PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

# BOGSTRANDVEGEN 101

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Midlertidig brukstillatelse

Veistatuskart

Basiskart

Tegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

# TILSTANDSRAPPORT

Bogstrandvegen 101, 5211 Os



| ANTALL TG | | BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND: |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | INGEN AVVIK |
| 3 | TG 1 | INGEN VESENTLIGE AVVIK |
| 13 | TG 2 | VESENTLIGE AVVIK |
| 6 | TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 0 | TG iu | IKKE UNDERSØKT |

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*
*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Takstmann
Sondre Sandvåg
Særvollsveien 36b
5209 Bjørnafjord
sandvagtakst@icloud.com
Tlf: 90717258

# EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:86, Bnr: 26 |
| **Hjemmelshaver:** | Arild Bogevik |
| **Seksjonsnr:** | - |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | 2300 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | |
| **Adkomst:** | PRIVAT |
| **Vann:** | PRIVAT |
| **Avløp:** | PRIVAT |
| **Regulering:** | |
| **Offentl. avg. pr. år:** | |
| **Forsikringsforhold:** | |
| **Ligningsverdi:** | |
| **Byggeår:** | 1982 |

# EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 02.02.2026 |
| **Forutsetninger:** | Det er ikke utført destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner.<br><br>Vurderinger er basert på:<br>Visuelle observasjoner og målinger der dette var mulig<br>Opplysninger fra eier/bruker<br><br>Befaringen gir et bilde av bygningens tilstand på inspeksjonstidspunktet, og det tas forbehold om endringer i tilstanden som kan oppstå etter dette. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for kontroll, er vurdert ut fra tilgjengelig informasjon og synlige forhold. |
| **Oppdragsgiver:** | Arild Bogevik |
| **Tilstede under befaringen:** | Arild Bogevik |
| **Fuktmåler benyttet:** | MMS3 |

**OM TOMTEN:**

Tomten ligger i et rolig og naturskjønt område i skrånet terreng, med gode solforhold og tilstrekkelig avstand til nærmeste naboer. Arealet er godt opparbeidet, med en gruslagt innkjørsel som gir enkel tilgang til bygningene.

Tomten har et stort plenareal, som gir gode muligheter for utendørs aktiviteter og sosiale sammenkomster. Den åpne plassen gir et luftig inntrykk og mulighet for beplantning eller andre tiltak etter ønske.

Generelt er tomten i god stand og krever minimalt med vedlikehold. Det anbefales imidlertid å overvåke plenarealet for å sikre at det forblir i god tilstand.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot
Grunn antatt av betong. Grunnmur og fundamenter av Leca/ betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av Leca/
Trevirke.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med trekledning. Vinduer med Isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av takstoler med takstein som vannavvisende sjikt.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.
Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens krav. Tilstandsgrader er angitt i henhold til gjeldende standard som rapporten bygger på, basert på bygningssakkyndiges faglige skjønn. Bruken av boliger i dag skiller seg vesentlig fra tidligere, blant annet ved økt innvendig fuktbelastning som følge av større bruk av våtrom og endrede bruksmønstre. Dette stiller strengere krav til ventilasjon og luftutskifting for å redusere risikoen for fukt- og følgeskader.

**ANNET:**

Vannledninger
Boligen har innvendige vannledninger i kobber, i hovedsak fra byggeår. På bakgrunn av alder vurderes anlegget å nærme seg forventet gjenværende brukstid, og oppgradering bør påregnes over tid.

Avløpsrør
Avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelige for full inspeksjon.

Varmekilder – oppvarming
Boligen har varmekabler i gang, entré, kjellerstue og soverom i underetasje, samt på bad i hovedetasje. Det er installert varmepumpe med innedel plassert under trapp. Varmepumpen er opplyst å være fra ca. 2010, med service utført i 2024.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert i gang og inneholder både strømmåler og automatsikringer. Det foreligger ikke fullstendig samsvarserklæring for hele anlegget. Det anbefales at autorisert elektroinstallatør/kontrollør utfører kontroll av hele anlegget.

Branntekniske forhold
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Bad
Badet har flislagte overflater og våtsoneløsninger med vesentlige avvik.

Vaskerom
Vaskerommet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Det er registrert ufagmessig utførelse
Vaskerommet vurderes til TG 3, og oppgradering anbefales. (funksjonene til overflatene er ikke ivaretatt)

Kjøkken
Kjøkkeninnredning er opplyst fra 2014, med integrerte hvitevarer og komfyrvakt.

Radon
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Basert på tilgjengelig informasjon kan radonnivå ikke vurderes. Ved behov anbefales det å gjennomføre radonmåling i fyrings- og oppholdssesong, i henhold til gjeldende anbefalinger.

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

---

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Strie/tapet, malte overflater, panelplater, panel, våtromsplater, fliser, pusset overflater, munkepuss, grove overflater.
Tak: panel, takplater, malte overflater.
Gulv: Belegg, fliser, laminat, parkett, betong.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder,
Hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært
Plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Avløp
Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning. Det er opplyst at flere naboeiendommer er tilkoblet samme septiktank, som er nedgravd på tomten. Kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuell tømming fordeles mellom de tilknyttede eiendommene.
Septiktanken er ikke tilstandsvurdert som del av denne tilstandsanalysen.

Vannforsyning
Boligen har privat brønn som vannforsyning. Brønnen er ikke tilstandsvurdert, og det er ikke utført analyser av vannkvalitet eller kapasitet som del av oppdraget.

Adkomst og vei
Adkomst skjer via privat vei. Det er etablert veilag, og kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles vei fordeles mellom brukerne. Privat stikkvei frem til eiendommen er på egen regning.

Ildsteder
Boligen har to ildsteder. Ildsted i hovedetasje er rentbrennende. Det er registrert sprekker i steinene på innsiden av ovnen, samt slitt pakning. Forholdene indikerer slitasje.
Ildsted i underetasje er eldre og ikke rentbrennende, og vurderes å være nær forventet gjenværende brukstid. Utskifting bør påregnes.

Oppvarming
Boligen har varmekabler i gang, entré, kjellerstue og soverom i underetasje, samt på bad i hovedetasje. Varmepumpe er installert, med innedel plassert under trapp.

Overflater og øvrige forhold
Innvendige overflater – generelt
Det er registrert bom/hulromslyd i flislagt gulv i gang. Det er observert malingsflass i overflater med munkepuss, stedvis løs tapet samt normal slitasje på overflater. Forholdene vurderes i hovedsak å være alders- og bruksrelaterte.
Innvendige overflater fremstår generelt som slitte, og flere overflater har passert, eller nærmer seg, forventet gjenværende brukstid. Fornyelse av overflater bør påregnes over tid.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver informerer om at huset er fra 1982 med tilbygg fra 1996 (Garasje og soverom).
Følgende er også opplyst av hjemmelshaver:
- Nytt tak og under tak, inkl. pipehette i 2017.
- Nytt kjøkken i 2014.
- Varmepumpe fra ca. 2010. med sist service i 2024.
- 2 nye vinduer (kjellerstue) og entredør med sidefelt i 2019. (montert på egeninnsats).
- Nye baderomsplater på vaskerom. (egeninnsats).

---

# EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 79 | 30 | - | - |
| Hovedetasje | 116 | - | - | 59 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 225 | 30 | - | - |
| SUM BRA | 255 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Plan 1:
Entré: 2,9 m²
Gang 1: 11,6 m²
Kjellerstue: 24,1 m²
Garderobe: 5,5 m²
Bod 1: 4,1 m²
Toalett: 2,1 m²
Soverom: 11,2 m²
Gang 2: 5,5 m²
Bod 2: 5,9 m²
Vaskerom: 7,1 m²

Plan 2:
Gang 1: 11,3 m²
Vindfang (V.F.): 1,6 m²
Stue: 33,1 m²
Spisestue: 10,9 m²
Kjøkken: 13,9 m²
Bad: 4,6 m²
Soverom 1: 8,6 m²
Gang 2: 5,3 m²
Soverom 2: 14,7 m²
Soverom 3: 12,0 m²

---

**BRA-e:**

Eksternt bruksareal (BRA-e):
Garasje (kald, uisolert): 30 m²

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje/Utehus/Sportsbod/Naust er ikke tilstandsvurdert.

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

---

**INTEGRITET:**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sondre Sandvåg**

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

---

04/02/2026




Sondre Sandvåg

# EIERSKIFTERAPPORT™

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

---

Byggegrunn er ukjent. Fundamentering er ikke vurdert, da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes ut fra alder og byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å fremstå som stabile.

Grunnmur er oppført i betong/murt lettklinker (Leca), pusset utvendig. Det ble registrert enkelte pussavskallinger og mindre riss i overflatepuss. Forholdene vurderes å være overfladiske og uten indikasjon på konstruksjonsmessig svikt.

Drenering er en bygningsdel med naturlig aldersmessig slitasje og begrenset levetid. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og funksjonaliteten kan derfor ikke vurderes med sikkerhet basert på visuell besiktigelse. Det gjøres oppmerksom på at forhold under bakkenivå, som lokale grunnforhold, vannårer i terreng eller tilsig av fukt, kan ha betydning for fuktbelastningen mot konstruksjonen.

Boligen er opprinnelig oppført i 1982, med påbygg fra 1996. Forventet levetid for drenering er normalt ca. 30 år, noe som innebærer at dreneringen må anses å ha passert eller være nær slutten av sin forventede gjenværende brukstid.

---

**Merknader:**

Enkelte pussavskallinger og mindre riss i utvendig grunnmur.
Drenering har passert, eller nærmer seg, forventet levetid på ca. 30 år.
Dreneringens funksjon kan ikke vurderes med sikkerhet ved visuell besiktigelse.
Det er registrert forhøyet fuktnivå innvendig på gulv mot grunn og på innvendig bakvegg mot terreng. Målingene er utført i bod med grove overflater.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

---

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende. Det er fall mot grunnmur fra fjell på nord/vestlig side. Selger har etablert en mindre forstøtningsmur mot fjell, som er ment å samle og lede noe av grunnvannet bort fra bygningen.

