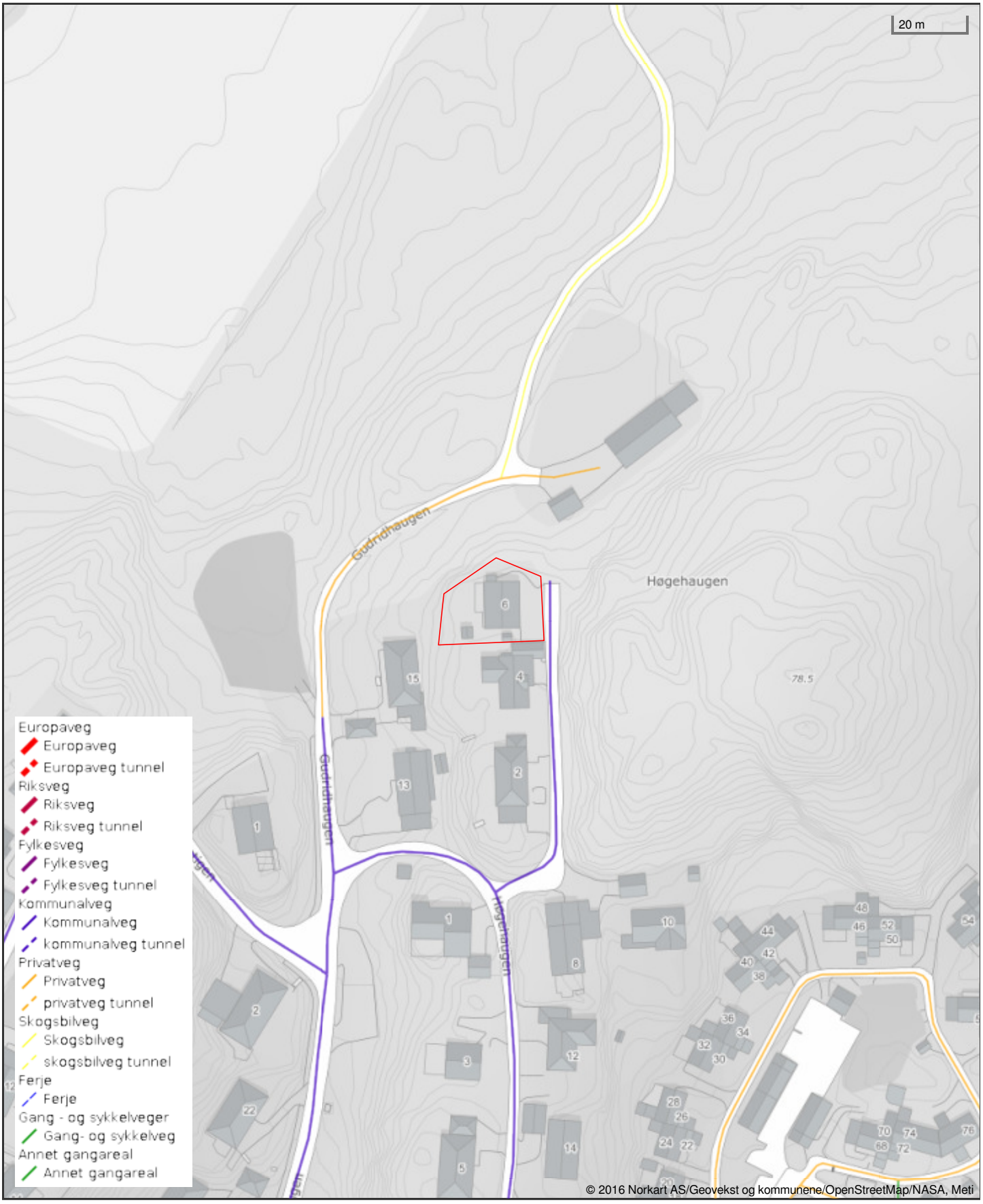
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

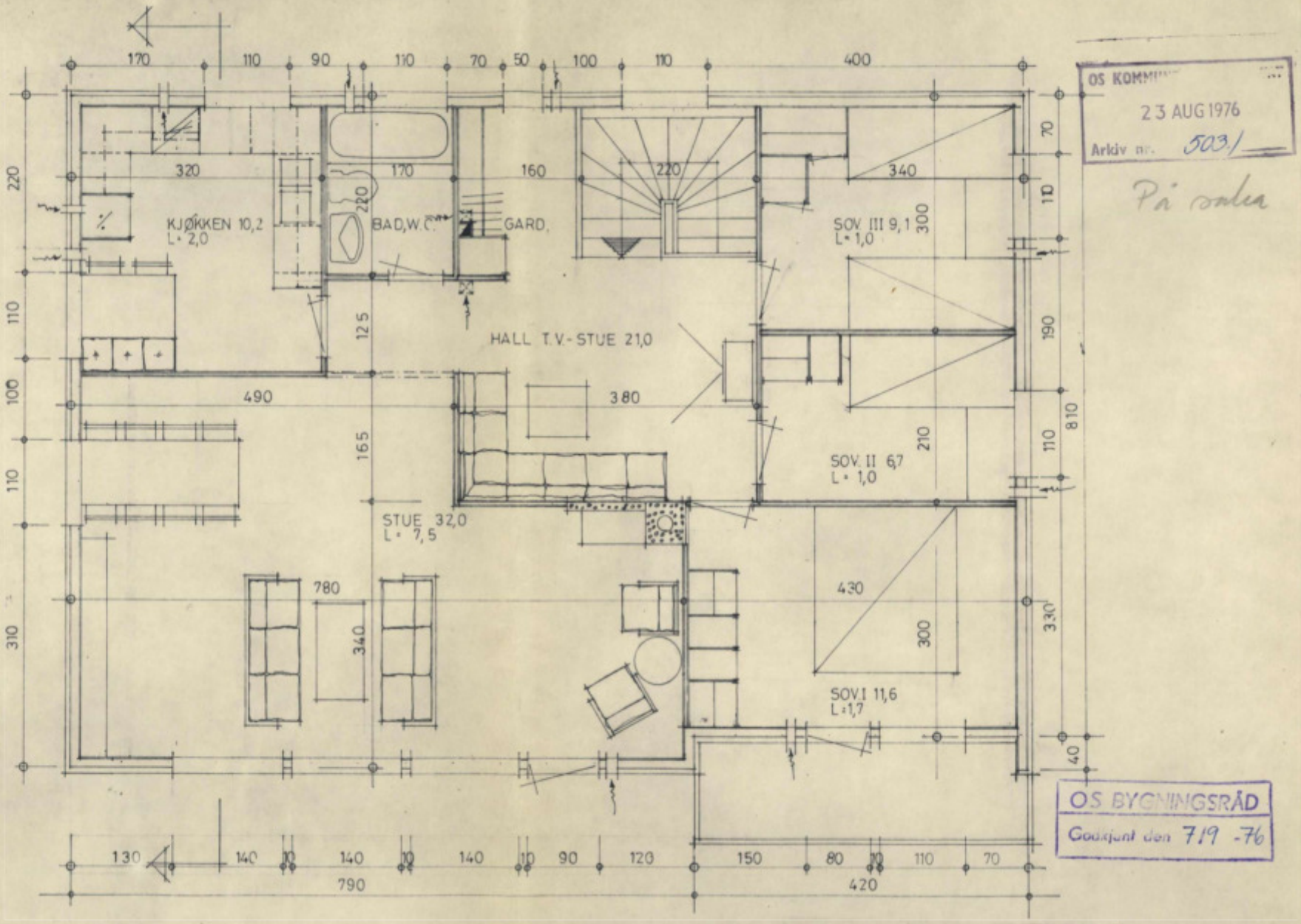
Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 09.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 55/166//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



