PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

# KNUTAVEGEN 71A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Kart seksjonering

Energiattest

Bygningstegninger

Basiskart

Veistatuskart

Kommuneplankart

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

# TILSTANDSRAPPORT

Knutavegen 71A, 5208 Os



| ANTALL TG | | BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND: |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | INGEN AVVIK |
| 7 | TG 1 | INGEN VESENTLIGE AVVIK |
| 9 | TG 2 | VESENTLIGE AVVIK |
| 1 | TG 3 | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK |
| 1 | TG iu | IKKE UNDERSØKT |

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

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

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:42, Bnr: 226 |
| **Hjemmelshaver:** | Trond Helge Høye |
| **Seksjonsnr:** | - |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | 1 |
| **Tomt:** | m² |
| **Konsesjonsplikt:** | |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | - |
| **Offentl. avg. pr. år:** | |
| **Forsikringsforhold:** | |
| **Ligningsverdi:** | |
| **Byggeår:** | 2005 |

# EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:**

| | | |
|---|---|---|
| **Befaringsdato:** | | 20.02.26 |
| **Forutsetninger:** | | For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.<br><br>Det er ikke utført destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Vurderinger er basert på:<br><br>Visuelle observasjoner og målinger der dette var mulig<br>Opplysninger fra eier/bruker<br><br>Befaringen gir et bilde av bygningens tilstand på inspeksjonstidspunktet, og det tas forbehold om endringer i tilstanden som kan oppstå etter dette. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for kontroll, er vurdert ut fra tilgjengelig informasjon og synlige forhold.<br><br>På befaringsdagen var boligen i betydelig grad benyttet til oppbevaring. Det var lagret møbler, madrasser, esker, klær og øvrige gjenstander i flere rom, langs vegger og på gulvflater. Dette medførte begrenset tilkomst til enkelte bygningsdeler, herunder gulv, vegger, hjørner, overganger og installasjoner.<br><br>Kontroll av innvendige overflater ble derfor utført med de begrensninger dette gir. Det kan ikke utelukkes at avvik, symptomer eller skader kan være skjult bak lagrede gjenstander eller i områder uten tilfredsstillende tilkomst.<br><br>Det opplyses videre at det har vært en lengre periode med kaldt og tørt vær før befaring. Slike klimatiske forhold kan midlertidig redusere synlige symptomer på fukt og lekkasjer. Eventuelle fuktrelaterte avvik kan derfor være mindre fremtredende enn i perioder med høyere nedbør og luftfuktighet.<br><br>Vurderingene i tilstandsanalysen er gjort på grunnlag av tilgjengelige og synlige flater, i tråd med NS 3600 og innenfor rammene av ikke-destruktiv kontroll. |
| **Oppdragsgiver:** | | Trond Helge Høye |
| **Tilstede under befaringen:** | | Trond Helge Høye |
| **Fuktmåler benyttet:** | | MMS3 |

**OM TOMTEN:**

Felles tomt med nabo. Tomten var snø/ isdekket under befaring.

**OM BYGGEMETODEN:**

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres
Det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et
Sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan
Eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

---

**ANNET:**

Takstobjektet
Takstobjektet:
Del av selveid 2-mannsbolig. Boligen fremstår generelt vedlikeholdt og det er opplyst av eier at hele huset nylig er malt utvendig. Det er videre opplyst at terrasse i 2. etasje er ferdigstilt av snekker etter opprinnelig oppføring. Det er utført utvasking av boligen før overlevering. Det er lagt ut grus rundt boligen for forbedret terreng- og overflatehåndtering.
Bygningen er oppført i 2005.

Tekniske installasjoner
Vannledninger
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system.
Avløpsrør
Avløpsrør er i hovedsak av plast.

Varmekilder – oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er registrert varmekabler i flislagte gulv i bad og vaskerom/bod, gang nede og entre. Øvrig oppvarming skjer via elektriske panelovner. Det er pipe i Leca, men det er ikke tilkoblet ildsted på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er fra byggeår 2005. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.

Brannteknisk forhold
Boligen skal være utstyrt med røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Pipe/ildsted
Boligen har pipe i Leca ført over tak. Det er ikke tilkoblet ildsted på befaringsdagen. P

Bad
Bad fra byggeår 2005. Flislagte vegger og gulv. Dusjnisje, servantinnredning og frittstående toalett. Plastsluk. Mekanisk avtrekk.

Toalett
Rom med servant og toalett. Laminat på gulv med flismønster. Ikke utført som våtrom med sluk. Vurderes som tørt toalettrom.

Vaskerom/bod
Flislagt gulv med varmekabler og sluk. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Vegger med malte overflater. Rommet vurderes ikke som fullverdig våtrom etter referansenivå, men som teknisk rom/bod med sluk.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning antas fra byggeår 2005. Integrerte hvitevarer samt frittstående side-by-side kjøleskap. Kjøkkenet har passert over halvparten av forventet levetid (normalt 20–30 år).

Loft:
Uinnredet loft.

---

**DOKUMENTKONTROLL:**

---

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

Vegger: Strie/tapet, malte overflater, fliser
Tak: takplater, malte overflater.
Gulv: Belegg, fliser, laminat, parkett.

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

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Toalett
Rommet inneholder servant, speil og toalett. Gulv er belagt med laminat med flismønster. Overflater fremstår som tørre romsløsninger uten dokumentert våtromsutførelse. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Rommet vurderes som et toalettrom uten sluk.

Vaskerom/bod – kjeller
Beskrivelse
Rommet inneholder fliser på gulv med varmekabler. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskemaskin er tilkoblet avløp som ledes til sluk i gulv. Utslagsvask er også tilkoblet sluk. Vegger har slett malte overflater. Himling består av takplater.

Det registreres lite fall på gulv mot sluk. Det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran i gulvkonstruksjonen. Oppkant mot gang og ytterdør er ikke utført i tråd med krav til våtrom. Rommet vurderes ikke som et forskriftsmessig våtrom, men som bod/teknisk rom med sluk.

Merknader
Lite fall mot sluk.
Ukjent om gulv har membran.
Oppkant mot tilstøtende rom ikke tilfredsstillende for våtrom.
Overflater fremstår som enklere utførelse uten dokumentert tettesjikt.

Årsak
Rommet synes ikke prosjektert eller utført som våtrom etter gjeldende våtromsnorm, men som teknisk rom/bod med sluk.

Risiko
Ved lekkasje fra vaskemaskin, rørinstallasjoner eller utslagsvask kan vann trenge ut i tilstøtende konstruksjoner dersom membran ikke er etablert. Manglende fall reduserer avrenningsevnen.

Konsekvens
Forhøyet risiko for fuktskade ved lekkasje.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å avklare oppbygning av gulv og eventuelt etablere forbedret lekkasjesikring. Ved videre bruk som vaskerom bør rommet oppgraderes til våtromsstandard.

Tilstandsgrad: TG 2
Begrunnet med manglende dokumentert tettesjikt, lite fall og ikke tilfredsstillende oppkant.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er opplyst at balansert ventilasjonsaggregat er skiftet i nyere tid. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

---

# EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 77 | - | 9 | - |
| Plan 1 | 81 | - | - | 9 |
| Loft | 57 | - | - | 4 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 215 | - | 9 | |
| SUM BRA | 224 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

KJELLER
Gang: 13,6 m²
Kjellerstue: 18,0 m²
Bad (våtrom): 8,0 m²
Soverom: 12,8 m²
Vaskerom: 7,6 m²
Teknisk rom: 3,0 m²
Soverom 2: 9,7 m²

PLAN 1
Vindfang (V.F.): 8,3 m²
Bod: 6,3 m²
Toalett (ikke våtrom): 2,8 m²
Bod: 7,4 m²
Stue/kjøkken inkl. trapp: 53,3 m²

LOFT
Uinnredet loft (måleverdig del): 56,9 m² Oppvarmet areal

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. Piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

---

**BRA-e:**

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

---

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje/Utehus/Sportsbod/Naust er ikke tilstandsvurdert.

---

# EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

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

---

**INTEGRITET:**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sondre Sandvåg**

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

---

27/05/2026




Sondre Sandvåg

EIERSKIFTERAPPORT™

## 1. Grunn og fundamenter

**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

---

Boligen er oppført i 2005. Grunnmur fremstår som plasstøpt betong. Fundamenter, drenering og utvendig fuktsikring ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Det var snø og is på befaringsdagen, noe som begrenset vurdering av terrengfall og synlig sikring mot vann og fukt.

---

**Merknader:**

Snø- og isdekke medførte begrenset kontroll av terrengforhold og utvendig fuktsikring.
Drenering og fundamenter er skjulte bygningsdeler og kan ikke inspiseres uten inngrep.
Drenering antas å være fra byggeåret (2005).
I henhold til NBI «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» blad 700.320 har drenering en forventet levetid på 20–60 år.
Konstruksjoner under bakkenivå har erfaringsmessig høyere skadefrekvens og kortere levetid enn konstruksjoner over bakkenivå.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

---

Terrenget rundt boligen består av opparbeidet terreng med naturlige høydeforskjeller. På østsiden er det registrert generelt fall mot bygget. Det var snø på befaringsdagen, noe som begrenset full vurdering av terrengprofil og overflatefall.

---

**Merknader:**

Det er observert terrengfall mot grunnmur på østsiden.
Snødekke medførte begrenset kontroll av detaljert fallforhold og overflateutforming.
Terrengforhold har direkte betydning for belastning av overflatevann mot konstruksjoner under bakkenivå.

Det er opplyst av eier at det etter befaring/etter tidligere vedlikehold er lagt ny grus rundt deler av boligen samt etterfylt bark i skråning mot naboeiendom.

## 2. Yttervegger

**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

---

Yttervegger er kledd med utvendig trekledning. Det er fra bakkenivå foretatt visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

---

**Merknader:**

Det er opplyst av eier at hele boligen nylig er malt utvendig etter befaring. Overflatebehandling vurderes derfor oppgradert sammenlignet med forhold registrert på befaringsdagen.
Kledning er enkelte steder tett mot terreng.
Det er ikke registrert vannbord/beslag over eller under vinduer i betong; disse fremstår pusset inn utvendig.
Kledningen vurderes samlet sett å være i god stand i forhold til forventet levetid.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vinduer og ytterdører er fra byggeår. Det er foretatt visuell kontroll fra bakkenivå samt innvendig kontroll der dette var tilgjengelig. Entrédør er plassert under takoverbygg. På loft er det visuelt registrert at vinduer og terrassedør er fuget/skummet i overgang mot konstruksjon.

---

**Merknader:**

Det er ikke registrert vannbord/beslag over eller under enkelte vinduer og dører, jf. pkt. 2.1 yttervegger.
Det registreres grønske og malingsflass på utvendige overflater.
Synlige fingerskjøter på enkelte vinduskarmer/rammer.
Det er ikke registrert synlige råteskader på befaringsdagen.
Det foreligger etterslep på overflatebehandling samt behov for justering, smøring og normalt vedlikehold.

## 4. Tak

**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

---

Saltak. Takkonstruksjonen er visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra tilgjengelig loft. Boligen er oppført i 2005. Det er pipe i Leca. Det er ikke tilkoblet ildsted. På befaringsdagen var takflaten snødekt. Det er ikke tilgang til eventuelt kaldt hulrom over loft, og overgang i ytre tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll.

---

**Merknader:**

Snø på taket begrenset utvendig inspeksjon.
Ytre tettesjikt og overganger kan ikke kontrolleres visuelt.
Mulig lite kaldt loft/hulrom uten inspeksjonsmulighet.
Ingen registrerte fuktmerker rundt pipe i tilgjengelig loft.
Konstruksjonen fremstår visuelt rett uten registrerte nedbøyninger.

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

Undertaket antas å være i fra 2005

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

Undertak, sløyfer, lekter og yttertekking er fra byggeår 2005. Taket var snødekt på befaringsdagen. Det var ikke mulig å inspisere taktekking utvendig eller undertak fra innvendig side.

**Merknader:**

Snødekke hindret visuell kontroll av taktekking.
Undertak og lekter var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ingen verifisering av tetthet eller tilstand på ytre tettesjikt.

## 5. Loft

**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loftet fremstår som uinnredet og benyttes til lagring. Konstruksjonen består av trekonstruksjoner med synlig isolasjon og dampsperre. Deler av loftet har gangbart gulv. Ifølge eier har loftet vært uinnredet siden overtakelse.

**Merknader:**

Loftet benyttes til lagring, noe som medførte begrenset tilgjengelighet og inspeksjon enkelte steder.
Det er ikke registrert synlige deformasjoner eller konstruksjonsmessige skjevheter på tilgjengelige flater.
Det ble ikke registrert synlige fuktmerker eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.
Opplysninger om tidligere bruk er basert på selgers informasjon.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har balkong ved stue samt balkong på loft. Balkong ved stue er etter tidligere befaring oppdatert med nye terrassebord/dekke. Terrassebordene fremstår som nyere og av god kvalitet, montert med skjult innfesting/klips mellom bordene. Konstruksjonen vurderes visuelt som ryddig og fagmessig utført på kontrolltidspunktet. Balkongene har rekkverk i treverk. Under balkongen er det innglasset konstruksjon kledd med beslag/blikkassetter.

