PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

BJØRNAVEGEN 149

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Energiattest

Bygningstegninger

Basiskart

Veistatuskart

Utsnitt reguleringsplan

Utsnitt kommuneplan

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørnavegen 149, 5208 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 45, bnr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20423-1411 **Referansenummer:** BD3759

Autorisert foretak: RAJO takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skaar

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
Uavhengig Takstingeniør
jonas@rajotakst.no
982 86 630

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer oppført i 2007, beliggende på Bjørnen i Bjørnafjorden kommune. Området består hovedsaklig av eneboliger, tomannsboliger og fritidsboliger, og er et etablert og rolig område med flott utsikt utover Bjørnafjorden. Det er kort vei til sjøen og turområder fra eiendommen. Skole og barnehage ligger en kort kjøretur unna og til Os sentrum er det ca 10 minutter kjøring, hvor du finner de fleste fasiliteter. Til Bergen sentrum er det ca 30 minutter kjøring.
Boligen har standard hovedsakelig fra byggeåret og har følgende rominndeling:

Loftetasje:
Loftstue (18,5 m2)
Soverom 1 (10 m2)
Soverom 2 (19,4 m2)
Bad (9,4 m2)

1. etasje:
Vaskerom (7,2 m2)
Soverom (13,9 m2)
Bad (6,4 m2)
Stue (31 m2)
Kjøkken (15,8 m2)
Éntre / gang (14,3 m2)

Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av betongtakstein.

Takrenner og taknedløp av plast og beslag består av bly, aluminium, plast og stål. Pipe/skorstein over tak har beslag. Vindskier av treverk.

Taket er av typen saltak med takkonstruksjon av A-takstoler av tre. Det er ukjent undertak. Det er oppvarmet loftsrom og skråhimling.

Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende malt bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med isolérglass og takvindu i tre med isolérglass og utvendige aluminiumsbeslag.

Det er malt profilert hovedytterdør med glassfelt, malt tofløyet terrassedør i tre med isolérglass i stue og malt terrassedør i tre med isolérglass ut fra vaskerom.

Det er terrasse på terreng som ligger inntil boligen. Terrasse er oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i tre. Det er ikke tilkomst for undersøkelse av bærende konstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett og flis. Hovedsaklig normal bruksslitasje på overflater.

Veggene er utført med trepanel og malte profilerte plater. Himlingene er utført med trepanel og malte himlingsplater. Normal bruksslitasje.

Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.

Det er ikke opplyst om utført radonmåling i boligen. Eiendommen ligger i område med "Moderat til lav" aktsomhet for radon. Boligen er ikke opplyst utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og ildsted plassert i stue, samt sotluke i stue. Det er ikke opplyst om pålegg eller restriksjoner på bruken av ildstedet.

Det er lakkert tretrapp og rekkverk mellom etasjene.

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører, med skyvedør til kjøkken og glassfelt i dør mellom gang og stue.

Det er ikke opplyst om eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaring.

VÅTROM Gå til side

Loftetasje › Bad (9,4 m2)
- oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- flis på veggene og panel i himlingen.
- flislagt gulv med elektriske varmekabler. 10mm fra topp slukrist i dusj og 11mm fra topp slukrist under badekar, til gulv ved terskel til dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca 35mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.
- påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
- innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
- avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

1. etasje › Vaskerom (7,2 m2)
- oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- våtroms-/baderomsplater på veggene og malte himlingsplater i innvendig tak.
- flislagt gulv med elektriske varmekabler. 19mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør.
- skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Synlig vanntett sjikt er baderomspanel på vegger, og det er plastsluk i gulv under vaskemaskin.
- innredning med underskap, benkeplate med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskiner.
- avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftspalte i dør.

1. etasje › Bad (6,4 m2)
- oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- flis på vegg og malt himlingsplater på innvendig tak.
- flislagt gulv med elektriske varmekabler. 10mmfra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca 15mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.
- skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
- innredning med servant, veggmontert toalett og

Beskrivelse av eiendommen

dusjvegger/hjørne.
- avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftspalte i dør og ventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert vask i rustfritt stål, kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og microbølgeovn. Kjøkkenet har normal bruksslitasje iht alder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk og avkast ut gjennom vegg. Tilluft via ventiler i vindu og avtrekk i tak via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap plassert på vaskerom med avrenning til rom med sluk. Stoppekran er funksjonstestet og er lokalisert i eget skap/luke under rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Vurdert utelukkende ut ifra synlige rør inne i boligen og alder på rør.

Det er balansert ventilasjon og ventiler i vinduer. Ventilasjonsaggregat er plassert på vaskerom. Det er opplyst at ventilasjonsanlegget er renset for ca 2 år siden.

Det er elektriske varmekabler i gulv i 1. etasje og på våtrom i boligen, samt vedovn i stue for oppvarming av boligen.

Varmtvannstanken er fra 2007 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom og har avrenning til sluk.

Boligen har skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert på vaskerom. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er installert i 2007 (byggeår).

Boligen har røyk/brannvarsler, brannslange under vask på kjøkken og flere brannslukningsapparat. Det er opplyst at det er montert sotlukestein i sotluke i stue etter pålegg ved branntilsyn.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering eller fuktsikring på eiendommen.

Bygningen har ringmur med elementer av isopor og betong. Fasadeplate utvendig. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje. Videre er eiendommen rundt boligen belagt med terrasse. Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasse, bed og murer.

Avløpsledningene er av plast og er tilknyttet felles septiktank med nabo. Vannledningen er av plast og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type og er opplyst å ligge under terrasse til nabo. Det er ikke opplyst om avvik eller tidligere problemer med septiktanken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer i loftetasje iht tegninger. Bod i loftstue og på soverom er fjernet og medtatt i nevnte rom.

Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

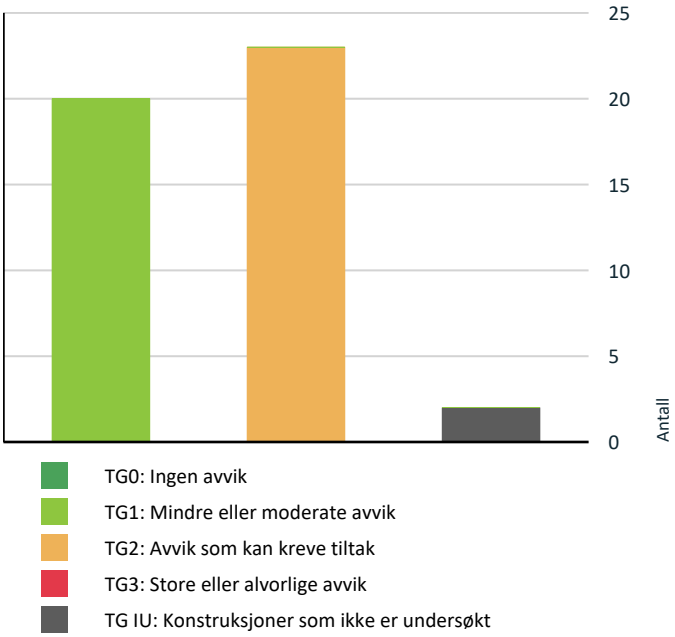
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er sidedør til garasje som ikke er tegnet inn på tegninger. På tegninger er det to porter til garasje, dette er endret til én port.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell tilstandsvurdering av tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av lukkede konstruksjoner, og skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Fuktmålinger og øvrige undersøkelser er utført som stikkprøver på tilgjengelige steder. Resultatene gjelder kun de undersøkte områdene og kan ikke legges til grunn for tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Eventuell hulltaking og fuktmåling gir kun informasjon om målepunktet og dets umiddelbare omgivelser.

På flislagte overflater er det utført stikkprøvekontroll for bomlyd. Kontrollen omfatter ikke samtlige fliser. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Isolasjonsevne, lufttetthet og eventuelle luftlekkasjer i bygningen er ikke kontrollert som en del av oppdraget. Branntekniske forhold, herunder prosjektering, dokumentasjon og myndighetskrav, er ikke vurdert utover det som kan observeres visuelt ved befaring. Grad av utnyttelse av tomt og eiendom er heller ikke undersøkt.