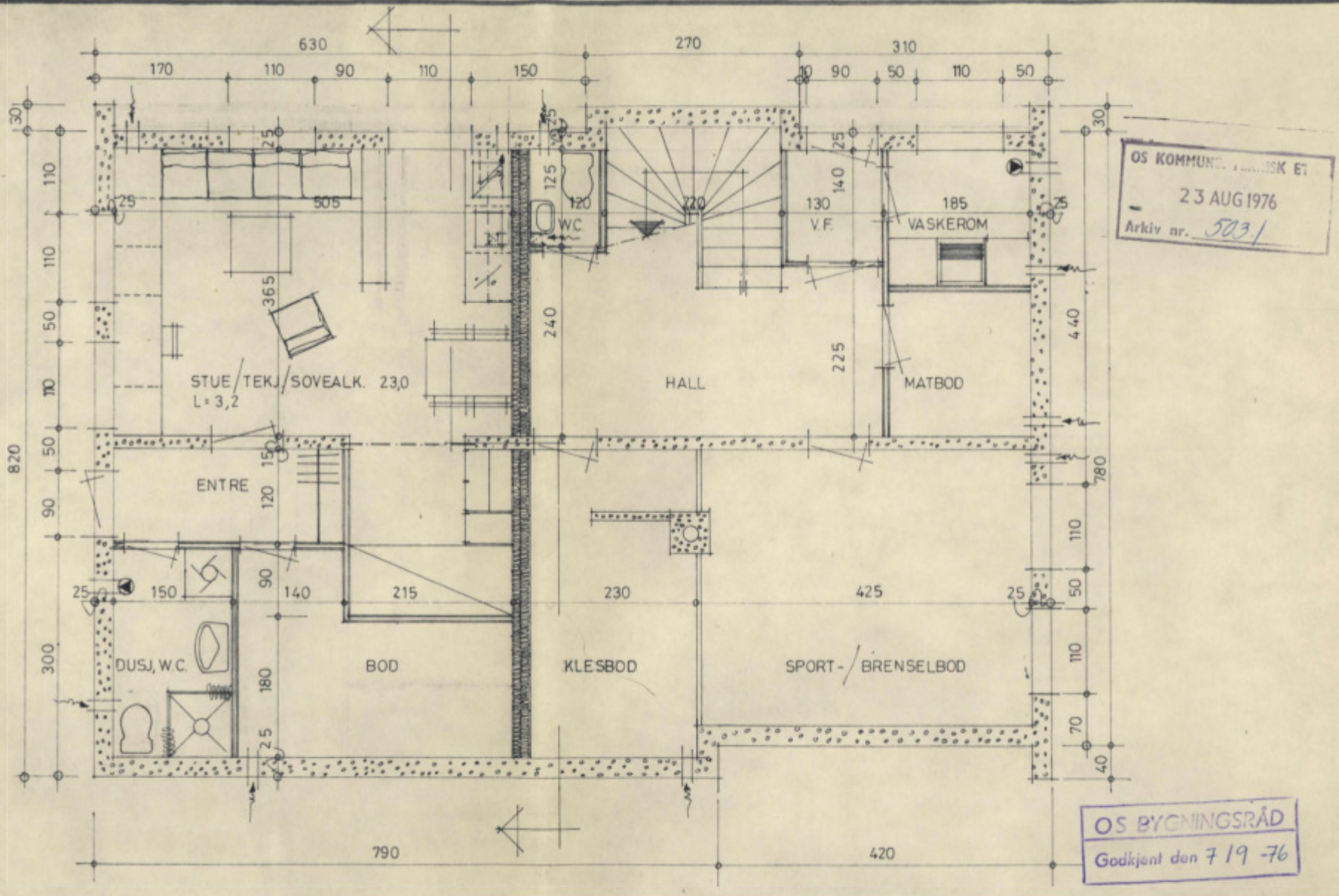
OS KOMMUNE
23 AUG 1976
Arkiv nr. 503/

På vollen

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 7/9 -76

Prosjekt:	EGEN TYPE	Tegning nr.: 01	Målestokk: 1:50
Tegning vedr.:	ETASJEPLANET		Bergen, den 26/7-76
Byggherre:	HARRY KAROLIUSSEN		Oppdrag nr.: 276/75
Byggested:	GUDRIDHAUG.	G.nr.: B.nr.:	
Rettelser:			Rettet den
Leveranden:	ODD TØSDAL A/S, 5200 OS		EDS

