# NORDMARKA 2A

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Teikningar
Reguleringsplan kart
Eiendomskart
Ferdigattest
Reguleringsføresegner Nordmarka
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Tomannsbolig

Nordmarka 2 A, 5211 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 59, bnr. 98, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 120 m²**



**Befaringsdato:** 03.03.2025 **Rapportdato:** 05.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13379-1680 **Referansenummer:** FK9593

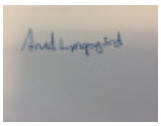
**Autorisert foretak:** Takst Team Vestlandet AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård **Vår ref:**

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

**Rapportansvarlig**



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Norsk takst

Medlem av NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig over 2 etasjer.
Bygningen er oppført 2008 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 2008.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2008. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

PARKERING OG LAGRING
Parkering i Carport som måler ca 6x6 meter.
Ellers parkering på eiendommen.
To frittstående boder på eiendommen.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen er i sin opprinnelige konstruksjon fra byggeår.
Det meste av utvendige og innvendige overflater er fra byggeår.
Boligen er nå ca 17 år gammel og noe bruks og værslitasje må derfor påregnes.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

**Tomannsbolig - Byggeår: 2008**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av aluminium.
Stigetrinn til pipe montert.
Snøfangere er montert på en side av taket.

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.
Noen mindre områder med noe malingsavflassing.

Saltak i trekonstruksjoner.
Noe av takkonstruksjonen er inspisert fra kneloft med lukeadkomst fra soverom.
Resterende del av takkonstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å inspisere.

Vinduer og takvinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer er produsert i 2005.

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Fliser og parkett.

Vegger:
Strie og tapet.

Himling:
Malte plater.

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 8 mm.
2. etasje: ca 12 mm.

Elementpipe.
Peis og sot/feielike i stue/kjøkken.

Tretrapp.

Profilerte fyllingsdører.
Noen bruksmerker.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår.
Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Sluk av plast.
Tettesjikt antatt utført med smøremembran.
Rommet er innredet med laminert benkeplate, hyller, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot grunn.
Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking.

Bad:
Bad fra byggeår.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i begge dusjsoner.
Tett sokkel mot begge dusjsoner med høyde på ca 37 mm.
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil, skap, toalett og 2 dusjer med skyvedører.
Mekanisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.
Hulltaking utført i vegg under trapp i stue mot dusjsone i bad.
Det er ikke avdekket unormale fuktverdier i kontrollert område.

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.
Fliser på vegg over det meste av laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og keramisk koketopp.
Kjøle/fryseskap i innredningen.
Noen bruksmerker og bruksslitasje men ikke mer en man må forvente ut fra innredningens alder.

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Belegg på gulv.
Strie på vegger.
Malte plater i himling.
Naturlig ventilering.
Innredet med servant i møbel, speil, skap og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.
Stoppekran på vanninntak i vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk.
Motor er plassert i kneloft.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Bereder er fra byggeår.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Gulvvarme i hele 1. etasje.

Sentralstøvsuger.
Motor er plassert i kneloft.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom.
El-kontroll utført i 2023. Ingen avvik registrert i henhold til opplysninger fra eier.

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.
Nytt brannslukkingsapparat blir kjøpt før salg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

Ringmurselementer.

Natursteinsmur med betongkrone.

Flatt terreng rundt bygningskroppen.

Ukjent type utvendige vann og avløpsrør.
Rør er fra byggeår.

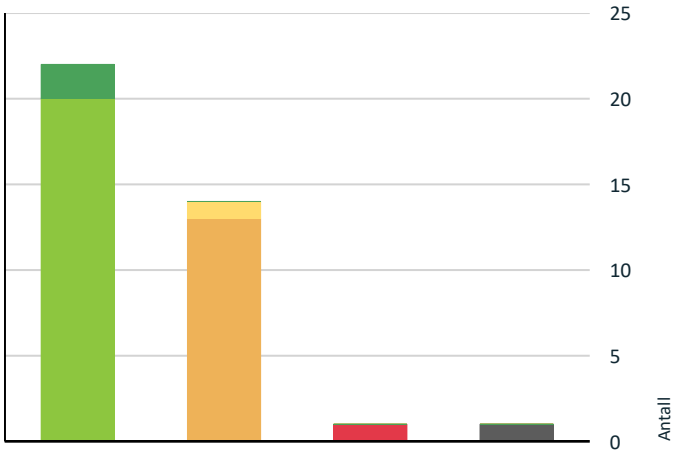
## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

| Byggeår | Kommentar |
|---|---|
| 2008 | Infoland |

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2016 | Tilbygg | Tilbygget carport i 2016/17 i henhold til opplysninger fra eier. |

## UTVENDIG

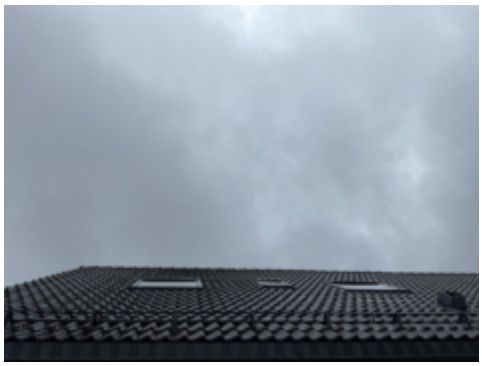
### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.

Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.





### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.
Stigetrinn til pipe montert.
Snøfangere er montert på en side av taket.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Veggkonstruksjon

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.
Noen mindre områder med noe malingsavflassing.

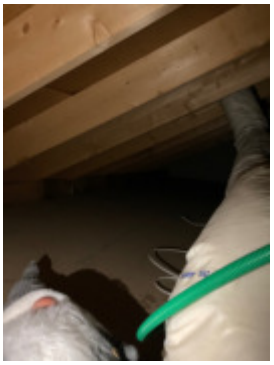


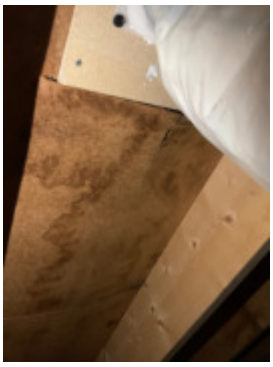




# Tilstandsrapport







## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner.
Noe av takkonstruksjonen er inspisert fra kneloft med lukeadkomst fra soverom.
Resterende del av takkonstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å inspisere.

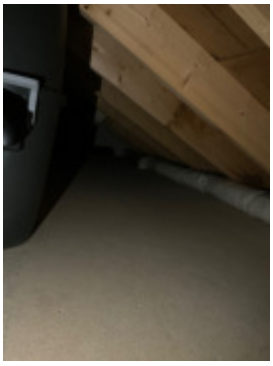
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Registrert noe kondensmerker på sutaksplater ved rørgjennomføringer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Følg med på konstruksjonen.





## TG 2 Vinduer

Vinduer og takvinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduer er produsert i 2005.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis malingsslitasje på karm og vindu.

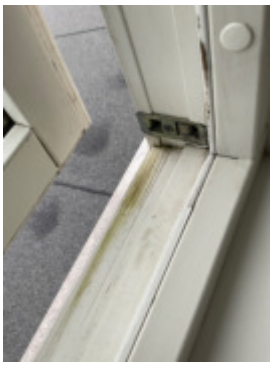
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold.



# Tilstandsrapport





## TG 2 Dører

Entredør:
Laminert tredør med isolerglass.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dører har noen bruks og værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold.





## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv:
Fliser og parkett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noen bruksmerker i parkett.
Bom i noen gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold.
Fliser med bom kan tas opp og limes på nytt.

### TG 1 Overflater - 2

Vegger:
Strie og tapet.

Himling:
Malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

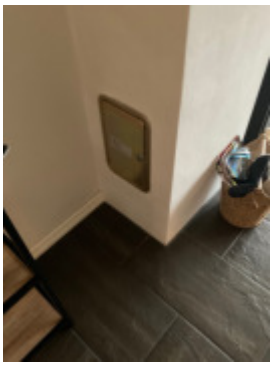
Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Målt høydeforskjell i gulv:
1. etasje: ca 8 mm.
2. etasje: ca 12 mm.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe.
Peis og sot/feielike i stue/kjøkken.

# Tilstandsrapport





### TG 2 Innvendige trapper

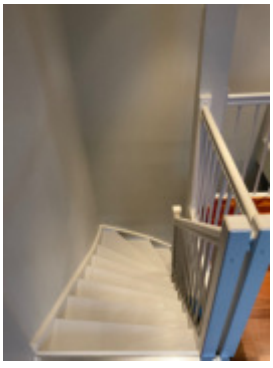
Tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde i 2. etasje er ca 88,5 cm. Krav er 90 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Montere håndløper på vegg.



### TG 1 Innvendige dører

Profilerte fyllingsdører.

Noen bruksmerker.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeår.



### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ved oppussing/rehabilitering av vaskeromet må det etableres fall ihht gjeldende krav.
Fliser med bom kan tas opp og limes på nytt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Tettesjikt antatt utført med smøremembran.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med laminert benkeplate, hyller, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe oppsvulming i skjøt for benkeplater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utbedring.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone mot grunn.
Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i begge dusjsoner.
Tett sokkel mot begge dusjsoner med høyde på ca 37 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved oppussing/rehabilitering av badet må det etableres fall ihht gjeldende krav.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i møbel, speil, skap, toalett og 2 dusjer med skyvedører.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

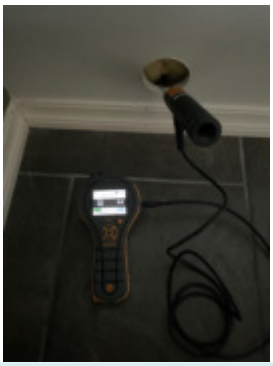
Mekanisk avtrekk.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking utført i vegg under trapp i stue mot dusjsone i bad.
Det er ikke avdekket unormale fuktverdier i kontrollert område.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.
Fliser på vegg over det meste av laminert benkeplate.
Oppvaskkum i stål.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og keramisk koketopp.
Kjøle/fryseskap i innredningen.

Noen bruksmerker og bruksslitasje men ikke mer en man må forvente ut fra innredningens alder.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom:
Belegg på gulv.
Strie på vegger.
Malte plater i himling.
Naturlig ventilering.
Innredet med servant i møbel, speil, skap og vegghengt toalett.

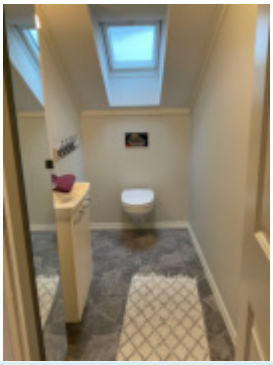
**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Montere elektrisk avtrekk



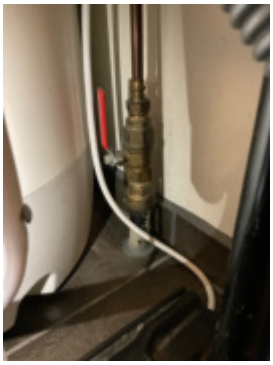
## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.
Stoppekran på vanninntak i vaskerom.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Motor er plassert i kneloft.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Bereder er fra byggeår.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## Andre installasjoner

Gulvvarme i hele 1. etasje.

Sentralstøvsuger.
Motor er plassert i kneloft.

## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom.
El-kontroll utført i 2023. Ingen avvik registrert i henhold til opplysninger fra eier.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**





## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.
Nytt brannslukkingsapparat blir kjøpt før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Hele bygget står over terreng og det er derfor liten fare for fuktvandring fra terreng og inn i bygget.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkelte riss og sprekker registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lokal utbedring.





# Tilstandsrapport

## TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur med betongkrone.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng rundt bygningskroppen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type utvendige vann og avløpsrør.
Rør er fra byggeår.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Bod ført opp i trekonstruksjoner.
Vegger er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Pulttak tekket med takstein.
Støpt dekke.
Tredør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Bod ført opp i trekonstruksjoner.
Vegger er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Pulttak. Taket er tekket med takstein.
Støpt dekke.
2 tredører med isolerglass.

Noe råte i kledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

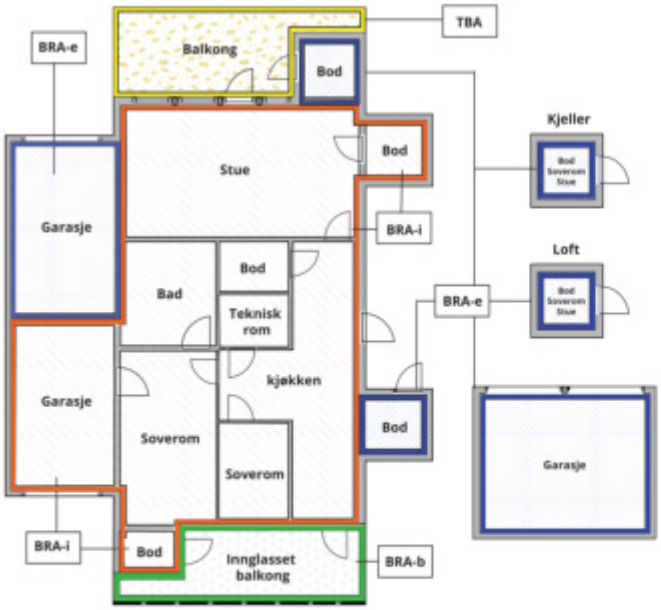
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 41 | | | 41 | |
| 1. Etasje | 79 | | | 79 | |
| **SUM** | **120** | | | | |
| **SUM BRA** | **120** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Stue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Kontor, Toalettrom | | |
| 1. Etasje | Bad, Entré, Vaskerom, Gang, Soverom, Stue/kjøkken m/trapp | | |

**Kommentar**

Netto rom areal:
1. etasje:
Entre: 4,4 m²
vaskerom: 3,02 m²
Gang: 3,08 m²
Bad: 6,85 m²
Soverom: 13,02 m²
Stue/kjøkken m/trapp: 46,45 m²

2. etasje:
Stue m/trapp: 15,6 m²
Soverom: 8,32 m²
Soverom: 8,3 m²
Kontor: 5 m²
Toalettrom: 2 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

## Lovlighet

### Byggetegninger

*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Godkjente og byggemeldt tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

## Bod

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | | **4** | | | |
| **SUM BRA** | **4** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

## Bod

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **8** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | | Bod, Bod 2 | |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 120 | 0 |
| **Bod** | 0 | 4 |
| **Bod** | 0 | 8 |

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.3.2025 | Arvid Lyngsgård | Takstingeniør |
| | Aina-Iren Vetvik | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4624 BJØRNAFJORDEN | 59 | 98 | | 1 | 1028.9 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nordmarka 2 A

**Hjemmelshaver**
Vetvik Aina-Iren

**Eierandel**
1 / 2

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Nordmarka i Os.
Fin utsikt og gode solforhold på eiendommen.
Kort avstand til skole, barnehage, Os sentrum mm.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet offentlig vann via felles privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet offentlig avløp via felles privat stikkledning.

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 05.03.2025 | Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 03.03.2025 | Matrikkeldata | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 03.03.2025 | Generell informasjon om eiendommen | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 03.03.2025 | Eier har gitt opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.03.2025 | |

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Ihht forskrift skal det bare settes utbedringskostnader på konstruksjonsdeler som får TG3.
Utbedringskostnad er et anslag og må ikke forveksles med et pristilbud.

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Syd |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 166250062 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Aina-Iren Vetvik |

| Gateadresse |
| --- |
| Nordmarka 2A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Os | 5211 |

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 166250062

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

Svar: Nei

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: Nei

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fanga 2 mus på kneloft. Fant noen maur vår 2015 og 2016 ved yttervegg mot vest. Har ikkje sett nokon sidan. Har observert sølvkre på bad ved ei anledning,

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: el ettersyn av bkk. Skifta tilkopling varmtvannstank,

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: skifte av bod dører

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: carport

Arbeid utført av: brødreme søgnen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Carport. bygget av tømrerfirma

Document reference: 166250062

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

avventer bekreftelse på at ildsted er registrert hos kommunen. Har fått muntlig godkjenning fra kommunen om montering av ildsted med begrunnelse i at brukstillatelse er gitt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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: 166250062

## 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 forsikringskostnader 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: 166250062

