

**aktiv.**

Eidsvegen 69C, 5211 OS

**Lekker & luftig 3-roms leilighet fra 2015 med balkong, kveldssol og utsikt! Fast parkering. Nær flotte turmuligheter!**



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

## Emil Vetter

**Mobil** 979 78 087

**E-post** emil.vetter@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 190 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 22 302,-  
**Omkostn.:** Kr 81 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 293 442,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 500,-  
**Selger:** Tommy Breivik Andersen  
Kristin Kårevik

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 76/81 kvm  
**Tomtstr.:** 2439.5 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 72, bnr. 36  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1505260170

# Velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Eidsvegen 69C! Dette er en innbydende og velholdt bolig med attraktiv beliggenhet, flott utsikt og lave bokostnader. Her får du en hjemmekoselig bolig som passer perfekt for både førstegangskjøpere, par og småbarnsfamilier. En bolig som kombinerer komfort, beliggenhet og gode kvaliteter. Her ligger alt til rette for å trives fra første stund.

Verdt å nevne:

- Gjennomgående god standard fra 2015
- Romslig balkong m/fantastisk utsikt og kveldssol
- Lave bokostnader
- God planløsning
- Fast parkering + gjesteparkering
- Barnevennlig beliggenhet
- Nærhet til flotte turmuligheter

Boligen inneholder: Entré, kjøkken, stue, bad, bod og to soverom.

Velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 22 |
| Egenerklæring .....     | 38 |
| Energiattest .....      | 44 |
| Nabolagsprofil .....    | 60 |
| Budskjema .....         | 68 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 11 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré - 6.3m<sup>2</sup>, stue/kjøkken - 33.4, bad/vaskerom - 7.4m<sup>2</sup>, bod/teknisk rom - 4m<sup>2</sup>, soverom - 11.7m<sup>2</sup>, soverom - 9.6m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod oppmålt til 5.3m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2439.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med felles parkeringsplass, beplanting og asfalt.

Eiendommen har vedlikeholdsplikt mot bruksrett i hagen.

### Beliggenhet

Dette er en attraktiv leilighet med skjermet plassering i vakre og rolige omgivelser. Boligen ligger høyt og fritt til, med flott utsyn over nærområdet, gode solforhold og en fredelig atmosfære. Den begrensede trafikken og de grønne omgivelsene skaper et trivelig bomiljø for både familier og andre beboere.

Nabolaget er godt etablert og byr på flere barnehager og skoler i kort avstand. For de yngste finnes blant annet Borgafjell barnehage, som ligger omtrent to minutters

kjøretur fra eiendommen, samt Hegglandsdalen barnehage rundt tre minutter unna. Borgafjell barneskule ligger cirka to kilometer fra boligen og tilbyr undervisning fra 1. til 7. trinn i moderne og oppdaterte lokaler.

For den aktive er det gode muligheter i nærområdet, med kort vei til idrettshall, svømmehall og kunstgressbane. Os idrettslag tilbyr et variert aktivitetstilbud og lagidretter for barn, ungdom og voksne.

Boligen har også nærhet til et bredt servicetilbud. AMFI Os ligger kun få minutters kjøretur unna, med butikker, dagligvare, apotek, legekontor og andre nødvendige fasiliteter samlet på ett sted. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Haugsneset, som ligger omtrent seks kilometer fra boligen.

Det er også verdt å merke seg den nye tunnelen og veiforbindelsen til Lagunen, som har redusert reisetiden betydelig. Os sentrum nås på få minutter med bil, og her finner man et godt utvalg av servicetilbud som restauranter, kaféer, vinmonopol, apotek og et variert handelsmilj .

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Boligen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggem te**

Informasjon om byggem te er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater Vegger og Himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater og tiltak må påberegnes på sikt.

Våtrom - Bad/Vaskerom - Overflater Gulv: Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Våtrom - Bad/Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri til dusj med nye fester til vegg. Borret igjennom flis, satt i plugg for å skru fast nytt oppheng. Brukte sikaflex til baderom som tetting i gamle hull og til tetting for nye hull og krager over feste og blandebatteri.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Ytterbod har lekkasje i tak nedre del. Gjelder hele rekken med boder. Dør til bod har noe trang karm ved fuktog vær. Når det er kaldt og når drt er tørt lenge går døren fint opp og igjen. Når det er mye fuktigjet i luften eller har reinet masse så er den treg. Vert slik før eg kjøpte leilighet.