HIBA
OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30



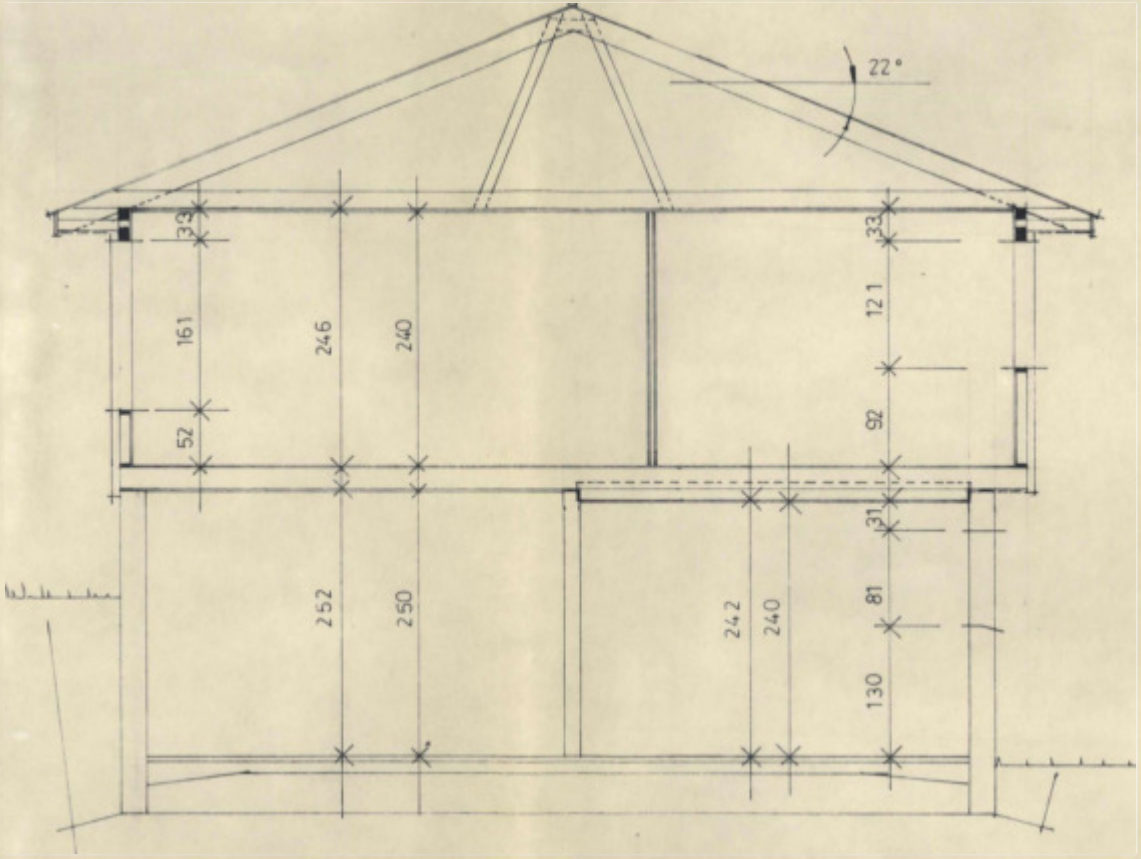
OS KOMMUN... ...ISK ET
23 AUG 1976
Arkiv nr. 503/

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 7/9 -76

Prosjekt:	EGEN TYPE	Tegning nr.: 02	Målestokk: 1:50
Tegning vedr.:	KJELLERPLANET		Bergen, den 26/7-76
Byggherre:	HARRY KAROLIUSSEN		Oppdrag nr.: 276/75
Byggested:	GUDRIDHAUG,	G.nr.:	B.nr.:
Rettelser:			Rettet den
Leveranse:	ODD TØSDAL A/S, 5200 OS		EDS

HIBA
OLAV KYRRESGT 38 · 5000 BERGEN
TELEFON 05 · 21 35 30

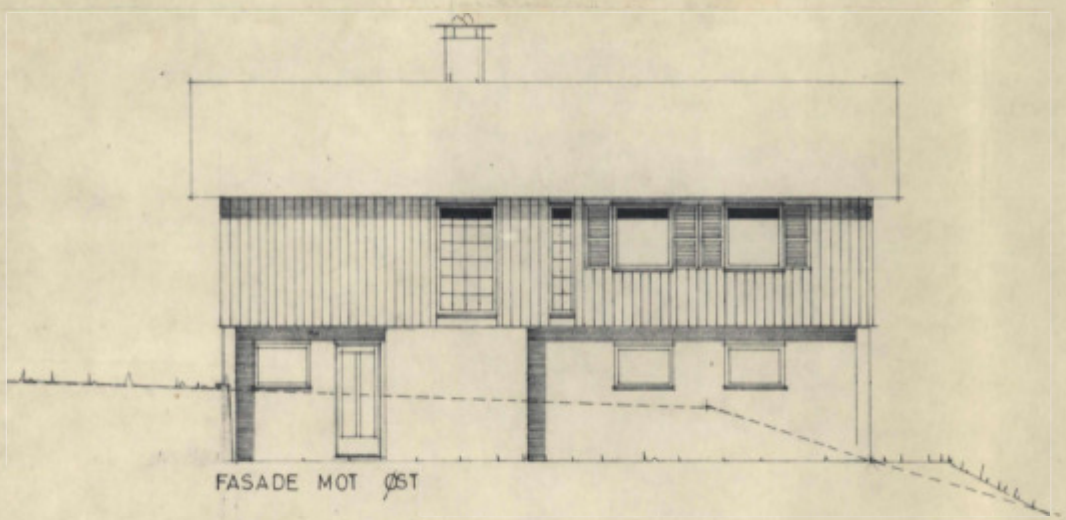
OS KOMM... ETAT
23 AUG 1976
Arkiv nr. 503/



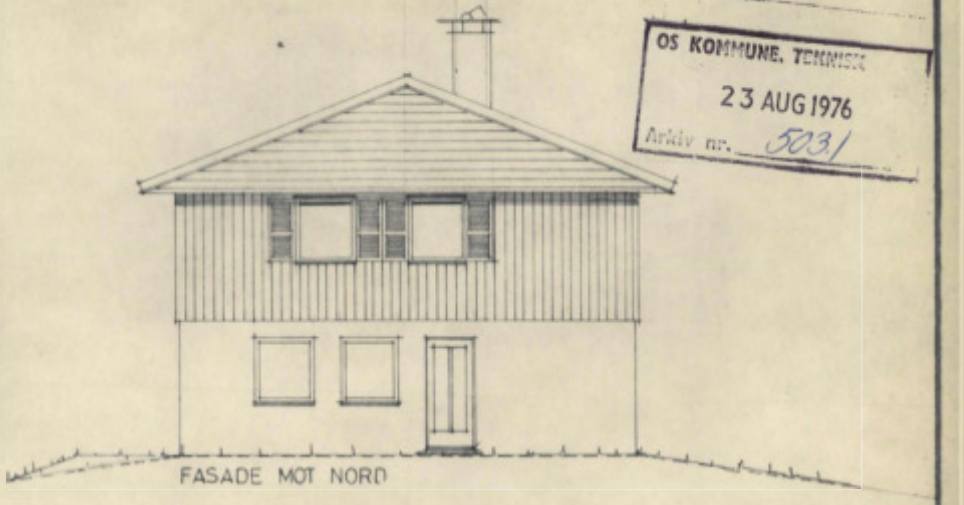
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 7/9 -76