# E-Signing validated

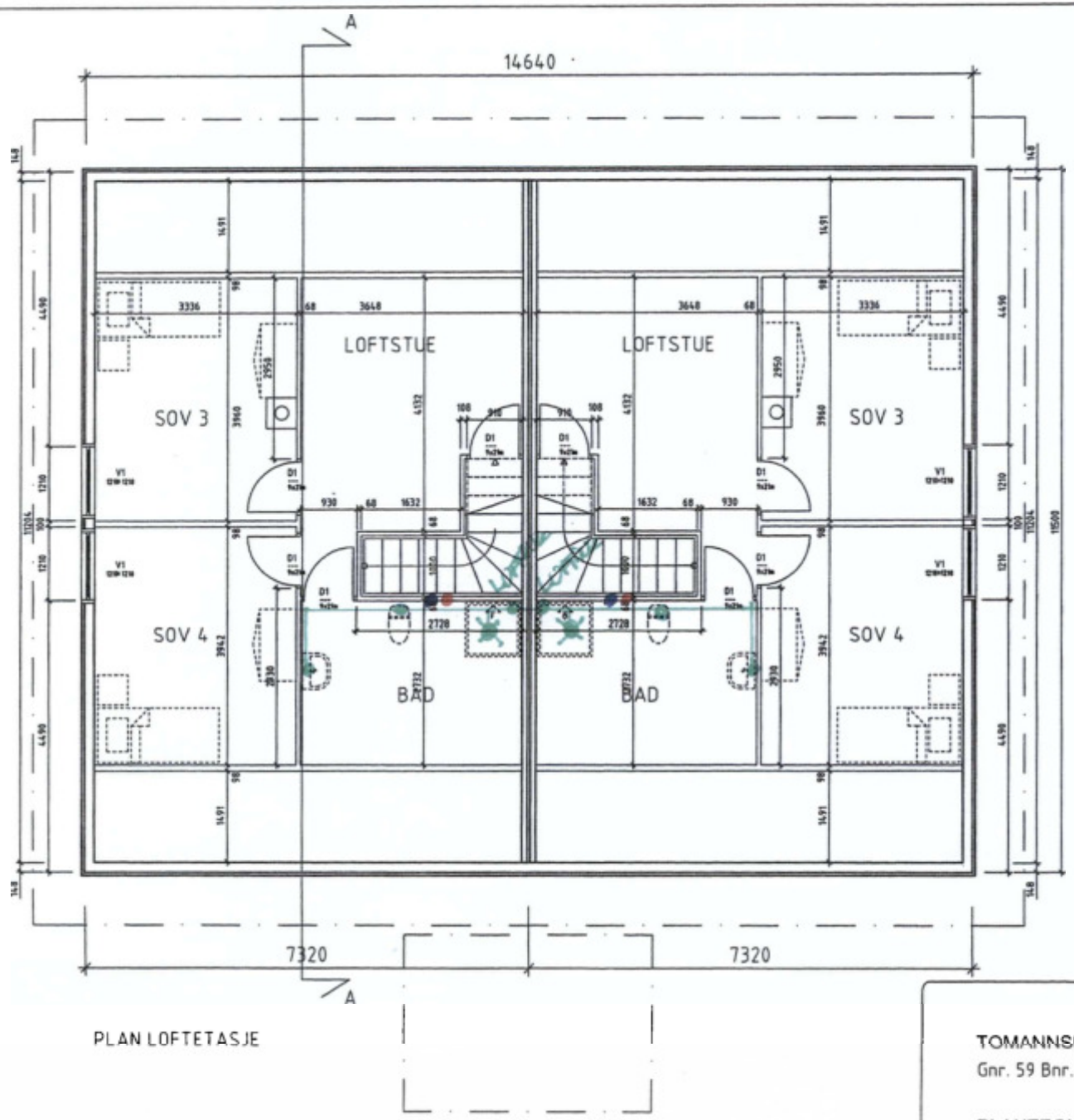
secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Aina Iren Vetvik | 4431ad432e6323a13f8f5b8 6bb664735a36eac03 | 21.02.2025 16:24:56 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 166250062

- 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

# TEIKNINGAR




PLAN LOFTETASJE

OS KOMMUNE - SENTRALARKIVET
BASSNR 06/1949 PERM 12
LØPENR.
ENING
5 DES 2006
INNGÅTT KRH
ARK.KODE P m4 59/98
ARK.KODE S
ANSVARSH.
GRAVERING

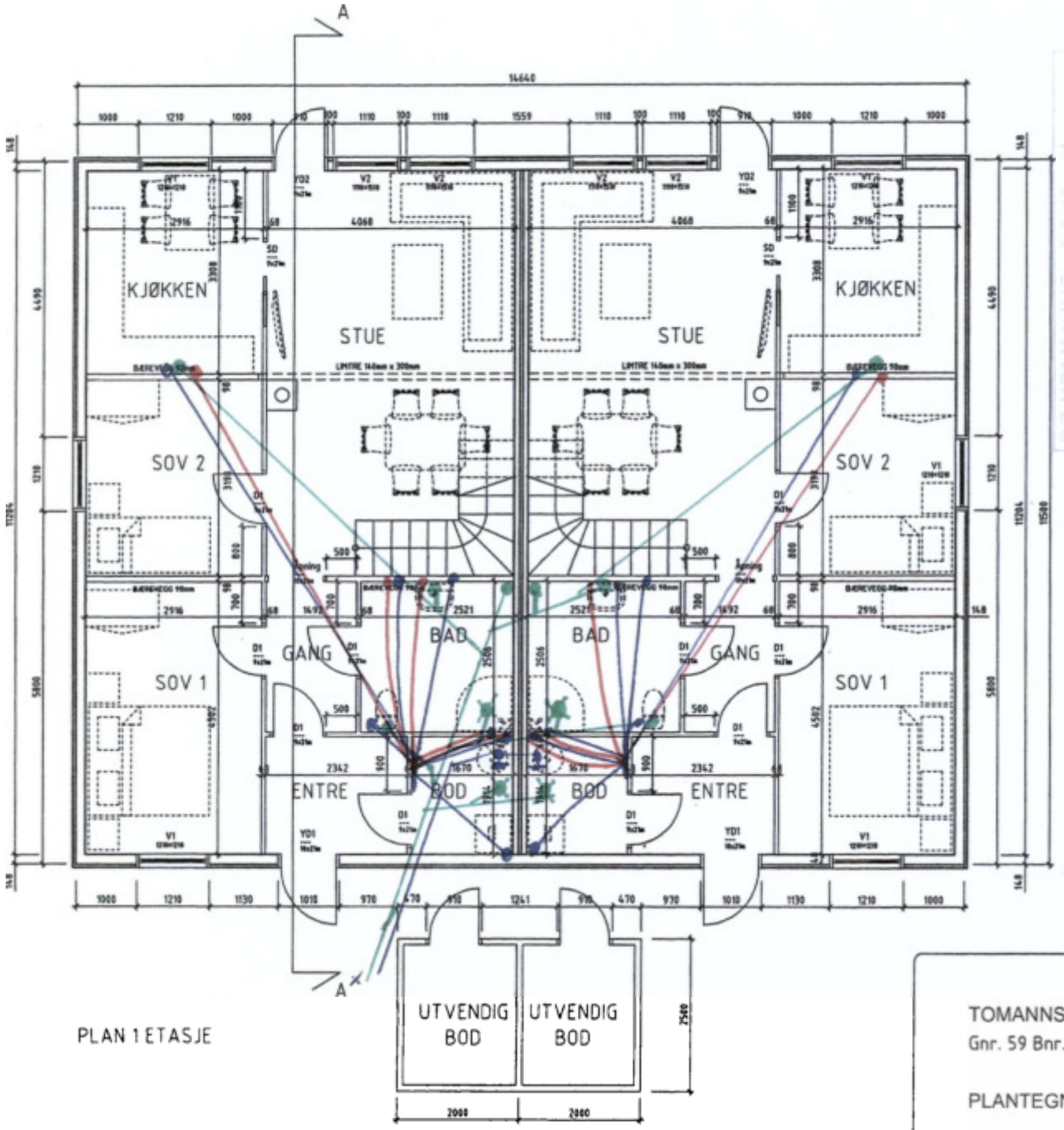
ENGEVIK RØRLEGGERSERVICE
Langboden 15 - 5200 OS
Tlf. 56 57 60 90 - Fax 56 57 60 91
Mob. 907 86 898 / 992 73 400
Org.nr. NO 971 647 825 MVA

TOMANNSBOLIG
Gnr. 59 Bnr. 98

PLANTEGNING LOFTSETASJE

Sted: Os
Dato: 11.08.2006
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: CN
Tegnet av: CN
Kontrollert av:

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.




PLAN 1 ETASJE

OS KOMMUNE - 5 DES 2006
SAKSNR 06/1549
LØPENR 12
GNR 59
BNR 98
5 DES 2006
KASSASJON
GRADERING
PARKODE
P. mt 59/98
ARKIVKODE
S.

