PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

SMOGET 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Vedtekter

Kart seksjonering

Energiattest

Bygningstegninger

Basiskart

Veistatuskart

Midlertidig brukstillatelse

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet med syd-østvevendt terrasseplatting og fast garasjeplass

Smoget 17, 5212 SØFTELAND

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 8, bnr. 43, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2049 **Eiendomsverdi ref nr:** TW7746

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann Øystein Lunde AS

Rapportansvarlig



Øystein Lunde
Uavhengig Takstingeniør
lunde.oystein@hotmail.com
905 79 998

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 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

Selveierleilighet med syd-østvevendt terrasseplatting og fast garasjeplass - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Merk:
Tidligere har dette bygget vært brukt som møbelforretning, før det ble etablert leiligheter. I henhold til matrikkelrapport er eiendommen etablert 02.03.1920. Leilighetene i bygget ble etablert i 2007.

Merk:
- Rammetillatelse16/06-2005
- Igangset.till20/09-2005
- Midl.brukstill. 25/04-2007

Antall boliger 8
Antall etasjer 3

Byggemåte:
Bebyggelsen består av lavblokk oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av bindingsverk kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, flate tak av tre- og betongkonstruksjoner som er tekket med asfaltpapp/membran.

Trolig aluminiumsvinduer med 2-lags glass datert 2006.

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Stue/kjøkken:
- Skyvedør (2026) med isolerglassfelt til terrasseplatting
- 2 dører til bod, en fra garasjeplass og en ytterdør fra bod

Terrasseplatting med terrassebord på ca. 26 m².
- Terrassebord på dekke
- Utelys

Garasjeplass med gulvflate på ca. 24,60 m²:
- Lang garasjeplass.
- Lys og strømuttak
- Aut. garasjeport, defekt motor.

Bod på ca. 4,40 m² med adkomst fra bakkant av garasjeplass.
- Ytterdør fra bod til bakplass

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Keramiske fliser, laminat og eikeparkett
Vegger: Malte flater, tapet og keramiske fliser
Himling: Malte flater. Downlights, led

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn.

Hvite kompaktdører

Opplyst:
- Varmekabel i alle rom med unntak av bod/teknisk-rom.

VÅTROM Gå til side

Helfliset bad med wc/vaskeplass på ca. 5,10 m² fra byggeår:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Merk:
Et bad fra 2007 er i 2026 i underkant av 20 år gammelt. Ifølge bransjestandarder og SINTEF har et forskriftsmessig bygget bad en forventet levetid på 20–30 år, men det kan vare i opptil 40–50 år dersom membran, sluk og rør er av god kvalitet og installasjonen ble utført korrekt.

KJØKKEN Gå til side

Invita kjøkkeninnredning i hvit profilert utførelse med laminat benkeplate. Lys og strømuttak under overskap.
Integrert ovn og keramisk platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelerskap.
Det er også noen synlige vannrør av kobber (kjøkken og bod/teknisk- rom med bereder)
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon av typen Systemair fra byggeår.
Styres via kjøkkenventilator, 3 trinn.

Stuen: Det er installert varmepumpe type "luft til luft".

Bod/teknisk- rom: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og var ny i 2024.

Felles brannalarmanlegg i bygget:
Leiligheten: Røykvarsler og brannslukningsapparat

Entredel: El- skap med automatsikringer

Arealer Gå til side

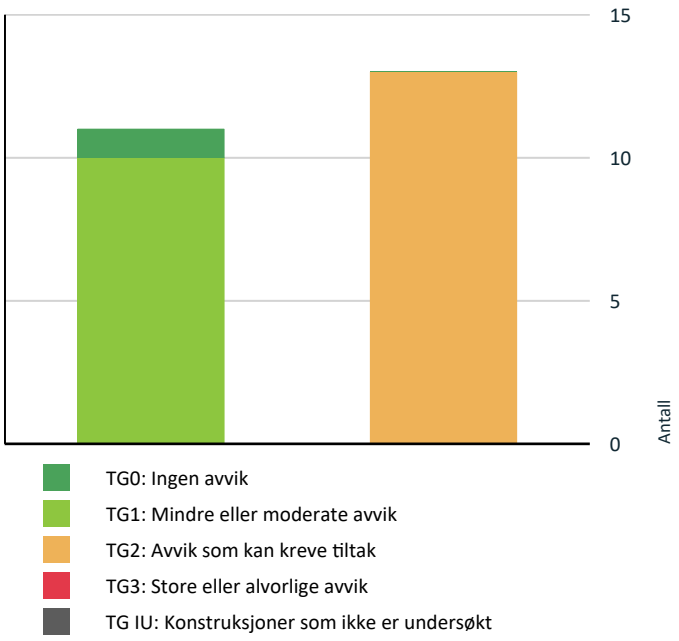
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet med syd-østvevendt terrasseplatting og fast garasjeplass
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet med syd-østvevendt terrasseplatting og fast garasjeplass

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Helfliset bad med wc/vaskeplass > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Helfliset bad med wc/vaskeplass > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Helfliset bad med wc/vaskeplass > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken med skyvedør til terrasseplatting > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken med skyvedør til terrasseplatting > Avtrekk	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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET MED SYD-ØSTVEVENDT



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Brukes av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Merk:
Aluminiumsvinduer med 2-lags glass er kjent for svært lang holdbarhet og lite vedlikehold. Generelt kan du forvente en levetid på 30 til over 50 år for selve aluminiumsrammen.
Selve glassruten har en kortere levetid enn rammen, typisk 20-30 år før forseglingen mellom glassene kan svikte og det oppstår dugg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.



TG 0 Dører - 2

Beskrivelse

Stue/kjøkken: Skyvedør med isolerglassfelt til terrasseplatting

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører - 2 - 3

Beskrivelse

Ytterdør fra bod

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade i dørblad

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasseplatting med terrassebord på ca. 26 m².
- Terrassebord på dekke
- Utelys

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasjeplass med gulvflate på ca. 24,60 m²:
- Lang garasjeplass.
- Lys og strømuttak
- Aut. garasjeport, defekt motor.

Bod på ca. 4,40 m² med adkomst fra bakkant av garasjeplass.
- Ytterdør fra bod til bakplass

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Defekt motor til garasjeport
Bod: Skade i dørblad

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Evt. skifte/reparere portmotor
Evt. skifte dørblad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Keramiske fliser, laminat og eikeparkett
Vegger: Malte flater, tapet og keramiske fliser
Himling: Malte flater. Downlights, led

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis bruksmerker i parkett.
Bad:
Bom i div. gulvfliser samt noen sprukne gulvfliser i dusjsonen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parkett kan slipes.
Bad:
Med tanke på badets alder er det ikke behov for strakstiltak. Dette må sees i sammenheng med renovering av badet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite kompaktdører

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Varmekabel i alle rom med unntak av bod/teknisk-rom.
Merk:
Varmekabler i gulv har en forventet levetid på 30 til over 50 år, forutsatt korrekt installasjon i betong eller støp. Levetiden påvirkes av mekanisk slitasje og ytre faktorer som luftlommer i støpen. Mens selve kabelen varer lenge, må termostaten ofte byttes tidligere, gjerne etter 10-20 år.

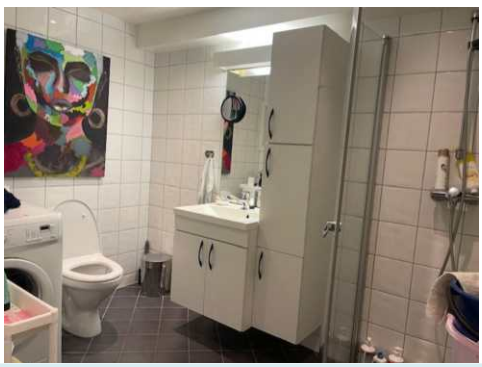
VÅTROM

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC/VASKEPLASS

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Merk:
Et bad fra 2007 er i 2026 i underkant av 20 år gammelt. Ifølge bransjestandarder og SINTEF har et forskriftsmessig bygget bad en forventet levetid på 20–30 år, men det kan vare i opptil 40–50 år dersom membran, sluk og rør er av god kvalitet og installasjonen ble utført korrekt.



1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC/VASKEPLASS

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har keramiske fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall/forskjell fra topp flis foran dørterskel til topp slukrist er ca. 12-13 mm, dørterskel (fliselagt) er ca. 50 mm høy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

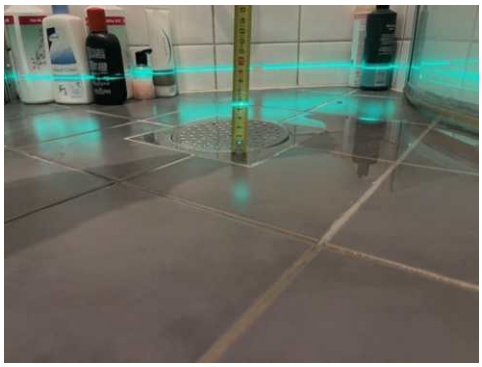
Det blir liggende litt vann rundt sluk etter dusjing

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd men pga. badets alder vil det være hensiktsmessig å sette inn dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk.







Dårlige furger mellom flis ved dør samt div. bom i fliser her



Dusjsonen: Sprukket flis

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med oppsamlerkopp og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Helfliset bad på ca. 5,10 m²:
Innfellbart dusjhjørne av glass og plastsluk med oppsamlerkopp i dekke.
Klosett, møblement med servant, speil og lysarmatur med stikkontakt.
- Veggfestet avløp for vaskemaskin, vann- og 2 stikkontakter
- Varmekabel i gulv, termostat
- Fordelerskap for "rør i rør" med overløp
- Malt i himling, downlights, led
- Mekanisk avtrekk fra bad + tilluft via dør

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. ingen dokumentasjon og alder/slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd





Veggfestet avløp for vaskemaskin



Varmekabel termostat

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > HELFLISET BAD MED WC/VASKEPLASS

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom vis a vis dusjsonen.
Generelt:
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED SKYVEDØR TIL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Invita kjøkkeninnredning i hvit profilert utførelse med laminat benkeplate. Lys og strømuttak under overskap.
Integrert ovn og keramisk platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitasje på skrog og fronter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



Røropplegg under vask: Synlige vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Trolig sanipex i vegg

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED SKYVEDØR TIL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Merk:
En kjøkkenventilator har en forventet levetid på 10 til 20 år, med et gjennomsnitt på rundt 15 år. Hvor lenge den faktisk varer, avhenger av kvalitet, bruksmønster og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i fordelerskap.
Merk:
PEX rør-i-rør systemer har en forventet teknisk levetid på over 50 år, forutsatt korrekt installasjon. Systemet består av et indre vannrør (PEX) og et ytre beskyttelsesrør, noe som gjør det mulig å bytte ut det indre røret ved lekkasje uten å rive vegger. Anbefalt brukstid for røropplegg er generelt 50 år.