Prosjekt:	EGEN TYPE	Tegning nr.: 03	Målestokk: 1:50
Tegning vedr.:	SNITT		Bergen, den 26/7-76
Byggherre:	HARRY KAROLIUSSEN		Oppdrag nr.: 276/75
Byggested:	GUDRIDHAUGEN	G.nr.: B.nr.:	
Rettelser:			Rettet den
Leveranden:	ODD TØSDAL A/S, 5200 OS		EDS

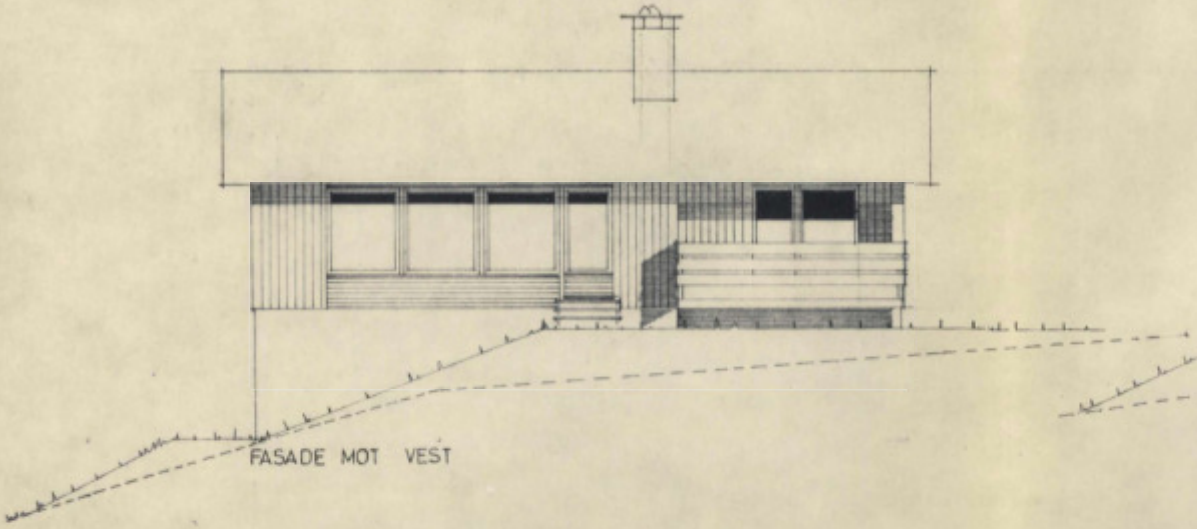
HIBA
OLAV KYRRESGT. 38 · 5000 BERGEN
TELEFON 05 · 21 35 30



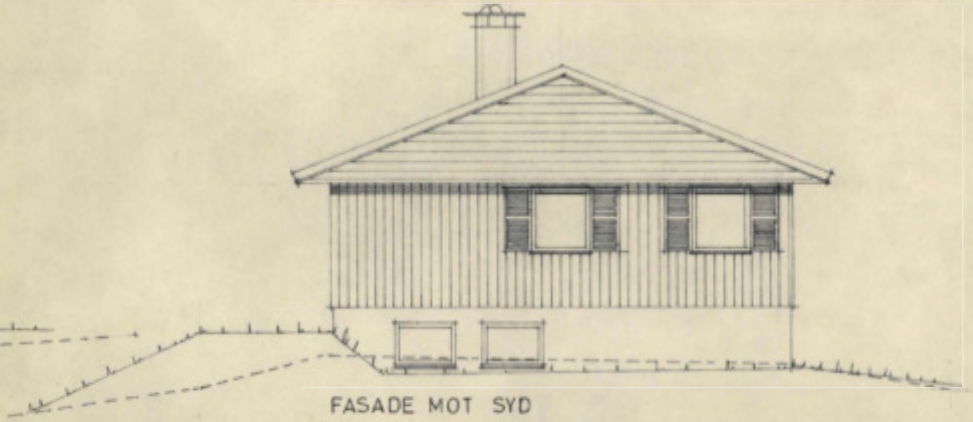
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