Rommenes bruk er vurdert ut fra faktisk bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke undersøkt eller verifisert om alle rom oppfyller krav til godkjent bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom dette er av betydning for kjøper, anbefales nærmere undersøkelser hos aktuell kommune.

Alle vurderinger i rapporten er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon fremlagt på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,2 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad (9,4 m2) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad (9,4 m2) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad (9,4 m2) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad (9,4 m2) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,2 m2) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,2 m2) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,2 m2) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,2 m2) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (6,4 m2) > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (6,4 m2) > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (6,4 m2) > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (6,4 m2) > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad (6,4 m2) > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har videre behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Tilbygg / modernisering

Forsikringssak	Forsikringssak vindu på kjøkken. Vanninntrengning ved vindu som ble utbedret som forsikringssak. Det ble skiftet deler av veggplater og gulv på kjøkken og nye lister utvendig på vindu.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av betongtakstein. Det er besiktiget fra bakkenivå av hensyn til HMS og synlig konstruksjon på loft/takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på taktekkingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Jeg anbefaler ytterlige undersøkelser og rengjøring av yttertaket. Utbedringer bør gjøres for å forlenge brukstiden til tekkingen. Nevnte avvik gir økt risiko for fuktsamling og svekket bestandighet mot vanninntregning.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og taknedløp av plast og beslag består av bly, aluminium, plast og stål. Pipe/skorstein over tak har beslag. Vindskier av treverk. Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av typen saltak med takkonstruksjon av A-takstoler av tre. Det er ukjent undertak. Det er oppvarmet loftsrom og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget på loftet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende malt bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolérglass og takvindu i tre med isolérglass og utvendige aluminiumsbeslag.

Vurdering av avvik:

• Flere vinduer er værslitte med sprekker i trevirket/maling. Det er registrert fuktskjolder i innvendig vinduskarm på takvindu, dette er opplyst å være forårsaket av åpent vindu ved regn.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og utbedringer. Utbedringer som smøring, skraping og maling kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til vinduene.









TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt profilert hovedytterdør med glassfelt, malt tofløyet terrassedør i tre med isolérglass i stue og malt terrassedør i tre med isolérglass ut fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på hovedytterdør og noe værslitasje/svellinger på terrassedør i stue.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre hovedytterdøren for å sikre god tetthet og funksjon.

For å lukke avviket må terrassedøren byttes ut eller utbedres lokalt, det ansees ikke som umiddelbart nødvendig da døren foreløpig går fint og det er ikke funnet tegn til noe lekkasje innvendig- hold området under oppsyn og gjør tiltak ved behov.

Tilstandsrapport



Terrassedør ut fra stue.



Terrassedør ut fra vaskerom.



Hovedytterdør.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på terreng som ligger inntil boligen. Terrasse er oppført i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i tre. Det er ikke tilkomst for undersøkelse av bærende konstruksjoner.









INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett og flis. Hovedsaklig normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i parkettgulv i loftstue.
- Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring, eventuelt utskifting av gulv kan utføres for å lukke avviket. Avviket er mest av kosmetisk betydning.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og malte profilerte plater. Himlingene er utført med trepanel og malte himlingsplater. Normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.
Kontrollmål er utført som stikkprøver. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Det er registrert skjevheter (2-10mm) etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.

Høydeforskjell er målt i stue og loftstue.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utført radonmåling i boligen. Eiendommen ligger i område med "Moderat til lav" aktsomhet for radon. Boligen er ikke opplyst utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og ildsted plassert i stue, samt sotluke i stue. Det er ikke opplyst om pålegg eller restriksjoner på bruken av ildstedet. Sotluke er nærmere enn 300 mm fra brennbart materiale, men det er gjort tiltak for dette.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp og rekkverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører, med skyvedør til kjøkken og glassfelt i dør mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om- og heller ikke funnet noe under befaring.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD (9,4 M2)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



LOFTETASJE > BAD (9,4 M2)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonsperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran, diffusjonsperre mot kald sone er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte feil.

LOFTETASJE > BAD (9,4 M2)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og panel i himlingen.

LOFTETASJE > BAD (9,4 M2)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. 10mm fra topp slukrist i dusj og 11mm fra topp slukrist under badekar, til gulv ved terskel til dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca 35mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFTETASJE > BAD (9,4 M2)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



Sluk under badekar.



Sluk i dusj.

LOFTETASJE > BAD (9,4 M2)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon/undersøke om det foreligger andre løsninger som for eks tettepose rundt sisterne. Om dette ikke er montert anbefales det å sette inn inspeksjonsluke, gjerne med vannstoppeventil på tilliggende vegg for å kunne undersøke sisterne med jevne mellomrom.

LOFTETASJE > BAD (9,4 M2)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

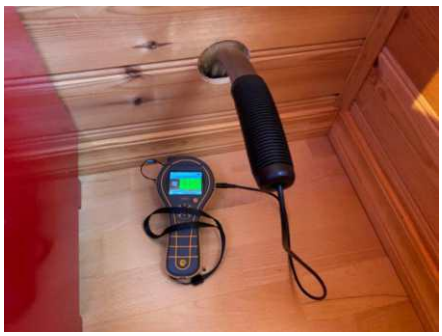
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

LOFTETASJE > BAD (9,4 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot våtsonen til dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trekonstruksjon er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M2)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M2)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonsperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran, diffusjonsperre mot kald sone er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte feil.

1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M2)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malte himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig/iht monteringsveiledning. Det mangler bunnprofil på plater og det er ikke fuget i nedre kant på plater.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke symptomer på svellinger eller fuktskjolder på platene.Eventuell kjøper gjøres oppmerksom på at en må være forsiktig med vannsøl på veggene.

1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M2)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. 19mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at flisfuger ved ytterdør har sprekker og det er bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for å utbedre fallforhold og rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M2)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Synlig vanntett sjikt er baderomspanel på vegger, og det er plastsluk i gulv under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med underskap, benkeplate med nedfelt utslagsvask, varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskiner.

1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M2)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftspalte i dør.

1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M2)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt. Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da denne er etablert på yttervegg. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instrukser. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på våtrommets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht NS3600.



1. ETASJE > BAD (6,4 M2)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonsperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran, diffusjonsperre mot kald sone er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte feil.

1. ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til dusj og det er registrert fuktmerker på karm og listverk.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelse av omfang og utbedring av berørt konstruksjon. Videre bør det sikres at det er tett mot terskel/karm til dør, for å hindre vann å komme ut i konstruksjon ved flytende vann på gulv. Eventuell kjøper gjøres oppmerksom på at en må være forsiktig med vannsøl fra dusj.
• Fuger bør utbedres/skiftes ut.



1. ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. 10mmfra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca 15mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for å utbedre fallforhold og rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1. ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1. ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon/undersøke om det foreligger andre løsninger som for eks tettepose rundt sisterne. Om dette ikke er montert anbefales det å sette inn inspeksjonsluke gjerne med vannstoppeventil på tilliggende vegg for å kunne undersøke sisterne med jevne mellomrom.

1. ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftspalte i dør og ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på i entré mot våtsonen til dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (15,8 M2)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert vask i rustfritt stål, kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og microbølgeovn. Kjøkkenet har normal bruksslitasje iht alder.





1. ETASJE > KJØKKEN (15,8 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk og avkast ut gjennom vegg. Tilluft via ventiler i vindu og avtrekk i tak via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap plassert på vaskerom med avrenning til rom med sluk. Stoppekran er funksjonstestet og er lokalisert i eget skap/luke under rørskap.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er merket med tusj som kan gi svekkelser i materialet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Vær oppmerksom på forholdet og gjør tiltak ved behov.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurdert utelukkende ut ifra synlige rør inne i boligen og alder på rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og ventiler i vinduer. Ventilasjonsaggregat er plassert på vaskerom. Det er opplyst at ventilasjonsanlegget er renset for ca 2 år siden.



TG 1 Oppvarming av boligen

Beskrivelse

Det er elektriske varmekabler i gulv i 1. etasje og på våtrom i boligen, samt vedovn i stue for oppvarming av boligen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 2007 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom og har avrenning til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert på vaskerom. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er installert i 2007 (byggeår).

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.



Sikringsskap på vaskerom.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røyk/brannvarslere, brannslange under vask på kjøkken og flere brannslukningsapparat. Det er opplyst at det er montert sotlukestein i sotluke i stue etter pålegg ved branntilsyn.