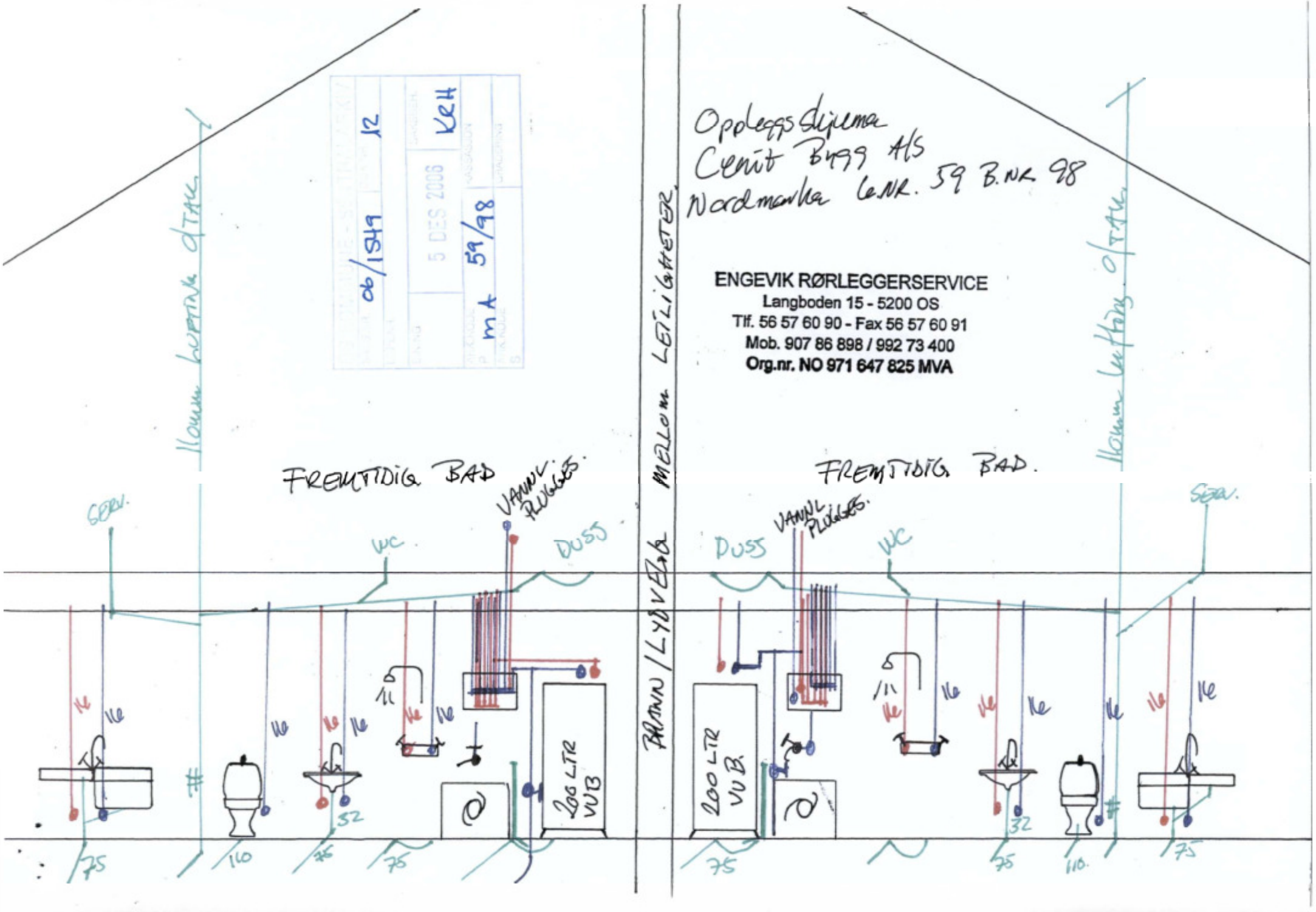

**ENGEVIK RØRLEGGERSERVICE**
**Langboden 15 - 5200 OS**
**Tlf. 56 57 60 90 - Fax 56 57 60 91**
**Mob. 907 86 898 / 992 73 400**
**Org.nr. NO 971 647 825 MVA**


TOMANNSBOLIG
Gnr. 59 Bnr. 98

PLANTEGNING 1. ETASJE

| | |
|---|---|
| Sted: | Os |
| Dato: | 11.08.2006 |
| Målestokk: | 1:100 |
| Prosj.ansv.: | CN |
| Tegnet av: | CN |
| Kontrollert av: | |

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.


Opplegg skjema
Cenit Bygg A/S
Nordmarka 6.NR. 59 B.NR 98
ENGEVIK RØRLEGGERSERVICE
Langboden 15 - 5200 OS
Tlf. 56 57 60 90 - Fax 56 57 60 91
Mob. 907 86 898 / 992 73 400
Org.nr. NO 971 647 825 MVA
06/1349
12
5 DES 2006
KEH
mk 59/98
FREMTIDIG BAD
VANNL. PLUGGES.
SERV.
WC
DUSS
200 LTR VVB
FREMTIDIG BAD.
VANNL. PLUGGES.
DUSS
WC
200 LTR VVB.
SERV.
BRANN / LYDVEGG MELLOM LEILIGHETER

06/1549 2 3

ARK - 4 SEPT 2006 ARK

MN 571.-98



FASADE ØST

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 15.09.06 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 06/348



FASADE NORD

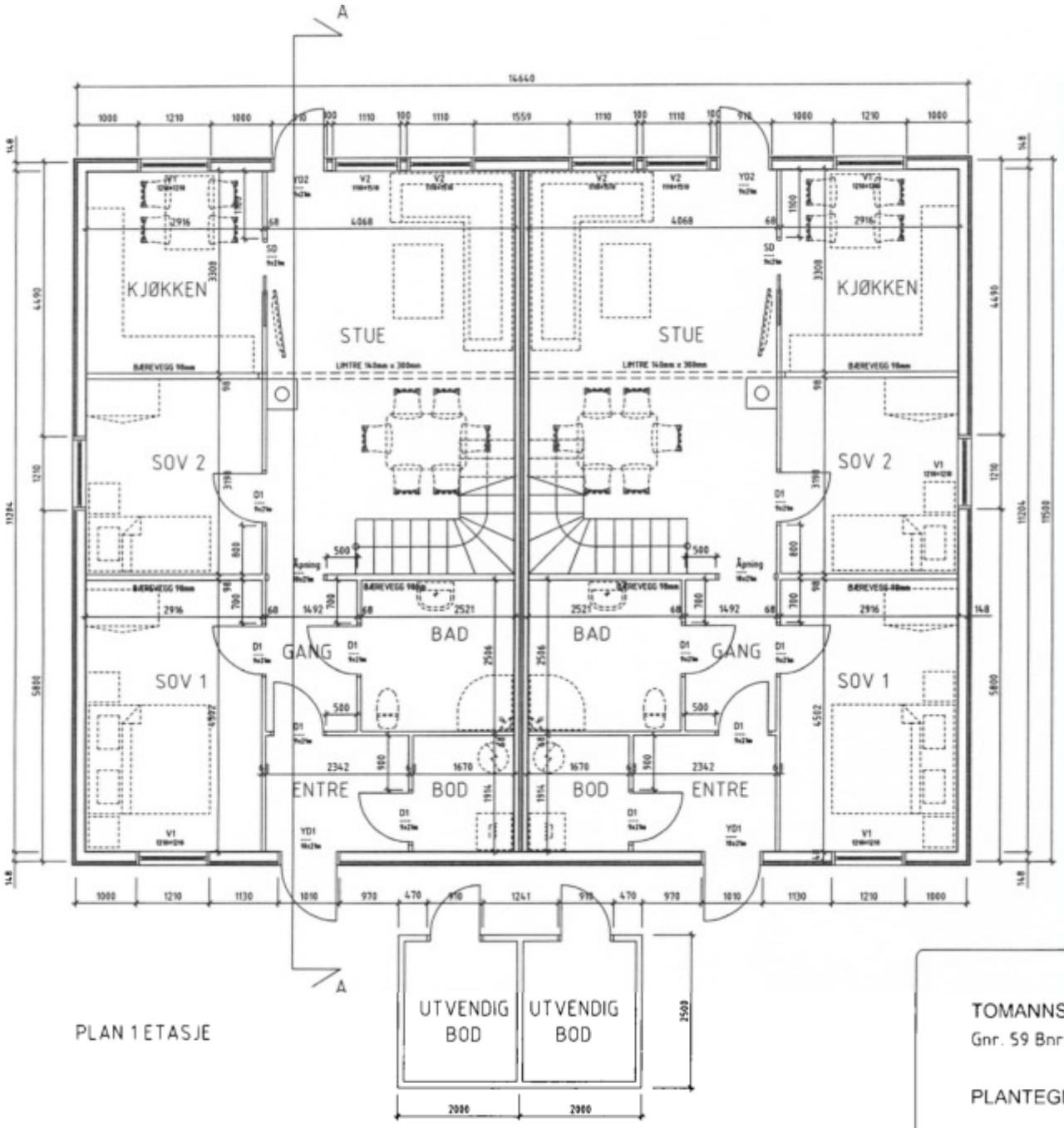
TOMANNSBOLIG
Gnr. 59 Bnr. 98

FASADER NORD & ØST

Sted: Os
Dato: 26.02.2006
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: CN
Tegnet av: CN
Kontrollert av:

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.