---

**Merknader:**

Det er registrert fall mot grunnmur.
Terrengforholdene gir stor risiko for oppsamling av overflate- og sigevann nær bygningen.

## 2. Yttervegger

**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

---

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon og er kledd med utvendig trekledning. Kledningen er opplyst å være impregnert og i hovedsak fra byggeår. Det er synlig luftespalte i underkant av kledningen. Det er også observert lufting i kiste, men fullverdig lufting kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser.

---

**Merknader:**

Vinduer mangler i hovedsak vannbord over vinduer.
Fasader fremstår som værslitte, med sprekker, flassing og bobler i malingssjikt.
Det er ikke observert musebånd i underkant av kledningen.
Lufting bak kledning kan ikke bekreftes fullt ut basert på visuell besiktigelse.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Boligen har vinduer og ytterdører av varierende alder. To vinduer i kjellerstue samt ytterdør i kjeller med tilhørende glassfelt har produksjonsdato 2019. Øvrige vinduer og ytterdører er i hovedsak fra byggeår/tilbyggår. Vinduer og dører er visuelt vurdert og funksjonstestet der dette har vært mulig.

---

**Merknader:**

Glassfelt ved kjellerdør har sprukket glass, opplyst å ha skjedd i forbindelse med montering grunnet trang åpning.
Eldre vinduer og dører har begynnende råteskader i glasslister.
Det er registrert omfattende malingsflass og rust på spiker i karm- og listverk.
Kjøkkenvindu går svært trengt ved åpning og lukking.
Vinduer og dører fra byggeår/tilbyggår har passert, eller nærmer seg, forventet levetid.
Glassfelt ved kjellerdør har sprukket glass, opplyst å ha skjedd i forbindelse med montering grunnet trang åpning.
Eldre vinduer og dører har begynnende råteskader i glasslister.
Det er registrert omfattende malingsflass og rust på spiker i karm- og listverk.
Kjøkkenvindu går svært trengt ved åpning og lukking.
Vinduer og ytterdører med glass: Forventet levetid på 40 år

## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

---

Det er opplyst av selger at taktekking og undertak ble skiftet i 2017. Takkonstruksjonen er visuelt vurdert fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår som stabil, og det ble ikke observert vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan indikere konstruksjonsmessig svikt. Pipe er utført i lettklinker (Leca) og har ny innsats, ny pipehatt samt monterte snøfangere.

Takrenner og nedløpsrør er av plast med stål kroker, av ukjent alder.

**Merknader:**

Tak og undertak er kun vurdert ved visuell besiktigelse fra bakkeplan.
Takrenner og nedløpsrør fremstår falmet, med rust på festekroker.
Alder på takrenner og nedløp er ukjent.
Selve taktekking og takkonstruksjon fremstår visuelt i god stand.

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1982

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er visuelt synlig fra kaldt loft og fremstår som originalt. Det er opplyst av selger at nytt undertak og yttertekking ble etablert i 2017, trolig lagt over eksisterende undertak. Det nye undertaket er ikke visuelt tilgjengelig for inspeksjon. Yttertekking er visuelt vurdert fra bakkeplan.

**Merknader:**

Det er avvik mellom visuelt observert undertak og opplysninger om nytt undertak fra 2017.
Nytt undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan derfor ikke verifiseres visuelt.

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldt loft fra byggeår 1982. Tilbygg fra 1996 har ikke tilgang til loft og er derfor ikke inspisert. Loftet er visuelt undersøkt. Det vurderes å være tilstrekkelig lufting via takutstikk.

**Merknader:**

Det er påvist muselort på loft.
Det er observert fuktskjolder på undertak.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i takstoler ved stikkprøvekontroll.
Det ble ikke påvist aktiv lekkasje under befaring.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

---

Boligen har to terrasser, én mindre terrasse ved spisestue og én større terrasse ved stue. Den større terrassen har relativt nytt terrassedekke og eldre rekkverk. Terrassen ved spisestue har eldre terrassebord som er malt, samt eldre rekkverk. Det er etablert beslag under terrassedør. Bakenforliggende tetting er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

---

**Merknader:**

Rekkverk på større terrasse fremstår eldre, med malingsflass, og er målt til ca. 96 cm høyde på kontrollert sted.
Rekkverk på terrasse ved spisestue er målt til under 1,0 m.
Rekkverkene er eldre og nær forventet levetid.
Terrassebord på terrasse ved spisestue fremstår slitt og har omfattende flassing.
Tetting bak beslag ved terrassedør kan ikke verifiseres visuelt.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

**TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

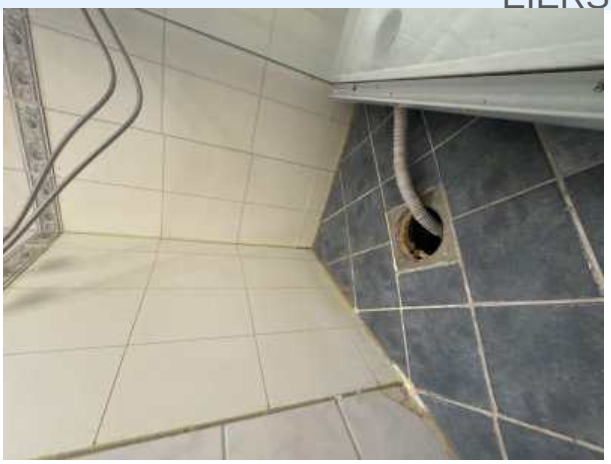
---

Badet har himling med himlingsplater og mekanisk avtrekk i tak. Vegger er utført med fliser og våtromsplater. Badet antas å være fra byggeår. Det er vindu plassert innenfor definert våtsone for dusj. Badet inneholder servant med skuffer, speil, frittstående toalett, dusjkabinett og vegghengt baderomsskap.

---

**Merknader:**

Det er registrert omfattende sprekker, hull og skader i veggfliser.
Det er observert ufagmessig overgang mellom fliser og våtromsplater i våtsonen bak dusjkabinett.
Fugesoner og overganger fremstår åpne og nedbrutte.
Vindu er plassert i våtsone.
Overflatene fremstår som sterkt slitt.
Badet har passert normal forventet levetid for overflater.



**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Badet har flislagt gulv. Enkelte fliser har avvikende farge og/eller mønster, noe som indikerer at deler av gulvet trolig er reparert eller skiftet tidligere.

---

**Merknader:**

Det er registrert bom-/hulromslyd under fliser.
Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er ikke tilfredsstillende høyde fra ferdig gulv til toppen av membran ved dørterskel.
Det er registrert saltutslag og misfarging i fliser.
Fugene fremstår slitte og stedvis dårlige.
Gulvkonstruksjonen har passert normal forventet levetid.

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1982

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membran og tettesjikt ligger skjult i konstruksjonen og er ikke visuelt tilgjengelig for inspeksjon. Det er opplyst av selger at badet har membran på gulv. Badet antas å være fra byggeår. Sluk er av plast. Det er ikke registrert klemring i sluket.
Det er gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (entré/gang), ca. 73 mm for kontroll av fuktforhold. Vektprosent i trevirke er målt på innsiden av inspeksjonshull.

**Merknader:**

Membran og mansjetter kan ikke verifiseres visuelt eller dokumenteres.
Sluk er av plast uten synlig klemring.
Badet har passert normal forventet levetid for membran (ca. 20 år).
Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse av tettesjikt.
Hulltaking viste målt fuktverdi på under 6% vektprosent i kontrollert punkt.

## 7.2 Vaskerom

### TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet har vegger utført med baderomsplater og himling med malt panel. Det er avtrekk over varmtvannsbereder. Avtrekket er ikke funksjonskontrollert. Overflatene er visuelt vurdert.

**Merknader:**

Montering av baderomsplater er ikke utført i henhold til produsentens monteringsanvisning.
Det er registrert større gliper mellom platene, med synlig eksponert finer.
Det kan ikke verifiseres at skjøter mellom platene er fuget.
Overgangslister er ufagmessig avsluttet og ikke fuget iht. monteringsveiledning.
Det er registrert trelekt bak baderomsplater langs oppkant av belegg, som gir risiko for fuktopptrekk.
Baderomsplater er montert for lavt mot gulv.



### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Vaskerommet har gulv med vinylbelegg, antatt fra byggeår. Det er plastsluk i gulv. Gulvet er visuelt vurdert.

---

**Merknader:**

Gulvbelegget er eldre og har passert normal forventet levetid.
Det er registrert brudd i belegget ved sluk.
Belegget har stedvis bobler og fremstår løst enkelte steder.
Det er tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk.
For øvrig fremstår gulvet tilnærmet flatt, uten tilfredsstillende fall på øvrige flater.

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Vaskerommet har plastsluk i gulv. Gulvet er belagt med vinylbelegg, som fungerer som tettesjikt. Membran og øvrig tettesjikt ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Vegger er av Leca/betong, noe som gjør boring og hulltaking i vegg ikke mulig uten destruktive inngrep. Fuktkontroll er utført oppunder lekt som holder kantlist for baderomsplater. Vanninstallasjonene er i hovedsak utenpåliggende.

---

**Merknader:**

Vinylbelegget er eldre og har passert normal forventet levetid.
Det er registrert brudd i gulvbelegg ved sluk.
Beleggets tilknytning til sluk fremstår ikke tett.
Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse av tettesjikt.
Slukets alder er ukjent.
Utført fuktkontroll ga ingen indikasjon på forhøyede fuktverdier i kontrollert punkt.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

---

Kjøkkeninnredningen er opplyst å være fra 2014 og har profilerte heltre fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og kjøkkenavtrekk. Det er frittstående kombiskap. Det er installert komfyrvakt. Benkeplate er av ukjent materiale. Selger opplyser at benkeplaten tåler noe forhøyet temperatur.