Tekniske installasjoner:

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller

andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Nordisk ventilasjonsrens as.

Beskrivelse av arbeidet: Hadde rens av innvendige rør til vebtilasjons system. Renset rør, byttet filter høst 2025. Fiber fra telenor er fra byggeår, vi fikk lagt inn fiber fra Altiboks/bergen fiber vår 2025 Tlf 55150005.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Rød elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til Elbil lader med ledning ut til boks og montering av Zeptec lader.

Eiendommen og omgivelsene:

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Ja. Påkobling kommunalt vann og avløp kommer mem vet ikkje når.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja. Er helikopter plass ca 300m fra bolig der det flyr 2-3 forskjellige helikoptre innimellom. Han som holder på Jobber offshore og har helikopter som hobby. Tidvis trafikkert, men også lengre perioder uten trafikk.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?Ja.

Påkobling til kommunalt vann og avløp vil gi økte kostnader for kommunale avgifter og for fellesutgifter da graving og rørlegging i bakke må betales av fellesutgiftkassen.

Hvor mye vet eg ikkje.

Generelt:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Fukt i tak bod. Gjelder 4 boder.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja.

Hage tilhørende leiligheter hører hovedsaklig til (kjellerleiligjet) med mindre annet er avtalt. Vi har trampoline i hagen og har leiligjet i første etasje. Vi har også stått for mesteparten av vedlikeholdet til hagen. Det er brøyting på parkeringsplass, men det må selv brøytes mellom biler og inngang. Ble kjøpt en Snøfreser som er tilgjengelig for alle å bruke om det blir mye snø. Her hjelper alle til med å få ryddet vekk snø om det snør masse

## **Innhold**

Areal og fordeling per etasje

2.etg: 81 m<sup>2</sup> BRA /76 m<sup>2</sup> BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Entré 6.3m<sup>2</sup>, stue/kjøkken 33.4, bad/vaskerom 7.4m<sup>2</sup>, bod/teknisk rom 4m<sup>2</sup>, soverom 11.7m<sup>2</sup> og soverom 9.6m<sup>2</sup>.

I tillegg er det en ekstern bod på 5 m<sup>2</sup>.

## **Standard**

Innvendige overflater

Boligen fremstår med gjennomgående pene og moderne overflater. På gulvene er det parkett og fliser, mens vegger og himlinger har malte plater i lyse og tidsriktige fargetoner. Badet er helfliset med en stilren og praktisk utførelse. Her kan du flytte rett inn og trives fra første stund.

Velkommen inn!

Entré

Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det pene farge- og materialvalg, samt god plass til oppbevaring av yttertøy, sko og annet du ønsker lett tilgjengelig i hverdagen.

Stue

Videre kommer du inn i en innbydende stue/kjøkken løsning på hele 33.4 m<sup>2</sup>. Rommet har en moderne fargepalett som harmonerer flott med parkettgulvet og skaper en lun atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig følelse. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er romslig, tidløst og funksjonelt utformet med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen er fra HTH med glatte fronter og moderne gripekant, kombinert med slitesterk laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer og gode løsninger gjør kjøkkenet til et praktisk og hyggelig samlingspunkt i boligen. Her finnes kjølfrys, oppvaskmaskin (2024), platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator har avtrekk ut.

### Balkong

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 11 m<sup>2</sup>. Her kan du nyte morgenkaffen, lange sommerkvelder eller skape din egen grønne oase med utemøbler og planter.

### Bad

Badet er helfliset og moderne utført med varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Rommet inneholder stilren innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger, dusjgarnityr fra 2025 samt opplegg for vaskemaskin. Et delikat bad med gode løsninger og høy brukervennlighet.

### Soverom

Boligen har to luftige soverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til seng, garderobeløsning og øvrig innredning etter behov. Perfekte rom for både hvile og hjemmekontor.

### Bod

For ekstra oppbevaringsplass disponerer boligen en ekstern bod på 5 kvm, som gir praktiske lagringsmuligheter til sesongutstyr, sportsutstyr og det du ikke bruker til daglig.

### Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er utført rens av rør og aggregat i 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe i stue.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad og i entre.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Ny eier tegner eget abonnement.

### **Parkering**

Det er parkering for 1-2 biler til leilighetene, men det er ikke plass til at alle i sameiet har 2 biler hver. Det ble installert Zaptec elbillader i 2025. Gjester kan benytte seg av felles gjeste-parkering.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Storebrand, polisenummer 8046815

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Eier har ett kamera installert ved ytterdør som vil bli demontert og medfølger ikke ved kjøp.