Cenit Bygg og Eiendom as
Postboks 181 – 5203 Os




PLAN 1 ETASJE

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 25.09.06 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 06/348

06/1579 2 S
Aer
- 4 SEPT 2006
Aer
mm 59/98

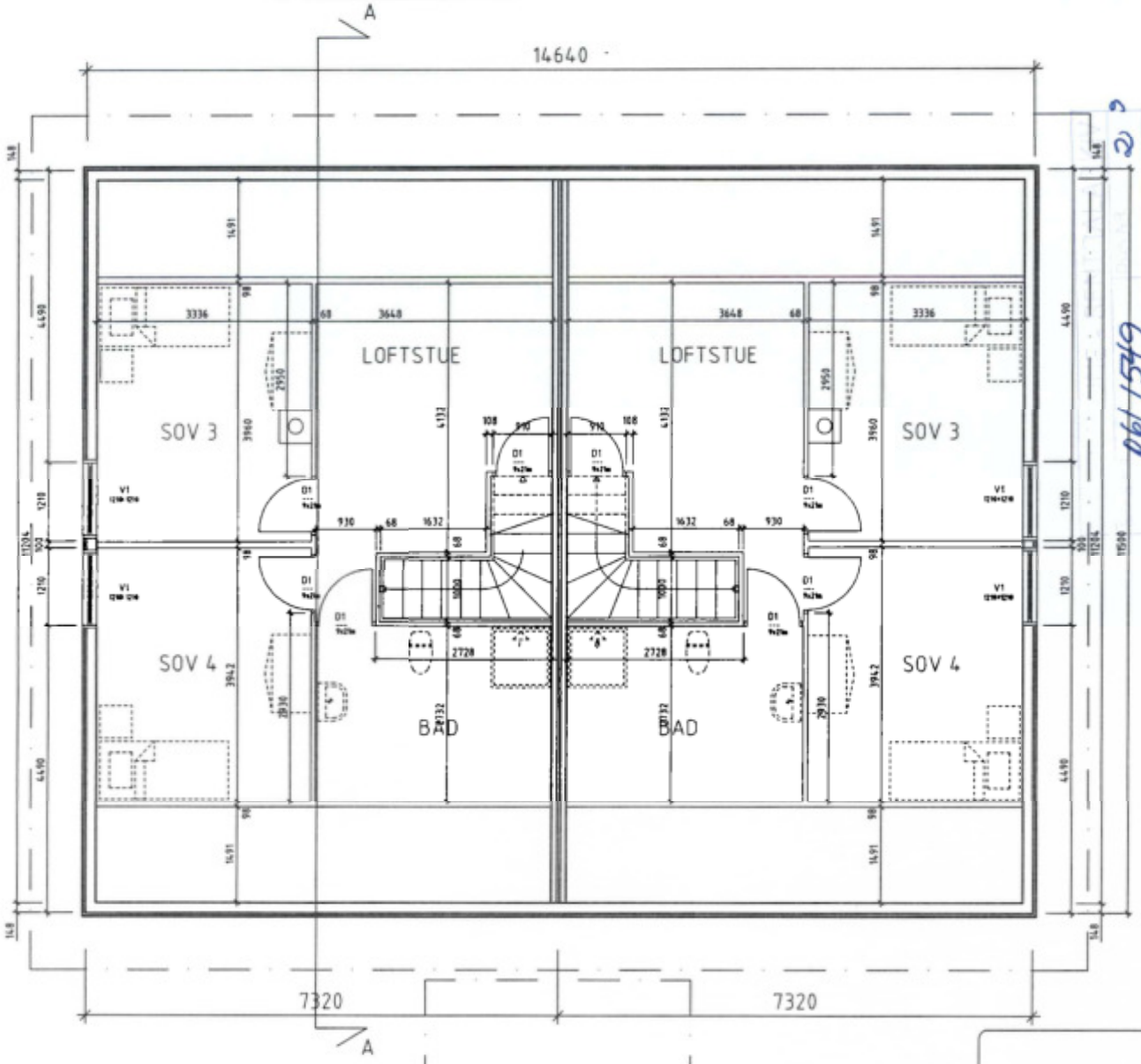
TOMANNSBOLIG
Gnr. 59 Bnr. 98

PLANTEGNING 1. ETASJE

| | |
|---|---|
| Sted: | Os |
| Dato: | 11.08.2006 |
| Målestokk: | 1:100 |
| Prosj.ansv.: | CN |
| Tegnet av: | CN |
| Kontrollert av: | |

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.

Cenit Bygg og Eiendom as Postboks 181 – 5302 Os




PLAN LOFTETASJE

06/1349

AER - 4 SEPT 2006

AER MM 29.08.06

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 25.09.06 Sign.:
Delegasionsvedtak sak: 06/1348

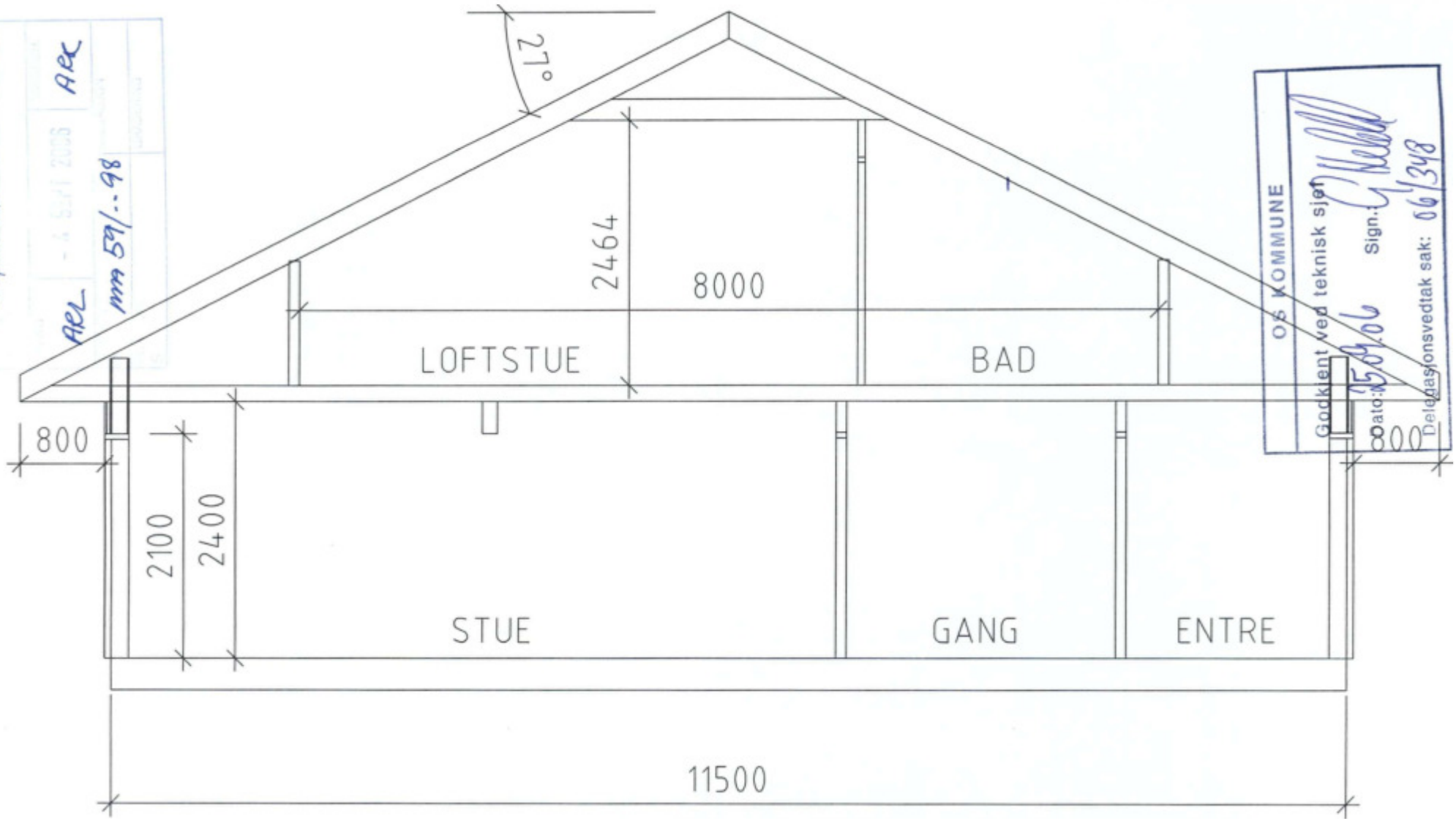
TOMANNSBOLIG
Gnr. 59 Bnr. 98

PLANTEGNING LOFTSETASJE

| | |
|---|---|
| Sted: | Os |
| Dato: | 11.08.2006 |
| Målestokk: | 1:100 |
| Prosj.ansv.: | CN |
| Tegnet av: | CN |
| Kontrollert av: | |

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.

Cenit Bygg og Eiendom as Postboks 181 – 5202 Os




SNITT A-A

TOMANNSBOLIG
Gnr. 59 Bnr. 98

SNITT A-A

Sted: Os
Dato: 11.08.2006
Målestokk: 1:50
Prosj.ansv.: CN
Tegnet av: CN
Kontrollert av:

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.