---

**Merknader:**

Det er ikke etablert lekkasjesikring under oppvaskmaskin og under kjøkkenvask.
Heltre fronter har noe malingsflass og normal slitasje sett i forhold til alder.
Benkeplatens materialtype og tekniske egenskaper er ikke dokumentert.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Rom mot terreng

**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

---

Rom mot terreng har himlinger utført med panel og malt panel. Enkelte vegger består av synlig murt lettklinker (Leca) som er malt. I gang, toalett og vaskerom er vegger utført med panel, strie og baderomsplater. Flere av rommene har ventiler ført ut gjennom mur.

**Merknader:**

Det er registrert svinnriss og mindre sprekker i murvegger, vurdert å være alders- og konstruksjonsrelaterte.
Det er påvist saltutslag på åpne murflater.
Det er registrert noe forhøyet fuktighet på åpne konstruksjoner mot terreng.
Riss og sprekker er stedvis fylt, tettet og overmalt.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater i rom mot terreng består av belegg, laminat og malte overflater. I gang er det flislagt gulv. Gulvbelegg på vaskerom er nærmere beskrevet under punkt 7.2.2. Overflatene er visuelt vurdert.

**Merknader:**

Det er registrert forhøyet fuktighet på grove overflater og på steder med synlig betong.
Gulvoverflatene fremstår som eldre og har passert, eller nærmer seg, forventet gjenværende brukstid.
Laminat og belegg i rom mot terreng vurderes som utsatte løsninger ved fuktbelastning.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Fuktforhold er kontrollert ved bruk av fuktindikator som overflatesøk på tilgjengelige overflater. Målingene gir kun utslag på pusset mur og betongoverflater. Rommene er utstyrt med ventiler i yttervegg. Befaringen ble gjennomført i kald og tørr årstid.

**Merknader:**

Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner på pusset mur og betongoverflater.
Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på overflater med belegg eller laminat.
Utførte målinger er overflatesøk og gir et øyeblikksbilde av fuktforholdene.

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har innvendige vannrør i kobber, opplyst fra byggeår 1982. Det er ikke etablert rør-i-rør-system. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom og er funksjonstestet. Avløpsrør er ikke fullt tilgjengelige for inspeksjon. Vann- og avløpsrør som er skjult i vegg eller tak er ikke kontrollert.

Det er opplyst at enkelte vannrør frem til brønn er utstyrt med varmekabler. Disse benyttes ved frostperioder og vinterdrift. Vannforsyningen er privat.

**Merknader:**

Kobberrør er eldre og nærmer seg forventet levetid (ca. 50 år).
Det er registrert korrosjon på enkelte synlige kobberrør.
Manglende rør-i-rør-løsning.
Frittstående toaletter fremstår eldre, med rustdannelser.
Skjulte rørstrekk er ikke inspisert.

Opplysninger gitt av eier
Det er opplyst at det har vært tilbakeslag i sluk én gang i 2021/2022, angivelig grunnet frost. Forholdet er opplyst å være utbedret via forsikringsselskap.
Det er videre opplyst om en tidligere lekkasje fra kjøkken, tidspunkt ikke nærmere kjent, som også skal være utbedret via forsikring.
Det er opplyst at varmekabler på vannrør normalt står på i frostperioder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte utbedringer eller installasjon av varmekabler.

## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Eventuelt lekkasjevann ledes synlig ut på gulv og videre til sluk. Berederen er av typen OSO Super S 200, med volum ca. 198 liter og effekt 2 kW. Produksjonsår er oppgitt til 2007.

**Merknader:**

Varmtvannsbereder har passert, eller er nær, normal forventet levetid på ca. 20 år.
Det er ikke kjent når berederen sist ble skiftet sikkerhetsventil eller utført service.

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, opplyst å være fra ca. 2010. Det er opplyst at varmepumpen fikk utført service i 2024.

**Merknader:**

Varmepumpen er eldre og har passert, eller nærmer seg, normal forventet levetid.
Det foreligger ikke dokumentasjon på type, effekt eller serviceomfang.

### TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg

---

**Merknader:**

Ventilasjonsløsningen er ikke i samsvar med dagens bygningsforskrifter.
Det er ikke etablert balansert ventilasjonsanlegg.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskapet er plassert i gang og inneholder både Strømmåler og automatsikringer. Det elektriske anlegget er visuelt vurdert. Sikringsskap og øvrige elektriske installasjoner er ikke åpnet eller kontrollert inngående, da dette krever særskilt fagkompetanse.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Kravet til samsvarserklæring gjelder både for elektriske anlegg etablert etter 1999 og for endringer utført på eldre anlegg. Det foreligger en samsvarserklæring fra 2022.
Det er ikke opplyst om tidspunkt for forrige tilsyn av det elektriske anlegget, og det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller eventuelle avvik.

---

**Merknader:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avviket fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. Fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste Årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal Gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense).

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Årsak<br>Forhøyede fuktverdier vurderes å kunne ha sammenheng med aldersmessig svekket dreneringsfunksjon og konstruksjoner mot terreng. Måleresultatene er gjort på grove overflater, noe som kan påvirke absolutte verdier.<br><br>Risiko<br>Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre økt risiko for fuktskader, nedbrytning av materialer og påvirkning av innemiljø i konstruksjoner mot terreng.<br><br>Konsekvens<br>Forholdet kan medføre behov for tiltak knyttet til drenering og utvendig/innvendig fuktsikring dersom fuktproblematikken vedvarer eller utvikler seg.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å følge med på fuktforhold i rom og konstruksjoner mot terreng. Ved vedvarende eller økende fuktverdier anbefales nærmere undersøkelser av drenering, grunnmur og fuktsikring utført av fagperson. |
| 1.3 | Terrengforhold |

| | |
|---|---|
| | Årsak<br>Terrengets utforming gir lokalt fall mot bygningen. Tiltak i form av forstøtningsmur er utført for å håndtere noe av vannsiget fra fjell.<br><br>Risiko<br>Fall mot grunnmur kan over tid medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner mot terreng.<br><br>Konsekvens<br>Forholdet kan bidra til fuktproblematikk i kjeller og konstruksjoner mot terreng dersom avrenning og bortledning av vann ikke er tilstrekkelig.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å vurdere terrengjustering og ytterligere tiltak for å sikre fall bort fra bygningen og tilfredsstillende bortledning av overflate- og sigevann. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | Årsak<br>Manglende vannbord og aldersmessig slitasje på overflatebehandling gir økt påkjenning på fasade og tilstøtende konstruksjoner.<br><br>Risiko<br>Forholdene kan medføre økt belastning på materialer, redusert levetid og risiko for følgeskader i underliggende konstruksjoner over tid.<br><br>Konsekvens<br>Det kan oppstå behov for tiltak knyttet til overflatebehandling, supplering av beslag/vannbord og eventuell utskifting av deler av kledningen dersom skader utvikler seg.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å vurdere etablering av vannbord over vinduer, etterse lufting og insekts-/gnagersikring i underkant av kledning, samt vedlikehold eller utbedring av fasadeoverflater. På kort sikt bør det påregnes oppgradering av fasade. (vinduer, dører og kledning utvendig). |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Årsak<br>Aldersmessig slitasje, værpåkjenning og nedbrutt overflatebehandling har medført svekkelser i materialer og funksjon på eldre vinduer og dører.<br><br>Risiko<br>Videre nedbrytning kan føre til redusert funksjon, økt fuktinntrengning og behov for utskifting av vinduer og dører over tid.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene kan medføre behov for utskifting av enkelte eller alle eldre vinduer og ytterdører. Trengt kjøkkenvindu kan på sikt miste funksjon dersom utviklingen fortsetter.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å planlegge utskifting av eldre vinduer og ytterdører. Frem til utskifting bør vinduer og dører observeres og kontrolleres jevnlig, herunder særlig kjøkkenvindu/ terrasseskyvedør og utsatte glasslister. Sprukket glass må byttes. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |

| | |
|---|---|
| | Årsak<br>Aldersmessig slitasje på takrenner og nedløpsrør, samt begrenset inspeksjonsmulighet av tak og undertak.<br><br>Risiko<br>Svekket funksjon i takrenner og nedløp kan medføre mangelfull bortledning av overvann og økt fuktbelastning på fasader og konstruksjoner.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av takrenner og nedløpsrør. Eventuelle skjulte forhold i tak og undertak kan ikke utelukkes, men det er ikke observert symptomer på svikt.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å etterse og vedlikeholde takrenner og nedløp, og vurdere utskifting ved behov. Videre anbefales jevnlig kontroll av takets tilstand.<br><br>Tilstandsgrad: TG 2<br>(TG er satt på bakgrunn av tilstand på takrenner og nedløpsrør. Taktekking og takkonstruksjon vurderes visuelt å tilsvare TG 1.) |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Årsak<br>Muselort indikerer mangelfull tetting mot skadedyr. Fuktskjolder på undertak vurderes å kunne ha sammenheng med tidligere fuktpåvirkning eller kondens, eventuelt historiske forhold.<br><br>Risiko<br>Skadedyr kan medføre skade på isolasjon og konstruksjoner. Fuktskjolder kan indikere tidligere eller potensiell fuktbelastning, og videre utvikling kan ikke utelukkes.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene kan medføre behov for tiltak knyttet til tetting mot skadedyr og videre oppfølging av undertakets tilstand dersom fuktforholdene endrer seg.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å tette mot skadedyr og følge med på loftets tilstand over tid, herunder kontrollere omfang av fuktmerker og eventuelle endringer ved fremtidige inspeksjoner. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | Årsak<br>Aldersmessig slitasje på rekkverk og terrassebord, samt begrenset inspeksjonsmulighet for bakenforliggende tettesjikt.<br><br>Risiko<br>For lave rekkverk kan medføre redusert personsikkerhet. Svekket overflatebehandling og alder kan føre til videre nedbrytning av materialer og behov for utskifting.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene kan medføre behov for oppgradering av rekkverk og terrassekonstruksjoner for å ivareta sikkerhet, funksjon og levetid.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverk til tilfredsstillende høyde og standard, samt vedlikehold eller utskifting av terrassebord der slitasjen er omfattende. Videre anbefales oppfølging av tetting ved terrassedør. |
| 9.1.1 | Rom mot terreng Veggenes og himlingens overflater |