**Merknader:**

Rekkverk på balkong ved stue og loft er målt/anslått til under dagens referansenivå på 100 cm.
Overgang mot terrassedør er beslaglagt, men tettesjikt bak beslag er ikke kontrollert.
Balkong over innglasset konstruksjon kan gi økt konsekvens ved eventuell lekkasje.
Normalt vedlikeholdsbehov må påregnes over tid på utvendige trekonstruksjoner.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet er fra byggeår 2005. Vegger er flislagt. Himling består av takplater med innfelte spotter. Dusjnisje med fastmontert dusjhjørne. Servant med heldekkende innredning, sideskap og speil. Frittstående toalett. Det er opplegg for badekar med blandebatteri og sluk. Avtrekk i himling ved innredning. Inspeksjonsluke i vegg.

**Merknader:**

Spotter i himling flimrer.
Takplater i himling (ikke dokumentert systemoppbygning).
Flislagte vegger fremstår uten synlige sprekker eller løse fliser på befaringsdagen.
Badet er ca. 20 år gammelt og har passert over halvparten av forventet levetid.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv er flislagt med sluk i dusjsone. Badet er fra 2005. Det ble ikke registrert bom (hulrom) ved stikkprøvekontroll av fliser på befaringsdagen.

**Merknader:**

Fuger i dusjsone er sterkt slitt og misfarget.
Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp terskel.
Terskel vurderes ikke tilfredsstillende utført i forhold til referansenivå.
Membranoppkant ved dør/terskel er ikke mulig å verifisere.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membran er opplyst å være fra 2005. Badet er ca. 20 år gammelt. Det er plastsluk. Det er ikke påvist avvik ved sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring på befaringsdagen. Sluker var tilgjengelig og mulig å rengjøre. Arbeidet fremstår visuelt som fagmessig utført.

Det ble gjennomført hulltaking fra bod/teknisk rom (Ø73 mm inspeksjonshull). Målt vektprosent i trevirke var under 6 %, som anses som tørt nivå. Målingen er en stikkprøve og gir kun et øyeblikksbilde.

Membran og mansjetter er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å verifisere. I dusjsonen er flisefuger sterkt slitt, og membran er stedvis synlig mellom flisene.

---

**Merknader:**

Membran fra 2005.
Forventet levetid for membran er normalt 20–30 år.
Membranoppkant ved terskel kan ikke verifiseres.
Flisefuger i dusjsone er sterkt slitt.
Membran er synlig mellom fliser i dusjområdet.
Hulltaking viste fuktverdier under 6 % (tørt nivå).
Fuktkontroll er stikkprøve og gir ikke full verifikasjon av hele konstruksjonen.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

---

Kjøkken med lyse fronter og mørk benkeplate. Integrert oppvaskmaskin (opplyst ny i 2026). Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående side-by-side kjøleskap. Kjøkkenventilator over kokesone.
Det er registrert oppsvulming i benkeplate. Hjørneskap har betydelig slark i én hengsel. Lys i ventilator fungerer ikke på befaringsdagen.

---

**Merknader:**

Oppvaskmaskin opplyst ny i 2026 (selgers opplysning).
Oppsvulming i benkeplate.
Slark i hengsel i hjørneskap.
Manglende lys i ventilator.
Knirk i gulv ved belastning.
Kjøkken antas å være fra byggeår 2005

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Bad, Teknisk og Soverom

#### TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

---

Bad har flislagte vegger og himlingsplater i tak. Soverom samt bod/teknisk rom har malte gipsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er registrert ventiler i vindu. Selger opplyser at ventilasjonsaggregat nylig er skiftet.

---

**Merknader:**

Det er registrert sprekker/riss i overganger mellom vegger.
Ingen registrerte løse fliser eller synlige fuktskjolder på befaringsdagen.
Ventilasjon i rommene skjer via ventil i vindu samt mekanisk anlegg (opplyst nytt aggregat).
Opplysninger om ventilasjonsaggregat er basert på selgers informasjon.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Bad og bod/teknisk rom har flislagte gulv. Soverom har parkett. Overflatene antas å være fra byggeår (2005). Det er registrert bom (hulrom) i enkelte fliser i teknisk rom. Deler av gulvflatene hadde begrenset tilgjengelighet grunnet fast innredning og lagrede gjenstander.

---

**Merknader:**

Flislagte gulv i bad og teknisk rom.
Parkett i soverom.
Bom i enkelte fliser i teknisk rom.
Overflater fra byggeår med aldersmessig slitasje.
Begrenset tilkomst til deler av gulvflatene.

#### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

---

Soverom har ventil i vindu. På befaringsdagen fremstod luftutskifting som tilfredsstillende. Selger opplyser at det nylig er installert nytt balansert ventilasjonsaggregat.
Det ble foretatt hulltaking i vegg i teknisk rom for kontroll av fukt. Målinger viste tørre verdier på befaringsdagen.

---

**Merknader:**

Ventilasjon via vindusventil og balansert anlegg (opplyst nytt aggregat).
Hulltaking gjennomført i teknisk rom.
Registrerte fuktverdier var innenfor normalt/tørt nivå.
Fuktkontroll er basert på stikkprøve og gir kun øyeblikksbilde.

## 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

---

Stoppekran er plassert i bod/teknisk rom. Vanninstallasjoner er utført med rør-i-rør-system med plastrør fremført til fordelerskap i bod/teknisk rom. Det er kobberrør til varmtvannsbereder. Det er etablert lekkasjesikring ved at eventuelt vann ledes til gulv i bod/teknisk rom og videre til sluk. Det er ikke mulig å verifisere om gulvet i teknisk rom har membran.

Boligen har frittstående toaletter. Sluk er i plast. Avløpsrør er i hovedsak av plast. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for VVS-anlegget. Kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Skjulte rørgjennomføringer i vegg samt utvendige vann- og avløpsrør er ikke undersøkt.

---

**Merknader:**

Rør-i-rør-system med fordelerskap i teknisk rom.
Kobberrør til varmtvannsbereder.
Lekkasjesikring ved avrenning til gulv og sluk.
Ukjent om gulv i teknisk rom har membran.
Sluk og avløp i plast, deler av avløp i støpejern.
Manglende dokumentasjon på anlegget.
Kun synlige installasjoner er kontrollert.

Installasjonene har passert over halvparten av forventet levetid. Skjulte installasjoner og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til fremtidig levetid og lekkasjerisiko.

### TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er installert varmtvannsbereder av type CTC FerroFil RIF-200 (200 liter). Produsert 37/2004, tilsvarende ca. 2004. Berederen er plassert i bod/teknisk rom med sluk i gulv. Det er etablert sikkerhetsventil med avrenning til gulv/sluk.

Det registreres misfarging og fuktmerker på gulv rundt sluk. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje på befaringsdagen.

**Merknader:**

Produksjonsår 2004 (ca. 21 år gammel).
Forventet levetid for varmtvannsbereder er normalt 15–20 år.
Eldre fuktmerker/misfarging på gulv ved sluk.
Ikke dokumentasjon fremlagt for installasjon eller servicehistorikk.
Kun synlige deler av installasjonen er kontrollert.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom. Selger opplyser at aggregatet nylig er skiftet. Det er tilkoblet isolerte ventilasjonskanaler. Det er ventiler i vindu i enkelte rom.
Anlegget var i drift på befaringsdagen. Det er ikke foretatt måling av luftmengder.

**Merknader:**

Opplyst nytt ventilasjonsaggregat (dokumentasjon ikke fremlagt).
Isolerte ventilasjonskanaler.
Luftutskifting fremstod som tilfredsstillende ved visuell vurdering.
Luftmengder og innregulering er ikke kontrollert.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ikke opplyst

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i teknisk rom/bod og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

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

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

---

**Merknader:**

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

Det er opplyst av eier at elektriker har montert nye panelovner i boligen. Dokumentasjon/samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsdagen.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

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

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

Loft med intern adkomst. Bygningsdelen er uinnredet med synlig isolasjon og dampsperre. Det er ikke etablert ferdige overflater eller dokumentert bruksendring til rom for varig opphold. Arealet er vurdert etter gjeldende måleregler. Kun måleverdig areal med fri høyde ? 1,9 m er medregnet i BRA-I. Bygningsdelen tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.3 | Terrengforhold |
| | Fallforholdene skyldes terrengutforming og eksisterende masseoppbygging rundt bygget.<br><br>Risiko<br>Fall mot bygget kan føre til økt vannbelastning mot grunnmur og drenering, særlig ved snøsmelting og kraftig nedbør.<br><br>Konsekvens<br>Over tid kan ugunstig terrengfall bidra til økt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng og redusere dreneringens funksjon.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales å kontrollere terrengfall når forholdene er snøfrie. Terrenget bør ha fall bort fra bygget (minimum ca. 1:50 de første 3 meter). Eventuelle masser som gir fall mot bygget bør omarbeides. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |

| | |
|---|---|
| | Årsak<br>Vedlikeholdsetterslep skyldes manglende periodisk overflatebehandling. Manglende vannbord/beslag kan medføre økt vannpåvirkning på utsatte detaljer. Synlige fingerskjøter er normalt for fabrikkproduserte vinduer, men er mer utsatt dersom overflatebehandling svekkes.<br><br>Risiko<br>Manglende vedlikehold kan over tid føre til fuktopptak i trevirke, oppsprekking og begynnende råteskader. Økt vannbelastning ved manglende vannavledning kan redusere forventet gjenværende brukstid på vinduer og dører.<br><br>Konsekvens<br>Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå behov for utskifting av enkeltkomponenter eller hele vindus-/dørenheter tidligere enn forventet. Forholdet innebærer påregnelig vedlikeholdsbehov.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling av utsatte flater. Vinduer og dører bør justeres og smøres. Det anbefales å vurdere etablering av hensiktsmessig vannavledning/beslag der dette mangler.<br><br>Tilstandsgrad: TG 2<br>Vedlikeholdsetterslep og detaljer som kan medføre økt fuktbelastning, uten at det er registrert skade. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | Rekkverkshøyde er utført etter tidligere byggeskikk og tilfredsstiller ikke dagens referansenivå. Tettesjikt i overgang mot vegg og dør er skjult konstruksjon og kan ikke verifiseres uten inngrep. Balkong over innglasset konstruksjon gir økt konsekvens dersom lekkasje skulle oppstå i overgang mot fasade eller dekke. Forholdet kan medføre behov for oppgradering av rekkverk for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå. Eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader på underliggende konstruksjoner.<br><br>Anbefalte tiltak:<br>Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassebord, beslag og overganger mot vegg/dør. Det anbefales videre å vurdere oppgradering av rekkverkshøyde til dagens referansenivå.<br><br>Tilstandsgrad: TG 2<br>Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i avvik ved rekkverkshøyde og usikkerhet knyttet til skjulte overgangsdetaljer, selv om terrasse/dekke fremstår oppgradert og funksjonelt på kontrolltidspunktet. |
| 7.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | Årsak<br>Flimring kan skyldes lyskilde/driver eller elektrisk forbindelse. Aldersmessig slitasje må forventes. Våtrom fra 2005 har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år avhengig av utførelse og vedlikehold.<br><br>Risiko<br>Med økende alder øker risikoen for svikt i overflater, fuger og skjulte fuktsperrer. Himlingsløsning og elektriske installasjoner i våtrom krever korrekt utførelse for å hindre fuktskade og el-teknisk risiko.<br><br>Konsekvens<br>Badet har begrenset forventet gjenværende brukstid. Det må påregnes oppgradering innen overskuelig tid. Eventuelle skjulte svakheter kan gi fukt- eller følgeskader dersom de ikke oppdages.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales kontroll av elektrisk anlegg for belysning av fagkyndig. Videre anbefales jevnlig tilsyn med fuger og overflater. Fremtidig rehabilitering må påregnes innen normal levetid.<br><br>Tilstandsgrad: TG 2<br>Begrunnet med alder over halve forventet levetid, registrert avvik ved belysning og generell aldersmessig risiko. |
| 7.1.2 | Bad Overflate gulv |