Eiendommen har vedlikeholdsplikt mot bruksrett i hagen.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på bad og i entre.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 190 000

### Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

---

22 302 (Andel av fellesgjeld)

---

3 212 302 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

80 300 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

81 690 (Omkostninger totalt)

93 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 293 992 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 305 892 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 308 692 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

81 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 283 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 285 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 1 704 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnementen kan og velge å ha 12 terminar.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Når eiendommen kobles på offentlig anlegg vil det også komme gebyrer for vann/avløp.

Renovasjon leveres av BIR og kommer utenomm opgitte kostnader. Sjekk BIR.NO for

priser for renovasjon i Bjørnarfjorden kommune. Dagens eier (husstand på tre), har blitt fakturert ca. kr. 4.000,- pr. år.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Bjørnarfjorden kommune.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 612 500 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 450 000 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Boenheten

## Eierbrøk

1/8

## Felleskostnader inkluderer

Fellesgjeld, vann og kloakk, felles husforsikring, skadedyr forsikring og brøyting.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

## Andel Fellesgjeld

Kr 22 302

## Andel fellesgjeld år

2026

## Fellesgjeld pr. dato

20.04.2026

## Kommentar fellesgjeld

Sameiets totale fellegjeld er på kr. 178 419,-.

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Eidsbrekko 67-69

## Organisasjonsnummer

915840396

## Lånebetingelser fellesgjeld

Lånet ble tatt 01.11.2020 med innfrielse 01.07.2030.

Rentesatsen på fellesgjeld er 9,10%.

Sameiets totale fellegjeld er på kr. 178 419,-.

## Forkjøpsrett

Det er ikke fellesgjeld.

## Regnskap/budsjett

Megler har ikke fått tilsendt regnskap.

Styreleder opplyser om at det ikke er planlagt arbeid som vil føre til økning i

felleskostnader eller lånopptak.

Vedrørende påkobling av offentlig vann- og avløpsnett: Det foreligger per dags dato ingen endelig dato for eventuell tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, og kommunen har ikke fremlagt konkret fremdriftsplan. Det er heller ikke avklart hvilke kostnader sameiet eventuelt vil få i forbindelse med slik tilknytning. Det er opplyst at det foreløpig ikke er besluttet om både vann og avløp skal kobles til offentlig nett, eller kun avløp.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Styreleder opplyser om at dyrehold er tillatt.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 72, bruksnummer 36, seksjonsnummer 4 i Bjørnafjorden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4624/72/36/4:

13.04.2015 - Dokumentnr: 315216 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/8

Eiendommen er opprettet som seksjon nummer 4 i et sameie. Seksjonen har formål bolig, og eier 1/8 sameieandel i sameiet. Tilleggsdel i bygning følger seksjonen.

01.01.2020 - Dokumentnr: 530243 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1243 Gnr:72 Bnr:36 Snr:4

Eiendommen fikk nytt gårds- og bruksnummer som følge av kommuneendring. Dette er kun en administrativ endring uten praktisk betydning for eier.

29.05.2015 - Dokumentnr: 473745 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:72 Bnr:1  
Eiendommen har tinglyst rettighet knyttet til vei over naboeiendommen gnr. 72 bnr. 1.  
Dette gjelder adkomst eller bruk av vei.

29.05.2015 - Dokumentnr: 473745 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:72 Bnr:1  
Bestemmelse om lekeplass  
Bestemmelse om anlegg av rør samt biovak  
Med flere bestemmelser  
Det foreligger tinglyst avtale med bestemmelser om blant annet lekeplass, anlegg av rør/biovak, samt øvrige bestemmelser knyttet til eiendommen og fellesarealer. Dette er vanlige forhold i boligprosjekter/sameier.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 13.10.2015. Tiltaket gjelder oppføring av firemannsboliger.

Det foreligger originale byggetegninger. Det er avik fra dagens planløsning.

Selger har bygget hemsen selv og den er ikke målbar. Derfor er den ikke godkjent som oppholdsrom.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.10.2015.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og privat avløp ifølge Bjørnafjorden kommune. På sikt skal sameiet koble seg på offentlig vann og kloakk.

Eiendommen har privat vannforsyning via borehull på ca. 90 meter. Brønnpumpe ble skiftet i april 2026.

Avløpsløsningen består per i dag av midlertidig bivuakkløsning med tilkobling til samlepunkt i feltet. Tømming utføres av eksternt leverandør via kommunen, og kostnadene er inkludert i felleskostnadene.