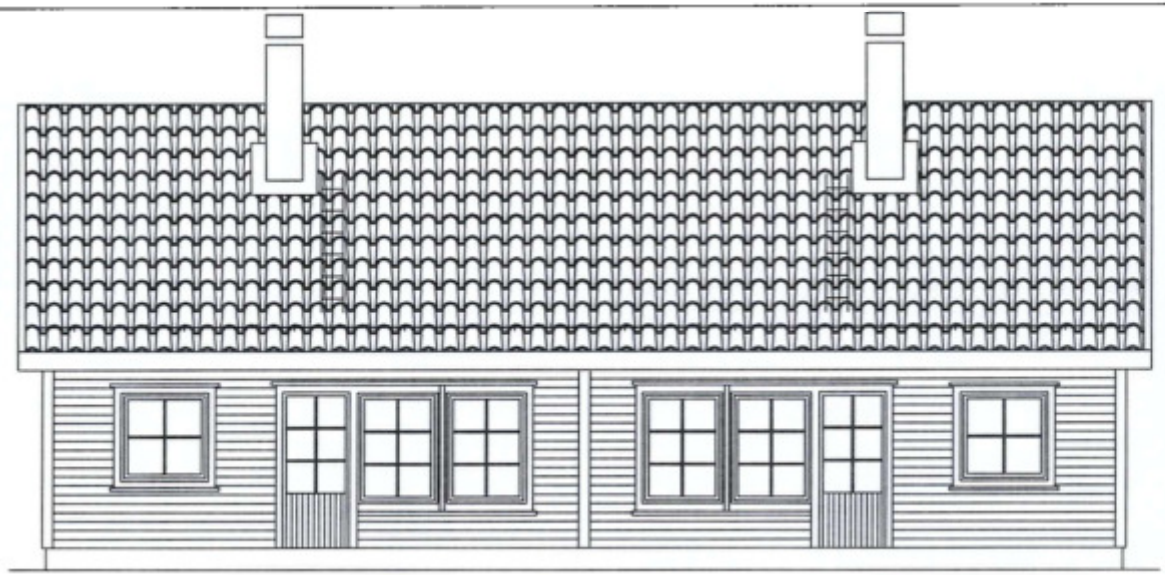
Cenit Bygg og Eiendom as

06/1549 2 3
AEL
mn 59/-98
OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Sign.:
Dato: 15.09.06
Delegasjonsvedtak sak: 06/348

06/1549 2 s

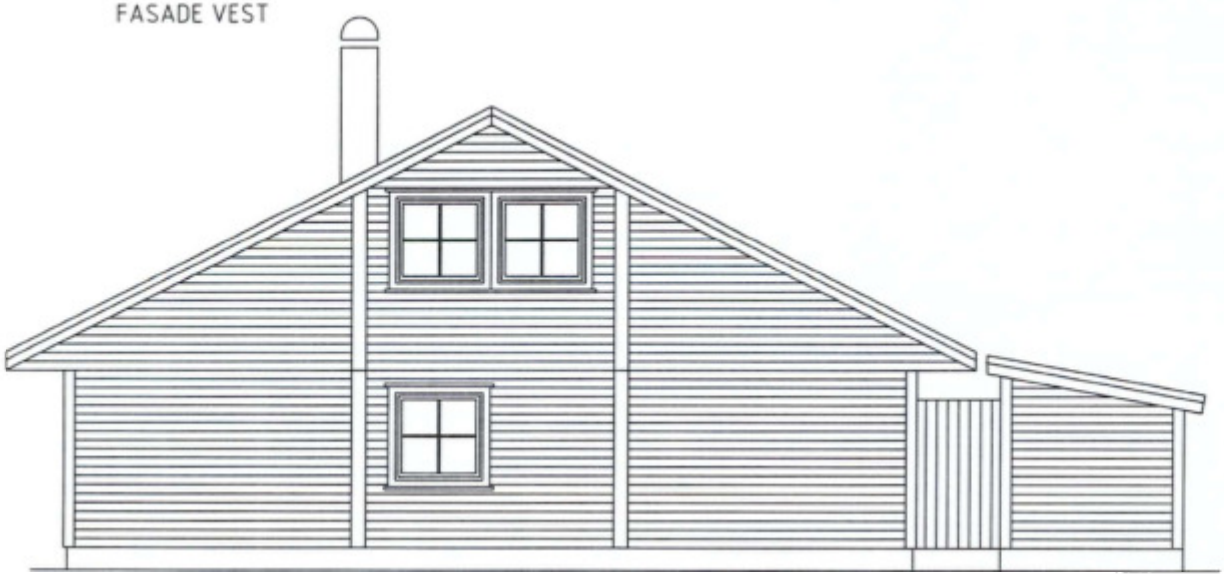
ARL

mn 59/-98



FASADE VEST

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 15.09.06 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 06/348



FASADE SØR

TOMANNSBOLIG
Gnr. 59 Bnr. 98

FASADER SØR & VEST

Sted: Os
Dato: 26.02.2006
Målestokk: 1:100
Prosj.ansv.: CN
Tegnet av: CN
Kontrollert av:

Prosj.nr. Tegn.nr. Rev.

Cenit Bygg og Eiendom as
Postboks 181 – 5202 Os

# REGULERINGSPLAN
# KART

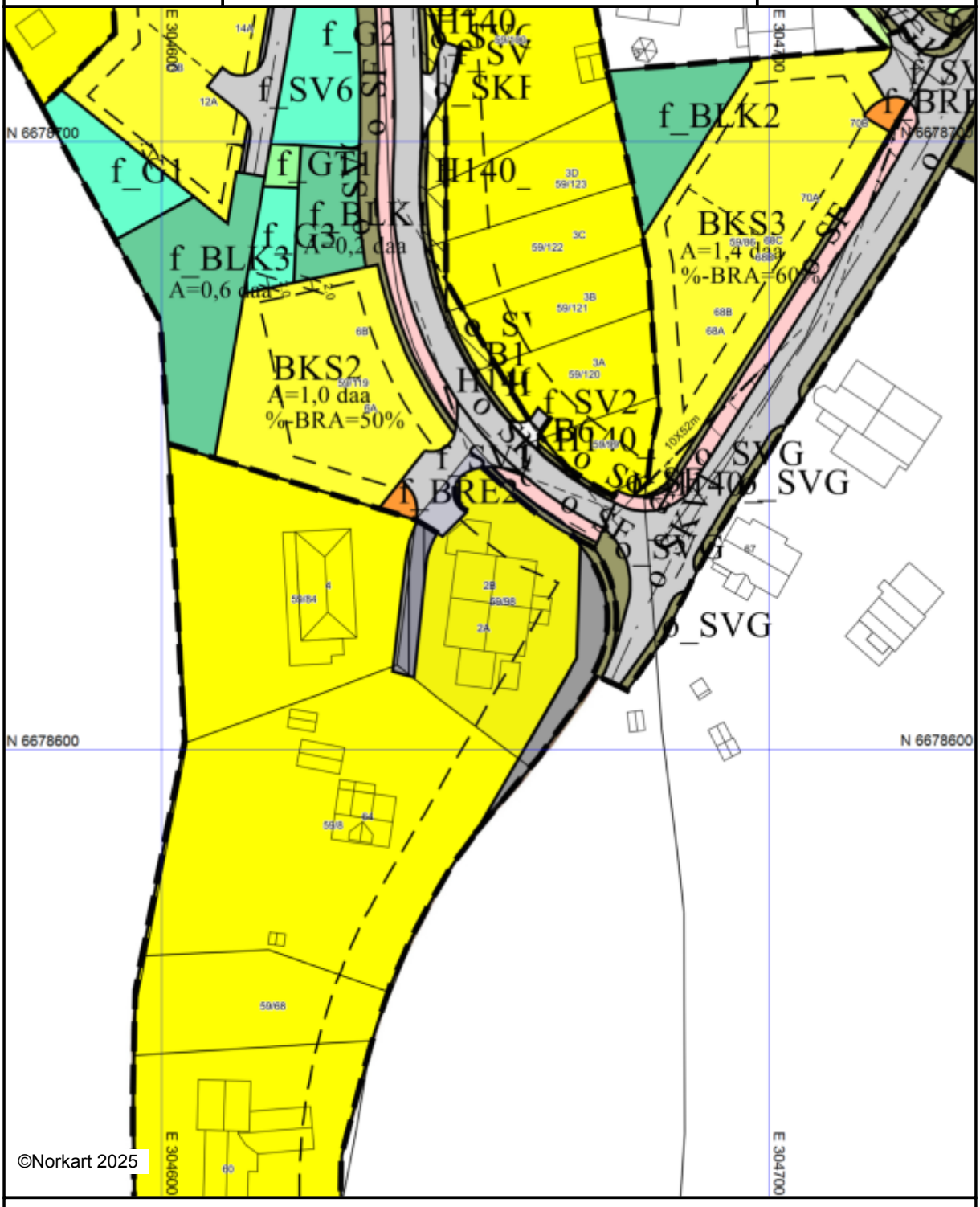
Bjørnafjorden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 59/98/0/1
Adresse: Nordmarka 2A
Dato: 21.02.2025
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
- Kjøreveg
- Privat veg