| | |
|---|---|
| | Årsak<br>Slitasje på fuger skyldes alder og normal bruk. Manglende tilfredsstillende fall og høydeforskjell indikerer avvik fra anbefalt utførelse etter referansenivå. Membran er skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep.<br><br>Risiko<br>Slitte fuger øker vanninntrengning til underliggende konstruksjon. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mot terskel gir økt risiko for vannansamling og vannlekkasje ut av våtrommet. Uverifisert membranoppkant innebærer usikkerhet knyttet til fuktsikring.<br><br>Konsekvens<br>Forholdene gir økt sannsynlighet for fuktskade i underliggende konstruksjon og tilstøtende rom over tid. Badet har passert over halvparten av forventet levetid, og samlet sett foreligger redusert forventet gjenværende brukstid.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales nærmere undersøkelse av fallforhold og terskelløsning. Rehabilitering av gulv og våtrom må påregnes. Ved oppgradering bør det etableres korrekt fall, tilfredsstillende høydeforskjell og dokumentert membranoppkant i henhold til gjeldende krav.<br><br>TG 2<br>Avvik fra referansenivå ved fall og terskelløsning samt aldersmessig slitasje på fuger. Forholdene gir økt risiko for fuktskade, men skade eller lekkasje er ikke påvist på befaringsdagen. |
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Årsak<br>Slitasje på fuger skyldes alder og daglig bruk. Synlig membran mellom fliser indikerer nedslitte fuger. Membranoppkant ved terskel er skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep.<br><br>Risiko<br>Slitte fuger kan føre til økt vanntransport til underliggende konstruksjon. Manglende verifisering av membranoppkant ved terskel gir usikkerhet knyttet til vanninntrengning mot tilstøtende rom. Membranens alder tilsier økt risiko for svekkelse over tid.<br><br>Konsekvens<br>Badet har begrenset forventet gjenværende brukstid på tettesjiktet. Selv om det ikke er registrert forhøyede fuktverdier eller lekkasje på befaringsdagen, foreligger det økt risiko for fremtidig fuktskade.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales utskifting/reparasjon av fuger i dusjsone. Badet må påregnes rehabilitert innen normal teknisk levetid. Ved oppgradering bør membran og terskelløsning etableres i henhold til gjeldende krav og dokumenteres. |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |

| | |
|---|---|
| | Årsak<br>Oppsvulming i benkeplate skyldes normalt fuktpåvirkning over tid. Slark i hengsel og defekt ventilatorlys er bruks- og aldersrelatert. Knirk i gulv skyldes normalt bevegelser i undergulv eller sammenføyninger i gulvkonstruksjon.<br><br>Risiko<br>Fuktskadet benkeplate kan videreutvikles ved fortsatt fuktbelastning. Knirk i gulv indikerer bevegelse i konstruksjon, men er normalt ikke av konstruksjonsmessig betydning dersom det ikke foreligger svikt eller nedbøyning.<br><br>Konsekvens<br>Det må påregnes utskifting av benkeplate. Hengsel må justeres eller byttes. Ventilatorlys må utbedres. Knirk kan oppleves som sjenerende, men har normalt begrenset teknisk betydning.<br><br>Forventet levetid for kjøkkeninnredning er normalt 20–30 år. Med antatt alder fra 2005 har kjøkkenet passert over halvparten av forventet levetid og har begrenset gjenværende brukstid.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Benkeplate bør skiftes. Hengsel justeres eller erstattes. Ventilator kontrolleres. Dersom knirk oppleves som vesentlig, kan det vurderes lokal utbedring av gulvkonstruksjon. |
| 9.1.2 | Bad, Teknisk og Soverom Gulvets overflate |
| | Årsak<br>Bom i fliser skyldes normalt mangelfull heft mellom flis og underlag eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Aldersmessig slitasje må forventes etter ca. 20 års bruk.<br><br>Risiko<br>Bom kan over tid føre til sprekkdannelse eller løs flis. Med økende alder reduseres forventet gjenværende brukstid på gulvoverflater, spesielt i fuktutsatte rom.<br><br>Konsekvens<br>Det må påregnes utskifting av enkeltfliser i teknisk rom. Samlet sett har gulvoverflatene begrenset gjenværende levetid.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales lokal utbedring av fliser med bom. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvoverflater vurderes samlet. Full kontroll av gulv anbefales når overflater er fullt tilgjengelige. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |

Årsak
Manglende dokumentasjon skyldes at dette ikke er fremlagt ved befaring. Skjulte installasjoner lar seg ikke kontrollere uten inngrep.

Risiko
Dersom gulv i teknisk rom ikke har membran, kan lekkasje føre til fuktskade i underliggende konstruksjon. Skjulte rørgjennomføringer kan ha ukjent utførelse. Eldre kobberrør kan ha redusert forventet gjenværende brukstid.

Forventet levetid:
Plastrør (rør-i-rør): ca. 25–50 år.
Plastsluk: ca. 30–50 år.

Konsekvens
Anlegget fremstår funksjonelt på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning av gulv i teknisk rom innebærer usikkerhet knyttet til lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på VVS-anlegget dersom tilgjengelig. Det bør avklares om gulv i teknisk rom har membran. Periodisk kontroll av fordelerskap og synlige koblinger anbefales.

TG 2
Begrunnet med manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til lekkasjesikring i teknisk rom.

# EIERSKIFTERAPPORT™

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | Årsak<br>Alder tilsier at berederen har passert forventet teknisk levetid. Fuktmerker kan skyldes tidligere utslipp fra sikkerhetsventil eller mindre lekkasjer over tid.<br><br>Risiko<br>Bereder som har overskredet forventet levetid har økt risiko for lekkasje og gjennomrusting. Dersom gulv i teknisk rom ikke har membran, kan lekkasje medføre skade i underliggende konstruksjon.<br><br>Konsekvens<br>Det foreligger forhøyet sannsynlighet for svikt grunnet alder. Utskifting må påregnes innen kort tid.<br><br>Anbefalte tiltak<br>Det anbefales utskifting av varmtvannsbereder. Det bør samtidig avklares om gulv i teknisk rom har tilfredsstillende fuktsikring. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Vikøyr & Brandt | Oppdragsnr. | 106260007 |
| Addresse | Knutavegen 71A | | |
| Postnr. | 5208 | Sted | OS |
| Selgers navn | Trond Helge Høye | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2005

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

21

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

85415023

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygget vinterhave under terasse utenfor stue- Vinterhave bygget av UteDesign.no- Blikkenslager tak / avrebnning av rggnvann av Bjørø Kobber & Blikk AS

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Vegg til vegg teppe gulv (grønt)

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Utedesign asBjøro Kobber og Blikk As

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Isolert me glassvatt plastdekket med papputforinger mellom isolasjon og tak

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Vedkommende var nevø , og under opplærong i faget (i prinsippet faglært).

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Nevø

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Laget kabel / sikring for montering av billader (ikke tilkoblet)Montert panelovner på soverom/ Stue

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Nevy Elektro (de har lagt til i boligmappe)

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Anlegget sloknet

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Helt nytt ventilsjonsanlegg installert , Alt fungerer perfekt. (alle dyser suger eller blæser ut ihht type dyser, Anlegget har filter som gjør boenheten pollen fri hvis vinduer holdes lukket.Det bør tegnes filter-avtale med Bjøro kobber og blikk,

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Det ligger ny manual på det tekniske rommet. Installasjon utført av Bjørø Kobber & Blikk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

24 Bq/m3

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Skadedyrbekjempelsen dekkes av boligforsikringen gjenom gjensidige, Det er ikke Stokk-maur,Spesialist klassifisert det som sukkeraur.

**Er forholdet utbedret?**

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Sentralstøvsuger defekt.KJøkkenbenk litt vannskadet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

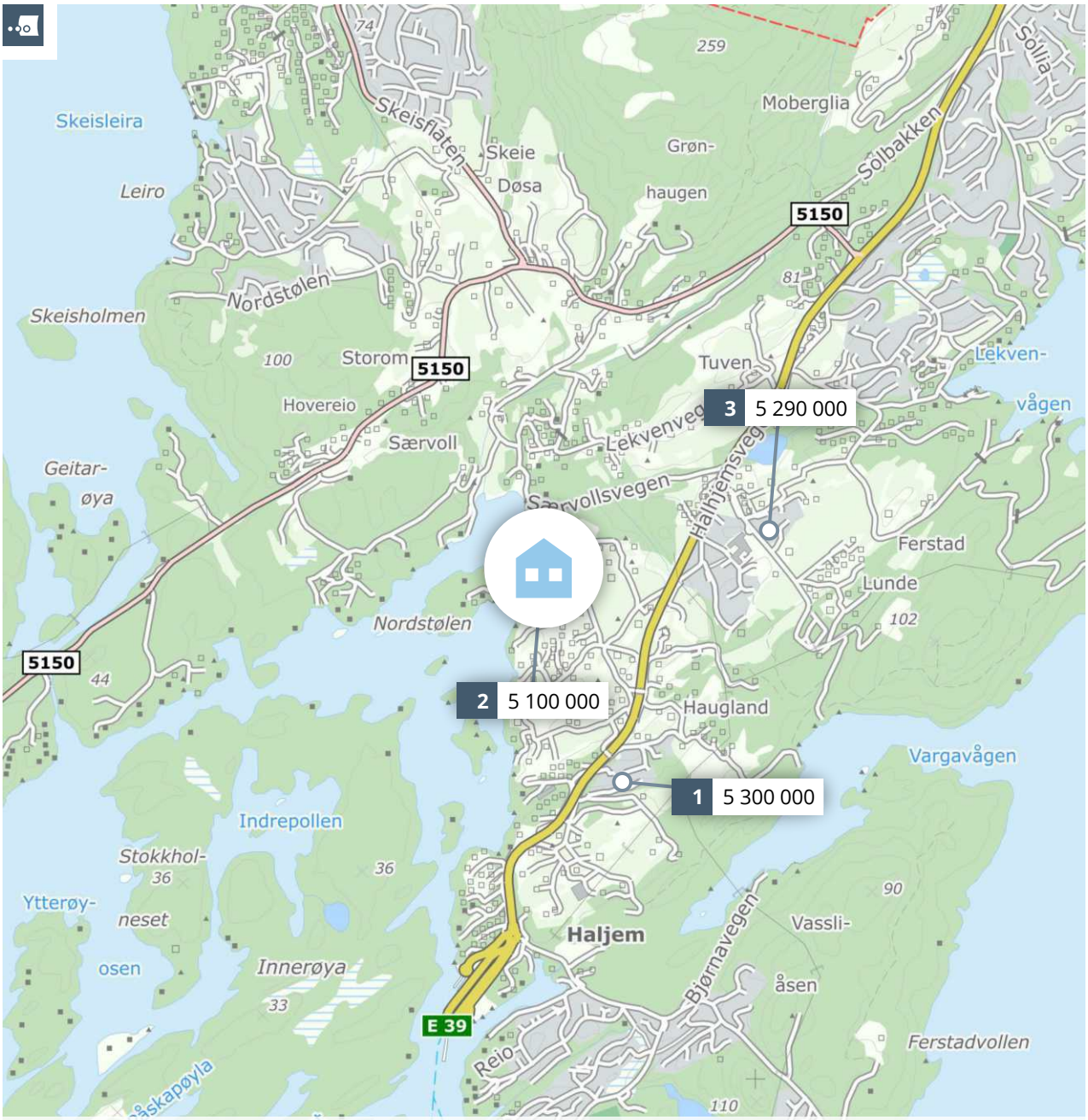
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

Signert av *Trond Helge Høye*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# KNUTAVEGEN 71 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 03.06.2026

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

# Knutavegen 71 A, 5208 OS

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2005

GNR 42 BNR 226 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS HAUGLAND

Verdivurdert til

**5 000 000**

| - | 5 000 000 | 23 256 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 215 m² | - m² | 9 m² | 13 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 048 m² | |
| Byggeår | | | | | 2005 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Håvarsvegen 33 B<br>125 m² 2007 818 m² 3 sov | 09.01.2026 | 4 490 000 | **5 300 000** | 0 | 5 300 000 | **42 400** |
| 2 Knutavegen 69 A<br>193 m² 2008 772 m² 5 sov | 25.05.2022 | 4 490 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **26 425** |
| 3 Torkjelsvegen 60 C<br>145 m² 2021 391 m² 4 sov | 04.07.2025 | 5 290 000 | **5 290 000** | 0 | 5 290 000 | **36 483** |

En stor og romslig tomannsbolig over tre plan med attraktiv beliggenhet og nydelig sjøutsikt.

Boligen har et bruksareal på hele 224 m² og byr på gode muligheter. Planløsningen er romslig og funksjonell, med gode oppholdsarealer fordelt over tre plan. I tillegg har boligen et uinnredet loft på 57 m² BRA-i med stort potensial for videre utvikling og tilpasning etter egne ønsker og behov.

Boligen går over tre plan og inneholder følgende romfordeling:

Første etasje:

Gang: 13,6 m²
Kjellerstue: 18,0 m²
Bad: 8,0 m²
Soverom: 12,8 m²
Vaskerom: 7,6 m²
Teknisk rom: 3,0 m²
Soverom 2: 9,7 m²

Andre etasje:

Vindfang: 8,3 m²
Bod: 6,3 m²
Toalett: 2,8 m²
Bod: 7,4 m²
Stue/kjøkken inkl. trapp: 53,3 m²

Loftsetasje:

Uinnredet loft: 56,9 m² Oppvarmet areal.