| | |
|---|---|
| | Årsak<br>Fukttransport fra grunnen kombinert med aldersrelaterte konstruksjonsforhold i vegger mot terreng.<br><br>Risiko<br>Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til økt nedbrytning av overflater og påvirkning av innemiljø i rom mot terreng.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene kan medføre behov for oppfølging og tiltak dersom fuktbelastningen øker eller utvikler seg.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å følge med på fuktforholdene i rom mot terreng, og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Ved økende fukt eller nye symptomer anbefales nærmere undersøkelser. |
| 9.1.2 | Rom mot terreng Gulvets overflate |
| | Årsak<br>Fuktpåvirkning fra grunnen i kombinasjon med aldersrelaterte gulvkonstruksjoner og overflater.<br><br>Risiko<br>Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til nedbrytning av gulvoverflater og redusert funksjon, samt påvirkning av innemiljø.<br>Konsekvens<br><br>Forholdene kan medføre behov for fornyelse eller utskifting av gulvoverflater, særlig dersom fuktbelastningen øker.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å følge med på fuktforholdene i rom mot terreng. Ved oppgradering bør gulvoverflater tilpasses bruk og fuktbelastning. Eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med øvrige konstruksjoner mot terreng. |
| 9.1.3 | Rom mot terreng Fuktmåling og ventilasjon |
| | Årsak<br>Fukttransport fra grunnen i kombinasjon med rom mot terreng og klimatiske forhold på befaringsdagen.<br><br>Risiko<br>Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til økt fuktbelastning og påvirkning av innemiljø, særlig ved utilstrekkelig ventilasjon.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene kan medføre behov for oppfølging av ventilasjon og fuktforhold dersom nivåene øker eller symptomer utvikler seg.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å sikre tilfredsstillende ventilasjon i rom mot terreng og følge med på fuktforholdene over tid. Ved endrede forhold anbefales nærmere undersøkelser. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |

| | |
|---|---|
| | Årsak<br>Aldersmessig slitasje på rørinstallasjoner og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til lekkasjesikring. Behov for varmekabler vurderes å ha sammenheng med private vannledninger og frostutsatte forhold.<br><br>Risiko<br>Eldre røranlegg og frostutsatte vannledninger kan gi økt risiko for lekkasjer og frostskader dersom varmekabler ikke fungerer som forutsatt.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene kan medføre behov for oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner. Ved svikt i varmekabler kan det oppstå frostskader på vannledninger.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å planlegge oppgradering av vann- og avløpsrør. Videre anbefales jevnlig kontroll av varmekabler og styring, samt å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon fra tidligere forsikringssaker dersom dette foreligger. |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | Årsak<br>Aldersmessig slitasje på bereder og interne komponenter.<br><br>Risiko<br>Eldre varmtvannsbereder har økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.<br><br>Konsekvens<br>Ved lekkasje kan det oppstå vannskade, selv om lekkasjevann ledes til sluk.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å være oppmerksom på berederens alder og funksjon, og planlegge utskifting. Jevnlig kontroll av sikkerhetsventil anbefales. |
| 10.4 | Varmesentraler |
| | Årsak<br>Aldersmessig slitasje på varmepumpens komponenter.<br><br>Risiko<br>Eldre varmepumpe kan få redusert effektivitet eller økt risiko for driftsstans over tid.<br><br>Konsekvens<br>Forholdet kan medføre behov for utskifting eller større vedlikehold innen overskuelig tid.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales å følge med på drift og funksjon, og å planlegge for eventuell utskifting basert på alder og videre ytelse. |

# EIERSKIFTERAPPORT™

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

| | |
|---|---|
| 7.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | Årsak<br>Alder, kombinert med ufagmessig utførelse og svekkede overflater i våtsonen, har medført betydelig reduksjon i funksjon og tetthet.<br><br>Risiko<br>Skadede fliser, åpne overganger og ufagmessige løsninger i våtsone gir høy risiko for fuktinntrengning bak overflater og i tilstøtende konstruksjoner.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene indikerer sviktende funksjon i våtsonen og kan ha medført, eller kan medføre, skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales full rehabilitering av badet. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | Årsak<br>Aldersmessig slitasje, tidligere lokale utbedringer og mangelfull utførelse har medført svekket funksjon i gulvkonstruksjonen.<br><br>Risiko<br>Manglende fall, bom under fliser og utilstrekkelig oppkant ved terskel gir høy risiko for fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene indikerer sviktende funksjon i gulvkonstruksjonen og kan ha medført, eller kan medføre, skjulte fuktskader. Gulvet vurderes ikke å tåle normal bruk over tid.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales full utskifting av gulvkonstruksjonen som del av total rehabilitering av badet, med etablering av fagmessig utført fall, tettesjikt og terskelløsning. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Årsak<br>Alder, manglende dokumentasjon og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til sluk- og tettesjiktløsninger.<br><br>Risiko<br>Manglende eller sviktende membran, samt sluk uten klemring, gir høy risiko for fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene indikerer at tettesjiktets funksjon ikke kan anses som tilfredsstillende. Det kan foreligge skjulte fuktskader, selv om dette ikke er påvist i kontrollert punkt.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales full rehabilitering av badet, inkludert etablering av nytt fagmessig utført tettesjikt, sluk med klemring og tilpassede mansjetter.<br><br>Presisering – fuktmåling<br>Utført hulltaking og fuktmåling er en stikkprøve og gir kun et øyeblikksbilde av forholdene i kontrollert punkt. Det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon, og måleresultatet kan variere med årstid og belastning. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

| | |
|---|---|
| 7.2.1 | Vaskerom Overflate vegger og himling |
| | Årsak<br>Ufagmessig utførelse og manglende etterlevelse av monteringsanvisning for baderomsplater i våtrom.<br><br>Risiko<br>Åpne skjøter, eksponert finer og kapillær kontakt mot treverk gir høy risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene indikerer at veggoverflatene ikke har tilfredsstillende fuktsikker funksjon. Det kan foreligge, eller utvikle seg, skjulte fuktskader bak platene.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales utbedring av veggoverflater med fagmessig utførte våtromsløsninger, i henhold til gjeldende monteringsanvisninger. Omfang av tiltak bør vurderes av fagperson. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.2 | Vaskerom Overflate gulv |
| | Årsak<br>Aldersmessig slitasje og nedbrytning av gulvbelegg, kombinert med begrenset fall på gulvet.<br><br>Risiko<br>Brudd i belegg ved sluk og løst belegg gir høy risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, særlig ved lekkasje fra tekniske installasjoner.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene indikerer at gulvets fuktsikrende funksjon er svekket. Det kan foreligge, eller utvikle seg, skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales utskifting av gulvbelegg som del av oppgradering av vaskerommet, med etablering av nytt fagmessig utført tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.3 | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Årsak<br>Aldersmessig nedbrytning av gulvbelegg og svekket tetthet ved sluk.<br><br>Risiko<br>rudd i tettesjikt ved sluk gir høy risiko for fuktinntrengning i gulvkonstruksjonen, særlig ved lekkasje fra tekniske installasjoner som varmtvannsbereder og vaskemaskin, til tross for at vanninstallasjonene er utenpåliggende.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene indikerer at vaskerommets fuktsikring ikke er tilfredsstillende. Det kan foreligge, eller utvikle seg, skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen, selv om dette ikke er påvist i kontrollert punkt.<br><br>Anbefalt tiltak<br>Det anbefales utskifting av gulv og etablering av nytt fagmessig utført tettesjikt og slukløsning i forbindelse med oppgradering av vaskerommet. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Vikøyr & Brandt |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 106260012 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Arild Bogevik | Susanne Skuggedal Bogevik |

| Gateadresse |
| --- |
| Bogstrandvegen 101 |

| 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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4967569

## 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

Beskrivelse: Lukt fra sluk ved enkelte tilfeller

Document reference: 106260012

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppusset i 1998

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tettesjikt,membran og sluk ble oppgradert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brudd på avløpssiden ut fra huset grunnet teleskoper i grunn. Ble fikset gjennom forsikring i gjensidige av faglærte

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Brudd på avløpssiden ut ifra huset.

Arbeid utført av: Samdal Rør As

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur utvendig i puss

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget mus i garasje og maur i kjellerstue nede

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har sett ved noen tilfeller sølvkre/skjeggkre på badet

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: Kontroll av el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i 2024

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

Document reference: 106260012

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 | Skifting av tak i oktober 2017 |
| Arbeid utført av | Skåtøy Bygg |

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 | Bygget på i 1996 |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja . Godkjent påbygg |

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

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Påkoblet kloakk fra 2 nabohus. Skriftlig privat avtale |

Document reference: 106260012

## Tilleggskommentar

Privat vei som har merkostnader ved utbedring. Kjøkken pusset opp i 2014 / vannlekkasje mellom kjøkken og soverom nede. Forsikringsak og jobb utført av faglærte

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106260012

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Arild Bogevik | 4b90ece0067d321a0343<br>82c4463f1b72669cf4b6 | 11.02.2026<br>08:05:15 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Susanne S Bogevik | 939fe408bf96bae59fb60<br>778e0d41bca103550ce | 11.02.2026<br>08:10:43 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 106260012


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Bogstrandvegen 101, 5211 OS** | |
| Dato for energimerking<br>**05.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-256372** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12553048** |
| Gårdsnummer<br>**86** | Bruksnummer<br>**26** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1982** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**225,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**196,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**236,45 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**218,59 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**45 312 kWh** |

# Bogstrandvegen 101, 5211 OS

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Bogstrandvegen 101, 5211 OS

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

# MELLOMBELS BRUKSLØYVE.

I medhald av bygningslova, § 99 pkt. 2 og 3, vert det etter synfaring den 16/ 11 19 81 på eigedomen g.nr. 86 b.nr. 26 i Os gitt mellombels bruksløyve for bustadhus
byggherre: Arne Bogevik, Gudrihaugen 20, 5200 Os

Desse arbeida står att før ferdigattest kan utferdast:

1. Trevirke ved feieluke må brannsikrast i samsvar med brannforskriftene.
2. Hobbyrom må gjerast ferdig.
3. Opprydding, tilfylling og planering av tomta må utførast.