Tilstandsrapport



Brannslange under vask på kjøkken.



Røyk/brannvarslere i begge etasjer.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering eller fuktsikring på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk. Boligen ligger over terreng og drenering har sekundær betydning.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur med elementer av isopor og betong. Fasadeplate utvendig. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel til garasje. Videre er eiendommen rundt boligen belagt med terrasse. Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasse, bed og murer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilkomst til å vurdere fallforhold på terreng under terrasse, fallforhold er derfor ikke fullstendig vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales, eventuelt innhent dokumentasjon på forholdet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av plast og er tilknyttet felles septiktank med nabo. Vannledningen er av plast og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG er satt utelukkende utifra alder.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og er opplyst å ligge under terrasse til nabo. Denne er ikke undersøkt nærmere under befaring pga mangel på tilkomst. Vurderinger er gjort utifra alder og det er ikke opplyst om avvik eller tidligere problemer med septiktanken.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har videre behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Beskrivelse
Garasje er oppført på ringmur av betong. Vegger er oppført med bindingsverk av tre, med liggende malt bordkledning utvendig. Taket er av typen saltak, oppført med takstoler av tre, utvendig tekket med betongtakstein. Det er vinduer av malt tre med isolérglass, leddet garasjeport av stål/aluminium med elektrisk åpner og malt tredør for adkomst. Innvendig er det støpt gulv i betong, åpne- uisolerte konstruksjoner og det er lagt opp strøm i garasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

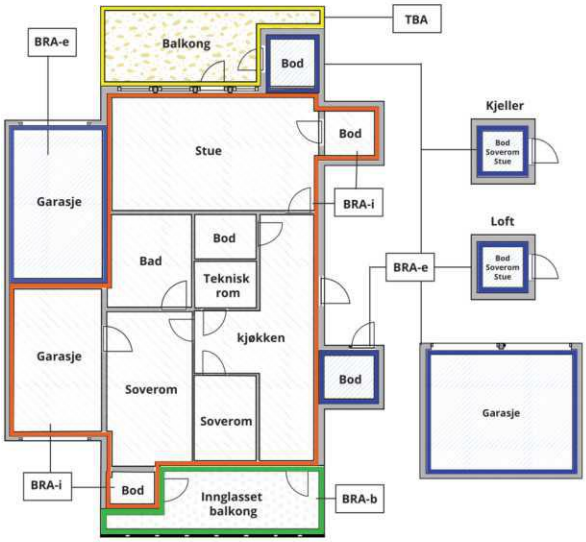
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	59			59	
1. etasje	92			92	175
SUM	**151**				**175**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue (18,5 m2), soverom 1 (10 m2), soverom 2 (19,4 m2), bad (9,4 m2)		
1. etasje	Vaskerom (7,2 m2), soverom (13,9 m2), bad (6,4 m2), stue (31 m2), kjøkken (15,8 m2), éntre / gang (14,3 m2)		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

TBA på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger,osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m2. Areal på loft er oppgitt som målbart areal, gulvflaten er større.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer i loftetasje iht tegninger. Bod i loftstue og på soverom er fjernet og medtatt i nevnte rom.

Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er sidedør til garasje som ikke er tegnet inn på tegninger. På tegninger er det to porter til garasje, dette er endret til én port.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er den faktiske bruken på befaringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Ellen Bertelsen Sælen	Kunde
	Jonas Grönqvist	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	45	197		0	716.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnavegen 149

Hjemmelshaver

Sælen Ellen Bertelsen, Sælen Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjørnen i Bjørnafjorden kommune. Området består hovedsaklig av eneboliger, tomannsboliger og fritidsboliger, og er et etablert og rolig område med flott utsikt utover Bjørnafjorden. Det er kort vei til sjøen og turområder fra eiendommen. Skole og barnehage ligger en kort kjøretur unna og til Os sentrum er det ca 10 minutter kjøring, hvor du finner de fleste fasiliteter. Til Bergen sentrum er det ca 30 minutter kjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via felles septiktank med nabo, overløp fra septiktank er ukjent. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapet regning.

Om tomten

Tomt på 716,7 m². Tomten er opparbeidet med asfaltert tun til garasje, stor terrasse, kantmur, bed, beplantning og noe naturtomt.

Byggemåte

Enebolig oppført med ringmur i betong. Videre er ytterveggene oppført i bindingsverk av tre fra byggeår, med utvendig liggende malt bordkledning. Taket er av typen saltak, oppført i konstruksjon av A-tastoler i tre, som utvendig er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører er av malt tre med isolérglass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	22.07.2026	Opplysninger gitt på befaring.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg	26.10.2007	Dokumentasjon på "installasjon av ny bolig"	Gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	20.10.2006	Fasadetegninger datert 02.10.2006 er også fremvist.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikøyr & Brandt	Oppdragsnr.	106260098
Addresse	Bjørnavegen 149		
Postnr.	5208	Sted	OS
Selgers navn	Ellen Bertelsen Sælen		
Selgers navn	Ove Sælen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93143615

Våtrom

Initialer selger:
E B
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et vindu i stua og terrassedør. Snekker er bestilt, vil bli reparert etter ferien.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Usikker på årsaken, tre spotter i taket i gangen slår seg av og på.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny motor i ventilasjonsanlegg ca 1 år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fana Blikk

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Fana Blikk

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Samtidig med bytte av motor.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ingen oljetank er nedgravd på tomten.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