Det foreligger per dags dato ingen endelig dato for eventuell tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, og kommunen har ikke fremlagt konkret fremdriftsplan. Det er heller ikke avklart hvilke kostnader sameiet eventuelt vil få i forbindelse med slik tilknytning. Det er opplyst at det foreløpig ikke er besluttet om både vann og avløp skal kobles til offentlig nett, eller kun avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bustad ihht. reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er ikke omfattet av pågående planarbeid, og det er heller ikke igangsatt planarbeid innenfor 100 meter som berører eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.  
Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Fastpris: 50 000,-  
Oppgjørhonorar kr 9 000,-  
Grunnpakke kr 15 000,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 19 000,-  
Boligforhold: kr 7.500,-  
Markedspakke kr 22 900,-  
Visninger/overtakelse per stk. kr 3 500,-

### **Ansvarlig megler**

Emil Hauger  
Eiendomsmegler | Partner  
[emil.hauger@aktiv.no](mailto:emil.hauger@aktiv.no)  
Tlf: 938 15 136

### **Ansvarlig megler bistås av**

Emil Vetter  
Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER  
[emil.vetter@aktiv.no](mailto:emil.vetter@aktiv.no)  
Tlf: 979 78 087

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795  
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

### **Salgsoppgavedato**

22.04.2026


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Eidsvegen 69C , 5211 OS

 BJØRNAFJORDEN kommune

 # gnr. 72, bnr. 36, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1263

Eiendomsverdi ref nr: LJ8416

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltpapp Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i lakkert aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke og PVC balkongdør. Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 11.2m2

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert med høydeavvik med laser. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 7.4m2  
Bad/vaskerom med overflater og innredning fra byggeår  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger, dusjgarnityr fra 2025 og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 39.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.8% ved en temperatur på 20.5 grader.  
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Rør ligger synlig på toppen av overskap, dette bør kasses inn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er utført rens av rør og aggregat i 2025.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Varmepumpe i stue.  
Elektrisk oppvarming:  
Varmekabler på bad og i entre.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.  
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.  
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

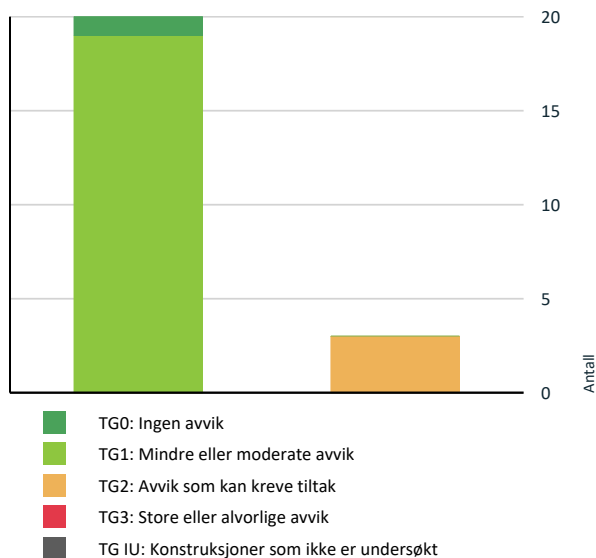
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 7.4m2 > [Gå til side](#)  
Overflater vegger og himling

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 7.4m2 > [Gå til side](#)  
Overflater Gulv

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 7.4m2 > [Gå til side](#)  
Sluk, membran og tettesjikt

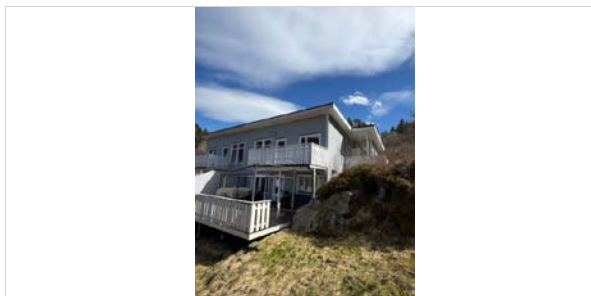
#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av asfaltpapp Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.



### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke og PVC balkongdør.



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til 11.2m2

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er kontrollert med høydeavvik med laser.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.4M2

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater og innredning fra byggeår



### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.4M2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater og tiltak må påberegnes på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.4M2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.4M2

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.4M2

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg, dusjgarnityr fra 2025 og opplegg for vaskemaskin.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.4M2

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - 7.4M2

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 39.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 39.8% ved en temperatur på 20.5 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 33.4

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

HTH kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 33.4

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rør ligger synlig på toppen av overskap, dette bør kasses inn.