Bad: Overløp fra fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Merk:
Innvendige avløpsrør av plast (PVC eller PP) har svært lang forventet levetid, ofte beregnet til å vare i over 50 år, og i mange tilfeller over 100 år ved riktig installasjon og bruk.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon av typen Systemair. Styres via kjøkkenventilator, 3 trinn.
OBS:
Eier opplyser at det skal skiftes filter i ventilasjonsaggregat før overlevering.
Generelt:
Et Systemair ventilasjonsaggregat for bolig (typisk SAVE-serien) har en forventet levetid på ca. 15–25 år. Lang levetid forutsetter regelmessig vedlikehold, som å bytte filter (helst to ganger i året, vår og høst) og rengjøre vifter/rotor. Kanalsystemet kan vare i byggets levetid, mens komponenter som viftemotorer kan skiftes for å forlenge aggregatets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe type "luft til luft".
Merk:
En luft-til-luft-varmepumpe har en forventet levetid på 12 til 15 år, forutsatt korrekt installasjon og regelmessig vedlikehold. Med svært godt vedlikehold kan enkelte vare i over 15 år, men ytelsen faller ofte etter 10-12 år. Levetiden påvirkes sterkt av renhold av filter og utedel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det er avvik:

Ødelagt tvendig rørisolasjon på varmepumpen (ofte grunnet UV-stråling/sol, fugler eller mus).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ligge på ny isolasjon for å sikre effektiv drift.





Når utvendig rørisolasjon på varmepumpen er ødelagt (ofte grunnet UV-stråling/sol, fugler eller mus), fører dette til varmetap, økt strømforbruk og mulig kondensering. Det anbefales å utbedre dette for å sikre effektiv drift.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Bod/teknisk- rom: Det er ikke sluk i dekke

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Felles brannalarmanlegg i bygget:
Leiligheten: Røykvarsler og brannslukningsapparat

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

Entredel: El- skap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann.

OBS:
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



El- skap med automatsikringer

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

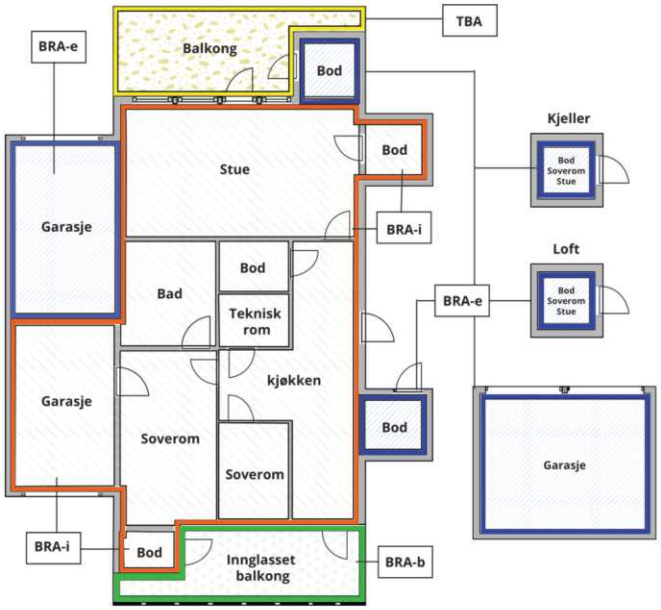
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet med syd-østvevendt terrasseplatting og fast garasjeplass

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	82			82	26
Garasjeplass med bod i bakkant		4		4	
SUM	**82**	**4**			**26**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, bod/teknisk- rom, soverom, soverom 2, mellomgang, helfliset bad med wc/vaskeplass, stue/kjøkken med skyvedør til terrasseplatting		
Garasjeplass med bod i bakkant		Bod	

Kommentar

NETTOAREAL:
H0101:
- Entre/gang med speil skyvedørsgarderobe er på ca. 6,37 m²
- Bod på ca. 3 m²med bla. varmtvannsbereder og Systemair ventilasjonsaggregat.
- Mellomgang er på ca. 9,70 m²
- Soverom 1 er på ca. 12 m²
- Soverom 2 er på ca. 9 m²
- Helfliset bad med wc/vaskeplass er på ca. 5,10 m²
- Stue/kjøkken er på ca. 35,6 m²

Takhøyde er på ca. 2,36 meter

1. etasje:
- Garasjeplass med gulvflate på ca. 24,60 m² + bod i bakkant på ca. 4,40 m² med ytterdør til baksiden av bygget (nord-nord-øst)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av eier:
- Varmtvannsbereder er fra 2024
- Laminatgulv er fra 2024 (gang og stue/kjøkken)
- Ny skyvedør til terrassen i 2026

Takstmann Øystein Lunde AS
Sølvberget 30
5038 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Holger Langeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	8	43		1	1612.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Smoget 17

Hjemmelshaver
Langeland Holger

Eierandel
83 / 659

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolighuset/leiligheten har en sentral beliggenhet i Smoget på Søfteland i Os kommune.
Syd-østvevendt terrasseplatting og stuedel med utsikt mot nærområdet/bebyggelse. Det er også en felles takterrasse i sameiet.
Kort vei til barne- og ungdomsskole, busstopp og Memos pizza. Kort vei til Joker Søfteland (ca. 400 meter unna) som har Post i butikk.
Fast garasjeplass i bygget samt felles utvendig gjesteparkering
Det er fine turmuligheter i nærområdet med tursti til f.eks den Gamle postveien og Lysekloster/Munkestien. Mot Os ligger Tøsdalsfjellet som er et populært turmål med flott utsikt fra utsiktspunktet Linken.
Bademuligheter i Vinddalsvatnet. Søfteland idrettsplass ligger rett ved. Nyere utendørs håndballbane, basketbane, klatrestativ, pumptrack og en ny møteplassarena i nærområdet.
Merk:
Osøyro befinner seg ca. 7 km unna. Her finner du flere restauranter, butikker, apotek, vinmonopol og frisører. På Osøyro ligger også Oseana Kunst og Kultursenter som tilbyr kulturtilbud for både barn og voksne. Like ved Osøyro ligger også Bjørnefjorden Golfbane i naturskjønne omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiendom er på 1612,5 m²:
Sameiet Smoget består av 8 seksjoner.
Merk:
Tidligere har dette bygget vært brukt som møbelforretning, før det ble etablert leiligheter. I henhold til matrikkelrapport er eiendommen etablert 02.03.1920. Leilighetene i bygget ble etablert i 2007.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/seksjon vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.
Generelt:
Vinddalsvatnet er en innsjø i Bjørnafjorden kommune i Vestland. Den ligger sør for Søfteland og er en del av Osvassdraget. Innløp i Teinavika fra Endelausdalen og i Kvernavika fra Kvernatjørna. Utløp til Gåssandvatnet ved Søfteland.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Skjøte	04.10.2021		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106251025

Selger 1 navn
Holger Langeland

Gateadresse
Smoget 17

Poststed	Postnr
SØFTELAND	5212

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106251025

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106251025

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106251025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106251025

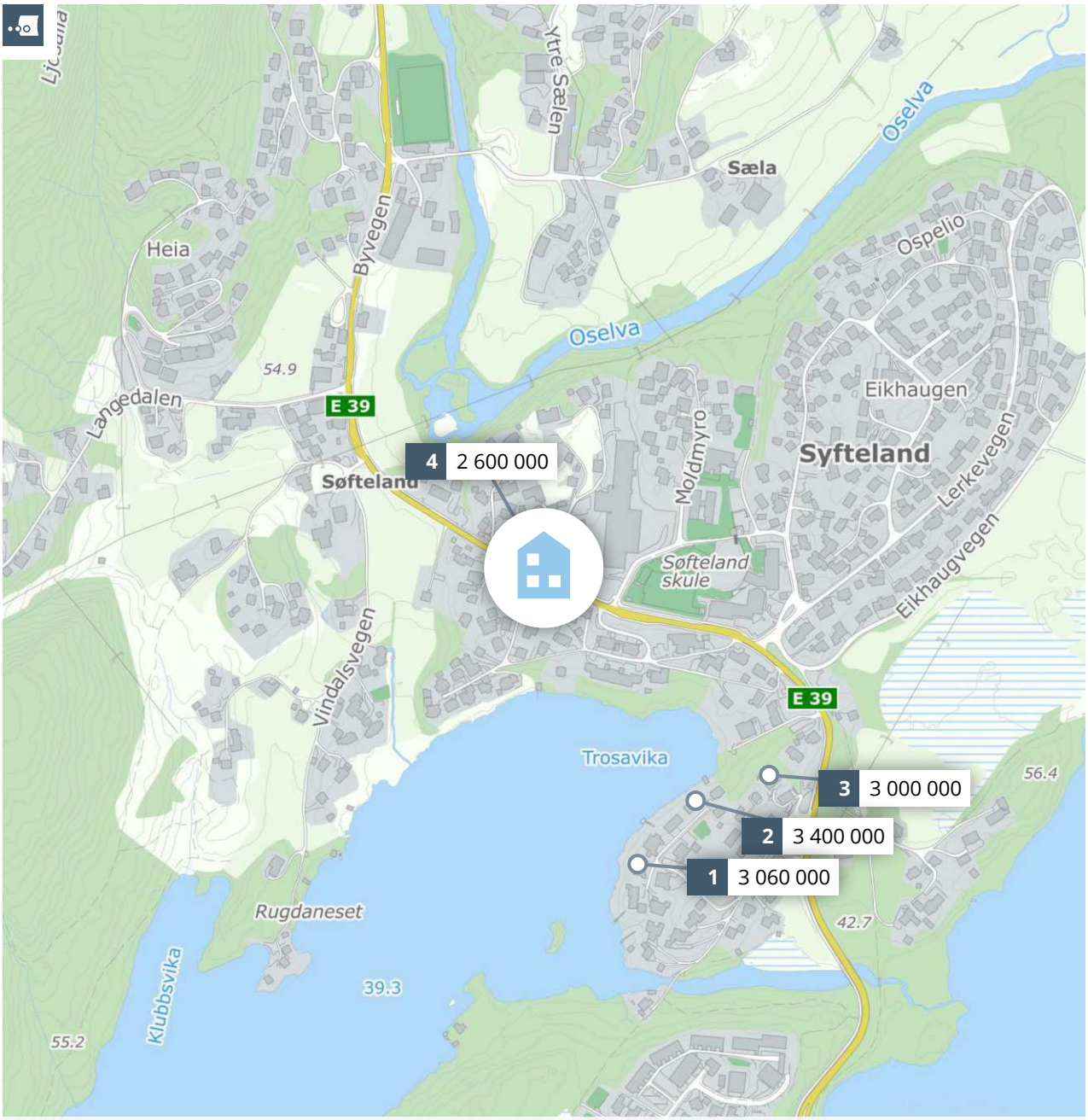
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Holger Langeland	7197809873ced4dafe3c9eef31856ca8431bf09a	10.03.2026 07:09:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 106251025