-------- NÅVÆRENDE TERRENG

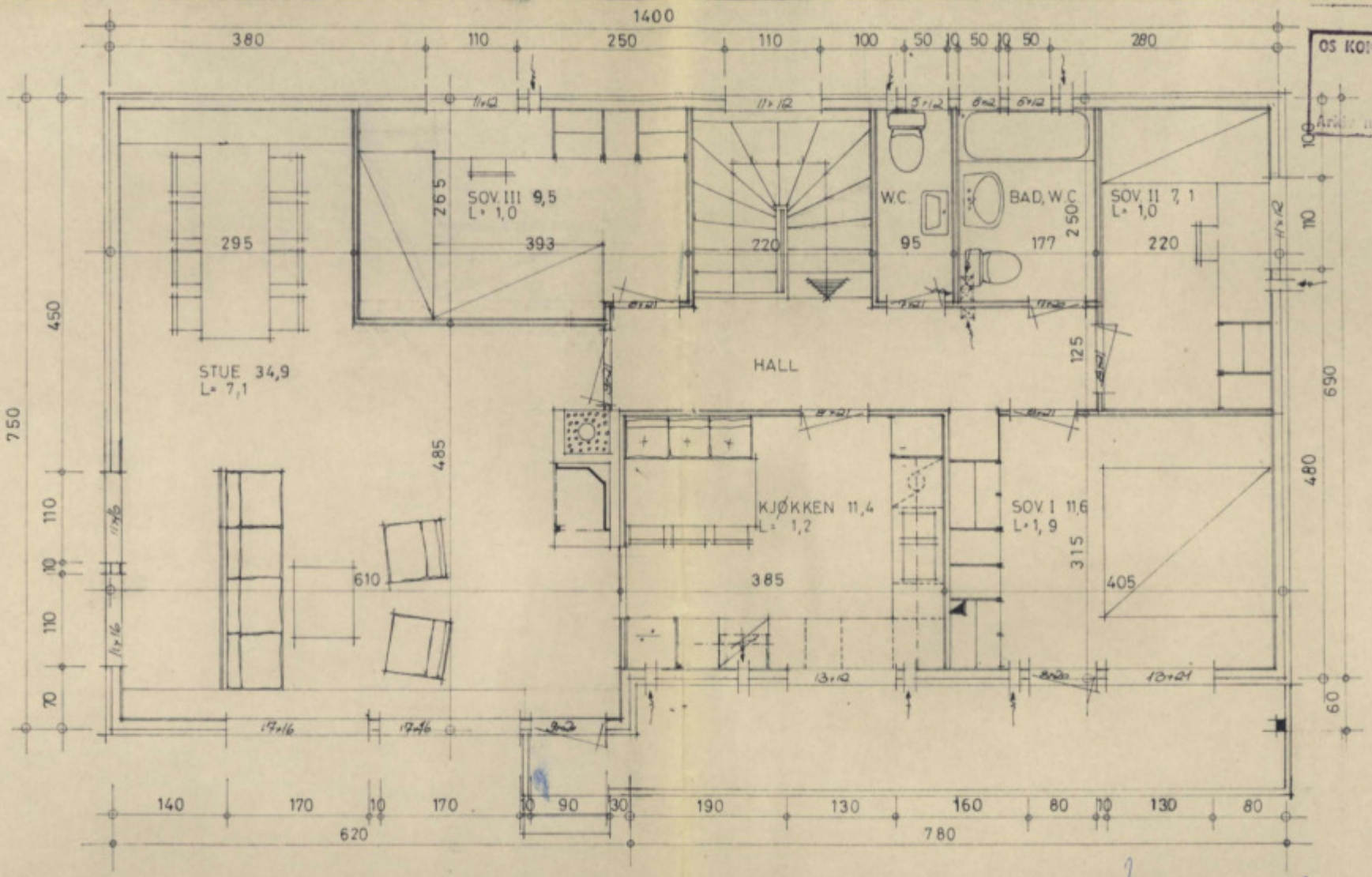
PLANERT TERRENG

OS KOMMUNE, TEKNISK
23 AUG 1976
Arkiv nr. 5031

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 7/9 -76

Prosjekt:	EGEN TYPE	Tegning nr.: 04	Målestokk: 1:100
Tegning vedr.:	FASADER		Bergen, den 26/7-76
Byggherre:	HARRY KAROLIUSSEN		Oppdrag nr.: 276/75
Byggested:	GUDRIDHAUGEN	G. nr.: ____ B. nr.: ____	
Rettelser:			Rettet den ____
Leveranse:	ODD TØSDAL A/S, 5200 OS		EDS

HIBA
OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30



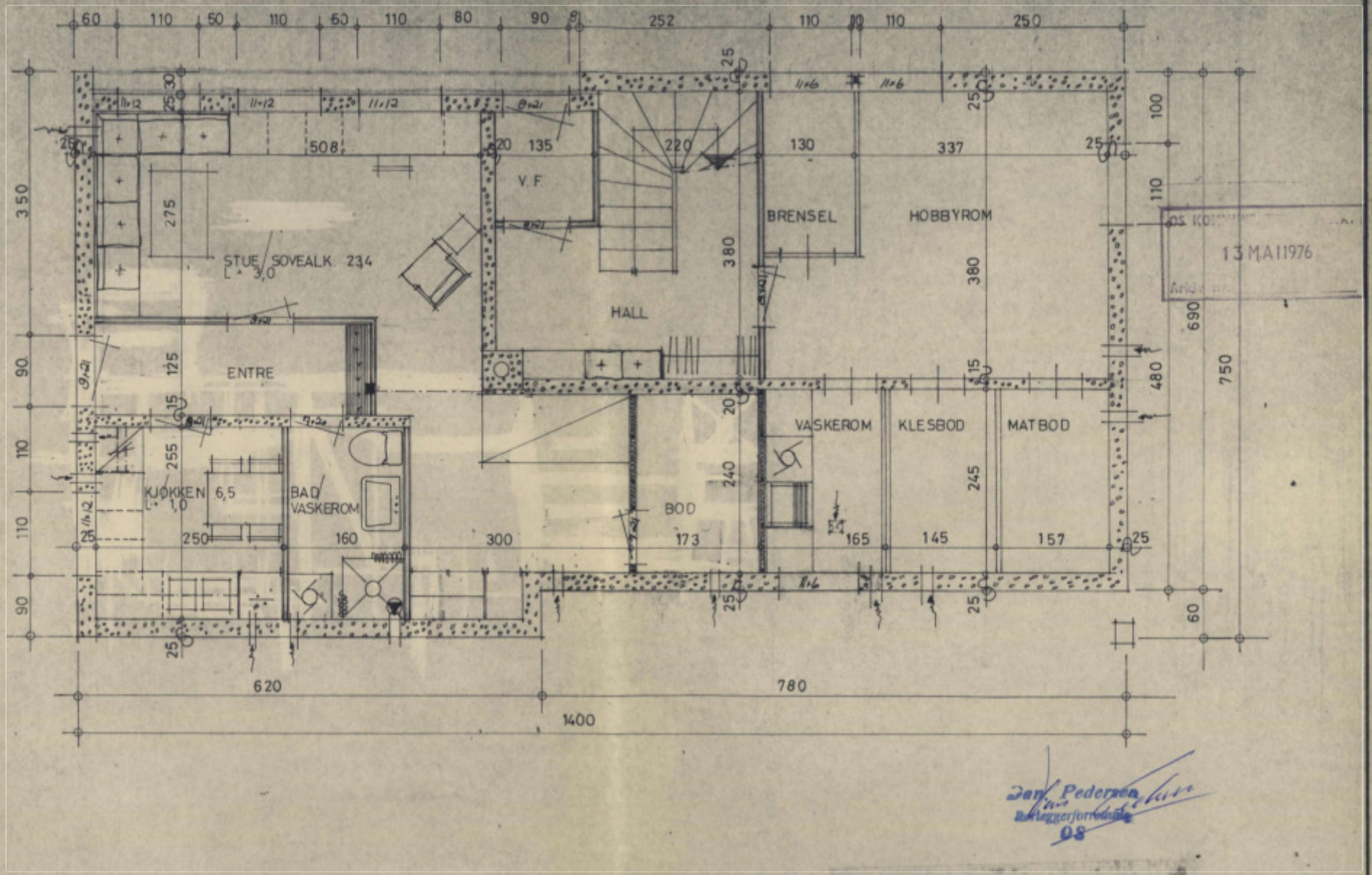
OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
13 MAI 1976
Arkiv nr. 5031

Don Pedersen
Rørleggerforretning
OS

Denne tegningen kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranser fra oss:
ODD TØSDAL A/S
Trelast — Byggevarer
HIBAHUS — HIBAHYTTER
5200 OS

Prosjekt:	REV. HIBA 31± Tegning nr.: 31-01	Målestokk:	1:50
Tegning vedr.:	ETASJEPLANET	Bergen, den	2/12-75
Byggherre:	HARRY KARLSSEN	Oppdrag nr.:	276/75
Byggested:	GUDRIHAUGEN G.nr.: B.nr.:		
Rettelser:	TEGNET NYTT	Rettet den	
Leveranser:	ODD TØSDAL A/S, 5200 OS	EDS	