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

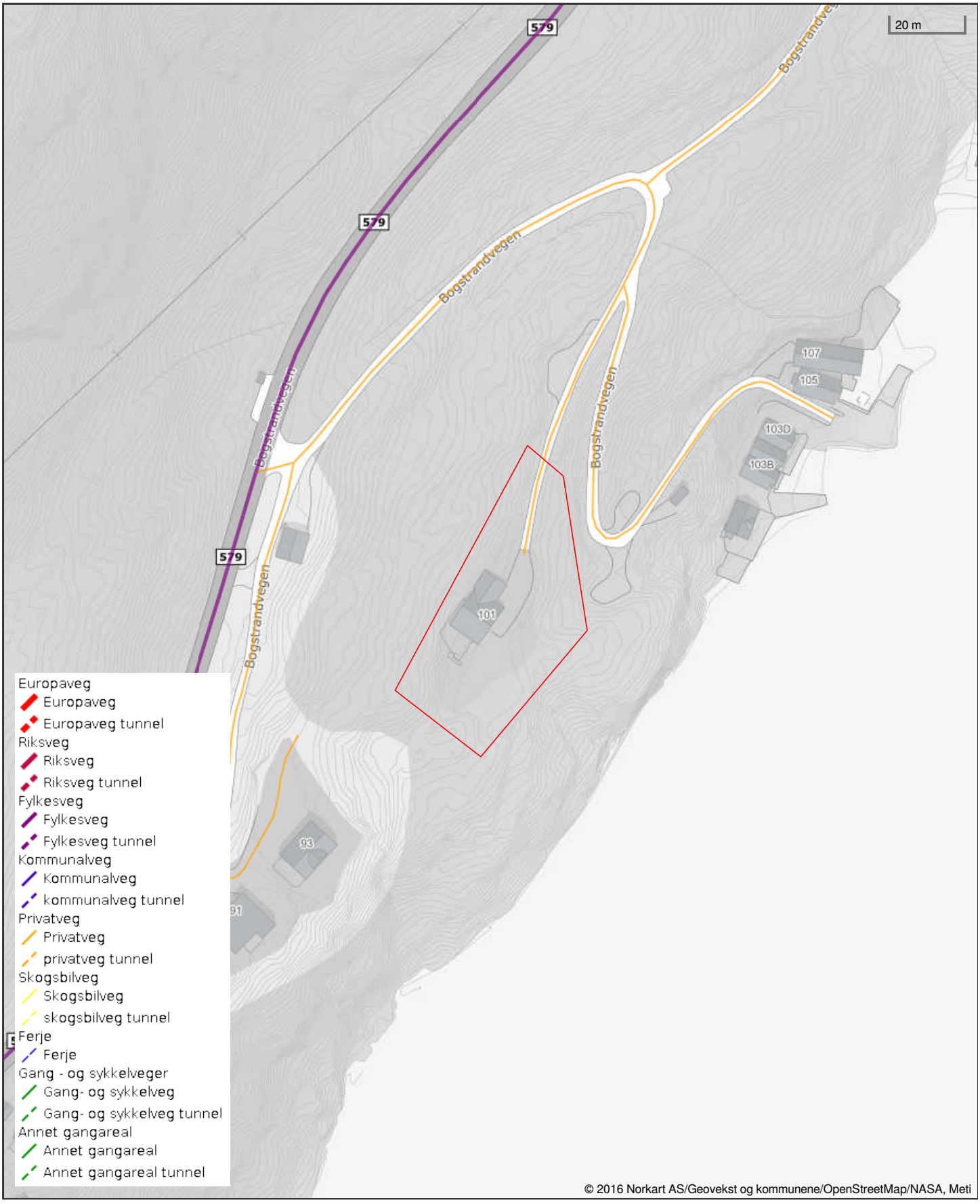
Os, den 17 /11 1981

Kåre Herdlevær
bygningssjef

Snorre Østvik
bygningskontrollør

Utskriftsdato: 21.01.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4624 - 86/26//




*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.*

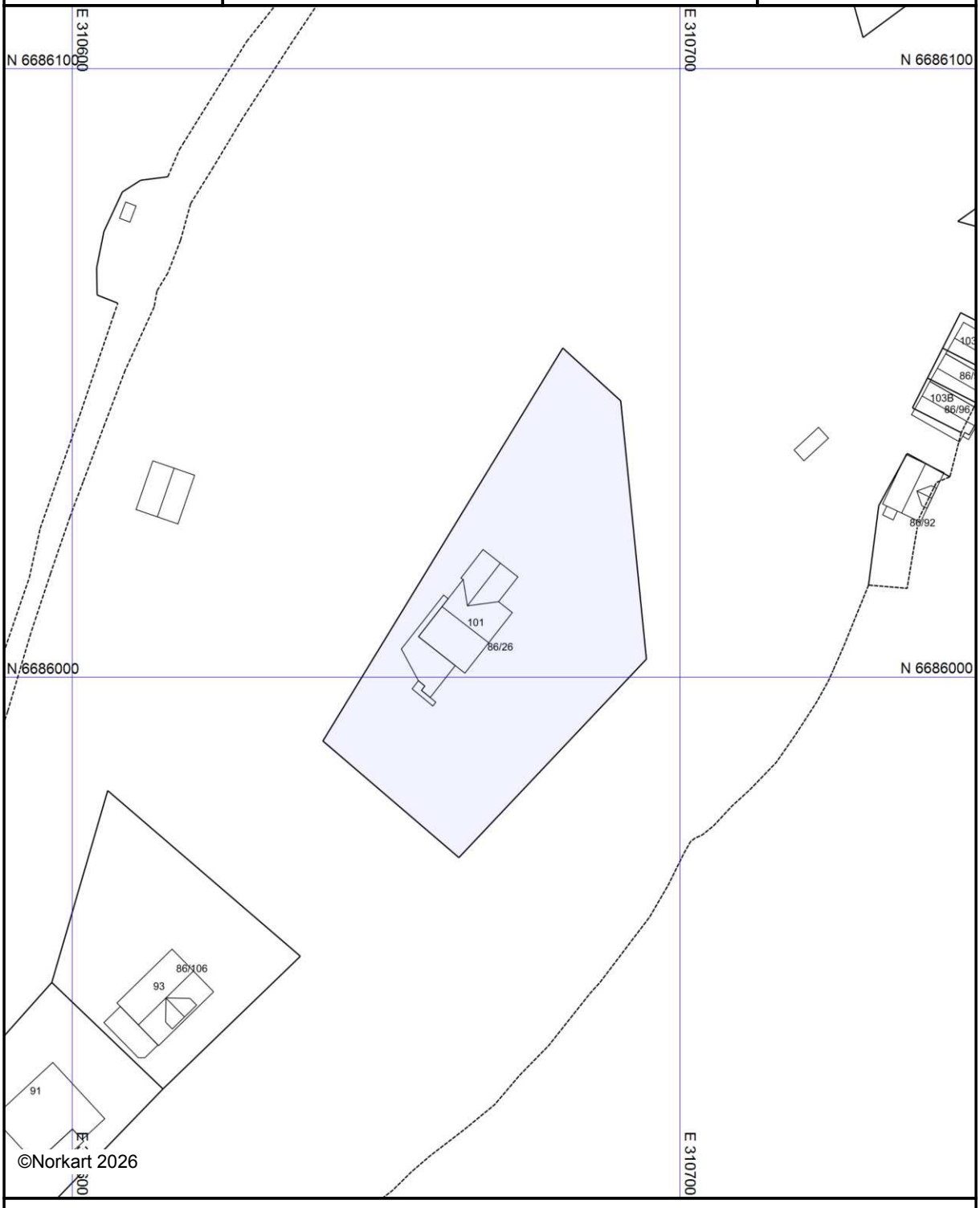
Bjørnafjorden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 86/26
Adresse: Bogstrandvegen 101
Dato: 21.01.2026
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**