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



Meglers verdivurdering

SMOGET 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 12.03.2026

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: Arild Vikøyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smoget 17, 5212 SØFTELAND

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2007

GNR 8 BNR 43 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS SØFTELAND

Verdivurdert til
3 000 000

-	3 000 000	34 884
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamlevegen 31 A 76 m² 2005 1. etg 2 sov				08.02.2023	2 800 000	**3 060 000**	0	3 060 000	**40 263**
2	Gamlevegen 25 A 73 m² 2007 1. etg 2 sov				03.11.2025	3 250 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**46 575**
3	Gamlevegen 3 E 74 m² 1980 2. etg 2 sov				23.01.2025	2 890 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**40 541**
4	Smoget 17 79 m² 2007 1. etg 2 sov				20.07.2021	2 490 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**32 911**

3-roms leilighet med stor terrasse beliggende sentralt på Søfteland. Barnevennlig og praktisk beliggenhet med gangavstand til dagligvare, skole, idrettsanlegg, badeplass og flotte turområder.

Boligen holder en normal standard i henhold til byggeår og inneholder 2 soverom, bad, bod og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse. Det er skiftet nytt gulv i stue og kjøkken område, samt gang og satt inn ny varmtvannsbereder. Det er også satt inn ny balkongdør med skyvedører i glass i 2026. Boligen disponerer garasjeplass og en bod i felles garasjeanlegg.

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 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SØFTELAND grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

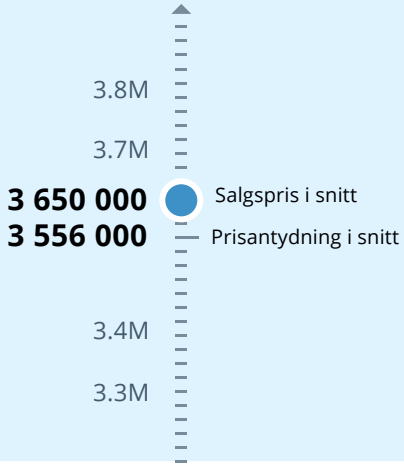


Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Leiligheter solgt i SØFTELAND grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

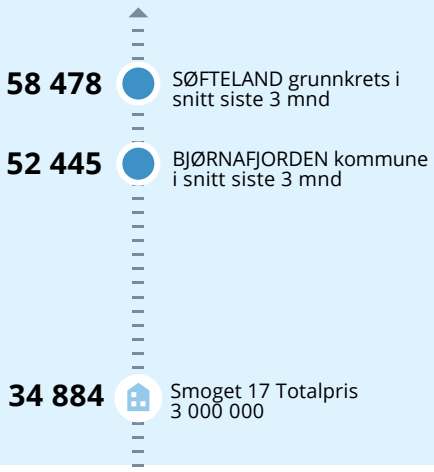


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

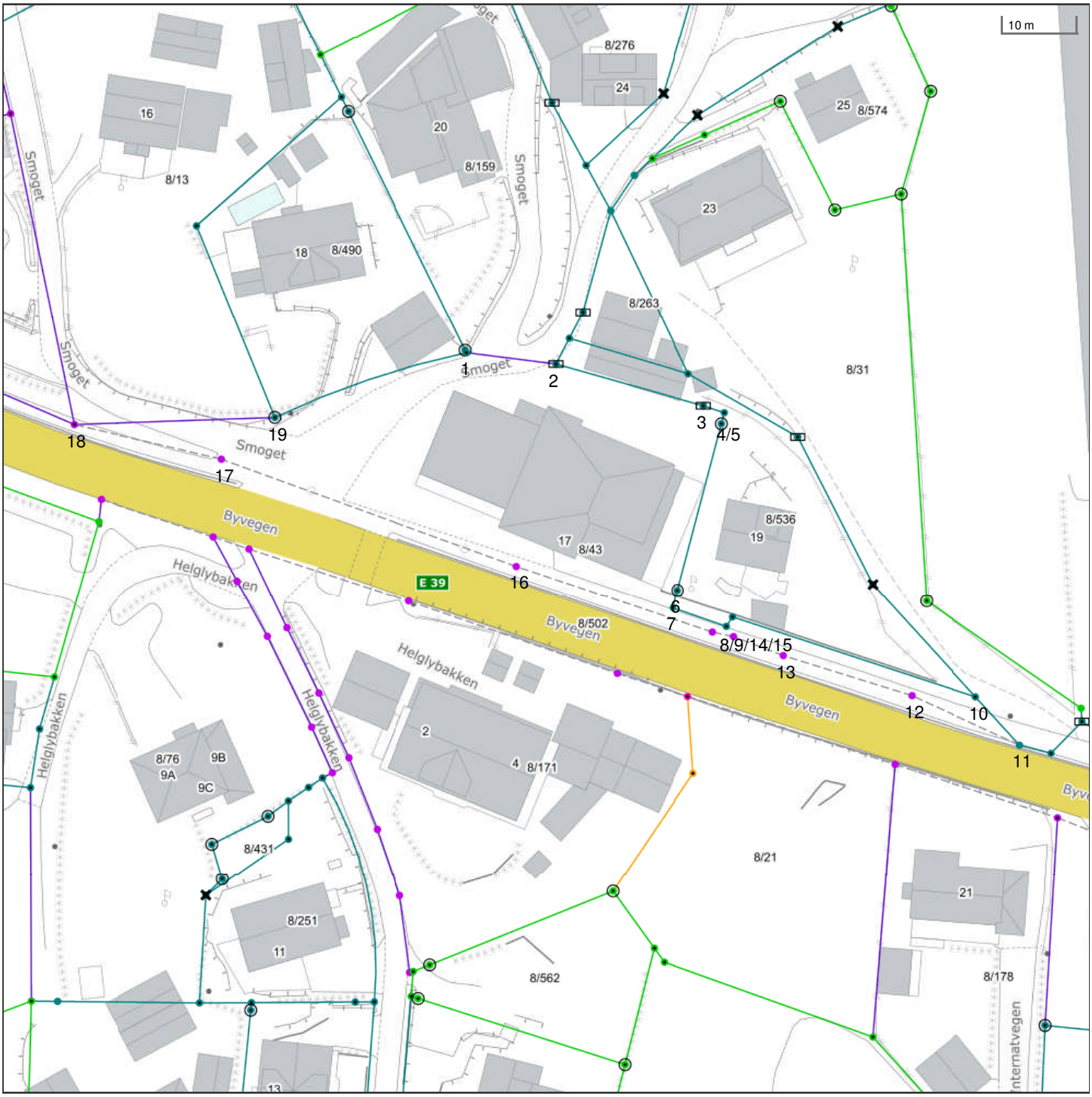
for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Utskriftsdato: 16.12.2025

Eiendomskart for eiendom 4624 - 8/43//1



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 612,50 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6683053,93	**Øst**	303304,58	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6683068,05	303321,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,67	119,99
2	6683065,86	303333,82	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	12,27	
3	6683059,11	303353,61	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	20,91	
4	6683058,02	303356,42	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
5	6683056,55	303355,94	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,55	
6	6683034,26	303348,72	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,43	
7	6683031,89	303347,95	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
8	6683028,96	303355,13	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,75	
9	6683030,21	303356,04	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
10	6683017,57	303388,59	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,92	
11	6683010,7	303394,23	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	8,89	
12	6683018,21	303379,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	16,18	
13	6683024,58	303362,67	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	18,37	
14	6683027,52	303356,03	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	7,26	
15	6683028,29	303353,19	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	2,94	
16	6683038,7	303326,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	28,23	
17	6683055,42	303287,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	42,80	
18	6683061,2	303267,64	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,73	
19	6683060,68	303295,14	14 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,50	

VEDTEKTER FOR SAMEIET SMOGET 17

1. Formål

Sameiets navn er SMOGET 17 og består av 8 stk boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 8 bnr. 43 i Os kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overentemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierene etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 4 medlemmer, hvorav 1 formann og 1 kasserer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierene alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierene innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Kartverket

BJØRNEFJORDEN AS
HAMNEVEGEN 59
5200 OS

Bestiller: J282257792@
Deres referanse: 8433
Vår referanse: 1106985/3815017
Bestilling: C2 2017-03-09 109

Dato
09.03.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
295237	29.3.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1243 OS	8	43	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kj.nr. 5196

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ~~☐ reseksjonering~~

OS KOMMUNE SENTRALARKIV

Rekvirentens navn: Os kommune			Plass for tinglysningsstempel: TINGLYST DAGBOKNR: 295237
Adresse: Pb 84			29 MARS 2007
Postnr. / Poststed: 5202 Os			STATENS KARTVERK
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 844 458 312	Ref.nr:		

T.A TVEITO 07/459 1
3321/07
19 FEB 2007
ARL
TSS
m-A 8/43
L 36

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1243	OS KOMMUNE	8	43		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 8 1 5 9 1 7 3 1 0 5	TAR EIENDOM A/S i likv.	