HIBA
OLAV KYRREGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30

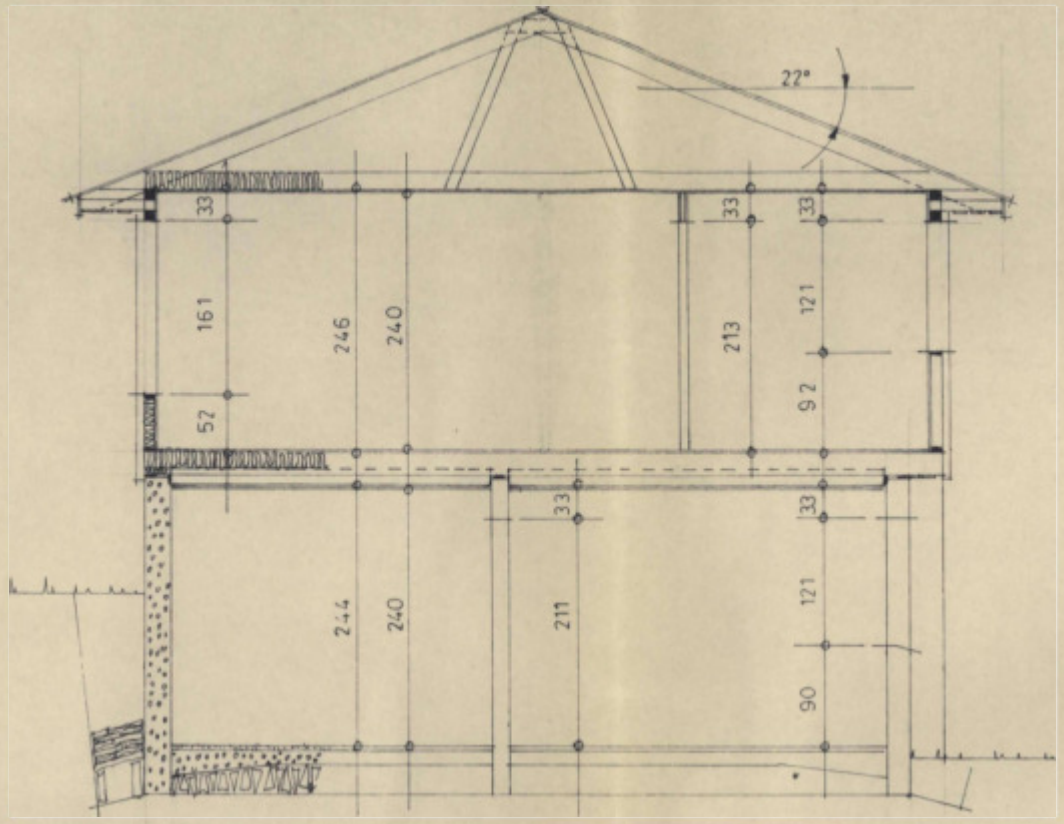


Dette tegningen kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranser fra oss.

ODD TØSDAL A/S
Trelast – Byggevarer
HIBAHUS – HIBAHYTTER
5200 OS

Prosjekt:	REV. HIBA 31+	Tegning nr.: 31-02	Målestokk: 1:50
Tegning vedr.:	KJELLERPLANET		Bergen den: 2/12-75
Byggherre:	HARRY KAROLIUSSEN		Oppdrag nr.: 276/75
Byggested:	GUDRINAUGEN	G. nr.: B. nr.:	
Retteler:	TEGNET NYTT		Rettet den:
Leverandør:	ODD TØSDAL A/S, OS 5200 OS		EDS

HIBA
OLAV KYRRESGT. 38 · 5000 BERGEN



OS KOMMUNE
13 MAI 1976

Jon A. Pedersen
Rørleggerforretning
OS

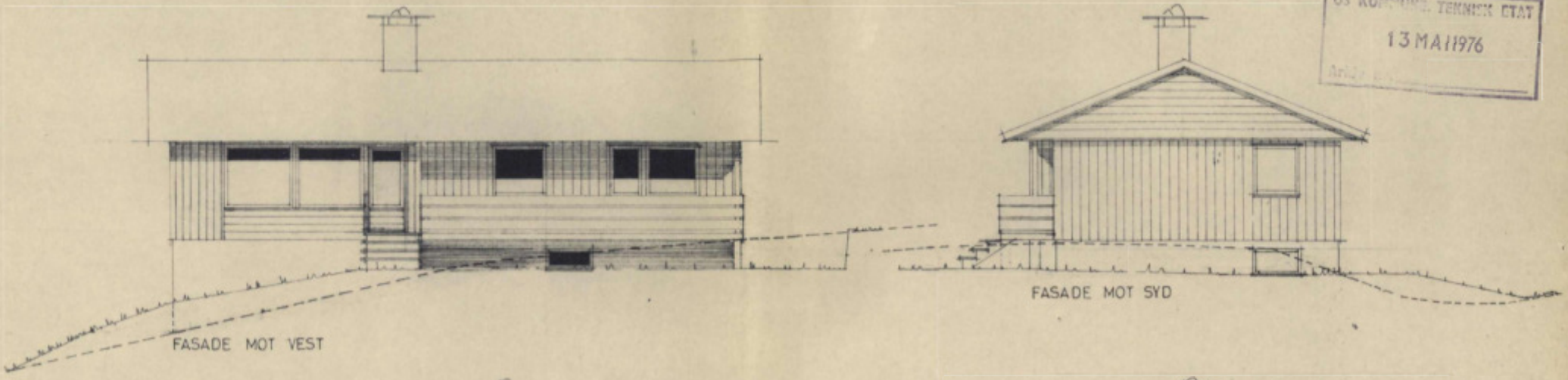
Denne tegningen kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranser fra oss:

ODD TØSDAL A/S
Trelast – Byggevarer
HIBAHUS – HIBAHYTTER
5200 OS

Prosjekt: REV. HIBA 31+	Tegning nr.: 31-03	Målestokk: 1:50	
Tegning vedr.: SNITT		Bergen, den 2/12-75	
Byggherre: HARRY KAROLIUSSEN		Oppdrag nr.: 276/75	
Byggested: GUDRIHAUGEN	G.nr.: B.nr.:		
Rettelser: TEGNET NYTT		Rettet den	
Leveranser: ODD TØSDAL A/S, 5300 OS		EDS	