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Blågrønnstruktur
- Turveg
- Landbruksformål
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

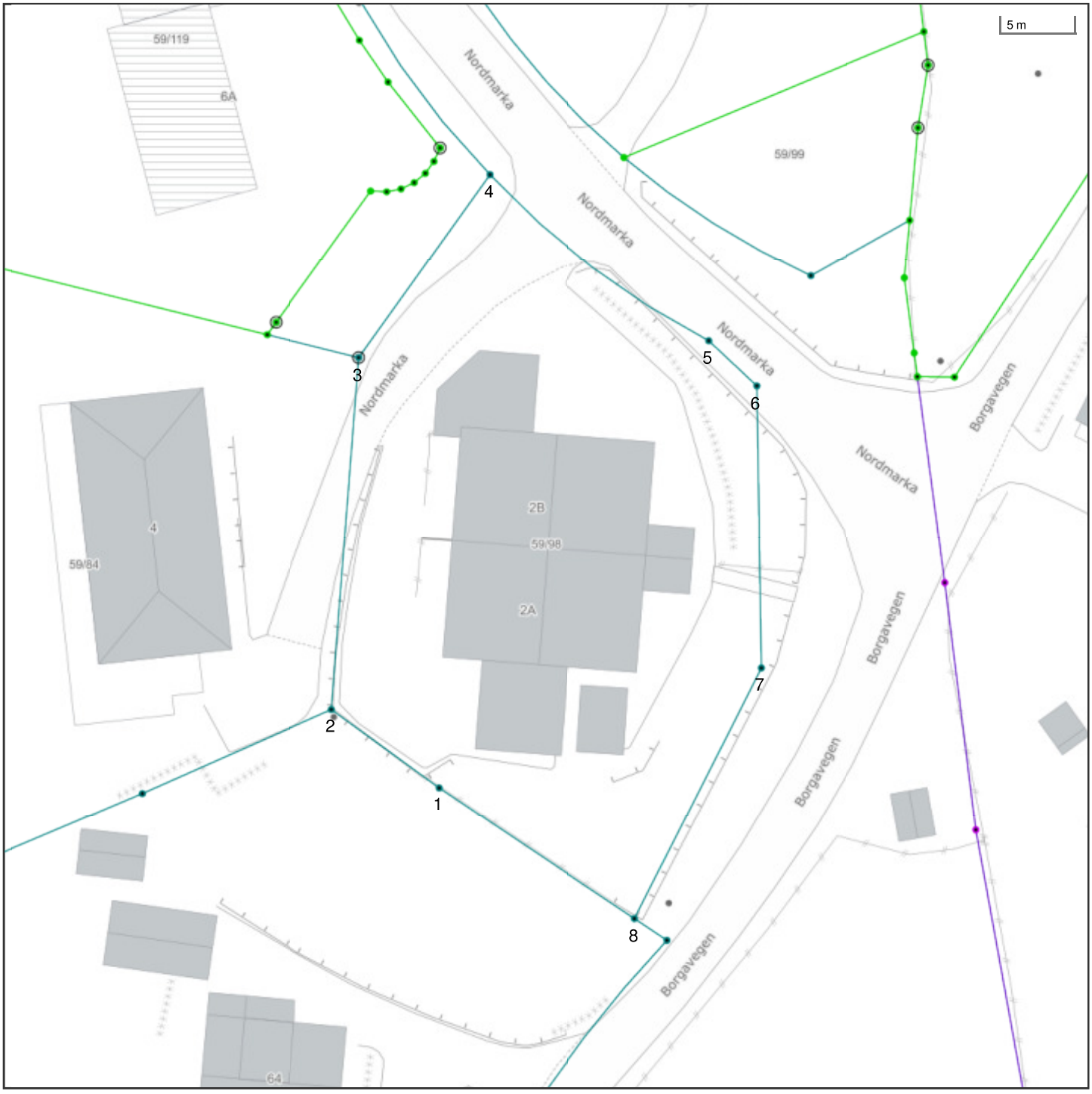
*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

# EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 21.02.2025

# Eiendomskart for eiendom 4624 - 59/98//1




*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.*

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 028,90 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6678609 | **Øst** | 304652 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6678608,2 | 304645,84 | 14 cm | Jord (JO) | Stein med kors og vitner (63) | 16,10 | |
| 2 | 6678613,93 | 304638,76 | 14 cm | Jord (JO) | Stein med kors og vitner (63) | 9,11 | |
| 3 | 6678637,83 | 304641,91 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,11 | |
| 4 | 6678649,87 | 304651,55 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 15,42 | |
| 5 | 6678637,7 | 304665,89 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 18,90 | 54,96 |
| 6 | 6678634,45 | 304669 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,50 | |
| 7 | 6678615,18 | 304668,28 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 19,28 | |
| 8 | 6678598,54 | 304658,72 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 19,19 | |

# FERDIGATTEST

**OS KOMMUNE**
**Arealbruk**

ARKIV

OS INSPIRERER

Os, 10.01.2008

CENIT BYGG OG EIENDOM AS
Postboks 181

5202 OS

| L.nr. | Saknr. | Arkivkode | Eining/Sabh | Dykkar ref. |
|---|---|---|---|---|
| 512/08 | 06/1549 | /L51/ | ARL/GHE | |

## FERDIGATTEST

I medhald av § 99.2 og 3 i Plan- og bygningslova og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna kontrollerklæring datert blir det på gnr. 59, bnr. 98, Nordmarka 2 a og b, i Os kommune gitt ferdigattest for nybygg tomannsbustad for CENIT BYGG OG EIENDOM AS.

Byggjearbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i Plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve gitt den 25.09.06, jfr. § 93.

Os kommune har innført pliktig renovasjon. Eigar må sjølv tinga bossabonnement hos BIR (Bergen Interkommunale Renovasjonsselskap) på tlf 81533030. Dette skal gjerast snarast råd.

Med helsing

Geir Heldal
Arealsjef

Kopi til: Feiarmeisteren i Os
Folkeregisteret i Os
Mona Hovdenes, her
Ingvild Aarbakke, her

ADRESSE
*Rådhuset*
*Torggata 7*
*Pb.84, 5202 Os*

TELEFON
*Sentralbord: 56 57 50 00*
*Telefax: 56 57 50 01*
*Dir. innval: 56 57 53 17*

WEB/EPOST
*postmottak@os-ho.kommune.no*
*www.os.hordaland.no*

INFO
*Bankgiro: 6525.05.05676*
*Org.nr.: 844 458 312*

# REGULERINGSFØRES EGNER NORDMARKA

# OS KOMMUNE

## Reguleringsføresegner for:

**NORDMARKA BUSTADOMRÅDE B1**
**Gnr. 59, bnr. 97 m.fl.**
**Planid: 19810302**
**Saksnr: 12/1821**
Datert/revidert: 20.02.2018/

### § 1
### GENERELT

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 20.02.2018.

I samsvar med plan- og bygningslova er arealet regulert til følgjande formål:

Pbl. § 12-5 nr. 1
Bygningar og anlegg

- Bustader – konsentrert småhus
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass

Pbl. § 12-5 nr. 2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg Køyreveg og Fortau

Pbl. § 12-5 nr. 3
Grønstruktur

- Grøntstruktur
- Turveg

Pbl. § 12-6 jf. 11-8 a nr. 1-3
Omsynssoner
Sikrings-, støy og faresone

- Frisiktsone

### § 2
### FELLES FØRESEGNER (jf. pbl. § 12-7)

**2.1 Situasjonsplan**

Saman med rammesøknad, skal det sendast inn situasjonsplan som viser bygningen si form, plassering, tilkomst, parkering/garasje og opparbeiding av uteareal. Nye kotenivå, murar og skjerings- og skråningsutslag på tomta skal visast på situasjonsplanen.
Heimel: (Pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)

## 2.1 Leike- og uteopphaldsareal

2.1.1 Det skal setjast av minst 50 $m^2$ felles leike- og uteopphaldsareal pr. bustadeining. Dette skal dekkjast innanfor regulerte leikeplassar f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3 og byggjeområda BKS1, BKS2 og BKS3.
Heimel: (Pbl. § 12-7 nr. 4)

## 2.2 Kommunaltekniske anlegg

2.2.1 Straum, telefon- og fiberkablar skal leggjast i jord, og skal samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal dekkast med matjord/torv og såast til.
Heimel: (Pbl. § 12-7 nr. 1 og 2)