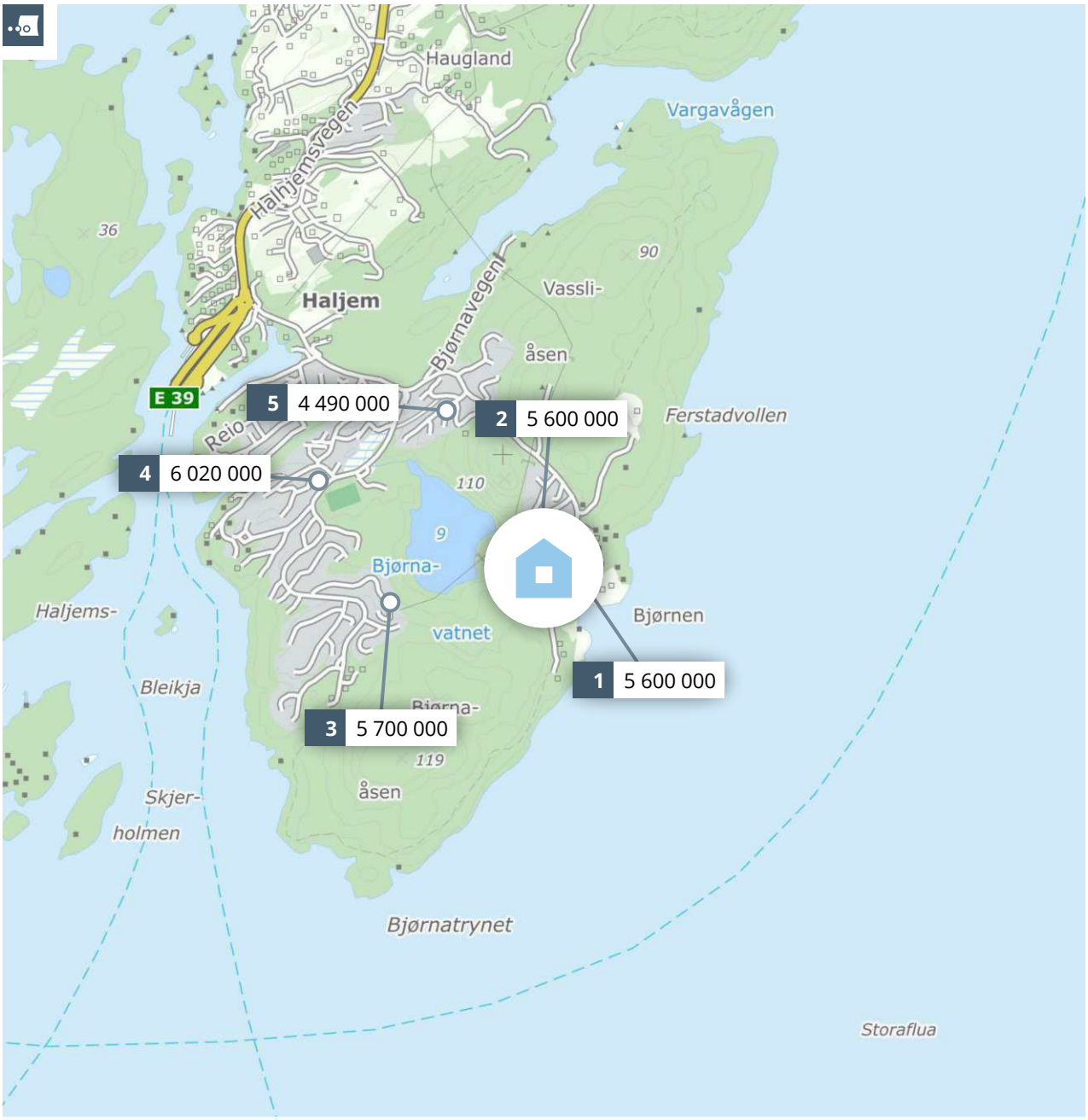
Dato 24.07.2026

Signert av *Ellen Bertelsen Sælen*

Signert av *Ove Sælen*

Initialer selger:
E B
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJØRNAVEGEN 149

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 21.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnavegen 149, 5208 OS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 45 BNR 197 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS HALHJEM

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	33 113
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m²	45 m²	- m²	175 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnavegen 160				17.04.2023	5 950 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**33 533**
	167 m²	2000	1 427 m²	4 sov						
2	Bjørnavegen 143				02.02.2023	5 750 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**29 319**
	191 m²	1975	1 824 m²	4 sov						
3	Halhjemsmarka 262				05.09.2024	5 990 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**25 000**
	228 m²	2007	807 m²	4 sov						
4	Kvernhusrenen 26				28.11.2024	5 890 000	**6 020 000**	0	6 020 000	**34 011**
	177 m²	1987	482 m²	3 sov						
5	Mardalsrenen 46				02.09.2022	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**35 078**
	128 m²	1989	510 m²	3 sov						

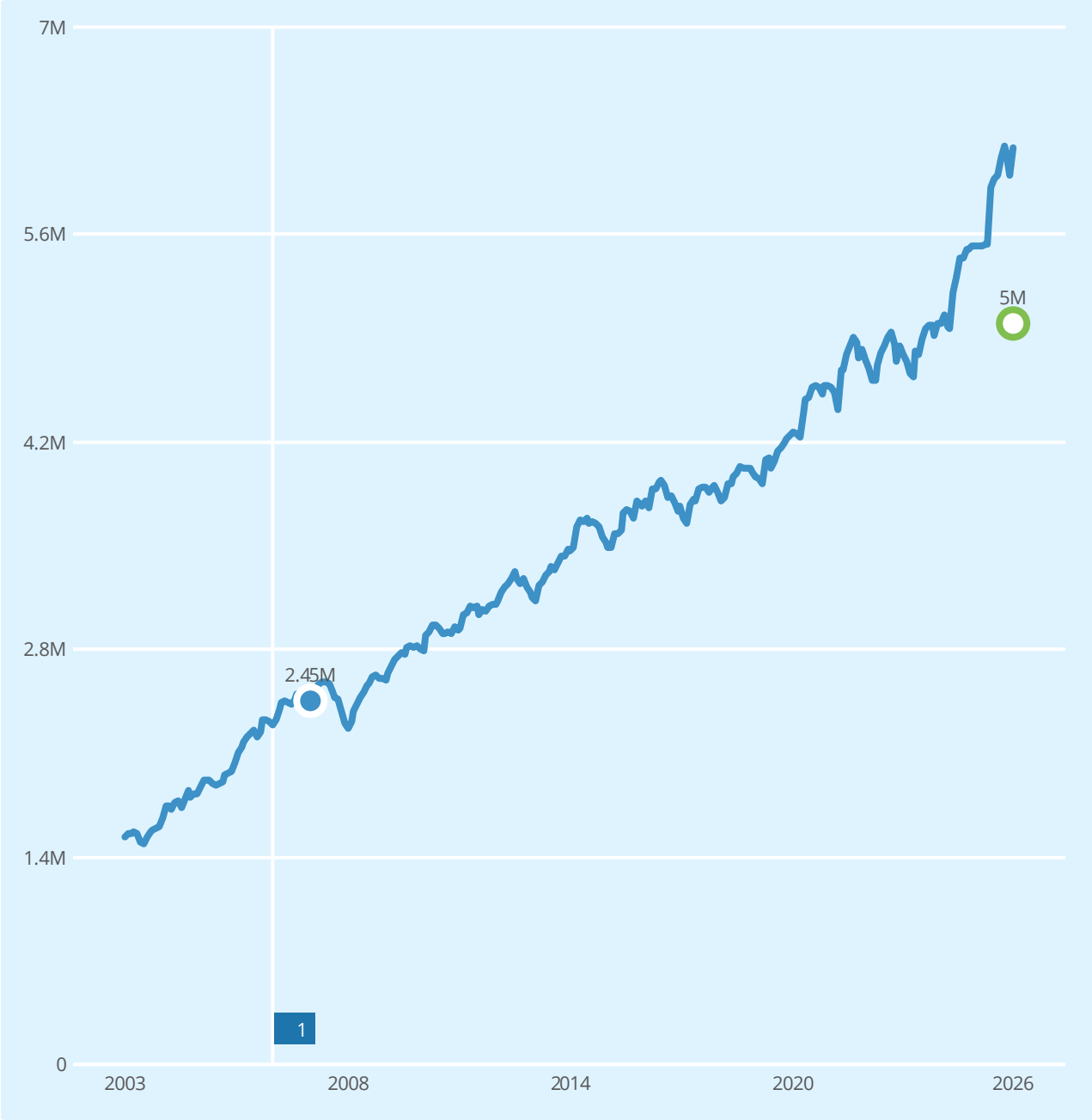
Velkommen til vakre Bjørnen like utenfor Halhjem.
Her finner du en enebolig med nydelig sjøutsikt, store uteplasser, dobbel garasje og flotte turområder både rundt Bjørnatrynet og mot Os / Lekven.
Boligen framstår vellholdt og er klar for en ny familie. Store gode soverom og en flott loftstue i tillegg til den romslige stuen i hovedetasjen. Plass til mange biler og gjerne både båt og campingvogn.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.12.2007		13.12.2007	-	2 450 000	-	2 450 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er svært lenge siden boligen ble kjøpt. Vi er skeptiske til salgspris på grunn av høy fjellside inn mot huset.

Eneboliger til salgs i 5208 OS nå

2
eneboliger til salgs

5.8M
5.6M
5 345 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Eneboliger solgt i 5208 OS siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

7.4M
7.2M
7 068 000 Salgspris i snitt
6 911 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