STATENS KARTVERK

Doknr. 295237 Tinglyst: 29.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	83	B	13				25				37				49			
2	B	53	B	14				26				38				50			
3	B	119	B	15				27				39				51			
4	B	100	B	16				28				40				52			
5	B	74	B	17				29				41				53			
6	B	66	B	18				30				42				54			
7	B	104	B	19				31				43				55			
8	B	60	B	20				32				44				56			
9	B			21				33				45				57			
10	B			22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 659 = nevner: 659

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
BERGEN, 02.01.07	TORE A. FRUGÅRD	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
8	43			Os kommune

Dato	Stempel og underskrift
21/3-2007	OS KOMMUNE Eining for arealbruk P.b. 84, 5202 OS

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Situasjonskart

Os kommune

Eining for Arealbruk

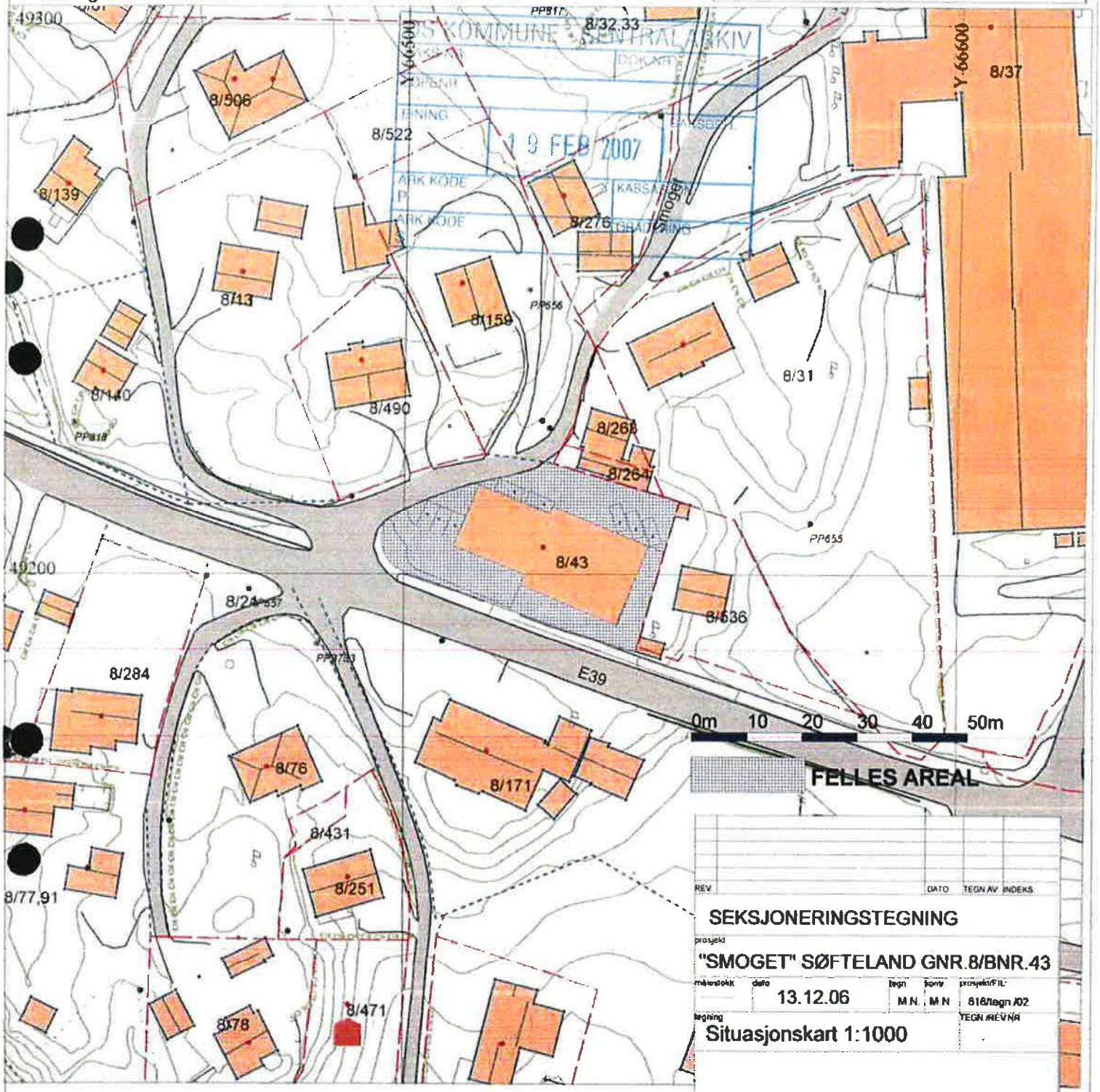
Gnr/Bnr: 8/43

Adresse: Byvegen

Målestokk: 1:1000

Dato: 18/03/04

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.



19 FEB 2007

REV | DATO | TEGN.AV | INDEKS

SEKSJONERINGSTEGNING

prosjekt: "SMOGET" SØFTELAND GNR.8/BNR.43

målestokk | dato: 13.12.06 | tegn: M.N. | kontr: M.N. | prosjekt/FIL: 818/tegn.02

tegning: Situasjonskart 1:1000 | TEGN.NR/REV.NR

Eigedomsgrense målt (sikker)

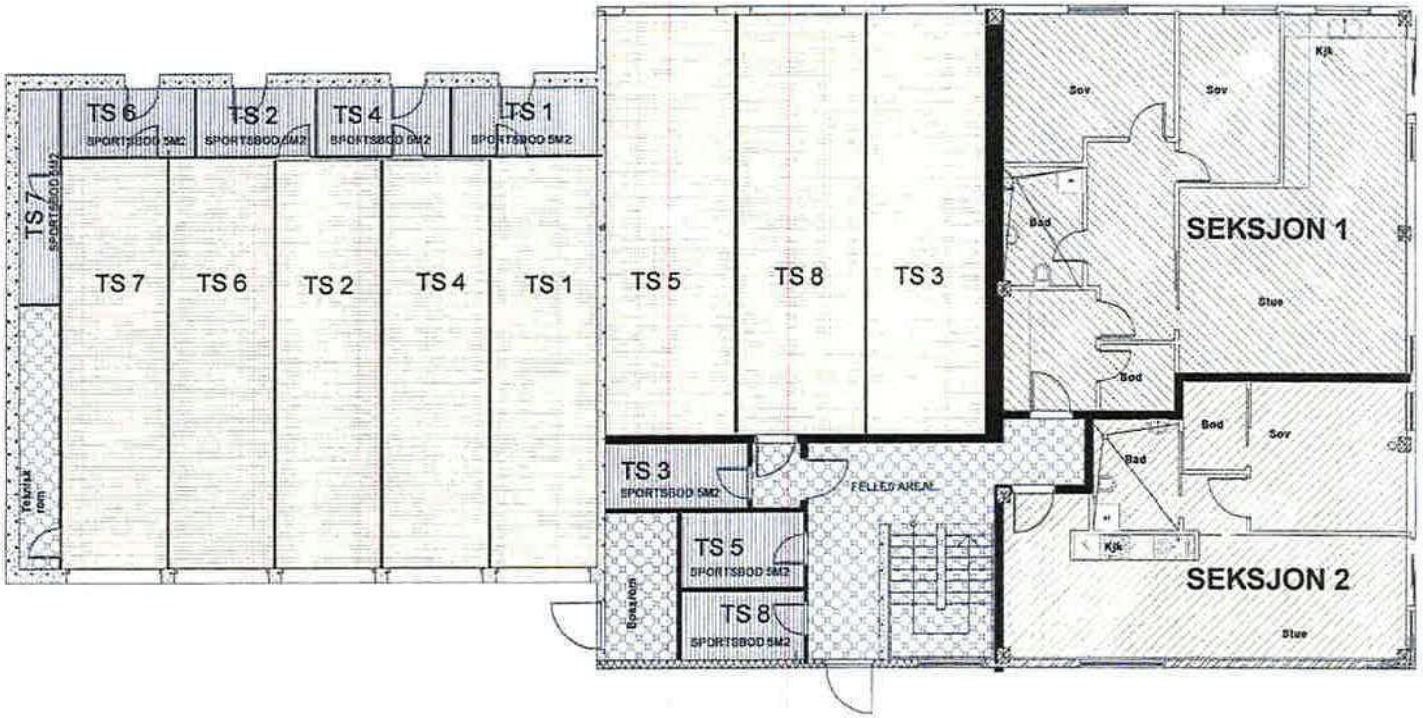
Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

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

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding



SEKSJON 2

SEKSJON 1

TS BODER

TS GARASJEPLASS

FELLES AREAL

SEKSJONENS AVGRENSING

OSKOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKSNR
LØPENR
PARKERINGSBODE
PARKERINGSBODE
1 9 FEB 2007
KASSASJON
GRADERING
SAKSBEH