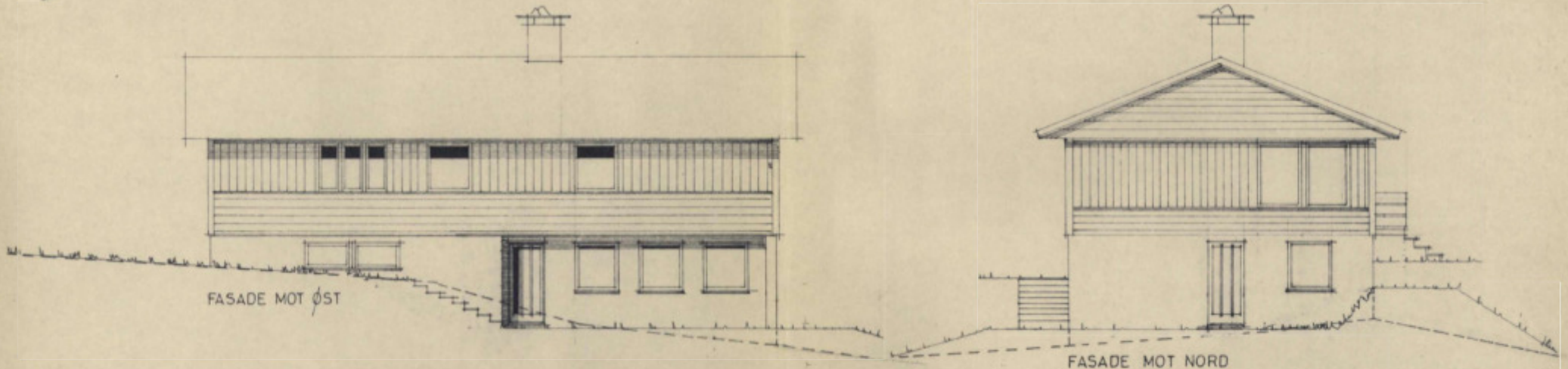
HIBA
OLAV KYRRESGT. 38 · 5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30

OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
13 MAI 1976



FASADE MOT VEST

FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

FASADE MOT NORD

---------- NÅVÆRENDE TERRENG
PLANERT TERRENG

Denne tegningen kan kun benyttes i forbindelse med ODD TØSDAL A/S
HIBAHUS – HIBAHYTTER
5200 OS

Prosjekt: REV. HIBA 31÷	Tegning nr.: 31-04	Målestokk:	1:100
Tegning vedr.: FASADER		Bergen, den	2/12-75
Byggherre: HARRY KAROLIUSSEN		Oppdrag nr.:	276/75
Byggested: GUDRIHAUGEN	G.nr.: B.nr.:		
Betraktet: TEGNET NYTT		Rettet den	
Leverandør: ODD TØSDAL A/S, 5200 OS		EDS	

HIBA
OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN
TELEFON 05-21 35 30

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MELLOMBELS BRUKSLØYVE.

I medhald av bygningslova, § 99 pkt. 2 og 3, vert det etter synfaring den 25/4- 1977 på eigedomen g.nr. 55 b.nr. 166i Os gitt mellombels bruksløyve for **bustadhus,**
byggherre: **Harry Karoliussen, Høgehaugen 6, 5200 Os.**

Desse arbeida står att før ferdigattest kan utferdast:

1. **Terrassedør må haldast avstengt inntil tilkomst utanfrå er ordna.**
2. **Boder og vaskerom må gjerast ferdig.**
3. **Utvendig trapp til kjellar må opparbeidast.**
4. **Vindaugo og ventilar må støypast inn i grunnmur.**
5. **Det må monterast vifte i bad hybelleilighet.**
6. **Grunnmur må tilfyllast, og tomta planerast og ryddast.**
7. **Husnummerskilt må monterast godt synleg frå veg.**

Desse arbeida må vera utførte innan 6 mndr. frå d.d. med melding til bygningskontrollen.

Os, den 25/4-1977.

for bygningssjef :
Hans Bøe.
Hans Bøe.

J. B. Sverresvold.
J. B. Sverresvold.
bygningskontrollør

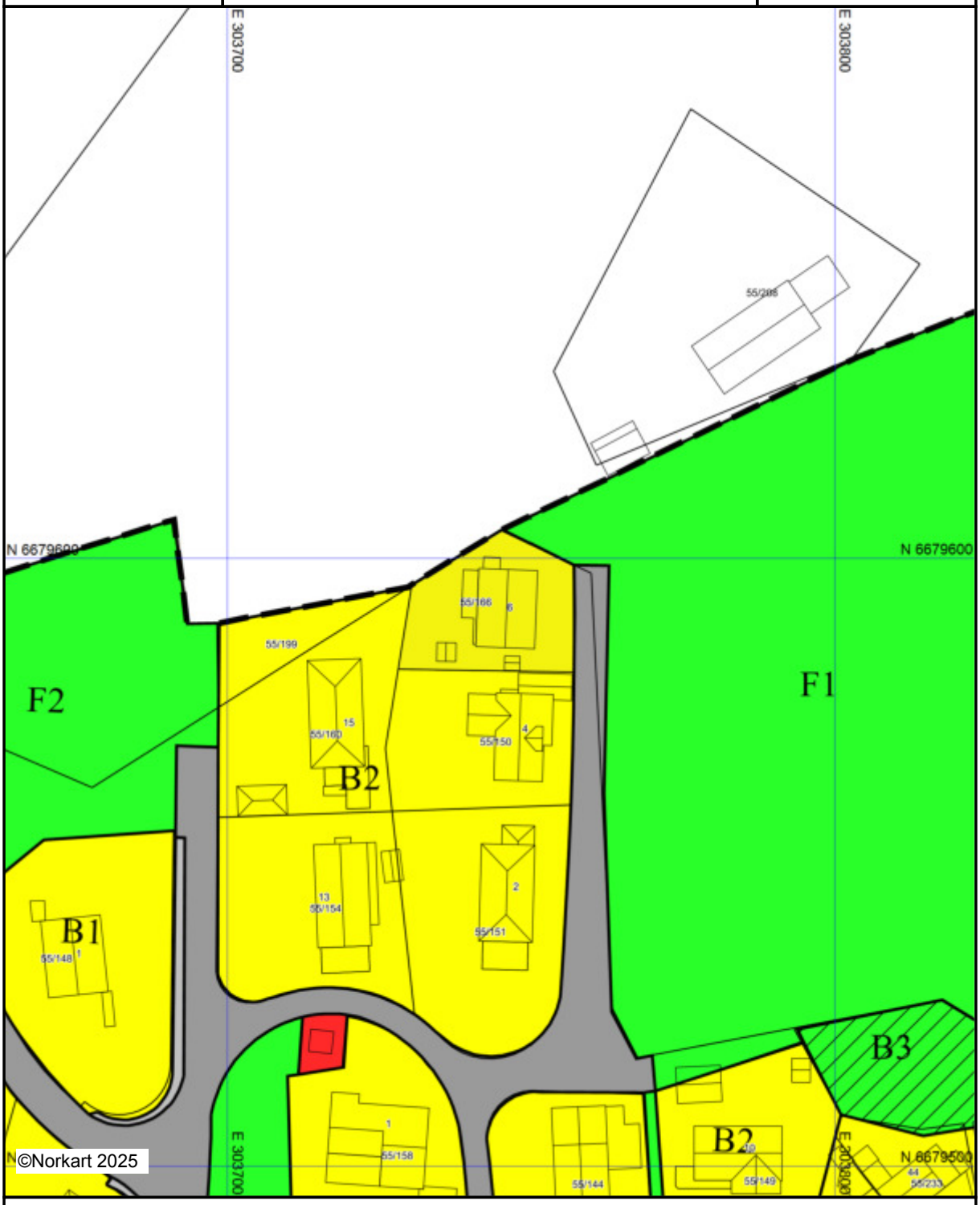
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/166
Adresse: Høgehaugen 6
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Abc Påskrift feltnavn