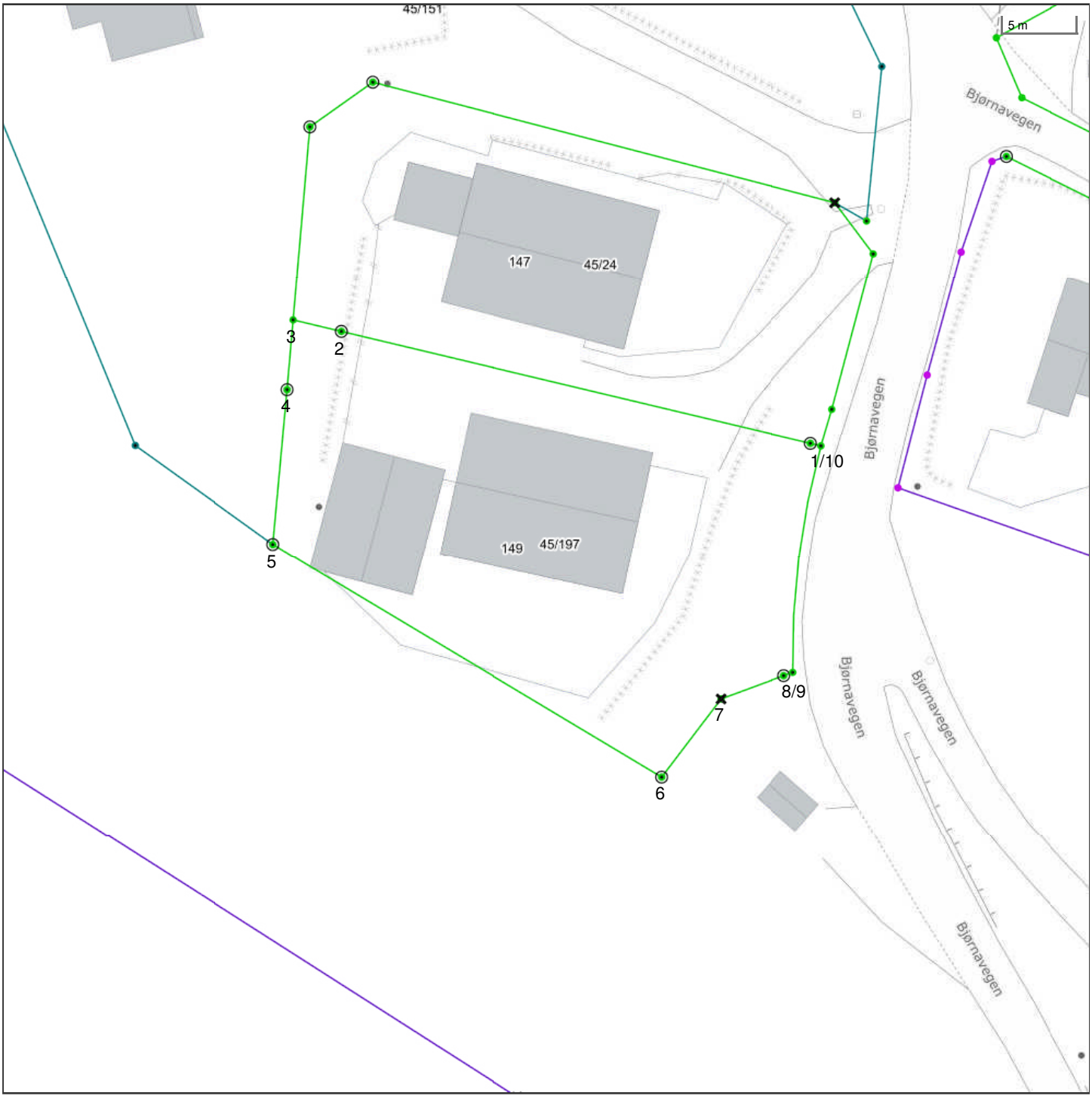
38 136 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

35 177 BJØRNAFJORDEN kommune i snitt siste 9 mnd

33 113 Bjørnavegen 149 Totalpris 5 000 000

Utskriftsdato: 17.07.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 45/197//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	716,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6672570	**Øst**	302870	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6672572,5	302882,96	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,74	
2	6672581,83	302851,28	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,03	
3	6672582,79	302848,03	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,39	
4	6672578,07	302847,36	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,77	
5	6672567,6	302845,82	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,58	
6	6672550,33	302871,55	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,99	
7	6672555,42	302875,89	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	6,69	
8	6672556,77	302880,29	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,60	
9	6672556,96	302880,92	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,66	
10	6672572,29	302883,67	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,63	54,72

enova

Energiattest



Adresse	
Bjørnavegen 149, 5208 OS	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327820**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25375904**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **197**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,5 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
188,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
176,54 kWh/m²	**7 814 kWh**



Bjørnavegen 149, 5208 OS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørnavegen 149, 5208 OS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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.

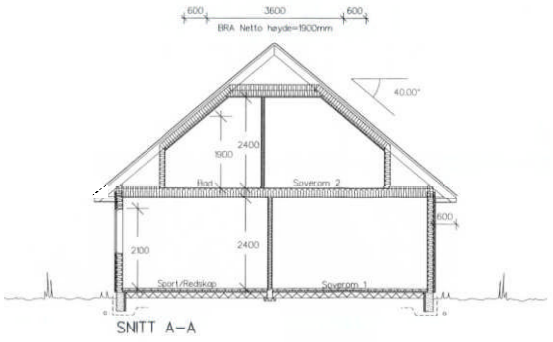
https://www.enova.no



HOVEDETASJEPLAN



LOFTSETASJEPLAN



SNITT A–A

06/2294 1

5 DES 2006 GHE

md 45/24

BYA=116m²

	BRA
Hovedplan	93.02
Loftsplan	56.06
Sum 1 m²	148.09

OS KOMMUNE
Godkjent ved Arealsjef.
Dato: 20.12.06 Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 06/197

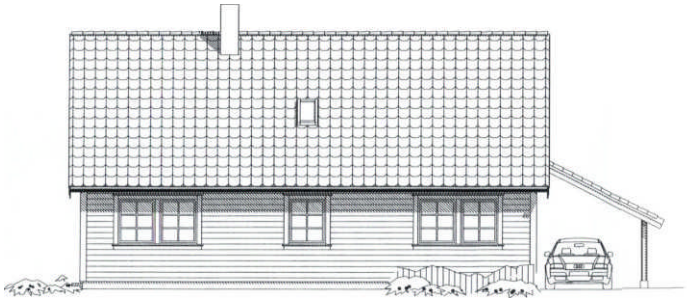
DATA DESIGN SYSTEM

AMETYST –
HIBA 135 Tradisjon
Utgave 2002

Prosjekt	BOLIG - REV. AMETYST HIBA 135
Tegning vedr.u	PLANER OG SNITT A-A
Tiltakshaver:	BRØDRENE SØGNEN
Byggested	Gnr.u Bnr.u
Arkitekt:	BYGGER'N VEST HIBA AS - 5341 STRAUME TLF. 56380560 - FAKS. 56380561
Leverandør:	DS BYGGSENETER AS - 5200 OS TLF. 56303100 - FAKS. 56300733
Prosjekt nr.	06-187
Tegnum:	501
Målestokk:	1:100
Dato:	02.10.2006
Tegnet av:	WHH

HIBA HUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.









06/2294 1

5 DES 2006 GHE

mA 45/24

OS KOMMUNE
Godkjent ved Arealsjef.
Dato 20.12.06 Sign.
Delegasjonsvedtak nr.

DATA DESIGN SYSTEM

AMETYST –
HIBA 135 Tradisjon
Utgave 2002

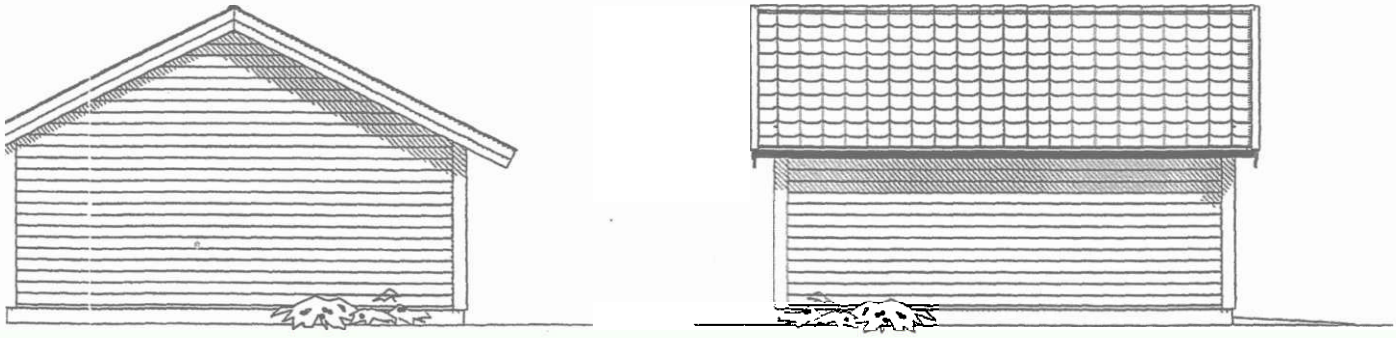
Prosjekt:	BOLIG - REV. AMETYST HIBA 135
Tegning vedr.:	FASADER
Tiltakshaver:	BRØDRENE SØGNEN
Byggested:	OS Gnr.: Bnr.:
Arkitekt:	BYGGER'N VEST HIBA AS - 5341 STRAUME TLF. 56380560 - FAKS. 56310561
Leverandør:	OS BYGGSENETER AS - 5200 OS TLF. 56303100 - FAKS. 56300733
Prosjekt ID:	06-1877
Tegning nr.:	S02
Målestokk:	1:100
Dato:	02.10.2006
Tegnet av:	WHH