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

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

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

## Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.08.2005 | | 22.08.2005 | - | 2 100 000 | - | 2 100 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. I henhold til salg av lignende boliger i området, samt behovet for oppgradering og en uferdig loftsetasje vurderes reell markedspris til 5 000 000,-

# Tomannsboliger til salgs i 5208 OS nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

# Tomannsboliger solgt i 5208 OS siste 12 mnd

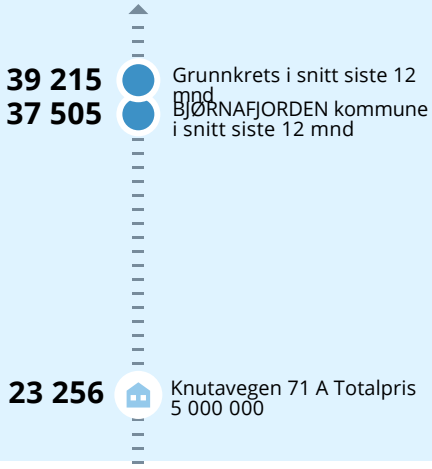
13
tomannsboliger
solgt




Solgt i snitt
i løpet av
21
dager

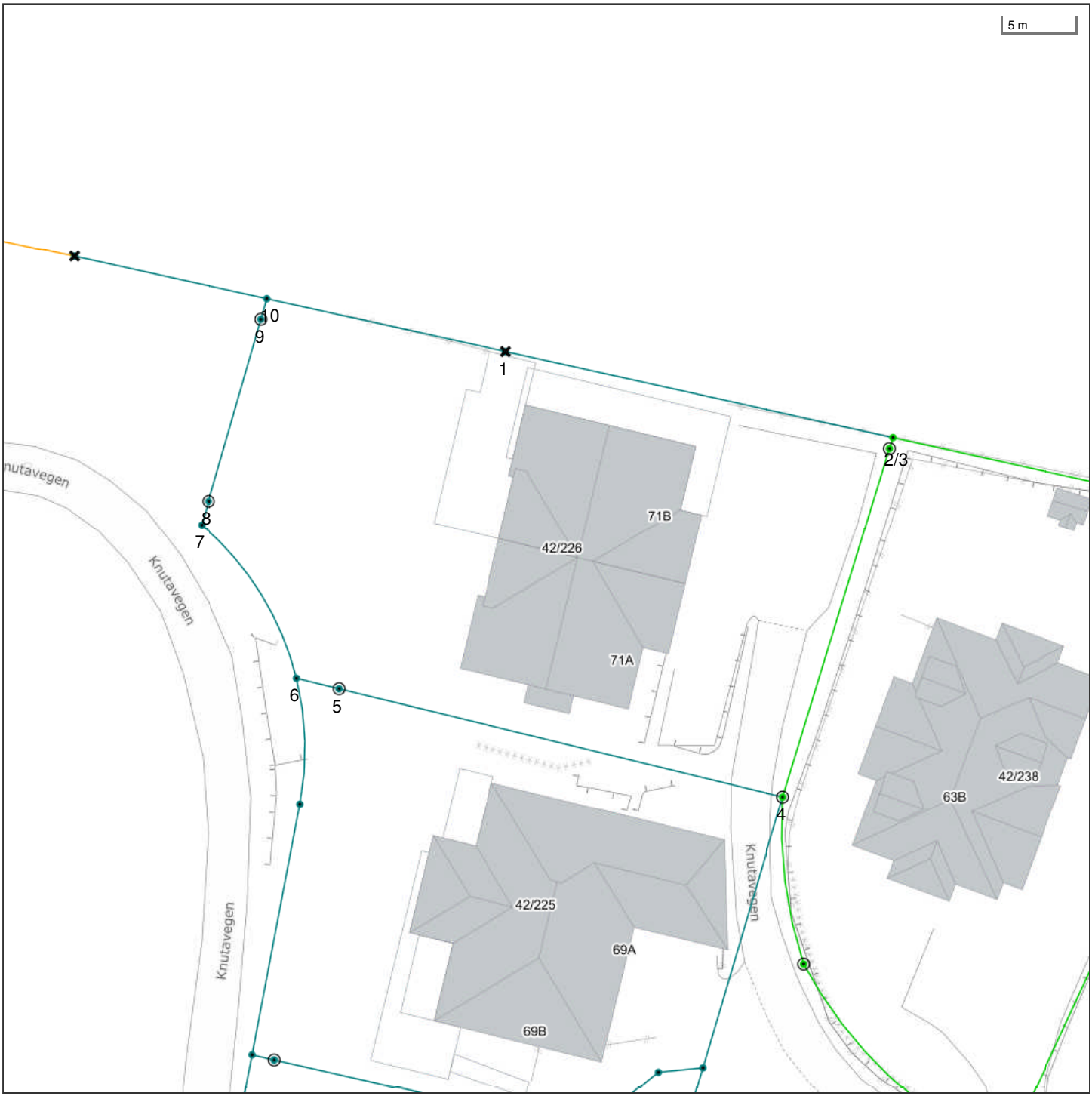
for 2.6% over prisantydning

# Analyse m²-priser



Utskriftsdato: 27.04.2026

# Eiendomskart for eiendom 4624 - 42/226//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** | 1 047,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6674609,45 | **Øst** | 301796,52 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6674617,88 | 301807,78 | 14 cm | Fjell (FJ) | Kors (53) | 16,74 | |
| 2 | 6674610,61 | 301833,91 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 27,12 | |
| 3 | 6674609,87 | 301833,63 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,79 | |
| 4 | 6674586,56 | 301825,08 | 5 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,83 | |
| 5 | 6674595,56 | 301795,14 | 14 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 31,26 | |
| 6 | 6674596,43 | 301792,27 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,00 | |
| 7 | 6674607,22 | 301786,35 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,51 | 19,58 |
| 8 | 6674608,81 | 301786,91 | 14 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,69 | |
| 9 | 6674620,98 | 301791,17 | 14 cm | Jordfast stein (JS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,89 | |
| 10 | 6674622,35 | 301791,65 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,45 | |

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse | Bestiller |
|---|---|---|---|
| 00229000 | 28.04.2026 | 106260007 | 993909262 |

**Ident**
2005/10410/50

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Skal returnerast til

0/0263/05 TST

15 JUN 2005

# Krav[1] om oppdeling i eigarseksjonar/reseksjonering

(stryk det som ikkje høver)

TINGLYST
14 JULI 2005
MIDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 10410

Opplysningane i felta **1-4** skal registrerast i grunnboka mn 42/-226

## 1. Eigedomen

| Kommunenr | Kommunenamn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1243 | Os Komune | 42 | 226 | | |

## 2. Heimelshavar(ar)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Namn | Ideell part [3] |
|---|---|---|
| 170962 [redacted] | Jan Erik Haugland | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 3. Krav

Ein krev oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.

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

Sum teljarar: 2 = nemnar: 2

## 4. Utfyllande tekst [7]

I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglysast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Doknr: 10410 Tinglyst: 14.07.2005 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Nr 703035 N** På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-1999

## 5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

a) ☐ seksjoneringa gjeld planlagd bygning der det er gjeve byggjeløyve,
eller
☒ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde

b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen

c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining

d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål,
eller
☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova

e) ☐ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan. og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.

f) ☐ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vakmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett

g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboeigedom

h) ☒ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom,
eller
☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad,
eller
☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad

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

**Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).**

## 6. Teikningar mm

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, andre leden).

**b)** Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet.
På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskilt rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).

**c)** Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)

**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)

**e)** Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Stad, dato | Heimelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektemake/registrert partnar<br>(ved reseksjonering krevst det samtykkje frå ektemake/registrert partnar der sameigebrøken blir redusert) |
|---|---|---|
| OS 14/6-05 | Jan Erik Haugland | |

**8. Samtykkje mm frå styret ved reseksjonering** [8]

☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret sannar at sameigarmøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30)

| Stad, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering**

☐ Det er halde synfaring

☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved [9]

☒ Løyve er teke inn nedanfor

☐ Løyve ligg ved

**Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 42 | 726 | | | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 1/7 - 2005 | Torgeir Stokkeland |

ØS KOMMUNE
Etat for plan, miljø og utbygging

**Notar:**

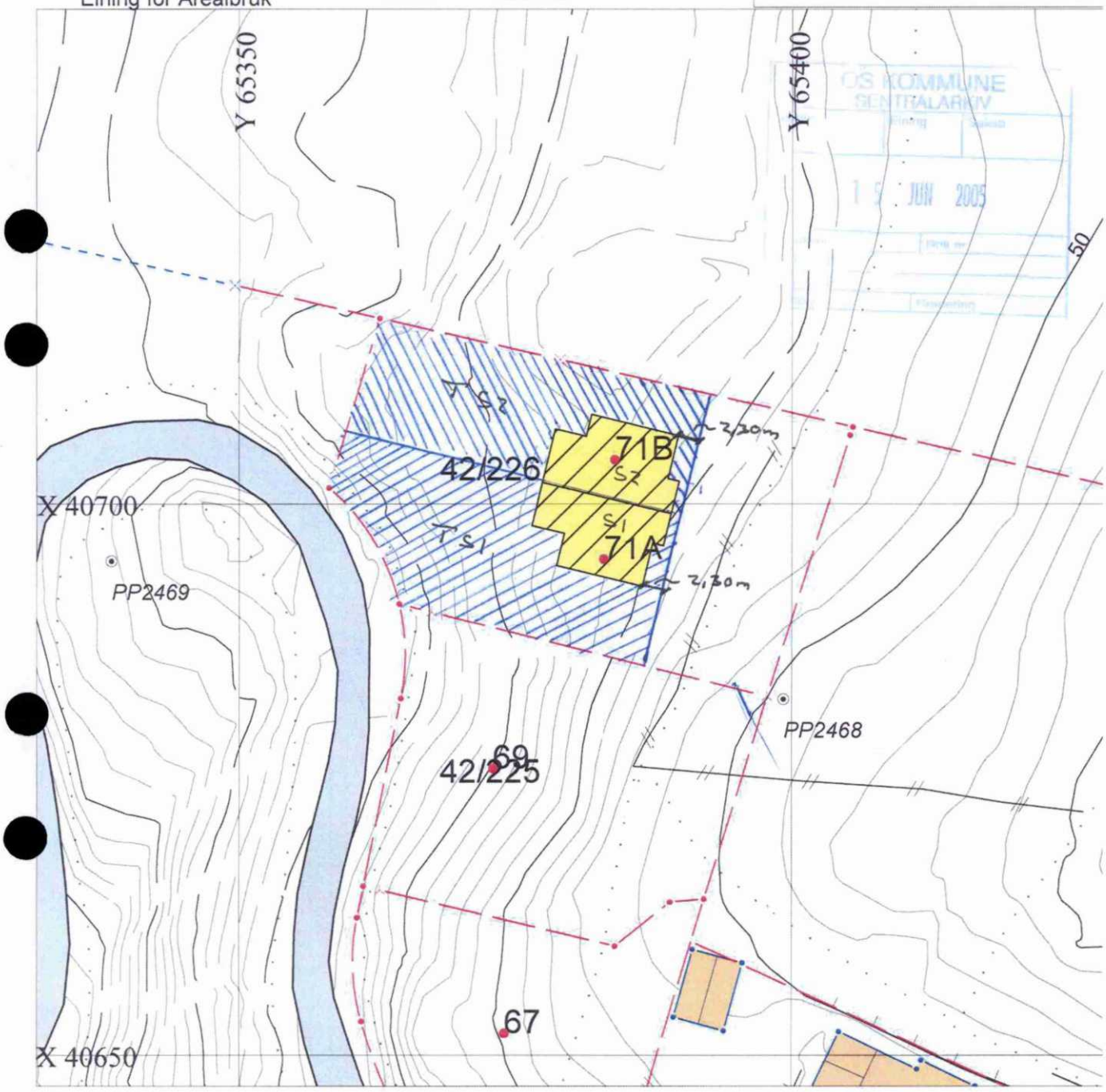
1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og planteikning skal sendast til kommunen i tre eksemplar; eitt av eksemplara skal vera på tinglysingspapir.
2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrøk med heile tall i teljaren og nemnaren.
6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
7) Det er berre tre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje leden. Panterett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag.
8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf § 30.
9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