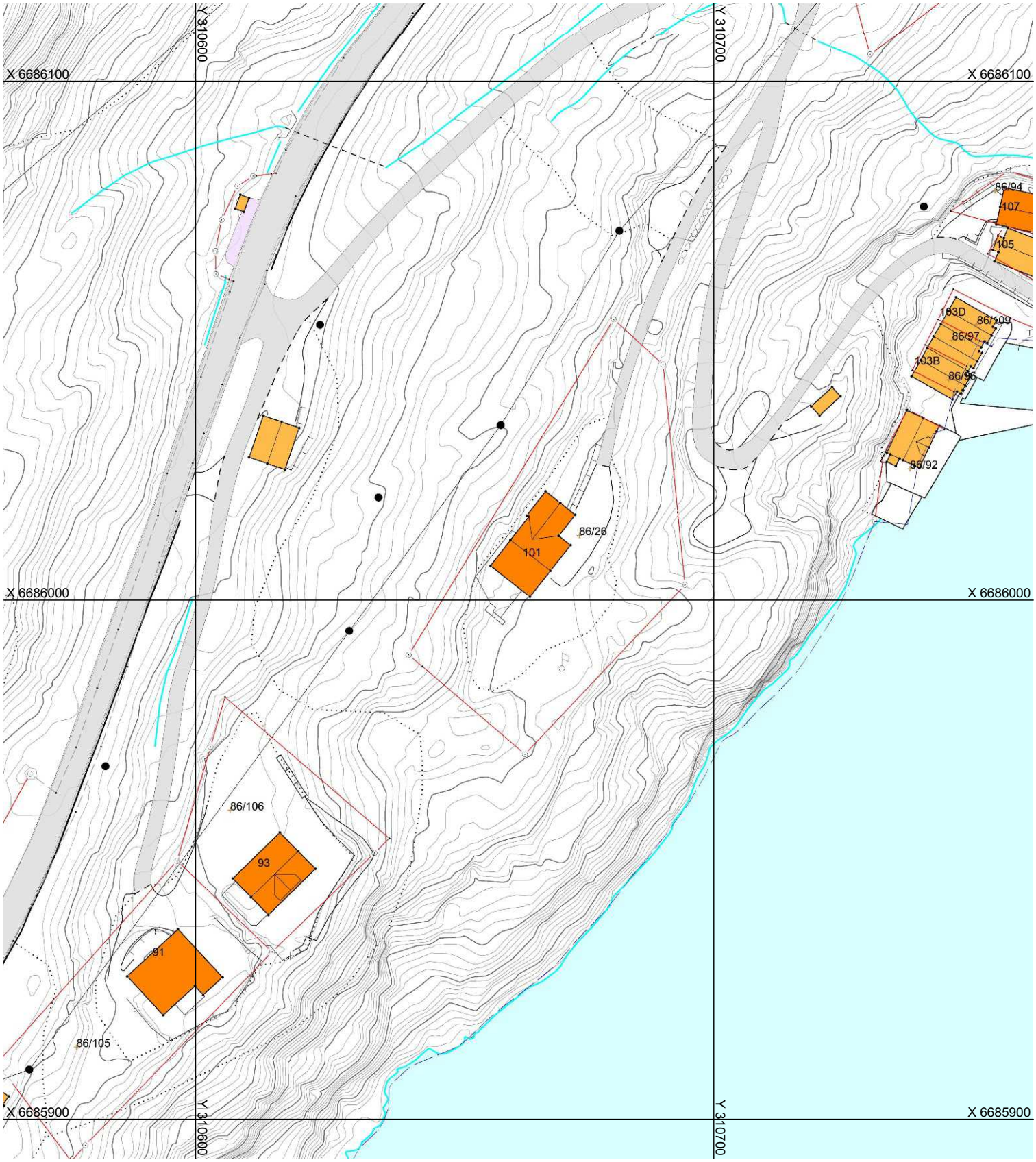
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

# Basiskart

**Gnr/Bnr:** 86/26
**Adresse:** Bogstrandvegen 101
**Målestokk:** 1:1000
**Dato:** 21.01.2026

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




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

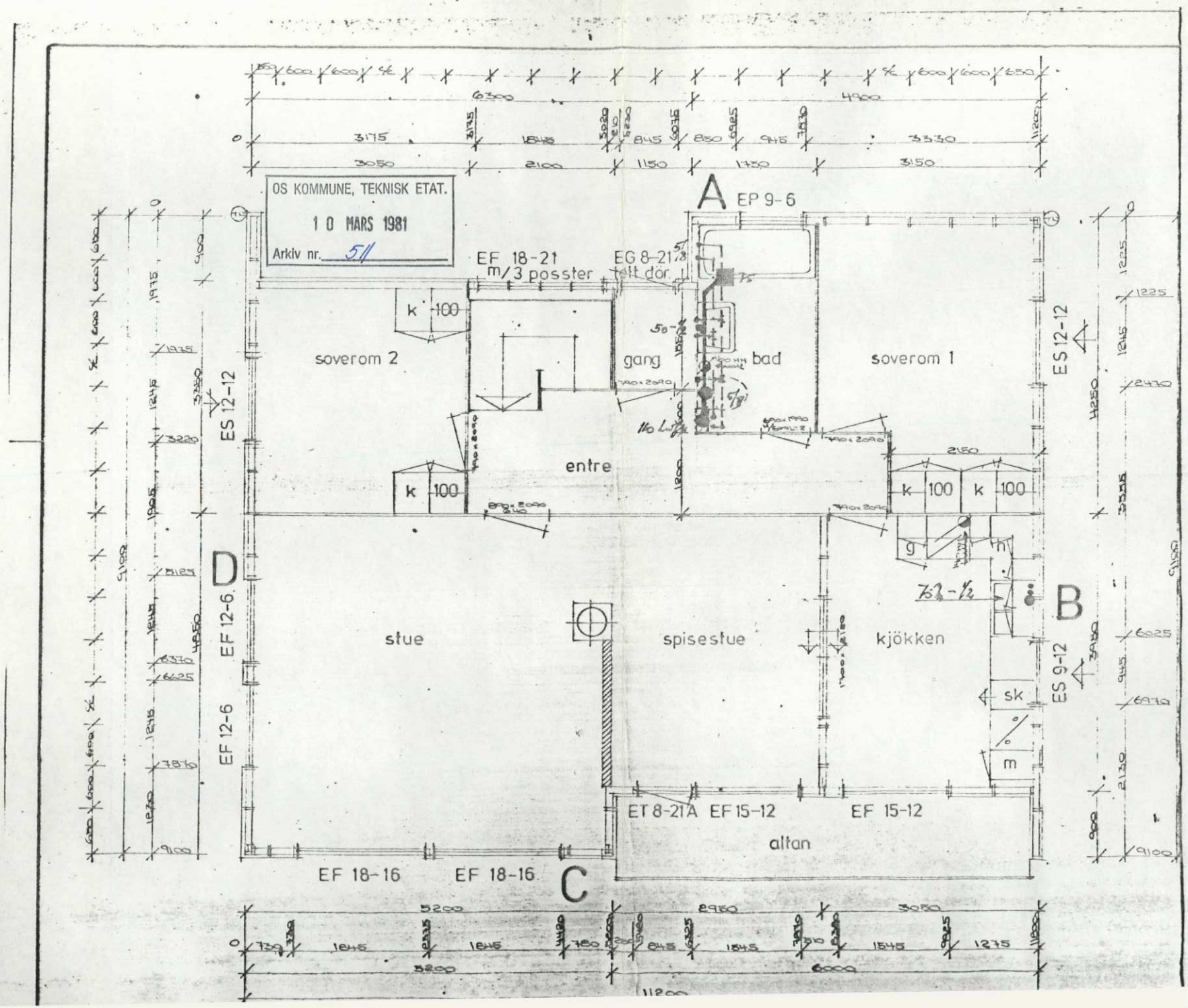
Eigedomsgrense målt (sikker)

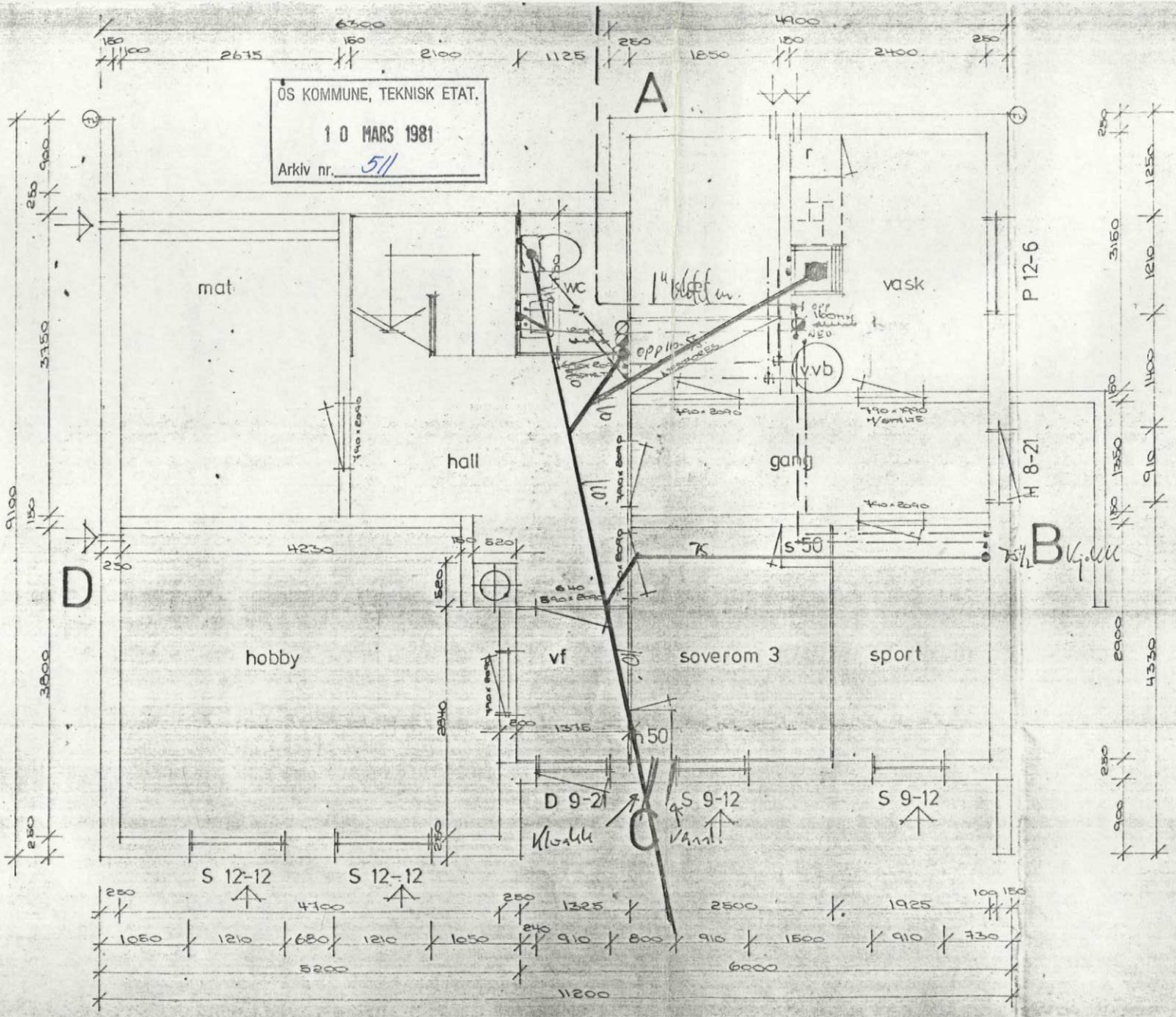
Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