# Tilstandsrapport

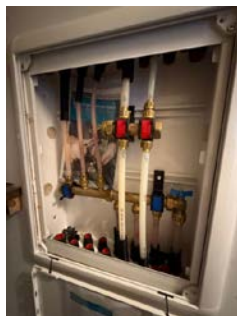


## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er utført rens av rør og aggregat i 2025.



### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



### TO 1 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Varmepumpe i stue.



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming:  
Varmekabler på bad og i entre.

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015 Byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfjør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Ingen avvik.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

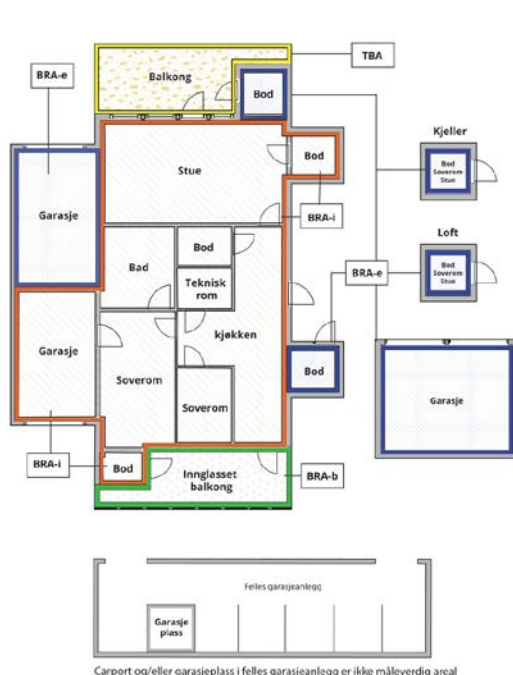
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.Etasje       | 76                            | 5                           |                            | 81  | 11                              |
| <b>SUM</b>     | <b>76</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>81</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Entré - 6.3m <sup>2</sup> , stue/kjøkken - 33.4, bad/vaskerom - 7.4m <sup>2</sup> , bod/teknisk rom - 4m <sup>2</sup> , soverom - 11.7m <sup>2</sup> , soverom - 9.6m <sup>2</sup> | Bod - 5.3m <sup>2</sup>     |                            |

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Leiligheten disponerer en utvendig bod oppmålt til 5.3m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført ventilasjonsrens i 2025

## Garasje

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 12.4.2026 | Daniel Ulvatn | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|--------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4624 BJØRNAFJORDEN | 72   | 36   |      | 4    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Eidsvegen 69C

### Hjemmelshaver

Kårevik Kristin, Andersen Tommy Breivik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eidsvegen 69C ligger i et etablert boligområde i Bjørnafjorden kommune, i området mellom Osøyro og Halhjem. Området består hovedsakelig av enebolig og småhusbebyggelse og har en rolig karakter.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, mens Osøyro sentrum ligger innen få minutters kjøring med et bredt utvalg av handel, servicetilbud og offentlige funksjoner. Området har god tilknytning til hovedveinettet via E39, som gir enkel forbindelse mot Bergen og resten av regionen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Vannforsyning via felles privat borehull med pumpe.

Det er planlagt tilkobling til offentlig vann - uvisst når dette skjer.

### Tilknytning avløp

Avløp via septikk. Sameiet har felles Biovac anlegg.

Det er planlagt tilkobling til offentlig avløp - uvisst når dette skjer.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2017

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 11.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 11.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Tommy Breivik Andersen

Kristin Kårevik

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eidsvegen 69C

5211 Os

4624-72/36/0/4



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet blandebatteri til dusj med nye fester til vegg. Borret igjennom flis, satt i plugg for å skru fast nytt oppheng. Brukte sikaflex til baderom som tetting i gamle hull og til tetting for nye hull og krager over feste og blandebatteri.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Ytterbod har lekkasje i tak nedre del. Gjelder hele rekken med boder. Dør til bod har noe trang karm ved fuktog vær. Når det er kaldt og når drt er tørt lenge går døren fint opp og igjen. Når det er mye fuktigjet i luften eller har reinet masse så er den treg. Vert slik før eg kjøpte leilighet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Nordisk ventilasjonsrens as

**Beskrivelse av arbeidet:** Hadde rens av innvendige rør til ventilasjons system. Renset rør, byttet filter høst 2025. Fiber fra telenor er fra byggeår, vi fikk lagt inn fiber fra Altiboks/bergen fiber vår 2025 Tlf 55150005

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rød elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny kurs til Elbil lader med ledning ut til boks og montering av Zeptec lader.