HIBA HUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.NR. 07/1691 DOK.NR. 1
LØPENR. 14215/07
EINING 10.08 2007 SAKSBEH. AeR
ARK.KODE P MA 45/24 KASSASJON
ARK.KODE S GRADERING





BTA=~~38,6m²~~ 48
BYA=~~38,6m²~~

	BRA
Hovedplan	48
Sum i m²	48

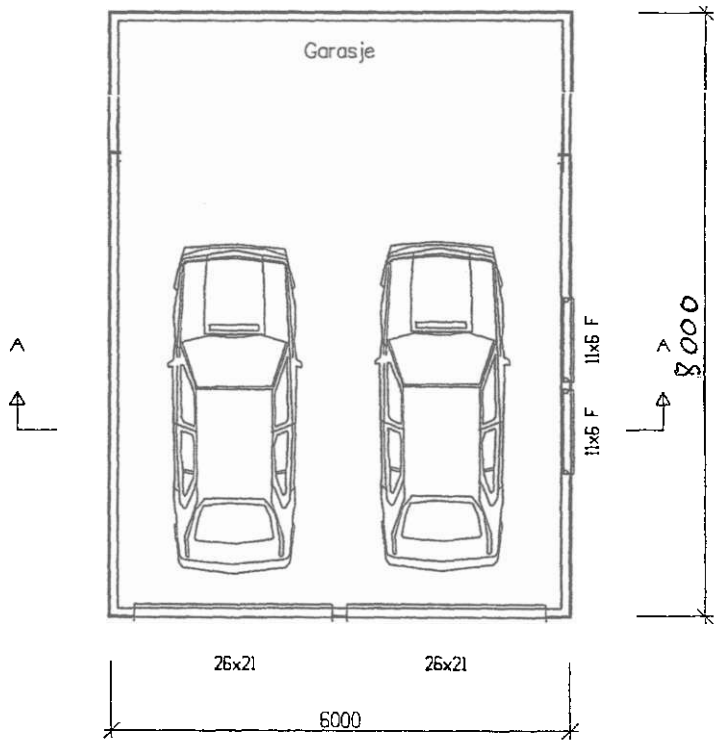
DATA DESIGN SYSTEM

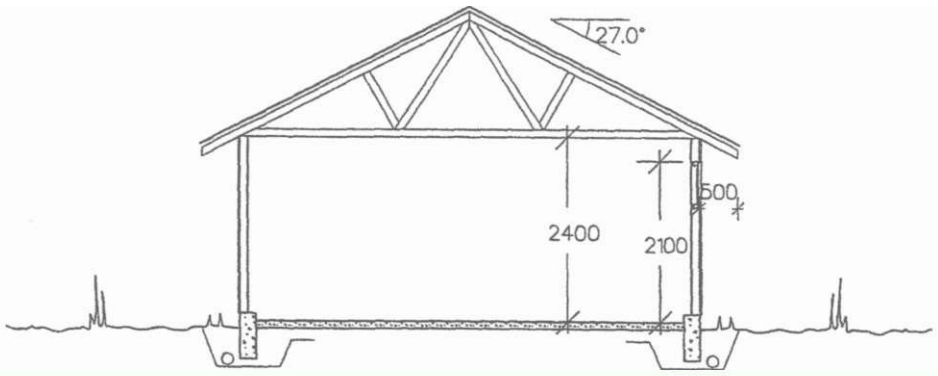
Prosjekt: GARASJE - GA_201 S/W+
Tegning vedr.: PLANER, SNITT OG FASADER
Tiltakshaver: **BRØDRENE SØGNEN**
Byggested: G.nr.: B.nr.:
Arkitekt: BYGGER'N VEST HIBA AS - 5353 STRAUME TLF 56310560 - FAX 56310561
Leverandør:

Prosjekt ID: Ga_201
Tegn.nr: 501
Målestokk: 1:100
Dato: -
Tegnet av:

HIBA GARASJE

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett





ØS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.NR. 07/1691
DOK.NR. 1
LØPENR. 14215/07
EINING
10. 08. 2007
SAKSBEH. AKR
ARK.KODE P MA 45/24
KASSASJON
ARK.KODE S
GRADERING

GA 201 S/W+

Utgave 2004

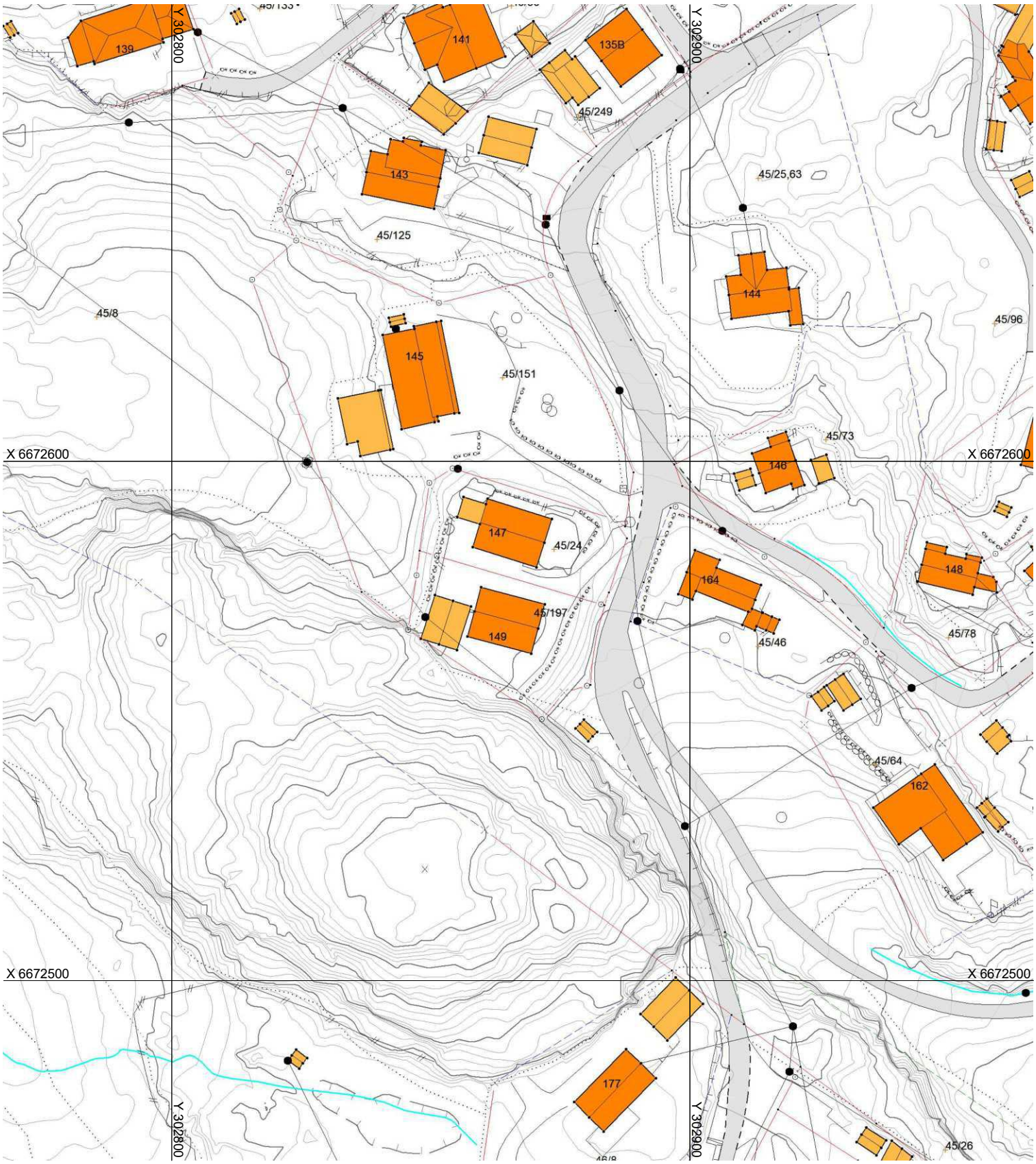
BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 45/197
Adresse: Bjørnavegen 149
Målestokk: 1:1000
Dato: 17.07.2026