0 1 2 3 4 5 10 15M

KARTVERK STATENS

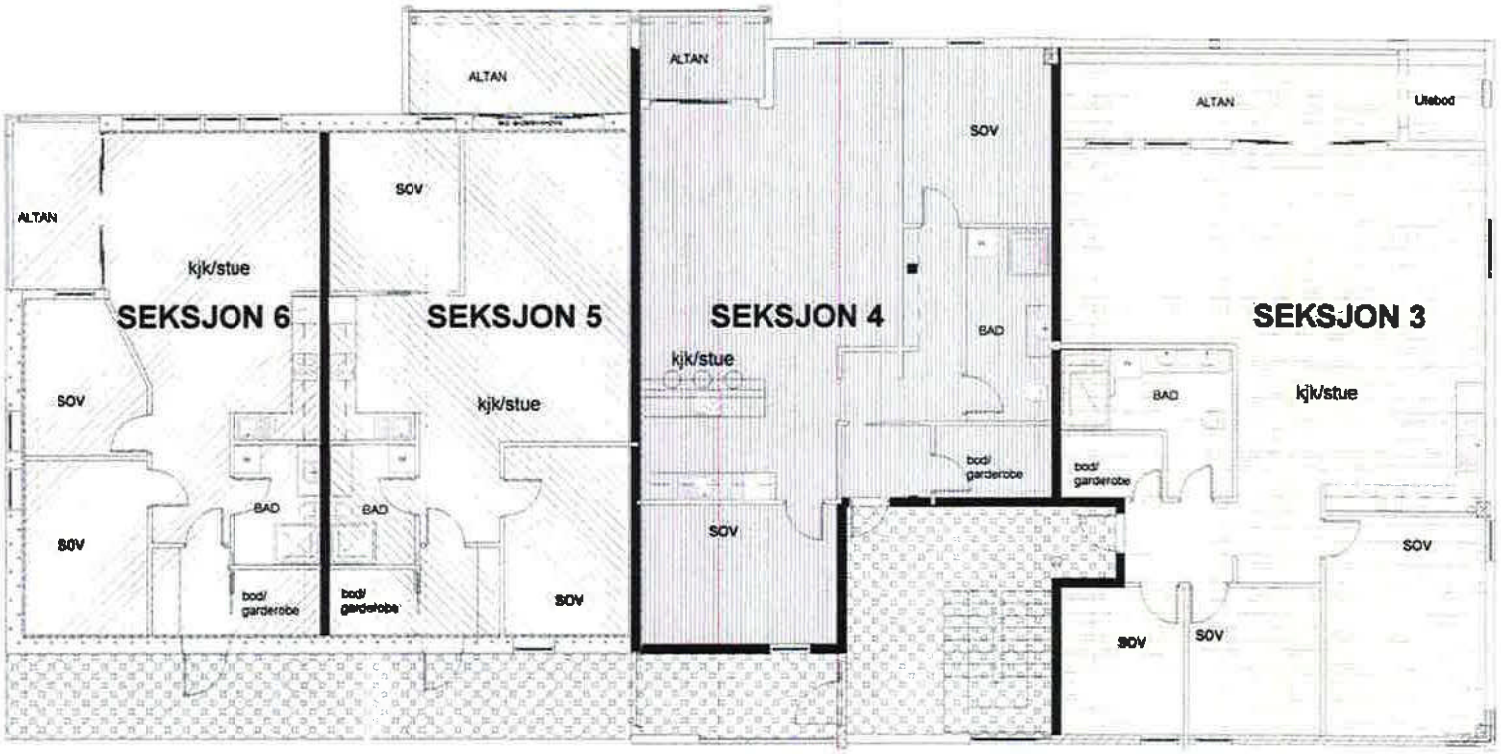
REV. DATO TEGN.AV INDEKS

SEKSJONERINGSTEGNING

"SMOGET" SØFTELAND GNR.8/BNR.43

målestokk	dato	tegn	kontr	prosjekt/PRL
	13.12.06	M.N.	M.N.	518/tegn./02

tegning: PLAN 01 TEGN.REV.NR.



SEKSJON 6

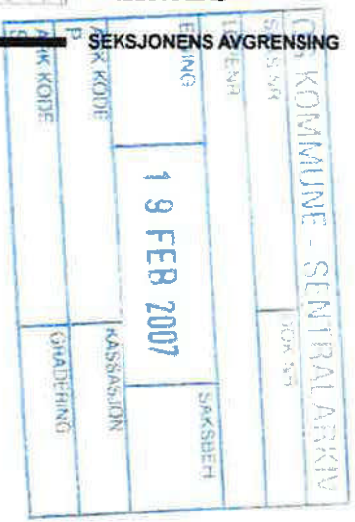
SEKSJON 5

SEKSJON 4

SEKSJON 3

FELLES AREAL

SEKSJONENS AVGRENSING





0 1 2 3 4 5 10 15M

REV	DATO	TEGN AV	INDEKS

SEKSJONERINGSTEGNING

prosjekt

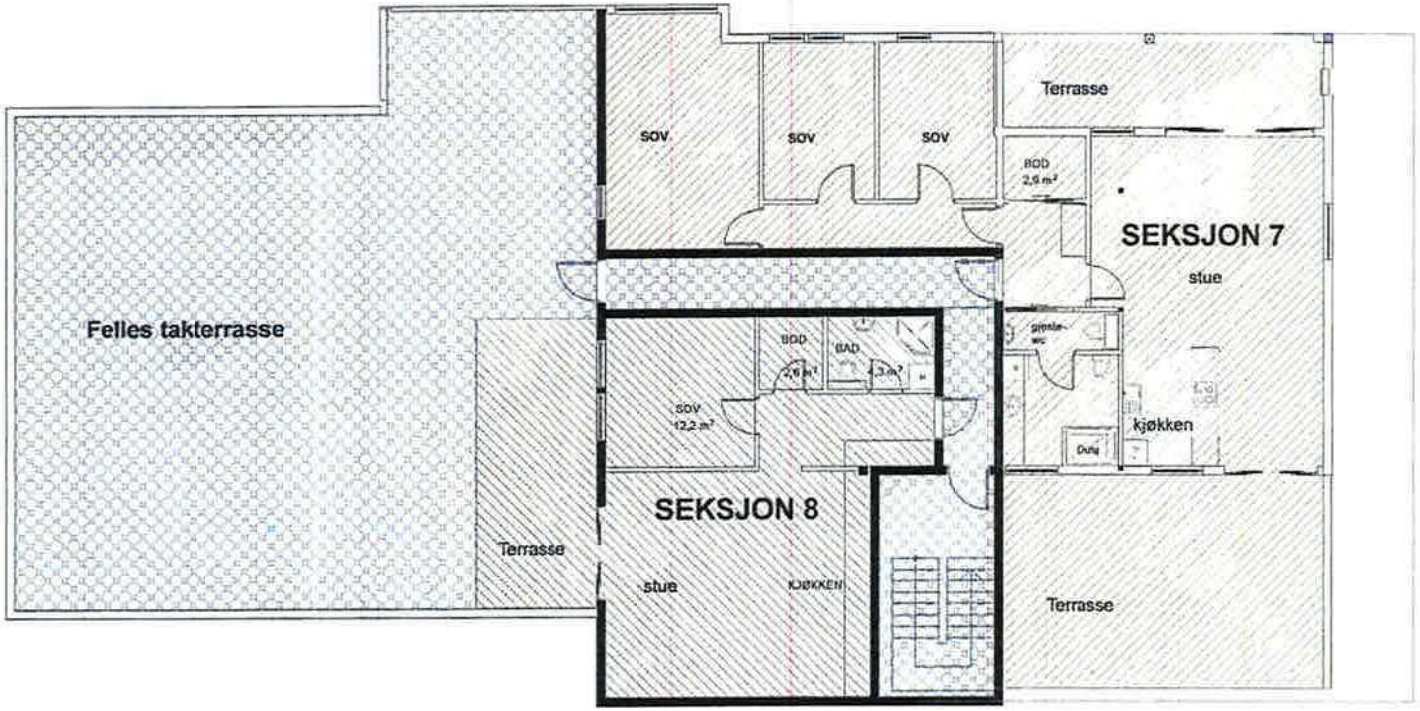
"SMOGET" SØFTELAND GNR.8/BNR.43

målestokk	dato	tegn	kontr	prosjekt/FIL
	13.12.06	M.N.	M.N.	618/tegn./02

tegning

PLAN 02

TEGN./REV.NR



SEKSJON 7

SEKSJON 8

FELLES AREAL

SEKSJONENS AVGRENSING

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
19 FEB 2007

0 1 2 3 4 5 10 15M

REV.	DATO	TEGN.AV.	INDEKS

SEKSJONERINGSTEGNING

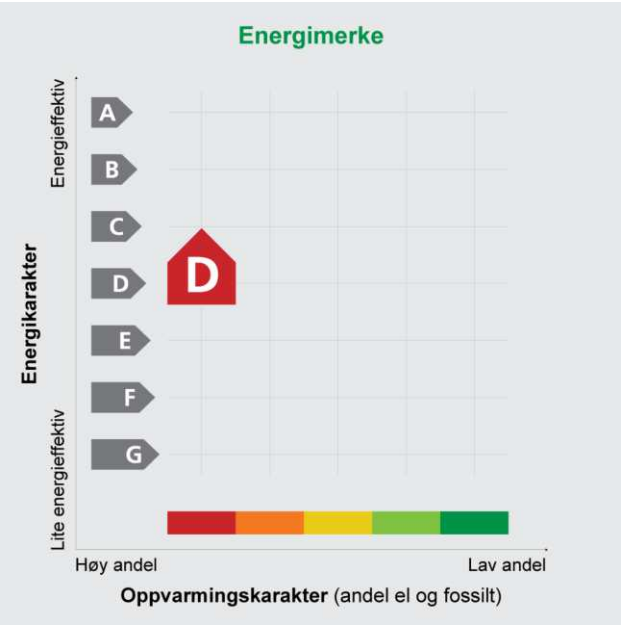
"SMOGET" SØFTELAND GNR.8/BNR.43

	dato	tegn.	kontr.	prosjekt nr.
—	13.12.06	M.N.	M.N.	518/tegn./02

PLAN 03

ENERGIATTEST

Adresse	Smoget 17
Postnr	5212
Sted	SØFTELAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	43
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	9776095
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1267709
Dato	24.05.2021



Innmeldt av	Øystein Mørner

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 6 629 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 629 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Smoget 17
Postnr/Sted: 5212 SØFTELAND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 24.05.2021 11:06:53
Energimerkenummer: A2021-1267709
Ansvarlig for energiattesten: Øystein Mørner
Energimerking er utført av: Øystein Mørner

Gnr: 8
Bnr: 43
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnr: 9776095

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Ny høyde overkant gesims
8600 mm