---



## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Påkobling kommunalt vann og avløp kommer meg ut i fra.

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Et helikopter plass ca 300m fra bolig der det flyr 2-3 forskjellige helikoptre innimellom. Han som holder på Jobber offshore og har helikopter som hobby. Tidvis trafikkert, men også lengre perioder uten trafikk.

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Påkobling til kommunalt vann og avløp vil gi økte kostnader for kommunale avgifter og for fellesutgifter da graving og rørlegging i bakke må betales av fellesutgiftkassen. Hvor mye vet eg ikke.

---

## Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Fukt i tak bod. Gjelder 4 boder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Hage tilhørende leiligheter hører hovedsaklig til (kjellerleiligjet) med mindre annet er avtalt. Vi har trampoline i hagen og har leiligjet i første etasje. Vi har også stått for mesteparten av vedlikholdet til hagen. Det er brøyting på parkeringsplass, men det må selv brøytes mellom biler og inngang. Ble kjøpt en Snøfreser som er tilgjengelig for alle å bruke om det blir mye snø. Her hjelper alle til med å få ryddet vekk snø om det snør masse

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

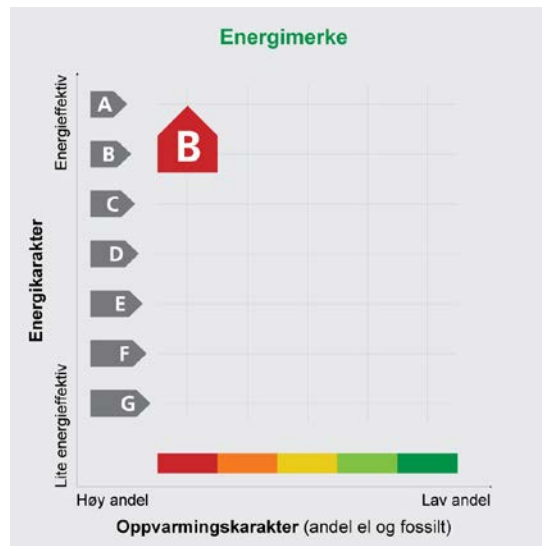
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Adresse               | Eidsvegen 69 C |
| Postnr                | 5211           |
| Sted                  | OS             |
| Andels-/leilighetsnr. | /              |
| Gnr.                  | 72             |
| Bnr.                  | 36             |
| Seksjonsnr.           | 4              |
| Festenr.              |                |
| Bygn. nr.             | 300407872      |
| Bolignr.              | H0101          |
| Merkenr.              | A2016-679307   |
| Dato                  | 20.06.2016     |



|             |                |
|-------------|----------------|
| Eier        | jostein lekven |
| Innmeldt av | jostein lekven |

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

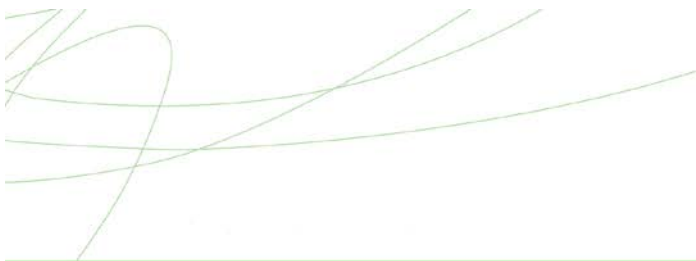
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

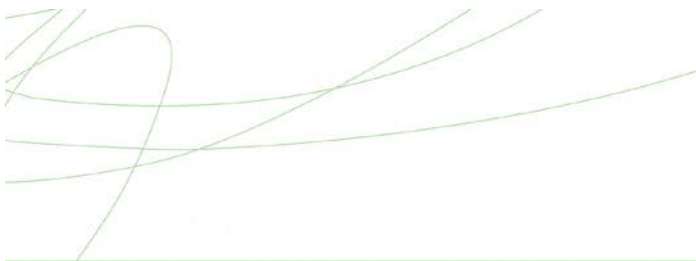
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