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)

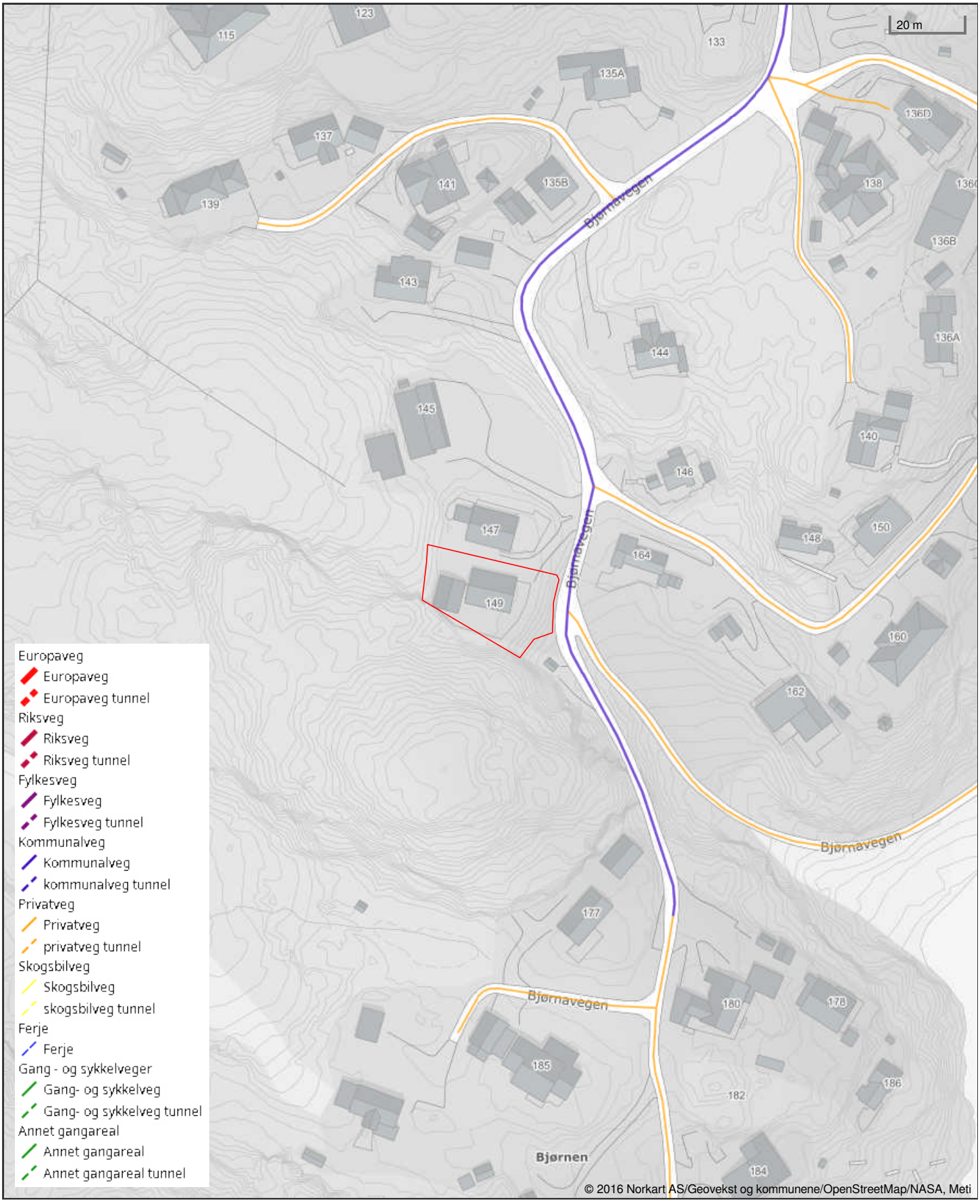
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 17.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 45/197//



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.

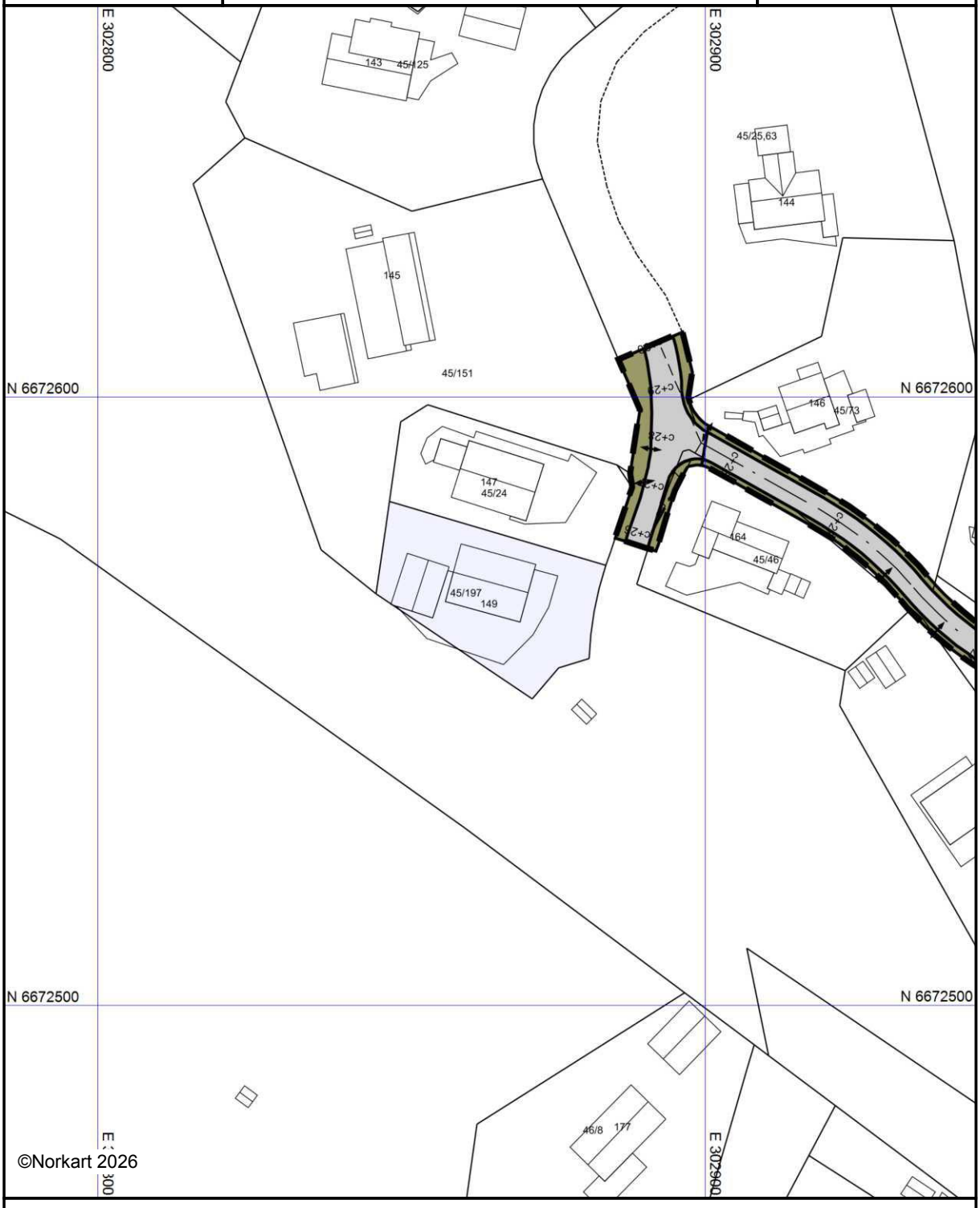
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/197
Adresse: Bjørnavegen 149
Dato: 17.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008



Sikringsonegrense
Veg
Kjøreveg
Annen veggrunn - grøntareal
Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift kotehøyde