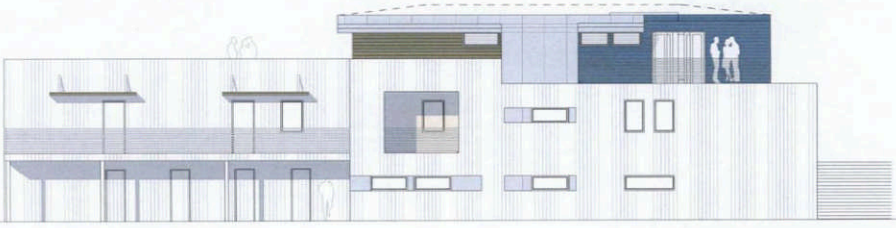
Eksisterende høyde 5650 mm
opprettholdes

Topp møne 9000 mm

Ny høyde gesims 6650 mm



Fasade mot nordøst



Fasade mot sydvest

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE



prosjekt					
OMBYGGING SØFTELAND Gnr 8/ Bnr 43					
målestokk	dato	tegn.	kontr.	prosjekt nr.	418
1:200	01.09.04	H.K.	M.N.	filnavn	

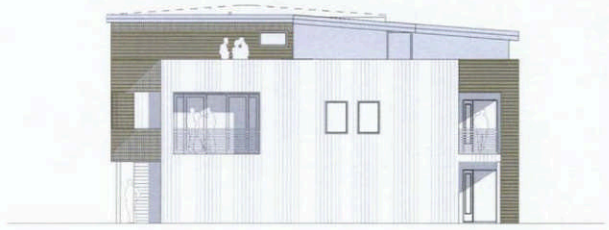
tegning
Fasade nordøst/sydvest

Arkitektkontoret:
1 : 1 ARKITEKTER A/S
ØVRE KORSKIRKESMUG 2B 5018 BERGEN
tlf: 55 30 48 80 fax: 55 30 48 81
e-post: firmapost@entilen-arkitekter.no

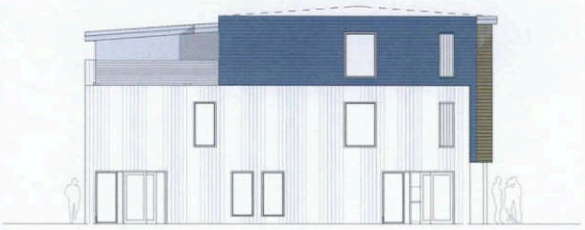
OS KOMMUNE
BRANNFOREBYGGENDE AVDELING
21 SEPT 2004
01415/04 ARK ARK
MH 8/43

VEDLEGG 10

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Fasade mot nordvest



Fasade mot sydøst

OS KOMMUNE
SENTRALARKIV
Gnr. 8
Bnr. 43
2 1 SEPT 2004

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

prosjekt	OMBYGGING SØFTELAND Gnr 8/ Bnr 43				
målestokk	dato	tegn.	kontr.	prosjekt nr.	418
1:200	01.09.04	H.K.	M.N.	filnavn	

tegning

Fasade nordvest/sydøst

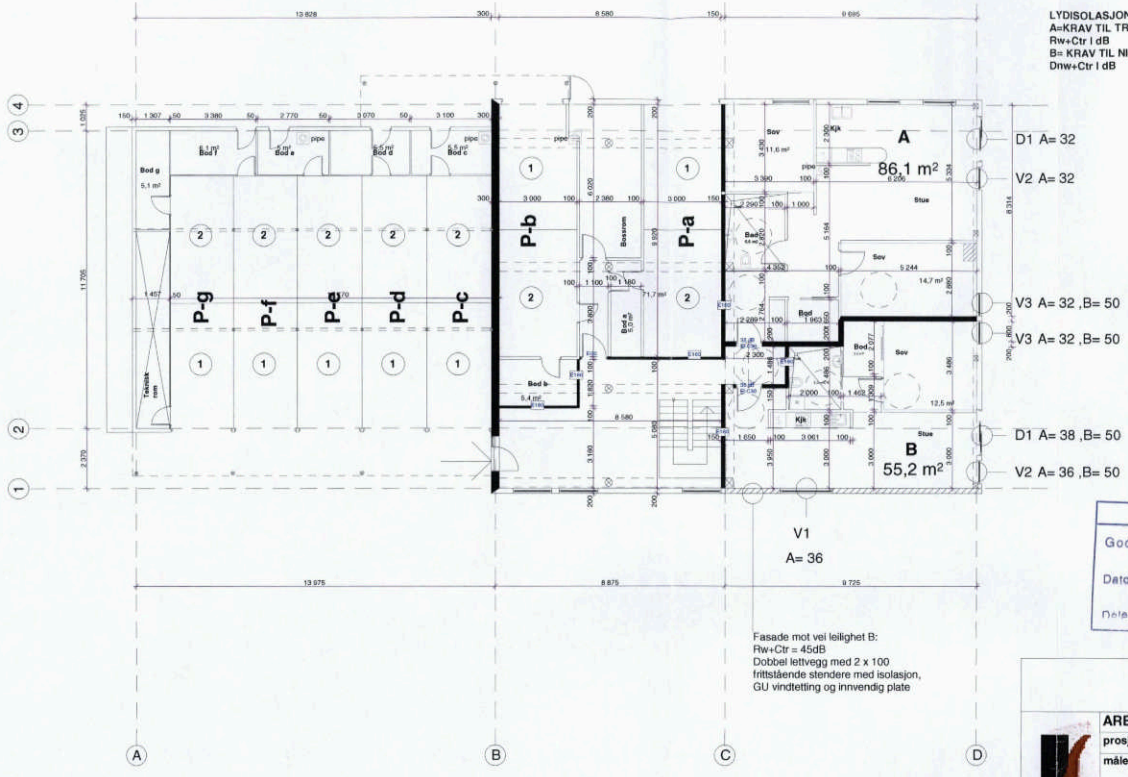
Arkitektkontoret:

1 : 1 ARKITEKTER A/S

ØVRE KORSKIRKESMUG 2B 5018 BERGEN
tlf: 55 30 48 80 fax: 55 30 48 81
e-post: firmapost@entilen-arkitekter.no

VEDLEGG 10

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 20.09.05 Sign.: KRH
Delegasjonsvedtak sak:

Bæresystemer og etasjeskillere tilsluttninger gjennomføringer lydkrav o.l .utføres i henhold til veil. tekniske forskrifter.

ARBEIDSTEGNING ALLE MÅL SKAL KONTROLLMÅLES PÅ BYGGEPLASS.

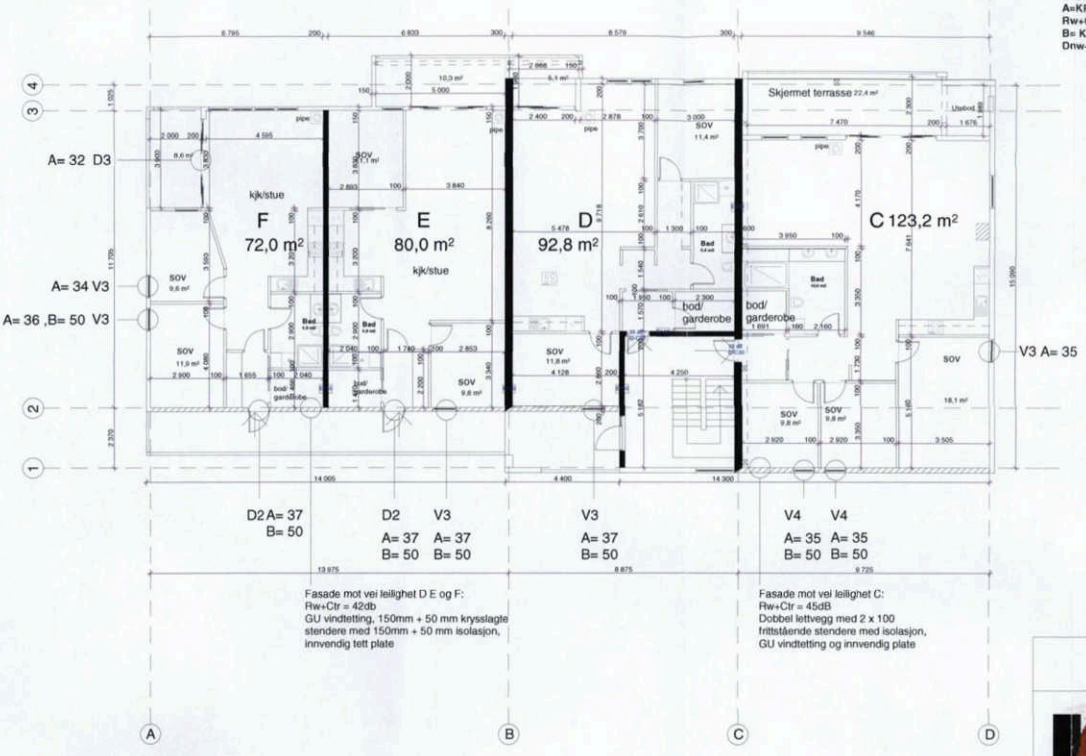
prosjekt	OMBYGGING SØFTELAND Gnr 8/ Bnr 43				
målestokk	dato	tegn.	kontr.	prosjekt nr.	418
	28.06.05	K.S.	M.N.	filnavn	
tegning	Plan 1. etg		tegningsnr.	A-3011	indeks A

Arkitektkontoret:
1 : 1 ARKITEKTER A/S
ØVRE KORSKIRKESMUG 2B 5018 BERGEN
tlf: 55 30 48 80 fax: 55 30 48 81
e-post: firmapost@entilen-arkitekter.no

N

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

LYDISOLASJONSKRAV TIL VINDUER OG VENTILER
A=KRAV TIL TRAFIKKSTØYREDUKSONSTALL FOR VINDU
Rw+Ctr i dB
B= KRAV TIL NIVÅDIFFERANSE FOR VEGTRAFIKK FOR VENTIL
Dnw+Ctr i dB



Fasade mot vei leilighet D E og F:
Rw+Ctr = 42db
GU vindtetting, 150mm + 50 mm krysslagte stendere med 150mm + 50 mm isolasjon, innvendig tett plate

Fasade mot vei leilighet C:
Rw+Ctr = 45dB
Dobbel lettvegg med 2 x 100 frittstående stendere med isolasjon, GU vindtetting og innvendig plate

012532/05 ARC

mm - 8/--43

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 20.09.05 Sign.: KRH
Ekspedisjonsvedtak sak: E-1

Bæresystemer og etasjeskillere tilsluttninger gjennomføringer lydkrav o.l .utføres i henhold til veil. tekniske forskrifter.