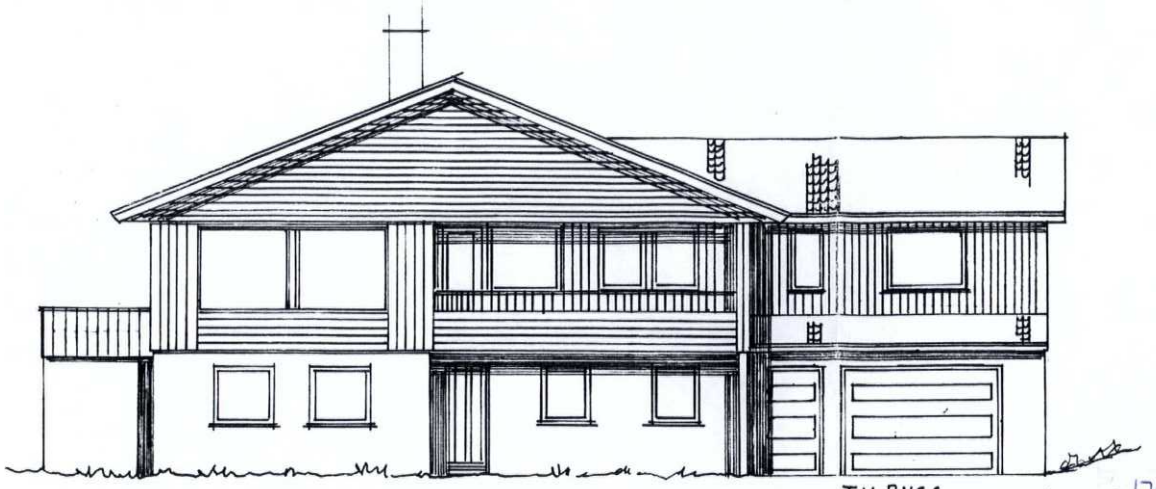
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

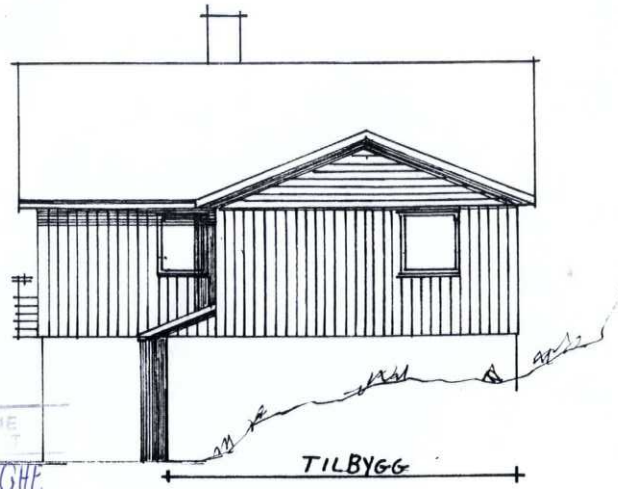
Godkjent byggemelding


OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
10 MARS 1981
Arkiv nr. 51
A
B
C
D
EP 9-6
EF 18-21
m/3 posster
EG 8-21
tett dör
soverom 2
gang
bad
soverom 1
entre
stue
spisestue
kjökken
altan
ES 12-12
ES 9-12
EF 12-6
EF 18-16
ET 8-21A
EF 15-12
k
100
sk
g


ØS KOMMUNE, TEKNISK ETAT.
10 MARS 1981
Arkiv nr. 511
A
B
C
D
mat
hall
wc
vask
gang
hobby
vf
soverom 3
sport
vvb
P 12-6
H 8-21
D 9-21
S 9-12
S 9-12
S 12-12
S 12-12
6300
4900
2675
2100
1125
1850
2400
4230
3350
3800
9100
4700
1325
2500
1925
1050
1210
680
1210
1050
910
800
910
1500
910
730
5250
6000
11200

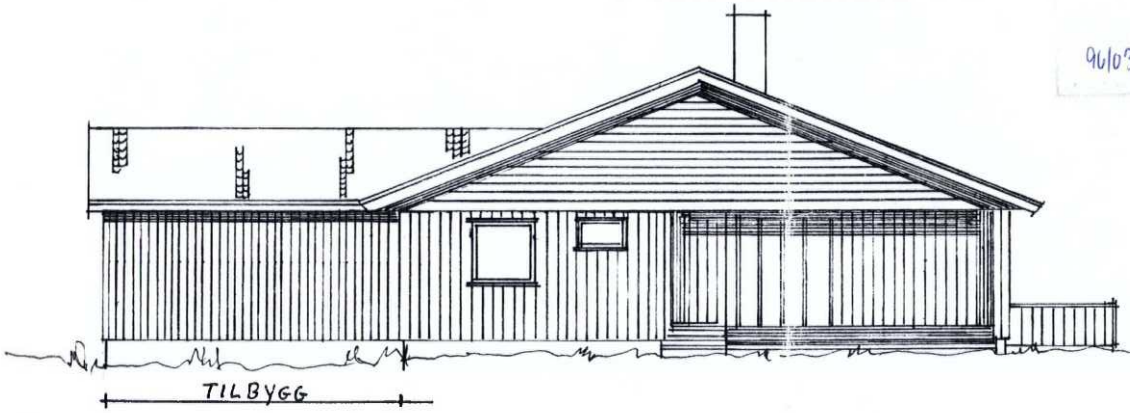



FASADE SØR-ØST

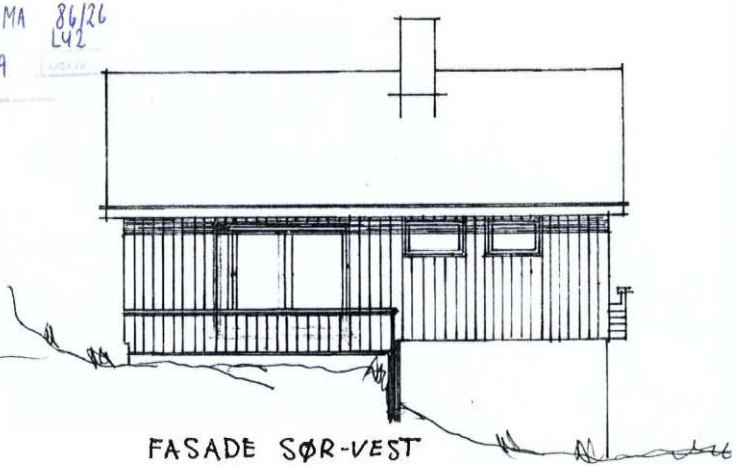



FASADE NORD-ØST

0179496 GHE
26.08.96
MA 86/26 L42
96103249




FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | FASADER |
|---|---|---|---|---|
| 29.02.96 | | | 1:100 | |

ARNE BOGEVIK
BOGEVIK-OS
enebolig tilbygg

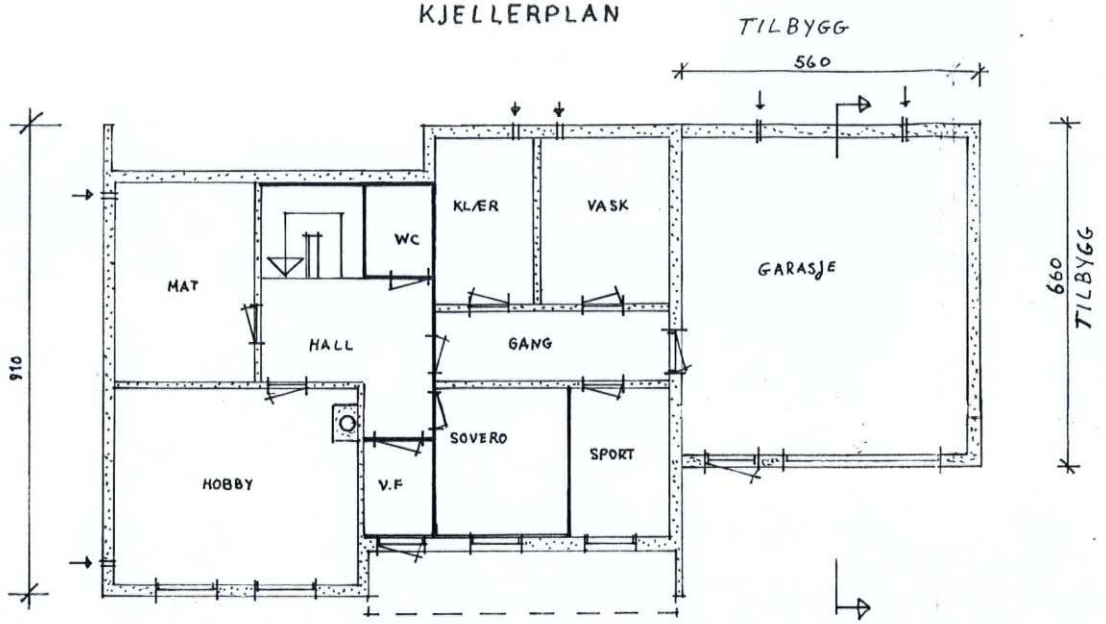
| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