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

REGULERINGSFØRESEGNER FOR GUDRIDHAUGEN/BANKTJØRNHAUGEN/FLÅTEN SENTER

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.03.89, rev. 08.08.89.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde	- bustader, barnehage, forretningar, kontor, grendahus, trafokiosk
Offentlege trafikkområde	- køyrevegar, gang- og sykkelvegar
Friområde	- park, turvegar, leikeområde
Spesialområde	- private vegar
Fellesområde	- felles leikeområde, felles tilkomstvegar

./.

S 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Maksimal utnyttingsgrad er vist på plankartet for kvart område, definert som største lovlege byggeareal rekna i prosent av tomtearealet for kvar einskild tomt.

1.02 I tillegg til byggegrenser vist på plankart gjeld byggegrense på 10 m mot senter - kommunal veg. Elles gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast utafor byggegrense mot naboeigedom, innafor rammene av byggeforskriftene.

1.03 Underetasje er lovleg der terrengtilhøva ligg til rette for det, innafor rammene i byggeforskriftene. Loft kan innreiast til bustadføremål innafor rammene i byggeforskriftene.

1.1 Bustader

1.11 Område B1, B2 og B4 er sett av til frittliggjande bustader med tilhøyrande anlegg. Bustader kan førast opp i 1 etasje.

1.12 Område B3 er sett av til bustader i gruppe med tilhøyrande vegar, parkeringsplassar og anlegg. Bustader kan føreast opp i maks. 2 etasjar.

1.13 For kvar bustadeining skal det settjast av min. 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemelding for bustad, sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med bustaden.

1.14 Gjerde høgare enn 1 m skal godkjennast av Bygningsrådet.

1.2 Bustader/forretningar.

1.21 Område B5/S2 er sett av til terrassert bygg for bustader og forretningar, med tilhøyrande vegar, parkeringsplassar og anlegg for varetransport/varemottak. Bygning skal plasserast som vist på plankartet, og kan førast opp i maks. 4 etasjar pluss kjellar i 2 plan for parkering/underetasje.

1.22 Før området blir bygd ut skal det leggjast fram detaljert utbyggingsplan for heile området.

1.23 For kvar bustadeining skal det setjast av min. 1.3 parkeringsplassar, der den eine er garsjeplass eller plass i innandørs parkeringsanlegg.

1.24 Parkeringsdekninga for forretningar skal vere 3 plassar pr. 100 m2 forretningsareal.

./.

1.3 Forretningar, kontor.

1.31 Område S1 er sett av til bygningar for forretningar og kontor med parkeringsplassar og tilhøyrande anlegg for varetransport m.m. Bygningar kan førast opp i maks. 2 etasjar.

1.32 Området kan ikkje nyttast til lagerverksemd eller verkstaddrift o.l., med unntak for gnr. 54, bnr. 504 der det kan drivast innandørs service- og reperasjonsverkstad i samband med sal av nye og brukte bilar. Løyvet omfattar ikkje lakkeringsverkstad.

1.33 Parkeringsdekninga skal vere 3 plassar pr. 100 m2 golvareal.

1.4 Barnehage.

1.41 Området er sett av til barnehage med tilhøyrande parkeringsplassar og leikeareal/-anlegg. Bygningar kan førast opp i maks. 2 etasjar.

1.5 Grendahus.

1.51 Område G1 er sett av til grendahus med tilhøyrande anlegg. Bygning kan førast opp i maks. 2 etasjar.

§ 2. OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

2.1 Park/turveg/leikeområde.

2.11 Områda F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 og F8 er sett av til park, turvegar og leikeområde med anlegg som naturleg har tilknytning til føremålet.

§ 3. FELLESOMRÅDE

3.1 Felles leikeområde.

3.11 Felles leikeområde tilhøyrer tilsvarande merka bustadområde.

3.2 Felles tilkomstvegar.

3.21 VEG 1 er felles tilkomstveg for eigedomane gnr.54, bnr. 474, 479 og 482. VEG 2 er felles for bnr. 486 og 528. VEG 3 er felles for bnr. 462, 469 og 470. VEG 4 er felles for bnr. 137, 555, 239 og 231.

3.22 VEG 5 er felles for gnr. 55, bnr. 143 og 180. VEG 6 er felles for bnr. 155 og 170. VEG 7 er felles for bnr. 213 og 214. VEG 8 er felles for bnr. 1, fnr. 66 og 83. VEG 9 er felles for bnr. 185 og 191. VEG 10 er felles for bnr. 1, fnr. 72 og bnr. 201.

./.

§ 4. FELLESFØRESEGNER

4.1 Nødvendig frisikt skal vere opparbeida når veganlegga blir tatt i bruk.

4.2 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0,5 m over vegplanet.

4.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Os, den 08.03.89

Halda Fosse

Haldor Fosse
bygn.og reg.sjef

Godkjent av Os kommunestyre i møte 26.06.90, sak 47/90.

Revidert i samsvar med delegasjonsvedtak sak 155/90, 06.09.90.

Halder Fosse

Haldor Fosse
bygn.og reg.sjef

R8806/REGBEST
AB/gsu

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:
Høgehaugen 6
Gnr. 55 Bnr. 166 i Bjørnafjorden kommune

Oppdragsnummer:
106-24-0166

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

Notater

Notater