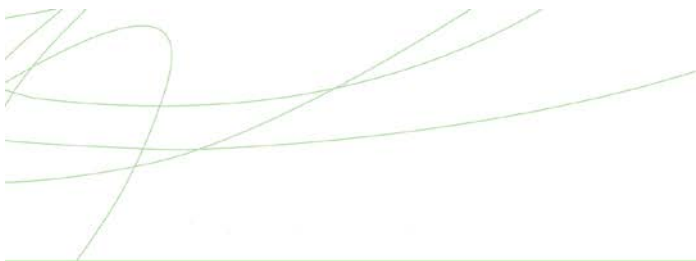
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus         |
| <b>Bygningstype:</b>            | Firemannsbolig |
| <b>Byggeår:</b>                 | 2015           |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre            |
| <b>BRA:</b>                     | 72             |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei            |

### Teknisk installasjon

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b>              | Elektrisitet<br>Varmepumpe            |
| <b>Varmepumpe:</b>              | Henter varme fra uteluft              |
| <b>Ventilasjon:</b>             | Balansert                             |
| <b>Detaljering varmesystem:</b> | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eidsvegen 69 C

Postnr/Sted: 5211 OS

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 20.06.2016 21:28:58

Energimerkenummer: A2016-679307

Ansvarlig for energiattesten: jostein lekven

Energimerking er utført av: jostein lekven

Gnr: 72

Bnr: 36

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr: 300407872

---

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Himo AS  
Jordmorsvingen 4  
5200 OS

|             |           |            |             |            |
|-------------|-----------|------------|-------------|------------|
| Saksnr.     | Arkivkode | Saksh.     | Dykkar ref. | Dato       |
| 11/548 - 83 | / L42/    | - 56575317 |             | 13.10.2015 |

**72/34,38, EIDE , NYBYGG 4 - FIRMANNSBUSTAD - Himo AS - ferdigattest**

Delegasjonssaksnr. Utval  
1063/2015 Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

I medhald av Plan- og bygningslova § 21-10, jfr. forskrift av 01.07.2010 om sakshandsaming og kontroll, kap. 8 og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna gjennomføringsplan motteke 11.08.2015, blir det på gnr. 72, bnr. 34, 36 i Os kommune gitt ferdigattest for 4 firemannsbustader , for Himo AS  
Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve, jfr. Pbl § 21-10.

De har fått følgjande adresse: Eidsvegen 63 a, b, c og d, Eidsvegen 65a, b, c og d, Eidsvegen 67a, b, c og d, Eidsvegen 69a, b, c og d

De har fått følgjande bustadnummer: H0101, U0101, H0101, U0101, H0101, U0101, H0101, U0101, H0101, U0101, H0101, U0101, H0101, U0101

Huseigar må syta for at det snarast råd vert sett opp husskiltnummer best mogleg synleg frå vegen. Skiltet bør stå på huset, men kan og plasserast på garasje, portstolpe eller liknande  
Det må likevel ikkje vera tvil om kva hus skiltet gjeld.

Os kommune har innført pliktig renovasjon. Eigar må sjølv tinga bossabonnement hos BIR (Bergen Interkommunale Renovasjonsselskap) på tlf 815 33030. Dette skal gjerast snarast råd.

Omsøkte tiltak vert registrert i Matrikkelen.

Med helsing

Geir Heldal  
Fagleiar Byggesak avd.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

Kopi til:  
Matrikkelfører  
Teknisk drift

| ADRESSE        | TELEFON                  | WEB/EPOST                   | INFO                    |
|----------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Rådhuset       | Sentralbord: 56 57 50 00 | postmottak@os-ho.kommune.no | Bankgiro: 3201.48.86388 |
| Torggata 7     | Telefax: 56 30 75 26     | www.oskommune.no            | Org.nr.: 844 458 312    |
| Pb.84, 5202 Os | Dir. innval: 56575317    |                             |                         |

**Kommunale gebyr – Egedomsopplysningar til meklar**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Egedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 72/36/0/4      |
|                           | Eidsvegen 69 C |

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ubetalte gebyr</b>                   |          |
| <input type="checkbox"/> JA             |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> NEI |          |
| Storleik:                               | Forfall: |

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde egedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

|   |
|---|
| <b>Type gebyr</b>   |
| <input type="checkbox"/> Vatn                                     |
| <input type="checkbox"/> Avløp                                    |
| <input type="checkbox"/> Abonnement offentleg utslepp             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tømming av slamavskiljar      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilsyn private anlegg         |
| <input type="checkbox"/> Feiing/brannverntilsyn                   |
| <input type="checkbox"/> Festeavgift                              |
| <b>Sum gebyr: 1704,40</b>   |
| Antall terminar:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 12 |