# Situasjonskart

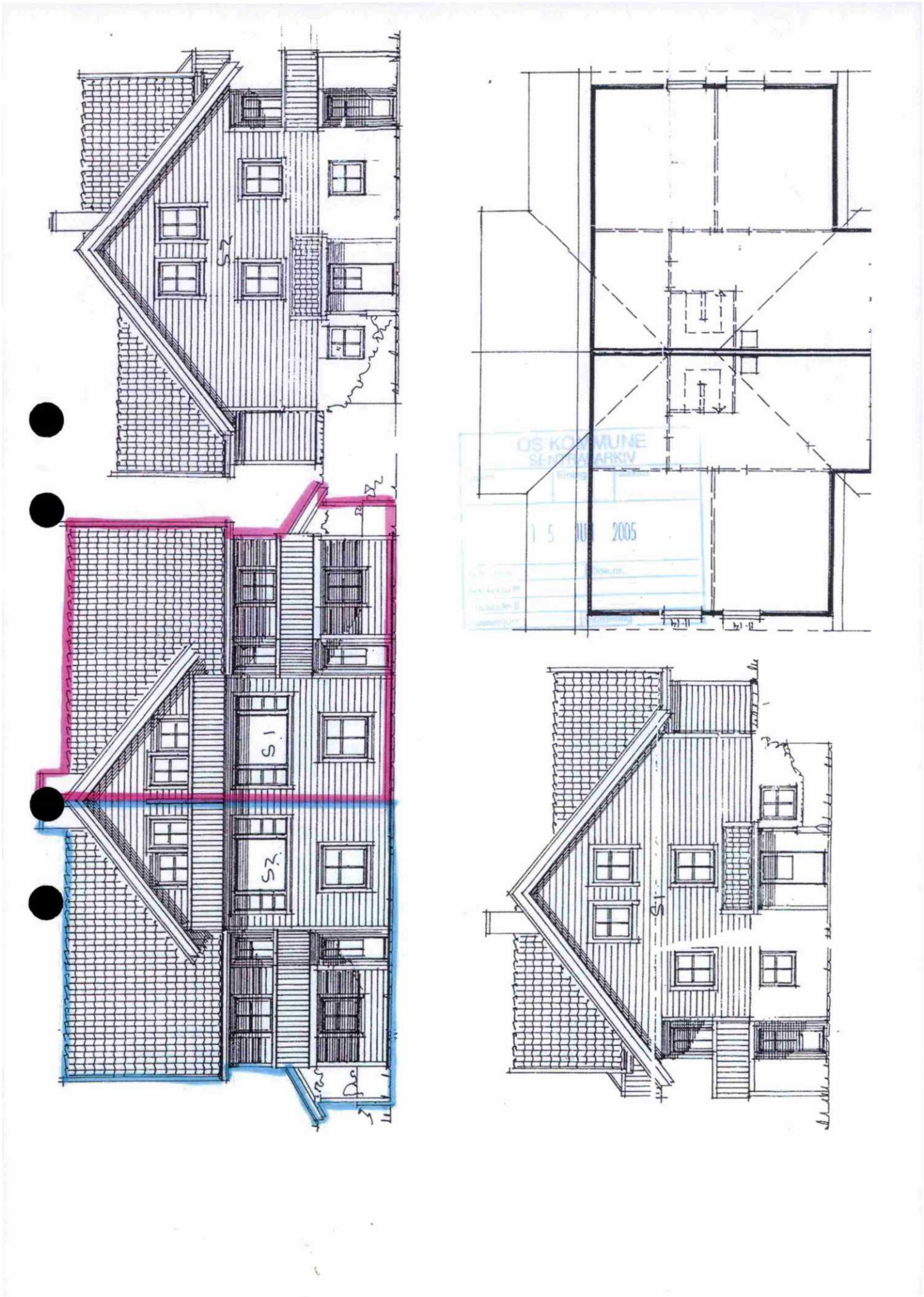
Os kommune
Eining for Arealbruk

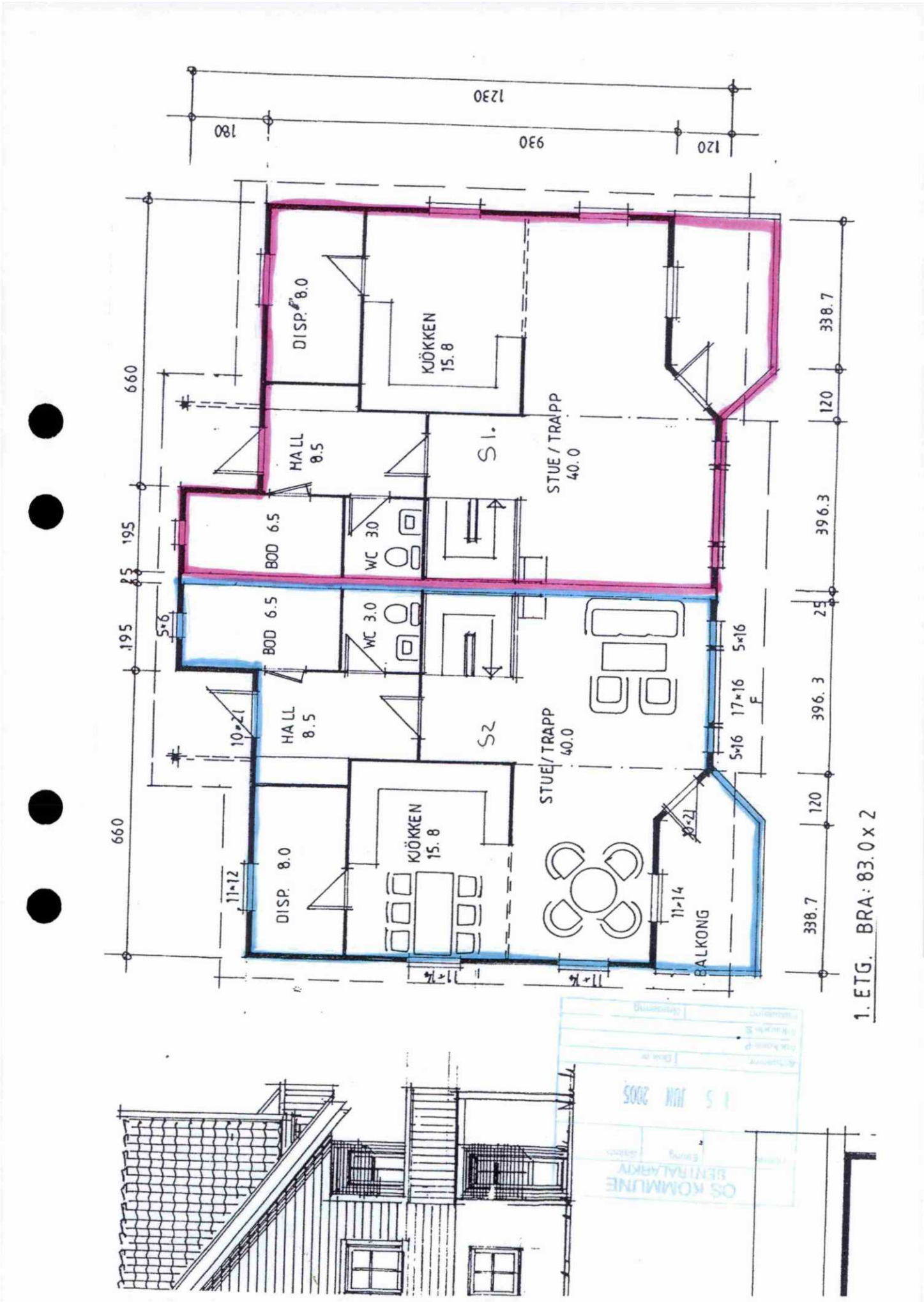
Gnr/Bnr: 42/226
Adresse: Knutavegen 71
Målestokk: 1:500
Dato: 06/04/05

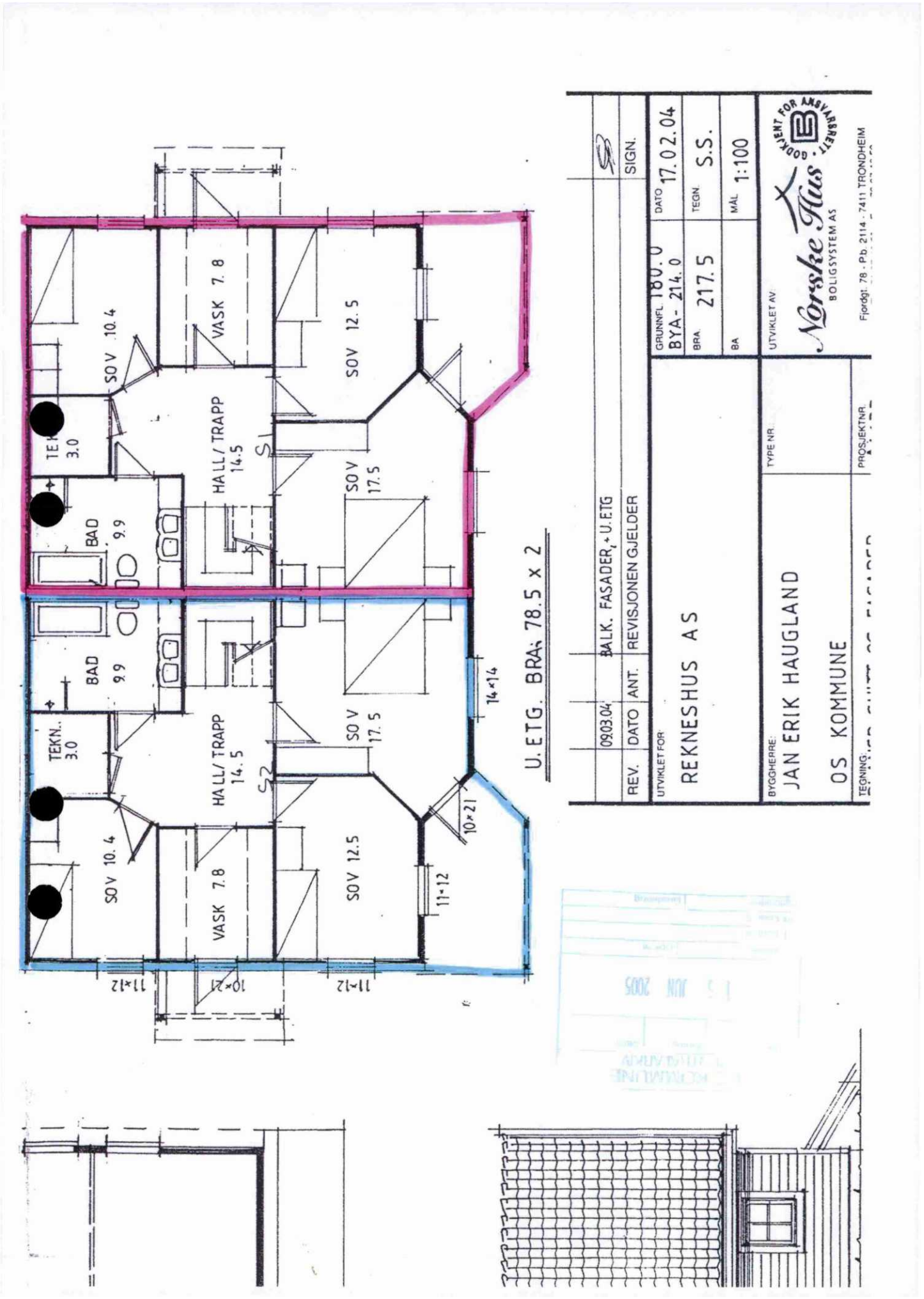
Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.




Eigedomsgrense målt (sikker)
Eigedomsgrense kartmålt (usikker)
123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr
Bygning
Godkjent byggemelding kartmålt (us
Godkjent byggemelding


S2
S1
S2
S1
OS KOMMUNE
2005


1230
180
930
120
DISP. 8.0
KÖKKEN 15.8
HALL 8.5
S1
STUE / TRAPP 40.0
BOD 6.5
WC 3.0
BOD 6.5
WC 3.0
HALL 8.5
S2
STUE / TRAPP 40.0
KÖKKEN 15.8
DISP. 8.0
BALKONG
660
660
195
195
25
5×6
10×21
11×12
5×16
17×16
5×16
10×21
11×14
338.7
120
396.3
25
396.3
120
338.7
1. ETG. BRA: 83.0 x 2


SOV 10.4
VASK 7.8
SOV 12.5
TEK. 3.0
HALL/ TRAPP 14.5
S1
SOV 17.5
BAD 9.9
TEKN. 3.0
HALL/ TRAPP 14.5
S2
SOV 17.5
14×14
10×21
SOV 10.4
VASK 7.8
SOV 12.5
11×12
11×12
10×21
11×12
U. ETG. BRA: 78.5 x 2
09.03.04
BALK. FASADER, + U.ETG
REV.
DATO
ANT.
REVISJONEN GJELDER
UTVIKLET FOR:
REKNESHUS AS
BYGGHERRE:
JAN ERIK HAUGLAND
OS KOMMUNE
TEGNING:
TYPE NR.
PROSJEKTNR.
GRUNNFL 180.0
BYA - 214.0
BRA. 217.5
BA
DATO 17.02.04
TEGN. S.S.
MÅL 1:100
SIGN.
UTVIKLET AV:
Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS
Fjordgt. 78 - Pb. 2114 - 7411 TRONDHEIM

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Knutavegen 71A, 5208 OS** | |
| Dato for energimerking<br>**01.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-289775** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**21710016** |
| Gårdsnummer<br>**42** | Bruksnummer<br>**226** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2005** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
| Bruksareal<br>**220,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**150,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**164,30 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**154,08 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**23 113 kWh** |