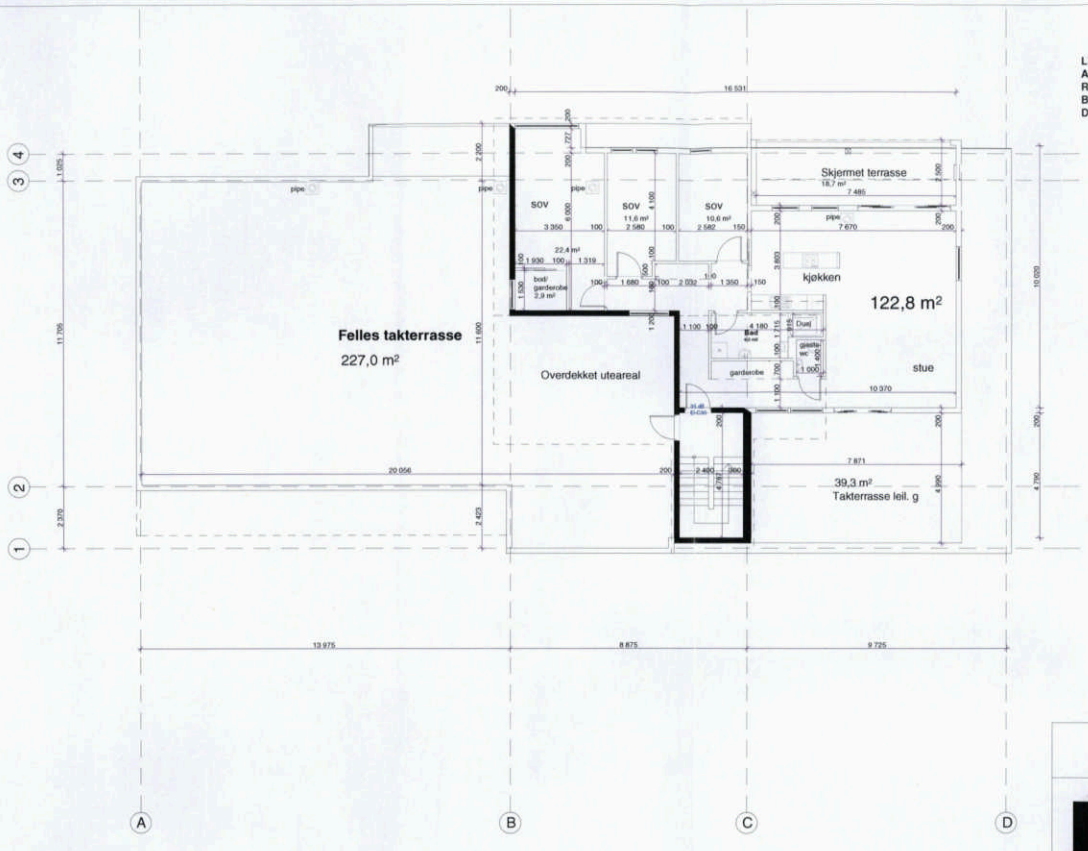
ARBEIDSTEGNING ALLE MÅL SKAL KONTROLLMÅLES PÅ BYGGEPLASS.

prosjekt	OMBYGGING SØFTELAND Gnr 8/ Bnr 43				
målestokk	dato	tegn.	kontr.	prosjekt nr.	418
	28.06.05	K.S.	M.N.	filnavn	
tegning	Plan 2. etg	tegningsnr.	A-3012	indeks	A

Arkitektkontoret:
1 : 1 ARKITEKTER A/S
ØVRE KORSKIRKESMUG 2B 5018 BERGEN
tlf: 55 30 48 80 fax: 55 30 48 81
e-post: firmapost@entilen-arkitekter.no

N

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



LYDISOLASJONSKRAV TIL VINDUER OG VENTILER
A=KRAV TIL TRAFIKKSTØYREDUKSONSTALL FOR VINDU
Rw+Ctr I dB
B= KRAV TIL NIVÅDIFFERANSE FOR VEGTRAFIKK FOR VENTIL
Dnw+Ctr I dB

12532/05 ARK
01 AUG 2005
mm - 8/--43

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 20.09.05 Sign.:

...legasjonsvedtak sak:
Bæresystemer og etasjeskillere tilsluttninger gjennomføringer lydkrav o.l .utføres i henhold til veil. tekniske forskrifter.

ARBEIDSTEGNING ALLE MÅL SKAL KONTROLLMÅLES PÅ BYGGEPLASS.

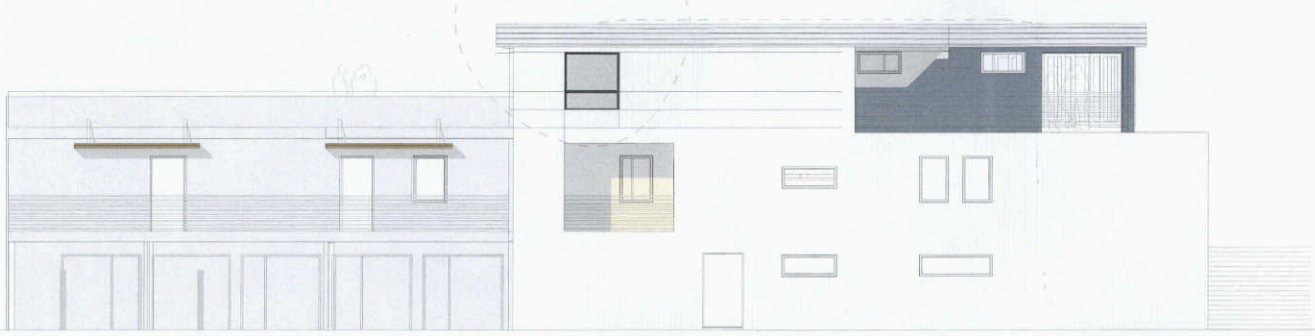
prosjekt	OMBYGGING SØFTELAND Gnr 8/ Bnr 43				
målestokk	dato	tegn.	kontr.	prosjekt nr.	418
	28.06.05	K.S.	M.N.	filnavn	
tegning	Plan 3. etg		tegningsnr.		indeks
			A-3013		A

Arkitektkontoret:
1 : 1 ARKITEKTER A/S
ØVRE KORSKIRKESMUG 2B 5018 BERGEN
tlf: 55 30 48 80 fax: 55 30 48 81
e-post: firmapost@entilen-arkitekter.no

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAK 04/863 DOK.NR. 52
LØPENR. 21518/06
EINING AKL 27 DES 2006 SAKSBEH. AKK
ARK.KODE P MA 8/43 UNDERNR.
ARK.KODE S L42 GRADERING

NYTT VINDU.



SØKNAD OM ENDRING FASADE

prosjekt	OMBYGGING SØFTELAND Gnr 8/ Bnr 43				
målestokk	dato	tegn.	kontr.	prosjekt nr.	418
1:100	22.12.06	M.N.	M.N.	filnavn	
tegning			tegningsnr.		indeks
Fasade mot sydvest					

Arkitektkontoret:
1 : 1 ARKITEKTER A/S
ØVRE KORSKIRKESMUG 28 5018 BERGEN
tlf: 55 30 48 80 fax: 55 30 48 81
e-post: firmapost@entilen-arkitekter.no

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

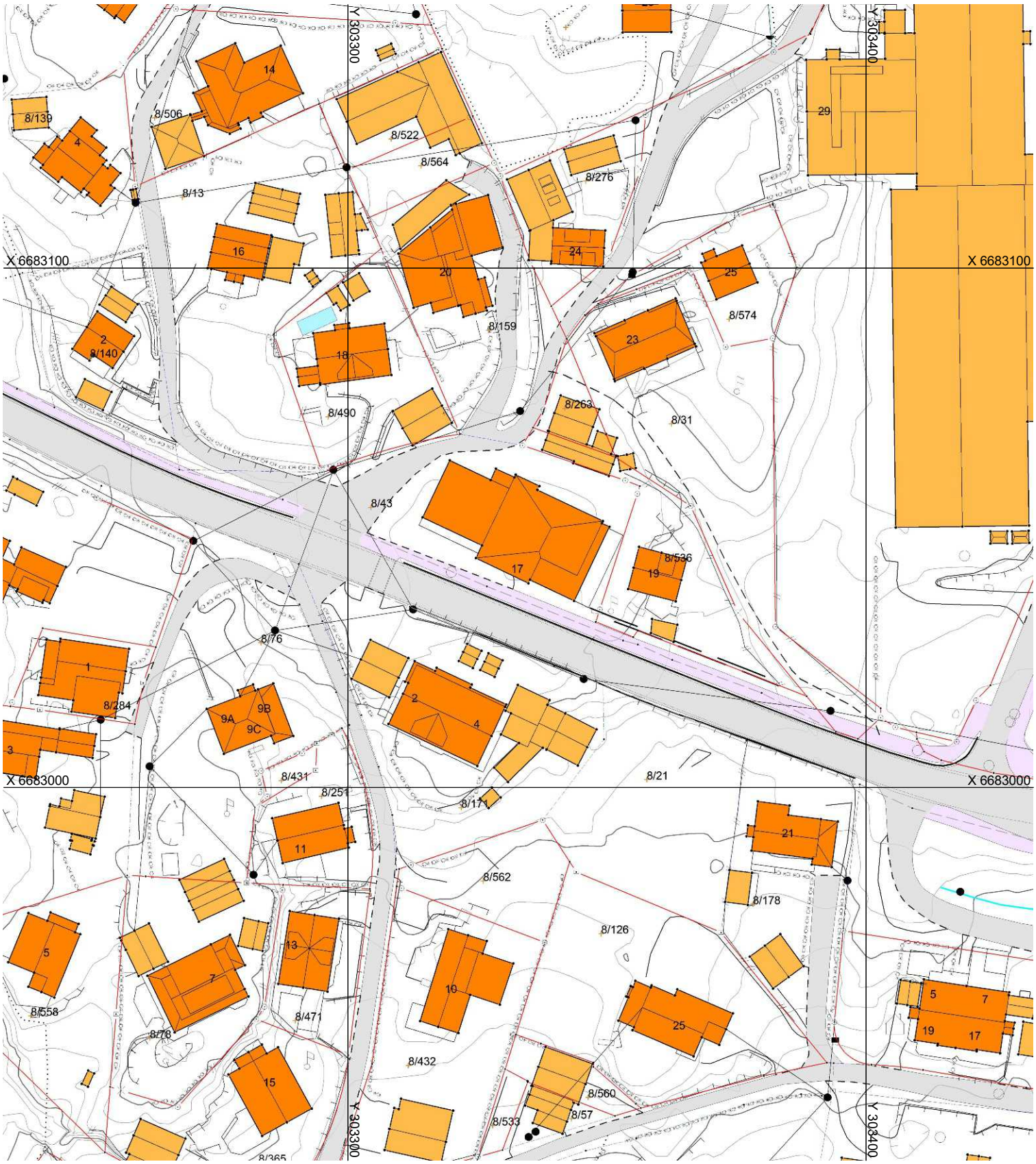
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 8/43
Adresse: Smoget 17
Målestokk: 1:1000
Dato: 16.12.2025