2.2.2 Nødvendige tekniske installasjonar, som el. koplingsskap, nettstasjon, VA- anlegg etc. kan førast opp innanfor byggjeområda eller formålet annan veggrunn – grøntareal og grøntstruktur etter avtale med Os kommune. Ved oppføring av nettstasjon skal bygningar for varig opphald, uteopphaldsareal og leikeplassar ligge utanfor sikringssona til nettstasjonen.
Heimel: (Pbl. § 12-7 nr. 1 og 2)

## 2.3 Parkeringsdekning

2.3.1 Parkeringsdekning skal følgje parkeringsnorma til Os kommune med følgjande plassar:

| Område BKS1, BKS2 og BKS3 | Bil Plass pr. bueining | Sykkel Plass pr. bueining |
|---|---|---|
| Husvære større enn 65 $m^2$ | 2 | 2 |
| Husvære 65 $m^2$ og mindre | 1,5 | 1 |

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 7)

## 2.4 Eigarform

2.4.1 Renovasjonsanlegg f_BRE1 er felles for bustader i BKS1
2.4.2 Renovasjonsanlegg f_BRE2 er felles for bustader i BKS2
2.4.3 Renovasjonsanlegg f_BRE3 er felles for bustader i BKS3
2.4.4 Leikeplass f_BLK1 er felles for bustader i BKS1 og BKS2
2.4.5 Leikeplass f_BLK2 er felles for bustader i BKS1 og BKS2
2.4.6 Leikeplass f_BLK3 er felles for bustader i BKS3
2.4.7 Veg merka f_ er felles for eigedomar som har tilkomst/avkjørsel frå den aktuelle vegen.
2.4.8 Køyreveg, med tilhøyrande fortau, annan veggrunn grøntstruktur og annan veggrunn tekniske anlegg merka o_ skal vere offentleg.
2.4.9 Parkering f_SPA er felles for bustader i BKS1
2.4.10 Kombinerte formål for samferdselsanlegg er offentleg
2.4.11 Grøntstruktur f_G er felles for bustader i BKS1 og BKS2
2.4.12 Turveg f_GTV er felles for bustader i BKS1 og BKS2
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 14)

## 2.5 Rekkjefølgje

2.5.1 Følgjande tiltak skal vere avklara og godkjent i forkant av rammeløyve:

- Det skal utarbeidast ein renovasjonsteknisk avfallsplan, som skal vere godkjent av BIR.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 10)

2.5.2 Følgjande tiltak må vere utført før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye bustader og anlegg innanfor BKS1, BKS2, f_BLK1, f_BLK2, f_SPA og f_SV6:

- Sedimentfelle med tilførselskanalar skal godkjennast av Os kommune og vere ferdig opparbeidd. Sedimentfella/sedimentbasseng skal hindre spreiing av finare massar til Oselva. Byggeområde BKS1 og BKS2 ha ansvar for vedlikehald og sikre at sedimentfella skal vere operativ i minst 24 månader etter at byggjearbeida i områda er avslutta.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 10)

2.5.3 Følgjande tiltak må vere utført før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye bustader og anlegg, med unnatak av grunnarbeid innanfor BKS1, BKS2, BKS3.

- Kryss mellom Borgavegen og Nordmarka, kjøreveg o_SKV2, fortau og tilhøyrande sideareal skal vere ferdig opparbeida og asfaltert før det kan gjevast igangsettingsløyve til nye bustader og anlegg, med unnatak av grunnarbeid i område BKS1 og BKS2.
- Kjøreveg o_SKV1, fortau og tilhøyrande sideareal skal vere ferdig opparbeida og asfaltert, før det kan gjevast igangsettingsløyve til nye bustader og anlegg, med unnatak av grunnarbeid i område BKS3.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 10)

2.5.4 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve / ferdigattest skal følgjande tiltak vere ferdig opparbeida.

- Areal for renovasjon f_BRE1 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast mellombels bruksløyve /ferdigattest til bustader i BKS1.
- Areal for renovasjon f_BRE2 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast mellombels bruksløyve /ferdigattest til bustader i BKS2.
- Areal for renovasjon f_BRE3 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast mellombels bruksløyve /ferdigattest til bustader i BKS3.
- Leikeplass f_BLK1 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustader i område BKS1.
- Leikeplass f_BLK2 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustader i område BKS2.
- Leikeplass f_BLK3 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustader i område BKS3.
- Turveg f_GTV skal vere ferdig opparbeid før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustader i område BKS3.
- Felles tilkomstveg f_SV6 skal vere ferdig opparbeidd og asfaltert fram til og med avkjøring til den aktuelle tomta/bustaden før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest til bustader i BKS1.
- Tilbod til mjuke trafikantar langs fv. 137 Hegglandsdalsvegen frå kryss Hatvikvegen til Valle bru skal vere opparbeida eller sikra gjennomført før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bustader innanfor planområdet.
- Vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg og overvassanlegg skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med VA- norm for Os kommune og vere godkjent av Os kommune.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 10)

## § 3
## BYGNINGAR OG ANLEGG
(pbl § 12 – 5 nr. 1)

### 3.1 Bustader – Konsentrert småhus

3.1.1 Utnytting for konsentrerte småhus er sett til:

| Område | % BRA |
|---|---|
| BKS1 | 90 % |
| BKS2 | 50 % |
| BKS3 | 60 % |

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.1.2 Maksimal mønehøgd målt frå gjennomsnittleg planert terreng er sett til 7,5 meter. Ved bruk av pulttak/flatt tak er mønehøgde å rekne som gesimshøgde. Maksimal gesimshøgde er sett til 6,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Synleg grunnmur, og pilarar skal ikkje overstige 1 meter.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.1.3 Bygg kan delast opp i fleire plan/halvplansløysingar for å oppnå betre terrengtillpassing. I terreng med større fall enn 1:3 skal det byggast i fleire plan.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.1.4 Murar skal oppførast i naturstein av blokksteinskvalitet. Ved murhøgder over 2 meter skal murar terrasserast og terraseringa skal tilplantast.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.1.5 Garasje/carport kan plasserast utanfor byggjegrensene, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom/ naboformål. Utkraga terrassar kan plasserast inntil 1 meter frå naboformål.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

### 3.2 Renovasjonsanlegg

3.2.1 Areal for renovasjonsanlegg skal opparbeidast med fast dekke og vere eigna for renovasjonshandtering.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

### 3.3 Leikeplass

3.3.1 Leike- og uteopphaldsareala skal ha følgjande kvalitetar/funksjonar:

- Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- Areala skal vera skjerma for biltrafikk, støy, rasfare, stråling, elektromagnetiske felt og anna helsefare.
- Leikeareal skal utformast slik at dei er eigna for leik og opphald heile året, og kan nyttast av ulike aldersgrupper.
- Areala skal ha høveleg utforming og plassering i høve til bustadene.
- Leike- og uteopphaldsareala skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og ikkje vere skyggelagt større delar av dagen.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

## § 4
## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12 – 5 nr. 2)

### 4.1 Annan veggrunn – teknisk anlegg

4.1.1 Areala skal nyttast til mur, rekkverk og andre tekniske anlegg i samband med veganlegget.

Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

**4.2 Annan veggrunn – grøntareal**

4.2.1 Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

**4.3 Parkering**

4.3.1 Det skal innanfor f_SPA1 etablerast biloppstillingsplassar. Parkeringsplassen skal opparbeidast med fast dekke.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

## §5
## Grønstruktur
(Pbl § 12-5 nr. 2)

**5.1 Grøntstruktur**

5.1.1 Områda skal ligge som grøntstruktur mellom bustadområde/infrastruksoner og omkringliggjande areal. Det er tillate å tilplante og skjøtte vegetasjonen i området. Det kan innanfor grøntstruktur etablerast stiar og mindre areal for opphald med sittebenkar og bord. Lauvskog i grøntstrukturen skal takast vare på.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

**5.2 Turveg**

5.2.1 Turveg skal opparbeidast mellom f_BLK1 og f_BLK2 og sikre tilgang mellom leikeplassane.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

## § 6
## Omsynssoner
(pbl § 12-6 jf. 11–8)

**6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a 1-3)**

**6.1.1 Frisiktsoner**

I frisiktsonene skal det vera fri sikt 0,5 meter over plan på tilliggjande vegar. Det kan tillatast stolpar og liknande med diameter opp til 30 cm.
Heimel: (Pbl. §12-7 nr. 1)

**Føresegnene er i samsvar med kommunestyrets vedtak**

_____

**seksjonsleiar**

# LØSØRE OG TILBEHØR

**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.

# BUD OG BUDGIVNING




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**:
Nordmarka 2A
Gnr. 59 Bnr. 98 Snr. 1 i Bjørnafjorden kommune

**Oppdragsnummer:**
166-25-0062


**Meglerforetak:** Syd Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Jeanett Kallekleiv

**Telefon / Mobil:** 55 00 30 00 / 92 09 18 12

**E-post:** kallekleiv@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