# Knutavegen 71A, 5208 OS

## Detaljering

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

# Knutavegen 71A, 5208 OS

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

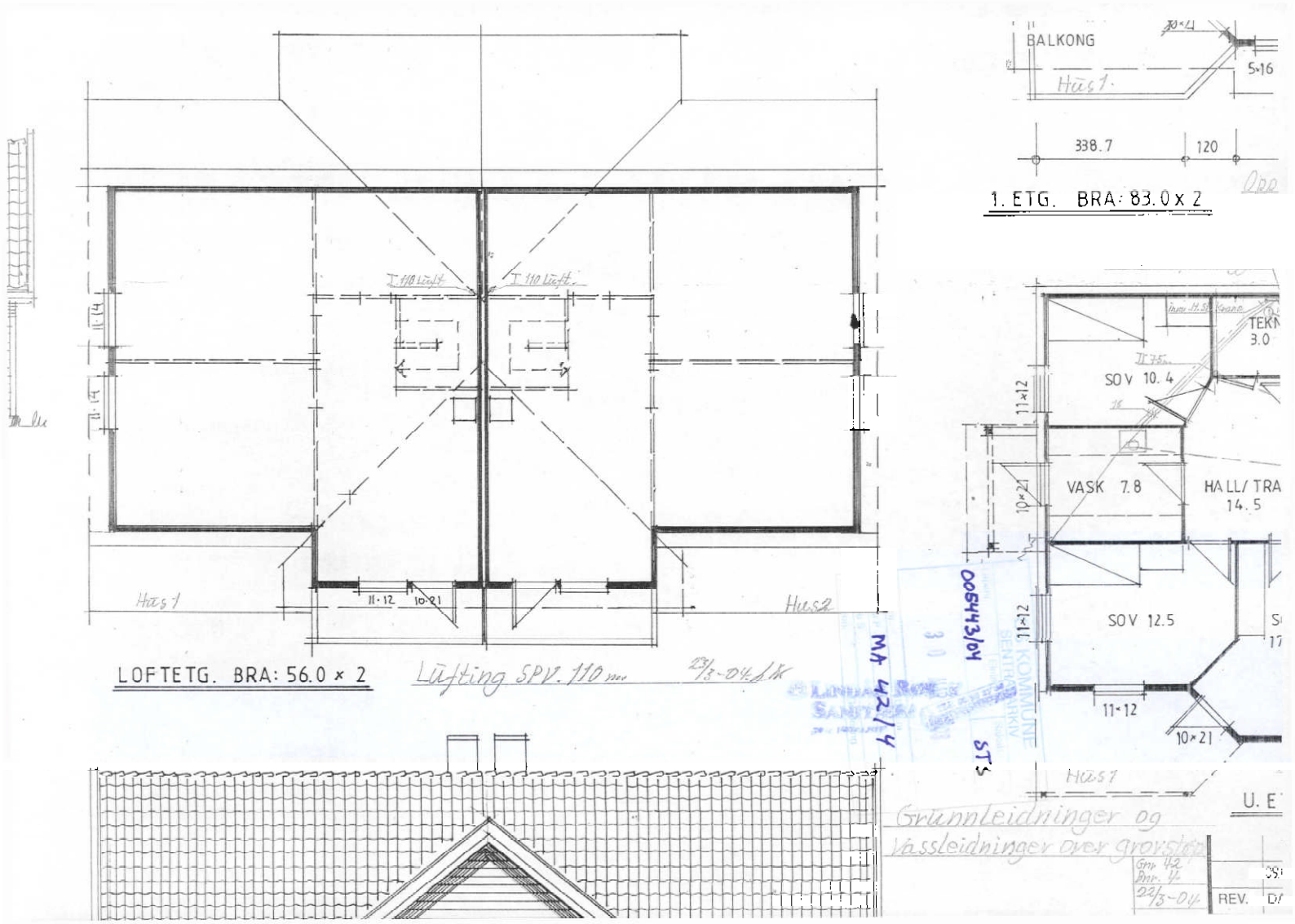
https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

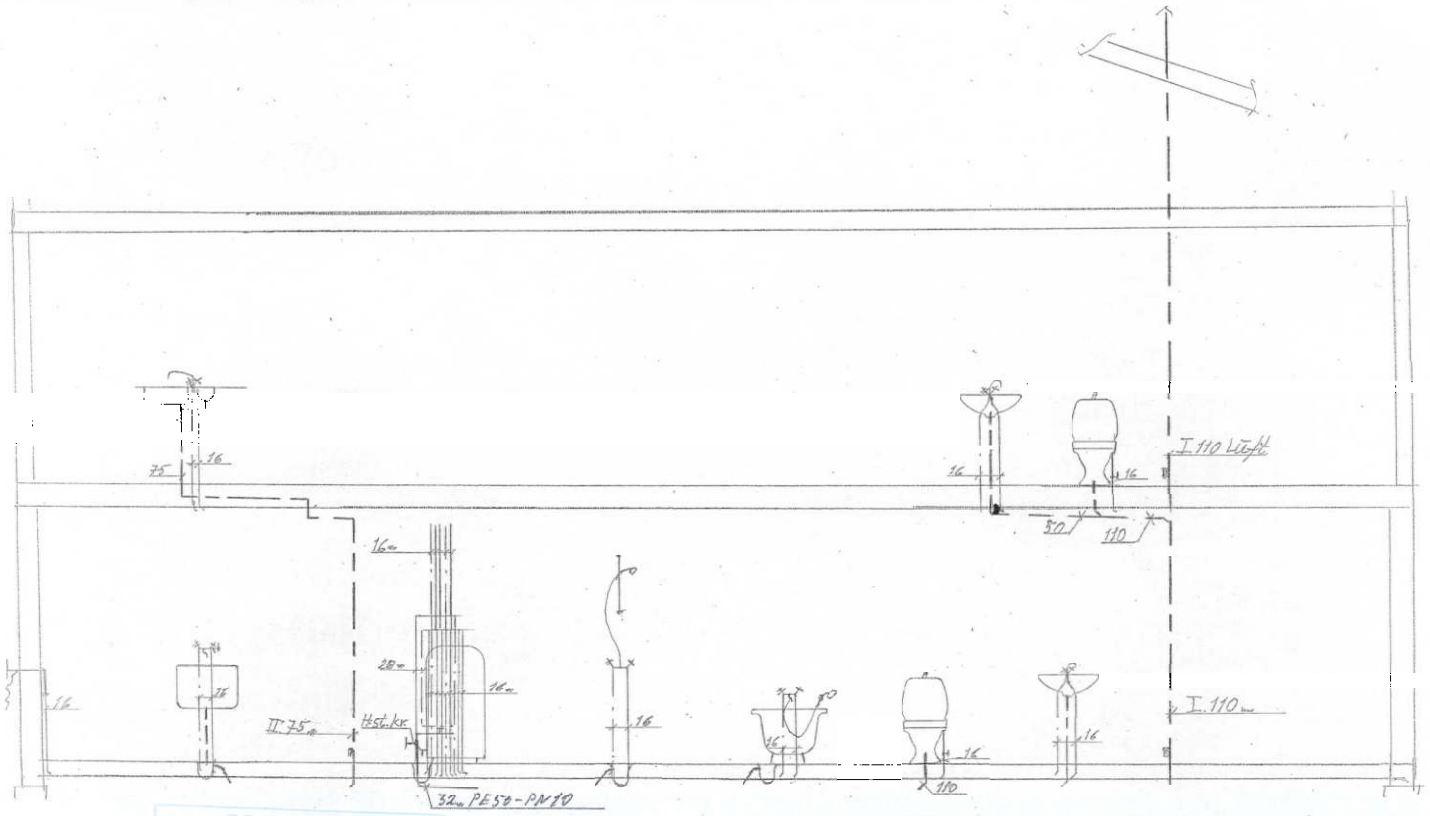
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S




OS KOMMUNE
SENTRALARKIV
005443/04
STS
30 MAR 2005
MA 42/4

# OPPLEGGSKJEMA

Gnr. 42 Bnr. 4

Jan. Erik Haugland, Knåtavegen, OS

Leil. 1. – Leil. 2 er speilvendt.

Mål: 1:50.

Dato: 23/3-04

Tegn: L.N.

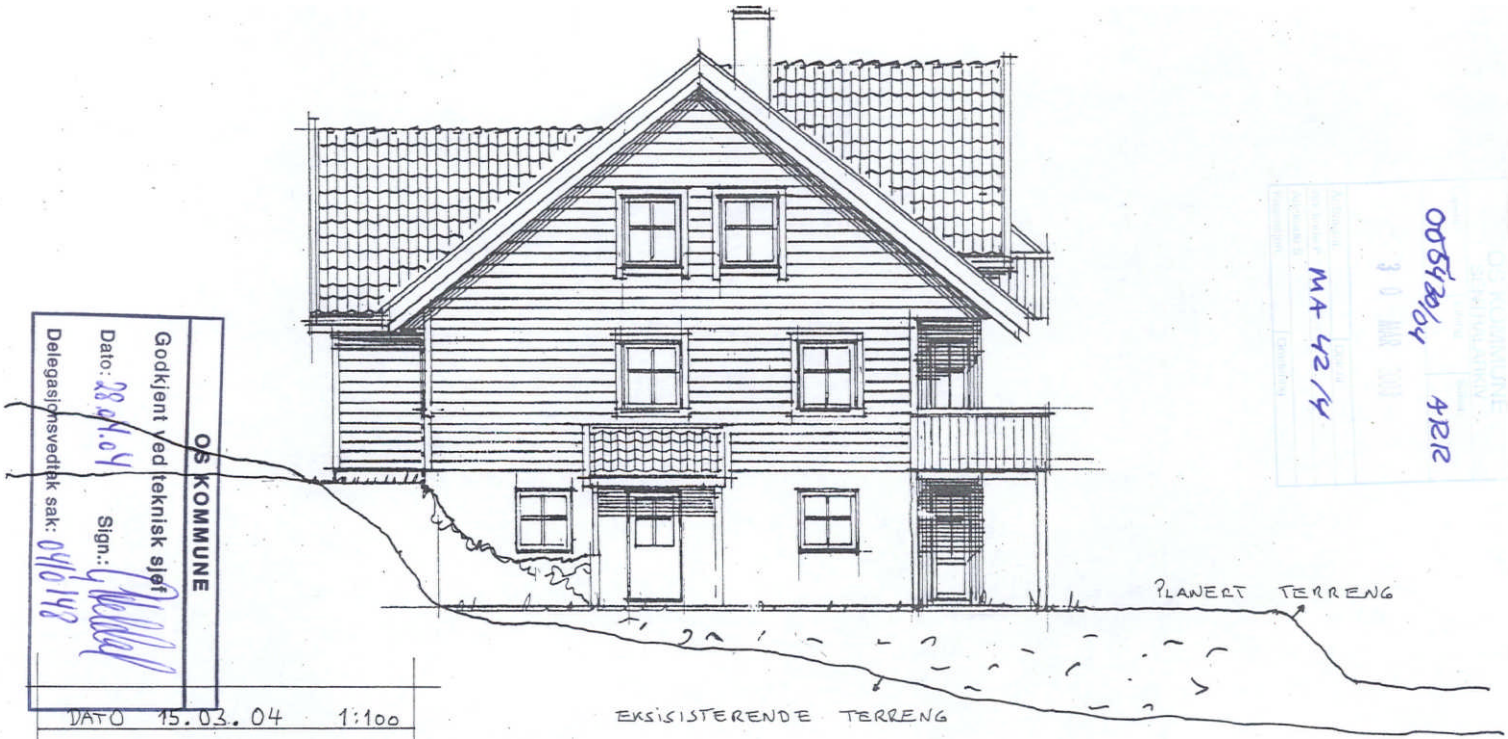
LINDÅS ROR & SANITÆR
TLF. 56 25 17 00
5100 ISDALSTØ