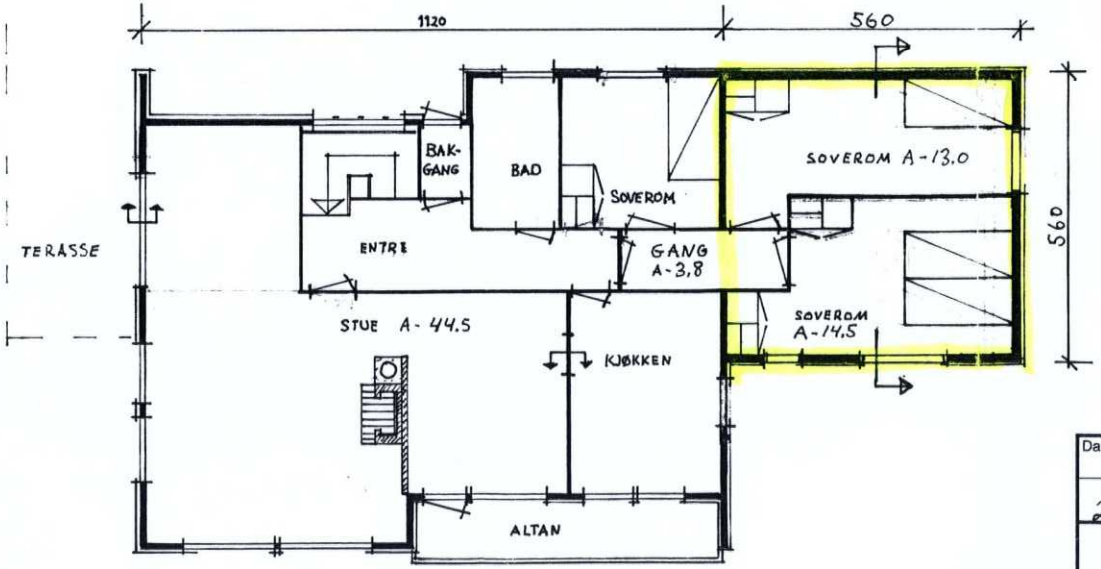
Henvisning:

Beregning:

R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

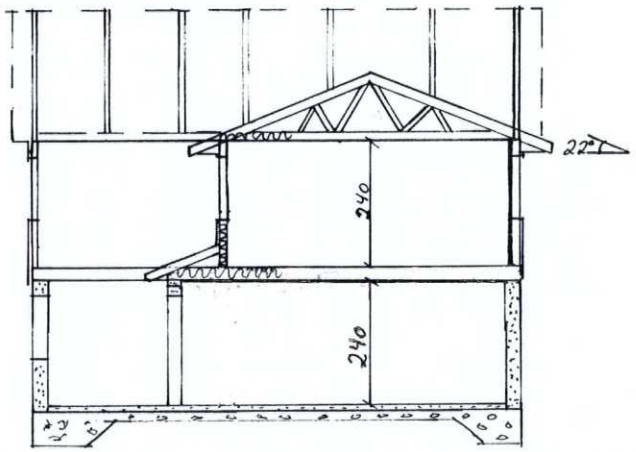
## KJELLERPLAN




HOVEDPLAN

017946/96 GHE
2 6. 08. 96
MA 86/26 L42
9610 3249




SNITT A-A

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | PLAN |
|---|---|---|---|---|
| 29.02.96 | | | 1:100 | |

ARNE BOGEVIK
BOGEVIK-OS
enebolig tilbygg

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

| Henvisning: | Beregning: |
|---|---|
| | |

# Bogstrandvegen 101

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Borgafjellet barneskule (1-7 kl.)<br>253 elever, 14 klasser | 11 min<br>10.3 km |
| Os barneskule (1-7 kl.)<br>206 elever, 12 klasser | 15 min<br>12.6 km |
| Kuventræ barneskule (1-7 kl.)<br>309 elever, 14 klasser | 19 min<br>15.1 km |
| Os ungdomsskule (8-10 kl.)<br>487 elever, 36 klasser | 15 min<br>12.6 km |
| Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.)<br>492 elever, 34 klasser | 24 min<br>18.6 km |
| Os gymnas<br>270 elever, 11 klasser | 18 min<br>14.2 km |
| Os vidaregåande skule<br>460 elever, 33 klasser | 21 min<br>15.7 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bogstrandvegen balløkke | 14 min |
| Hegglandsdalen barneskule | 5 min |
| Energi Treningssenter Os | 15 min |
| Aktiv365 Xpress Os | 15 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Os | 19 min |
| Bjørkheim senter | 17 min |
| Vitusapotek Irisgården | 15 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bogevik sør<br>Linje 606 | 4 min<br>0.3 km |
| Trengereid stasjon<br>Linje R40 | 20 min<br>22.9 km |
| Bergen Flesland | 36 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hegglandsdalen barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 5 min<br>5.9 km |
| Eventus Borgafjell barnehage (0-5 ...<br>116 barn | 11 min<br>10.1 km |
| Os barnehage (0-5 år)<br>101 barn | 18 min<br>14.3 km |

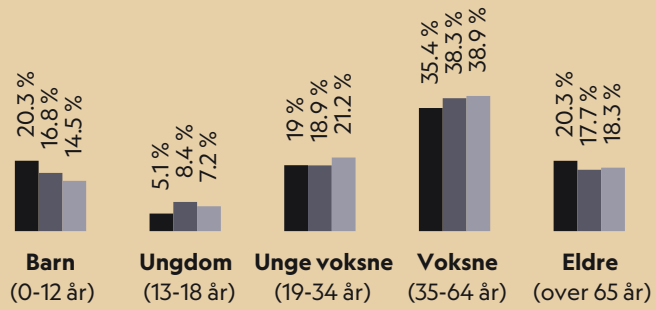
## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Haugsneset | 14 min |
| Coop Extra Irisgården | 15 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

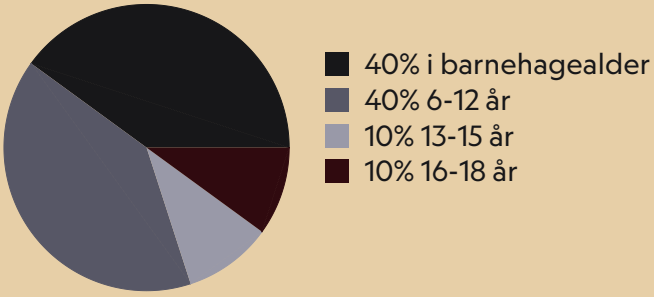
| | |
|---|---|
| Kiwi Haugsneset | 14 min |
| Coop Extra Irisgården | 15 min |

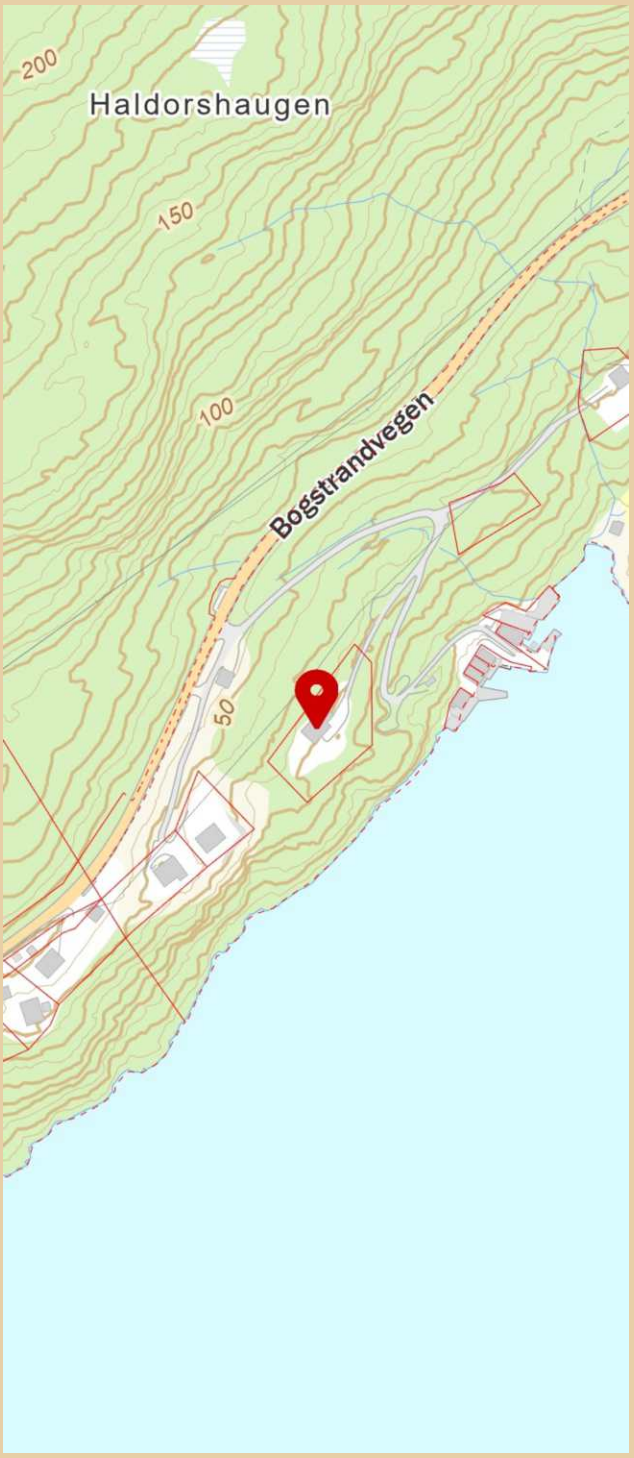
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Bogstrand | 75 | 32 |
| Kommune: Bjørnafjorden | 25 213 | 11 115 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bogstrandvegen 101, 5211 Os
Gnr. 86, Bnr. 26, Bjørnafjorden kommune.

**Oppdragsnummer:**
106260012


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

**Saksbehandler:** Espen Hjertholm

**Telefon / Mobil:** 56 30 32 30 / 452 32 753

**E-post:** espen.hjertholm@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---