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



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

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

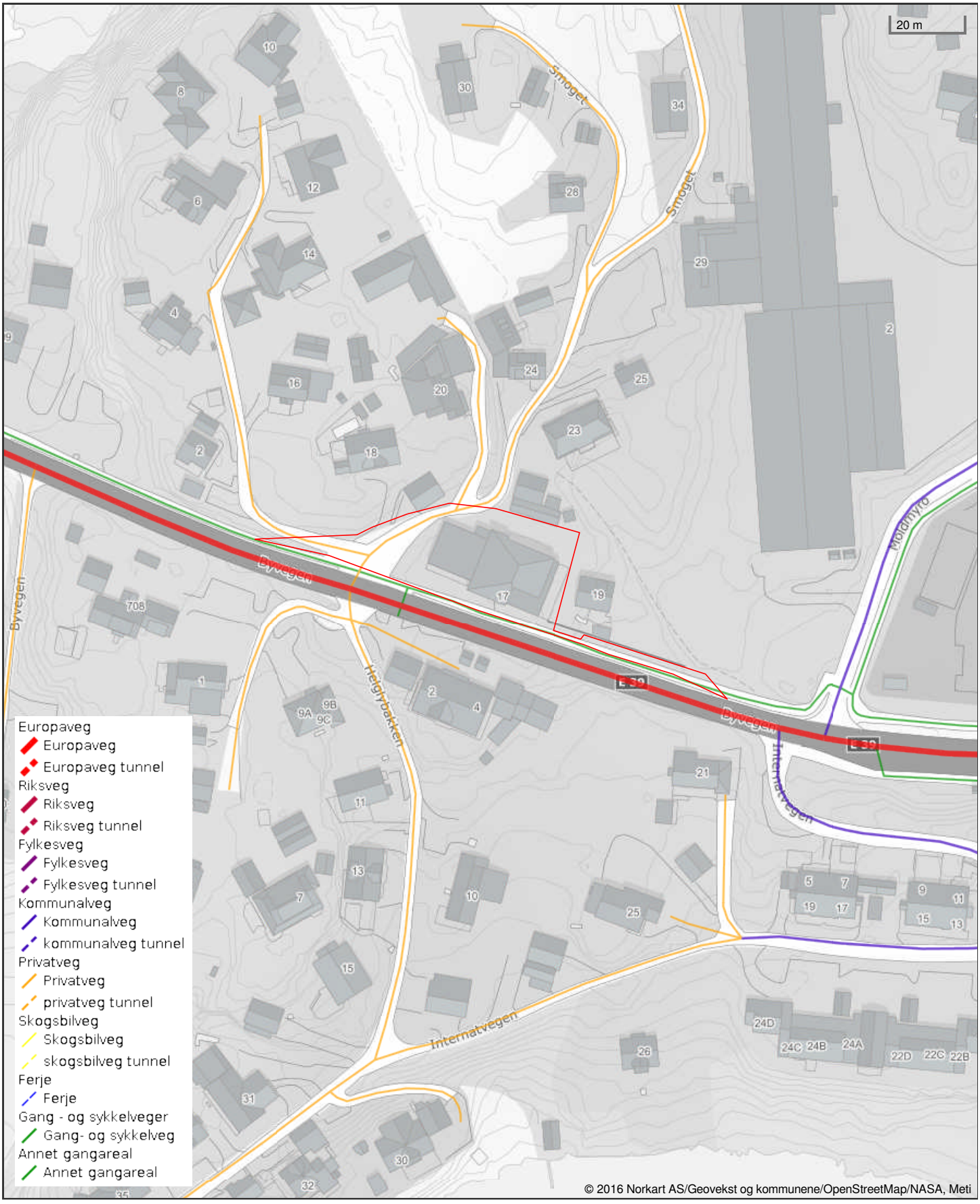
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 16.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 8/43//



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

OS KOMMUNE
Arealbruk

INSPIRERER

Os, 25.04.2007

EN TIL EN ARKITEKTER AS
Øvre Korskirkesmug 2 B

5018 BERGEN

L.nr.	Saknr.	Arkivkode	Eining/Sabh	Dykkar ref.
7471/07	04/863	/L42/	ARL/GHE	

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

I medhald av § 99.2 og 3 i Plan- og bygningslova blir det i samsvar med anmodning om mellombels bruksløyve og underteikna kontrollplan datert 01.03.07 på gnr 8, bnr 43, i Os kommune, gitt mellombels bruksløyve for bruksendring for 8 nye husvære.

Følgjande arbeid står att før ferdigattest kan utferdast:

1. Utkøring frå underetasje og fortau langs E39 skal fysisk skiljast.

Desse arbeida skal utførast innan 25.07.07

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

Med helsing

Geir Heldal
Arealsjef

Kopi til: Folkeregisteret i Os

ADRESSE
Rådhuset
Torggata 7
Pb.84, 5202 Os

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

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

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

Smoget 17

Nabolaget Søfteland - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Søfteland barneskule (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	4 min 0.4 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	10 min 6.9 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	12 min 9.1 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	8 min 5.7 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	9 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Søfteland skule - Bjørnafjorden ko...	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Søfteland skule Linje 610, 740, 741	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 27 km
Bergen Flesland	23 min

BARNEHAGER

Nøtteliten barnehage (0-5 år) 76 barn	4 min 0.3 km
Hjellemarka Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Joker Søfteland	4 min
Rema 1000 Lysekloster	6 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 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Os	7 min
Ditt Apotek AMFI Os	7 min
Os Vinmonopol	11 min

SPORT

Søfteland barneskule	3 min
Søfteland kunstgressbane	8 min
EVO Os	6 min
Actic Osbadet	9 min

«Koselig sted med masse hyggelige folk»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

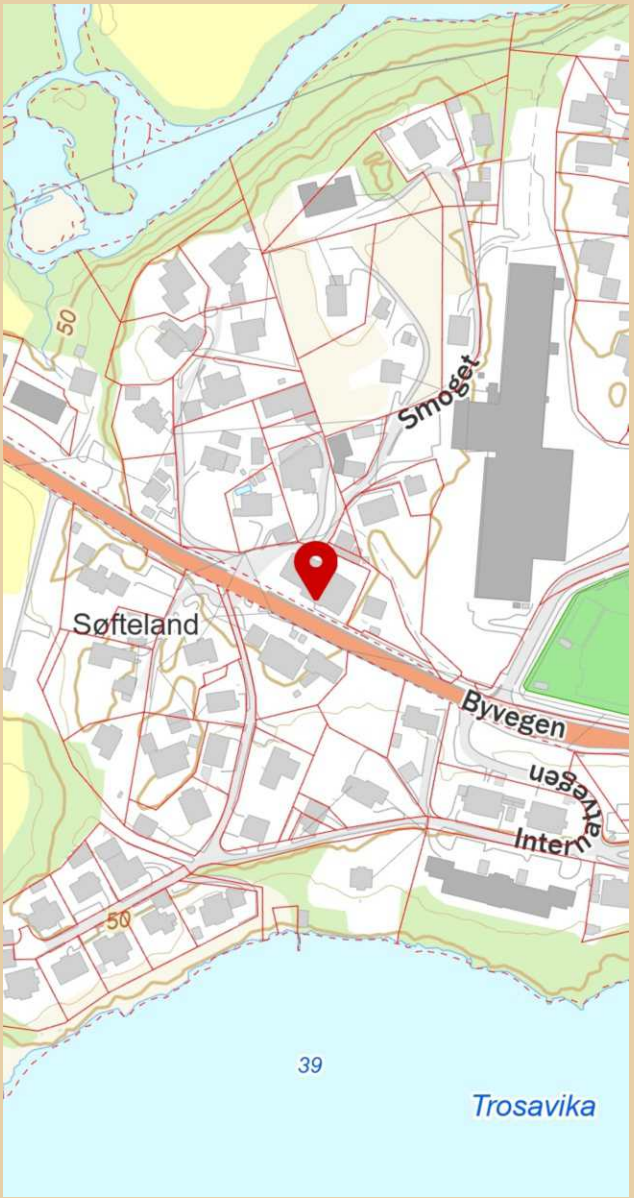
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

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 2025

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:
Smoget 17, 5212 Søfteland
Gnr. 8, Bnr. 43, Snr. 1, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106251025

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Liliàne Karlsen

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 995 98 601

E-post: liliane.karlsen@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.