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

FASADE MOT NORD

PROFIL A



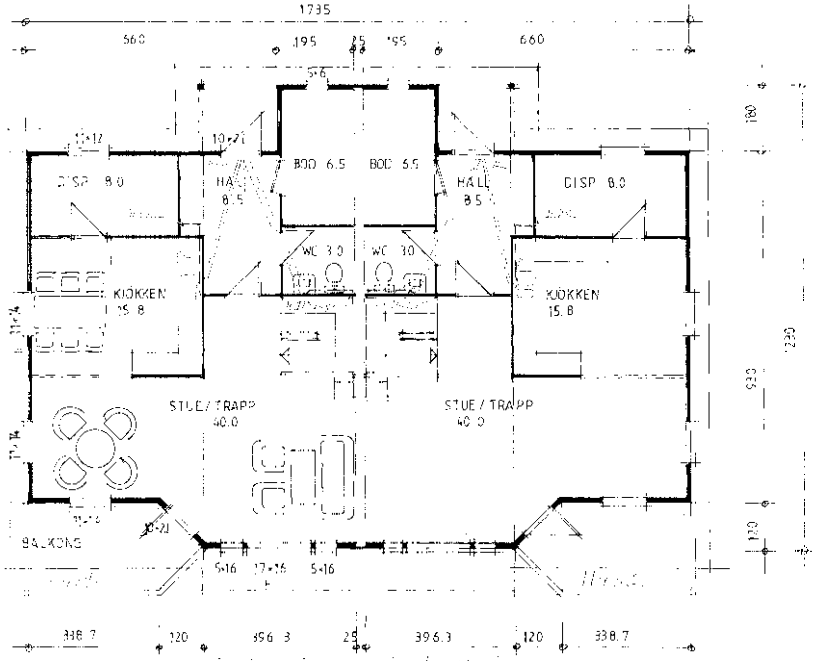

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 28.04.04
Sign.:
Delegasjonsvedtak sak: 046/03

| | | |
|---|---|---|
| DATO 15.03.04 | | 1:100 |
| GNR. 42 | BNR. 226 | OS |
| TOPP MUR KOTE 46,50 | | |

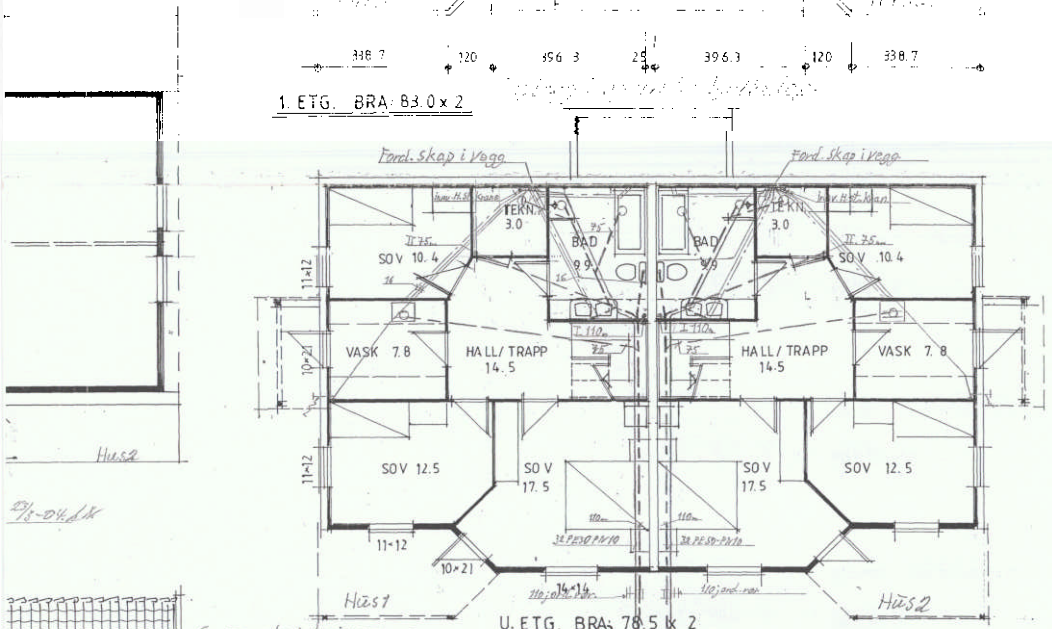
0004804 4212
MA 42/4

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

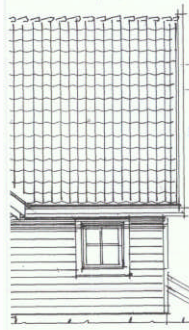





1. ETG. BRA: 83.0 x 2




U. ETG. BRA: 78.5 x 2



Grunnleidninger og vassleidninger over grovstop

Gnr. 42 / Bnr. 4 — 22/3-04

OS KOMMUNE

005443/04 STS

30 MAR

MA 42/4

| REV. | DATO | ANT. | REVISJONENS ÆRDE | SIGN. |
|---|---|---|---|---|
| | 09.03.04 | | BALK. FASADER, U.ETG | |

UTVIKLET FOR: REKNES HUS A.S

GRUNNFL. 180.0 BYA- 214.0 | DATO 17.02.04

BRA. 217.5 | TEGN. S.S.

BA. | MÅL 1:100

BYGGHERRE: JAN ERIK HAUGLAND

OS KOMMUNE

TYPE NR.:

TEGNING: PLANER SNITT OG FASADER

PROSJEKTNR.: 04133

UTVIKLET AV: Norske Hus BOLIGSYSTEM AS — GODKJENT FOR BYGGESØKNAD

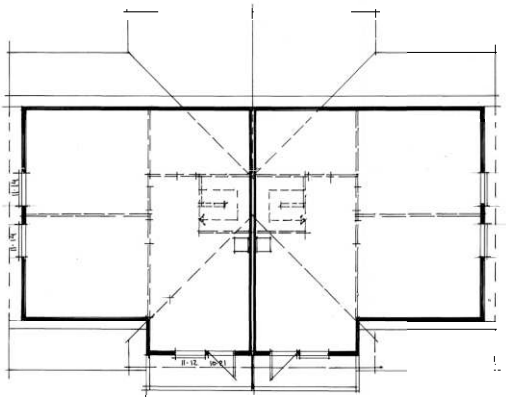
Fjordgt. 78 - Pb. 2114 - 7411 TRONDHEIM
Tlf.: 73 87 46 50 – Fax: 73 87 46 59

KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

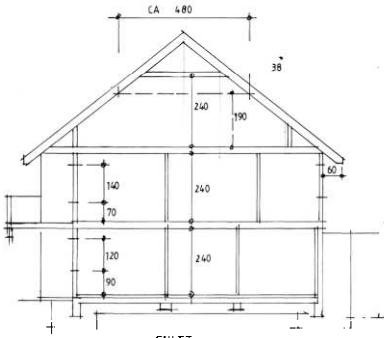
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S
0 50





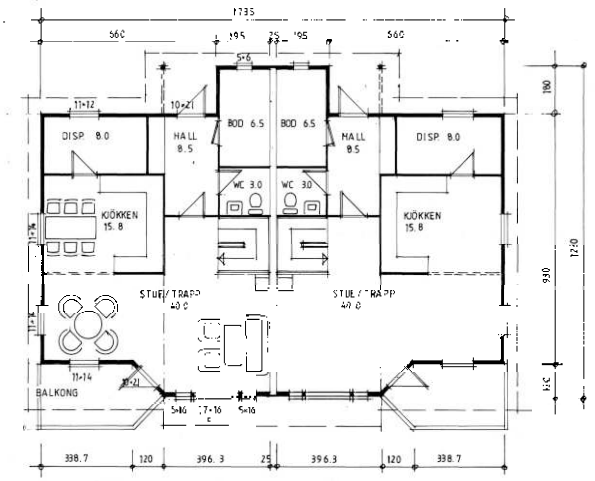


LOFTETG. BRA: 56.0 x 2

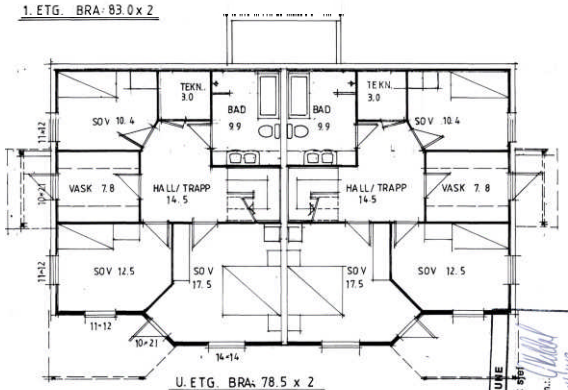



SNITT






1. ETG. BRA: 83.0 x 2




U. ETG. BRA: 78.5 x 2

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk etat
Sign.:
Dato:
Delegert godkjent etat:

| REV. | DATO | ANT. | REVISJONEN GJELDER | SIGN. |
|---|---|---|---|---|
| | 09.03.04 | | BALK. FASADER + U.ETG | |

UTVIKLET FOR:
REKNES HUS A.S

REKNES HUS A.S
Bunkhovdane 5 - 5100 Isdalstø - Tlf. 56 34 31 00

GRUNNR. 180/0
BYA= 214.0
BRA 217.5
BA.
DATO 12.02.04
TEGN. SS
Dato godkjent
Delegert godkjent etat
SIGN.
SKALA 1:100

BYGGHERRE:
JAN ERIK HAUGLAND
OS KOMMUNE

TYPE NR.:

UTVIKLET AV:
Norske Hus
BOLIGSYSTEM AS
Fondgt. 78 - P.b. 2114 - 7411 TRONDHEIM
Tlf.: 73 87 46 50 - Fax: 73 87 46 59

TEGNING:
PLANER SNITT OG FASADER

PROSJEKTNR.
04133

KOPIERING ELLER ULOVLIG BRU[illegible]W TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

'00 Plotet i samme størrelse 1:1 er denne linje ca. 100 mm.
Dansk Scanning A/S

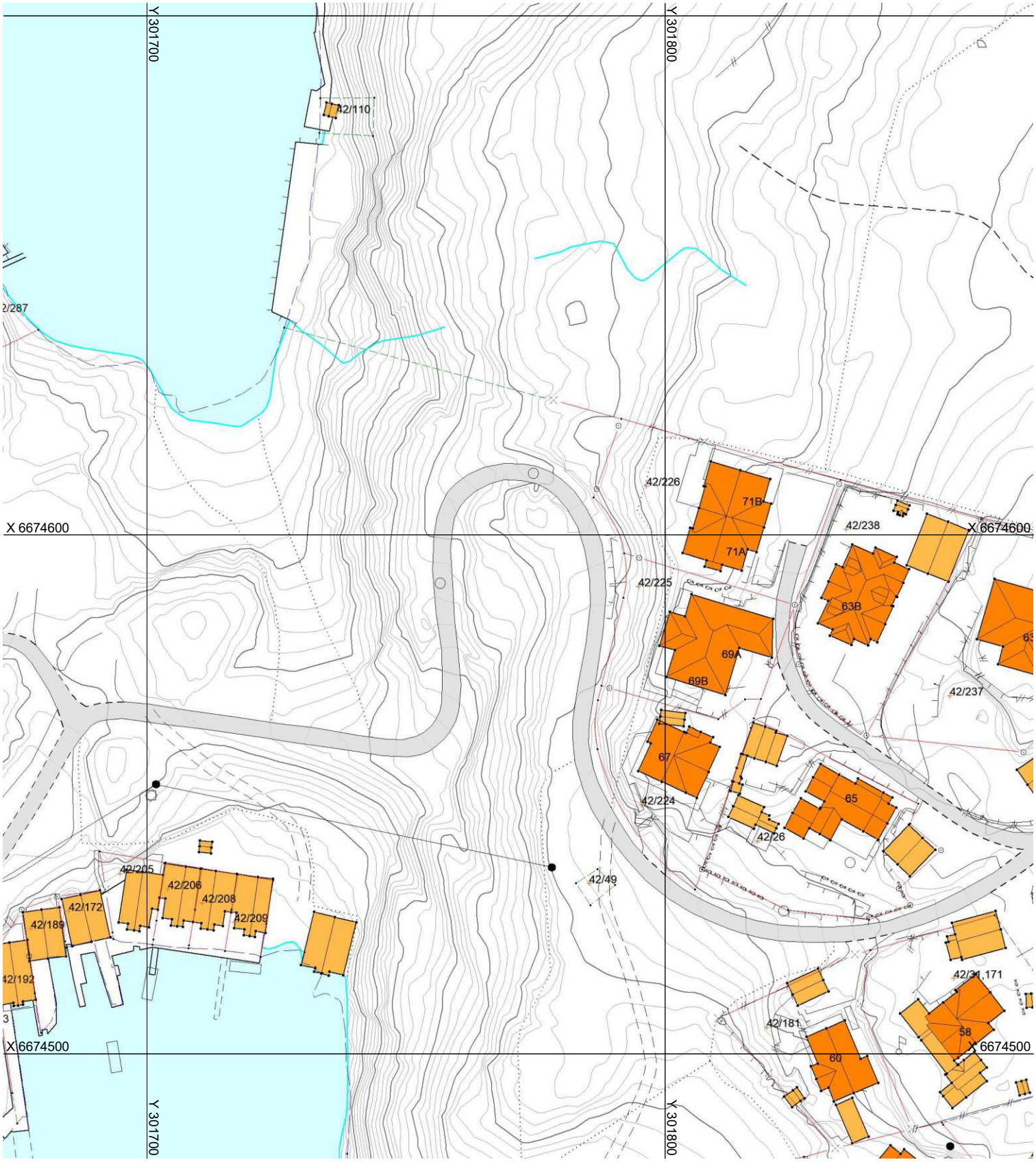
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