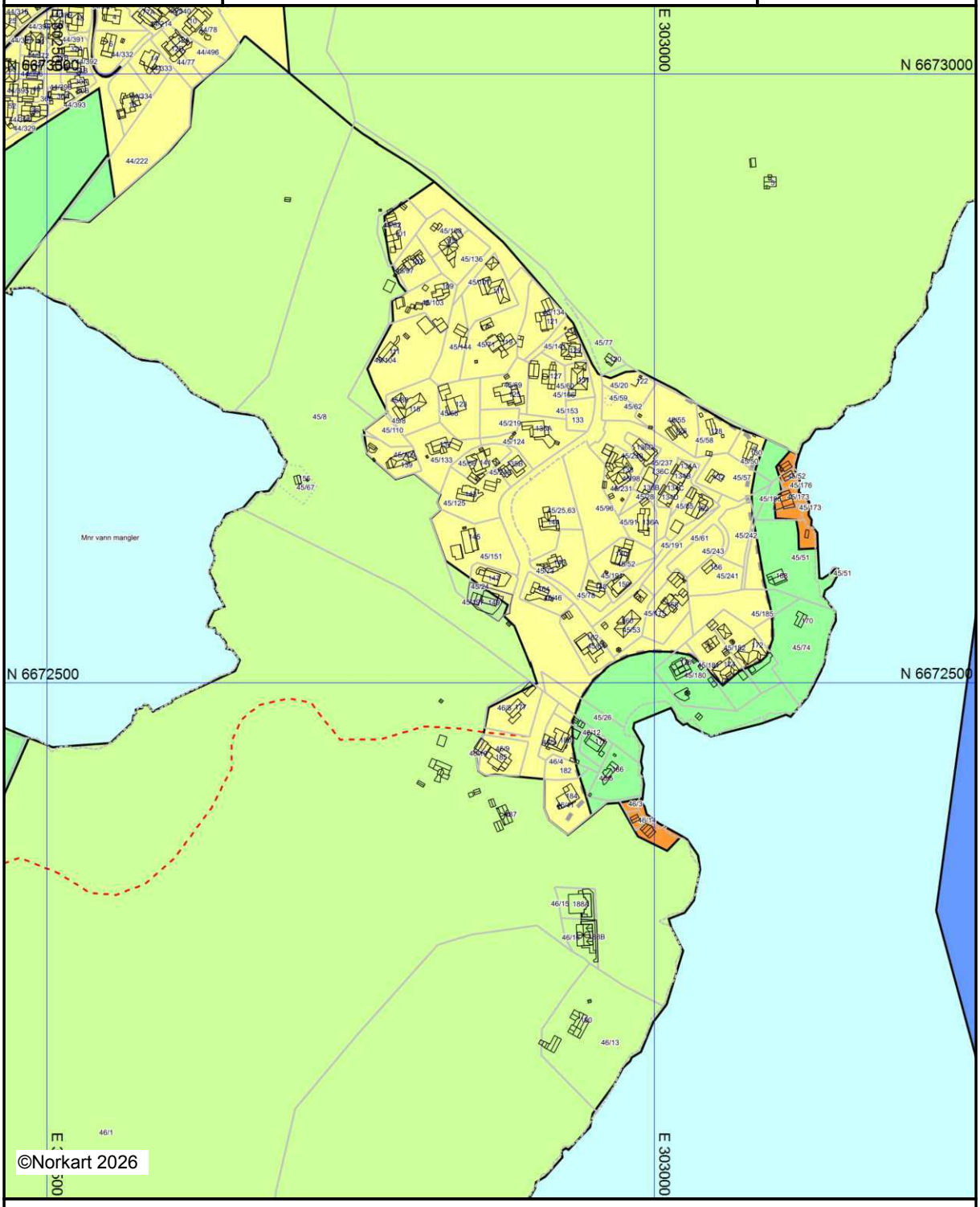
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/197
Adresse: Bjørnavegen 149
Dato: 17.07.2026
Målestokk: 1:5000

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



OS KOMMUNE
Arealbruk

INSPIRERER

ARKIV

Os, 14.11.2007

Søgnen Eiendom AS
Nedre Lekven 19

5200 OS

L.nr.	Saknr.	Arkivkode	Eining/Sabh	Dykkar ref.
19855/07	06/2294	/L42/	ARL/GHE	

FERDIGATTEST

I medhald av § 99.2 og 3 i Plan- og bygningslova og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna kontrollerklæring datert blir det på gnr. 45, bnr. 197, Bjørnavegen 149 i Os kommune gitt ferdigattest for nybygg einebustad, for Søgnen AS.

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

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve gitt den 19.12.06, jfr. § 93.

Eventuelle merknader: **Tilkomstveg skal opparbeidast i samsvar med avtale datert 13.11.07, motteke her 14.11.07. Dette arbeidet skal utførast straks.**

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

Med helsing

Geir Heldal
Arealsjef

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

Bjørnavegen 149

Nabolaget Halhjem - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Halhjem barneskule (1-4 kl.) 92 elever, 8 klasser	19 min 1.5 km	
Lunde barneskule (1-7 kl.) 327 elever, 17 klasser	6 min 4 km	
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 469 elever, 32 klasser	10 min 7.1 km	
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	12 min 8 km	
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	13 min 8.3 km	
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	12 min 9.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Auredalen Linje 600	13 min 1.1 km	
Bergen Flesland	25 min	

BARNEHAGER

Søre Neset Fus barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 3.3 km	
Kuvågen naturbarnehage (1-5 år) 103 barn	9 min 6.4 km	
Skeisbotnen barnehage (1-5 år) 88 barn	10 min 7.2 km	

DAGLIGVARE

Nærbutikken Hagavik	8 min
Kiwi Moberg	8 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

AMFI Os	11 min
Apotek 1 Os	10 min
Os Vinmonopol	11 min

SPORT

Søre Neset idrettsplass	15 min
Lunde barneskule	6 min
Aktiv365 Xpress Os	10 min
Energi Treningssenter Os	11 min

«Hyggelige naboer, pen utsikt og fine hus ;)»

— Sitat fra en lokalkjent

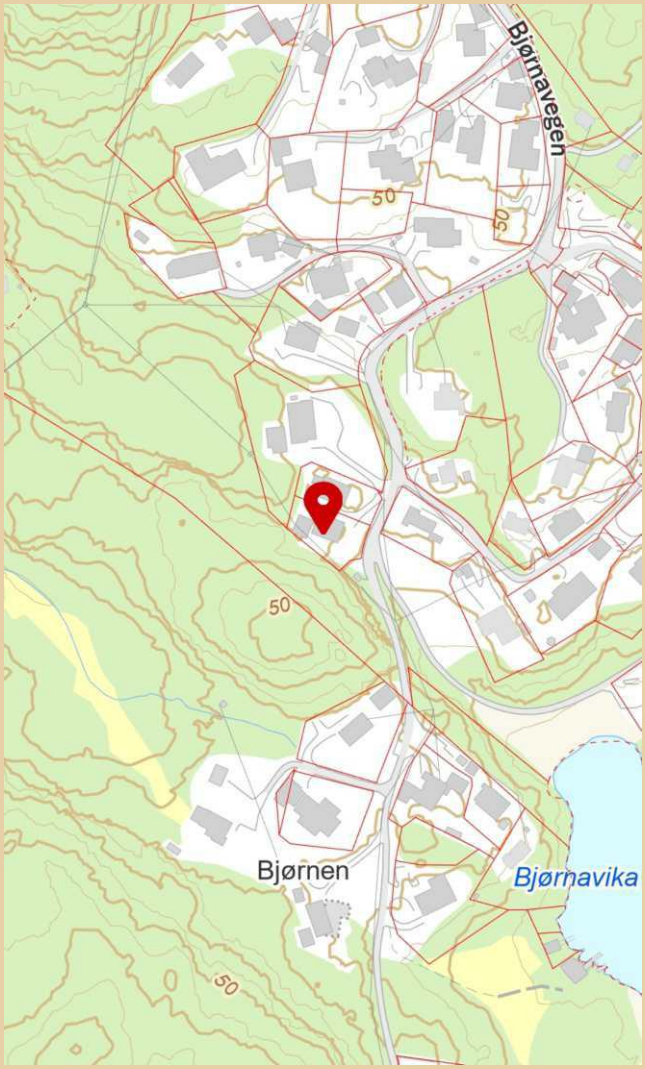
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Bjørnavegen 149, 5208 Os
Gnr. 45, Bnr. 197, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106260098

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Arild Vikøyr

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 928 06 343

E-post: arild.vikoyr@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.