# Basiskart

**Gnr/Bnr:** 42/226//1
**Adresse:** Knutavegen 71A
**Målestokk:** 1:1000
**Dato:** 04.05.2026

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




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

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

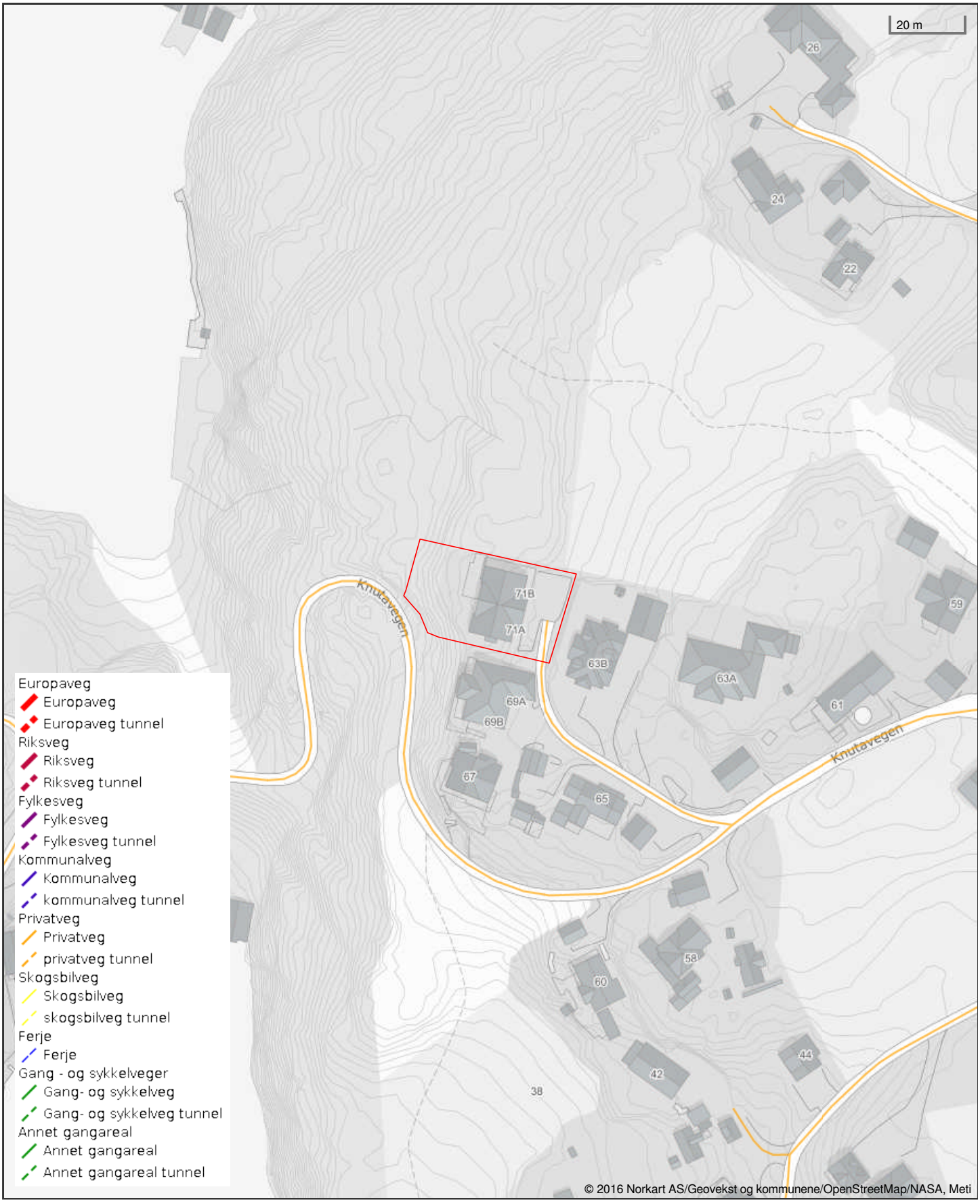
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 27.04.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4624 - 42/226//




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

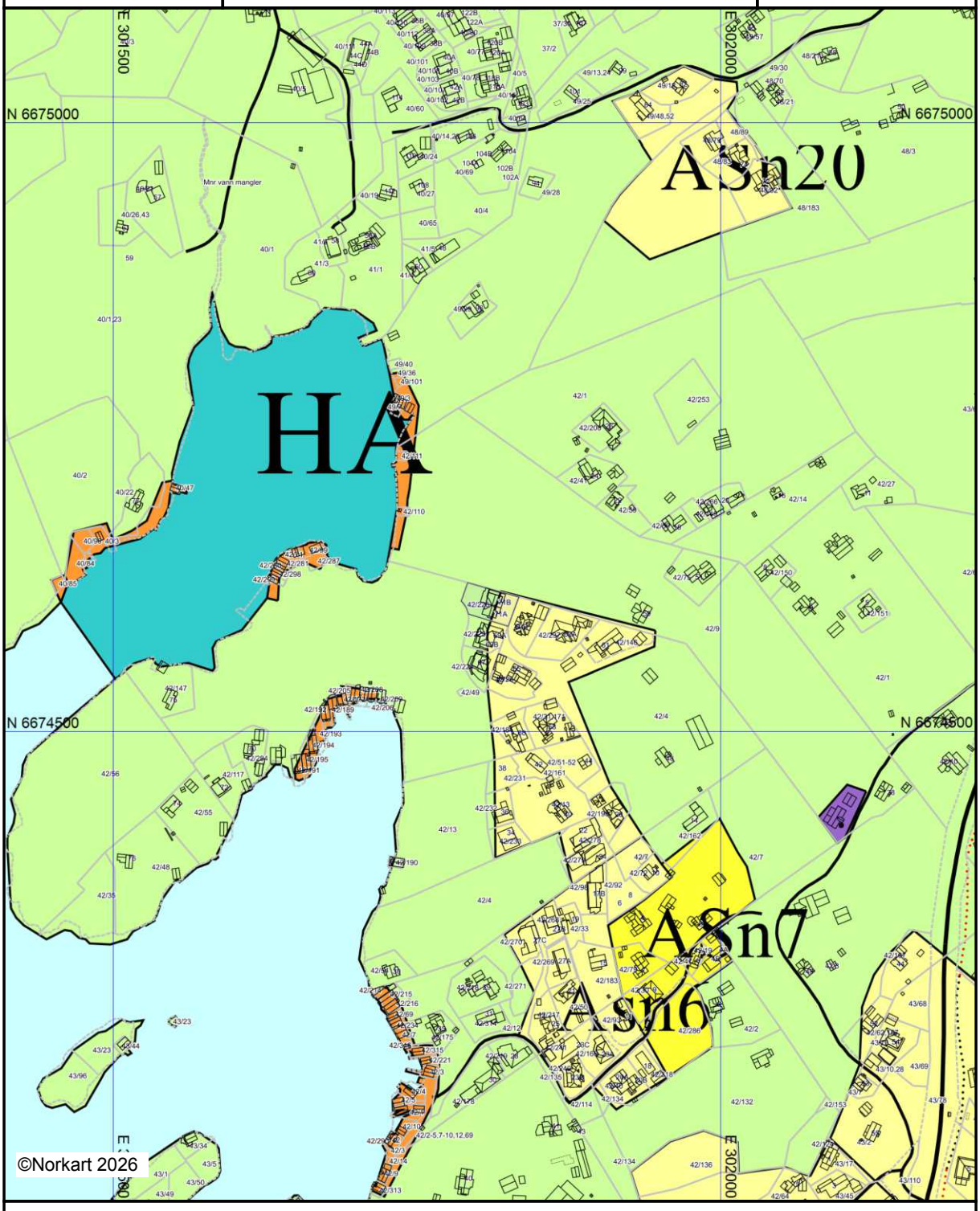
Bjørnafjorden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 42/226/0/1
Adresse: Knutavegen 71A
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



**OS KOMMUNE**
Arealbruk

ARKIV

Os, 05.07.2005

Reknes Hus AS
Burkhovdane 5

5914 ISDALSTØ

| *L.nr;* | *Saknr.* | *Arkivkode* | *Avd/Sek/Sabh* | *Dykkar ref.* |
|---|---|---|---|---|
| 011637/05 | 04/00788-16 | /L42/ | OS/ARL/GHE | |

**FERDIGATTEST**

I medhald av § 99.2 og 3 i Plan- og bygningslova og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna kontrollerklæring datert 16.06.05 blir det på gnr. 42, bnr. 226 i Os kommune gitt ferdigattest for Nybygg tomannsbolig, Knutavegen 71a og b, for Jan Erik Haugland.

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

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve gitt den 28.04.04, jfr. § 93.

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

Med helsing

Øyvind Tøsdal
Kommunaldirektør

Geir Heldal
Avd.ing. Byggesak

Kopi til: Feiarmeisteren i Os
Folkeregisteret i Os
Jan Erik Haugland, Knutavegen 20, 5200 Os

**Besøksadresse:**
**Rådhuset, Osøyro**
**Postadresse:**
**P.b. 84, 5202 Os**

**Telefon: 56 57 50 00**
**Telefax: 56 57 50 01**

**Bankgiro: 6525.05.05676**
**Org.nr.: 844 458 312**
**E-post: os.kommune@os-ho.kommune.no**

# Knutavegen 71A

Nabolaget Lunde/Lekven/Haugland - vurdert av 158 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lunde barneskule (1-7 kl.)<br>323 elever, 16 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.)<br>492 elever, 34 klasser | 7 min<br>4.9 km |
| Os ungdomsskule (8-10 kl.)<br>487 elever, 36 klasser | 9 min<br>5.8 km |
| Os gymnas<br>270 elever, 11 klasser | 10 min<br>6.2 km |
| Os vidaregåande skule<br>460 elever, 33 klasser | 9 min<br>7.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lunde barneskule - Bjørnafjorden k..17 min

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Haugland<br>Linje 600 | 9 min<br>0.7 km |
| Bergen Flesland | 22 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Søre Neset Fus barnehage (0-5 år)<br>58 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Kuvågen barnehage (1-5 år)<br>109 barn | 6 min<br>4.2 km |
| Skeisbotnen barnehage (1-5 år)<br>93 barn | 7 min<br>5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Hagavik | 29 min |
| Kiwi Moberg | 5 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Os | 8 min |
| Apotek 1 Os | 8 min |
| Os Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lunde barneskule | 13 min |
| Søre Neset idrettsplass | 5 min |
| Aktiv365 Xpress Os | 8 min |
| Energi Treningssenter Os | 8 min |

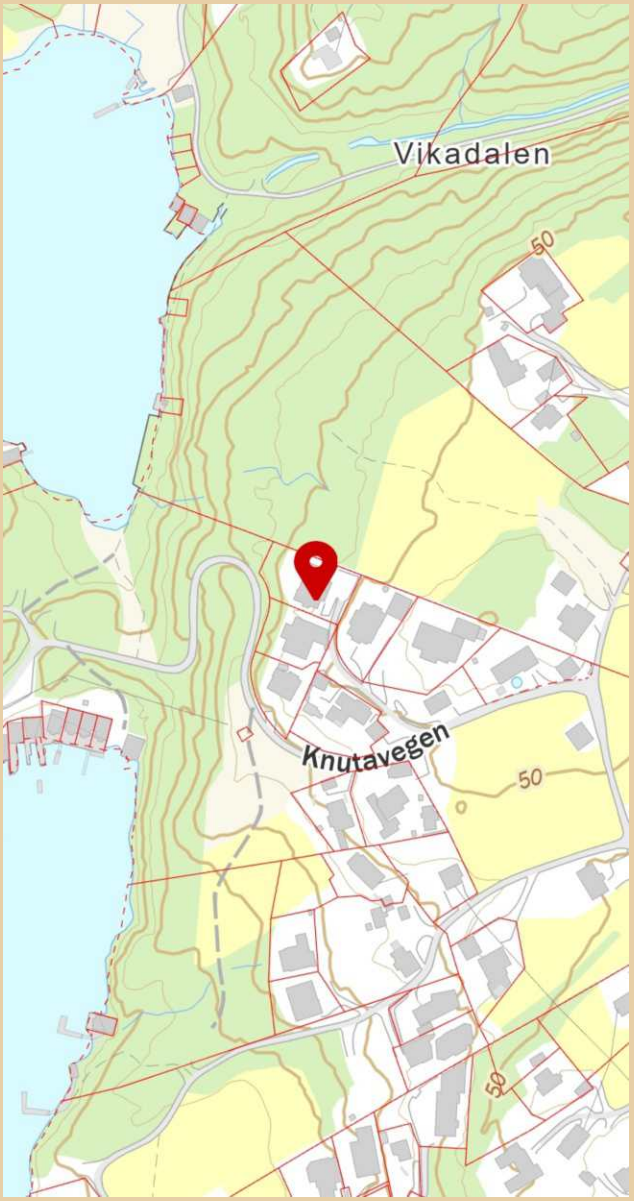
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 78/100

**Trygghet der barna ferdes**
Trygge 73/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Knutavegen 71A, 5208 Os
Gnr. 42, Bnr. 226, Snr. 1, Bjørnafjorden kommune.

**Oppdragsnummer:**
106260007


**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.

---