**NB! Denne egedommen har ikkje betalt for kommunale gebyr tidlegare. Dette er under undersøking. Det vil mogleg koma ein etterfakturering her.**

Vassmålar:  Ja  Nei

**Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.**

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

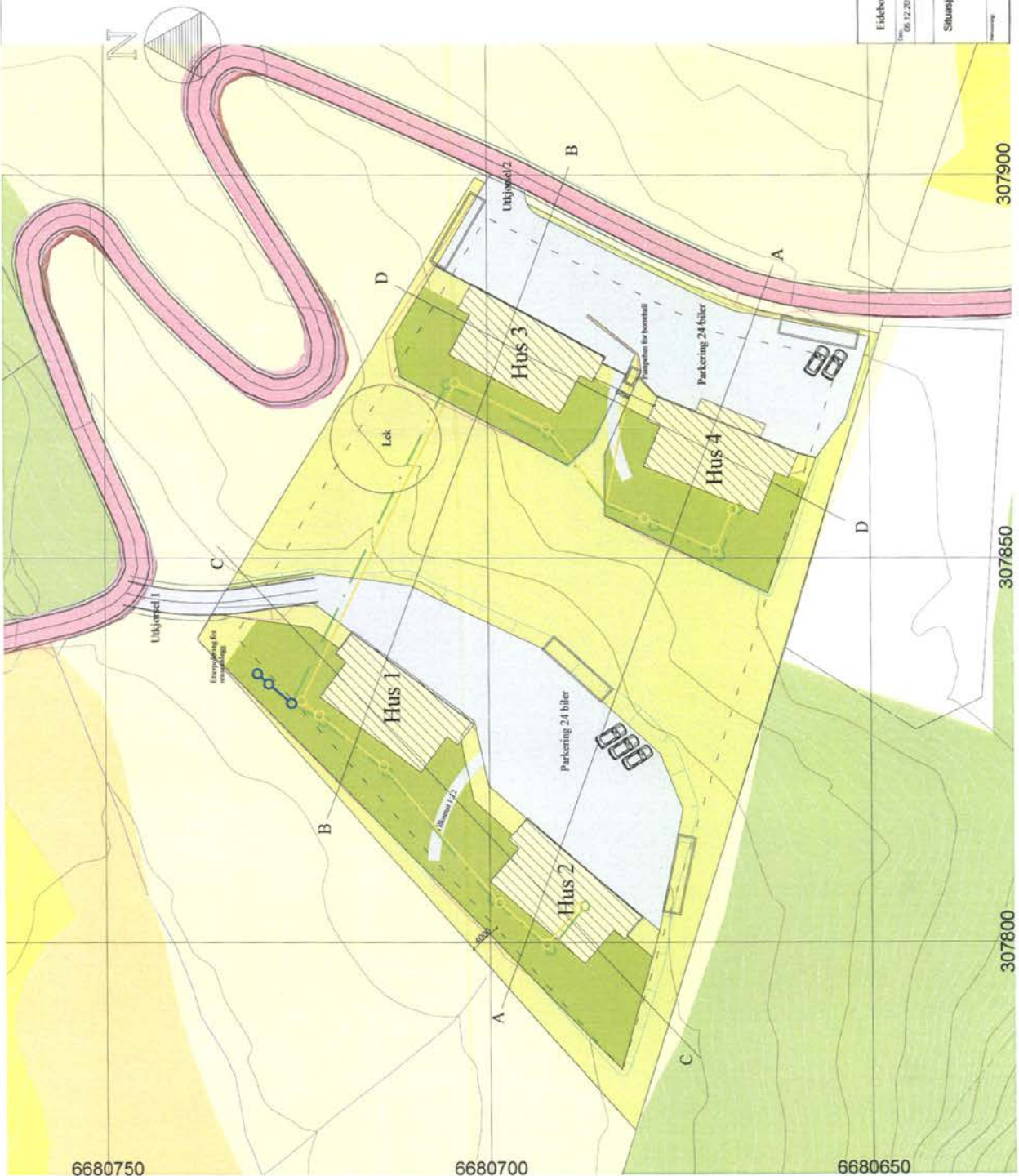
Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.

D-1

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| OS KOMMUNE - SENTRALARKIV |                     |
| Saksnummer: 11/548        | Fødselsnr: GHG      |
| Dato: 7 APR 2011          | Arkivkode: ma 72/34 |
| Arkivkode: S              | Arkivkode: S        |

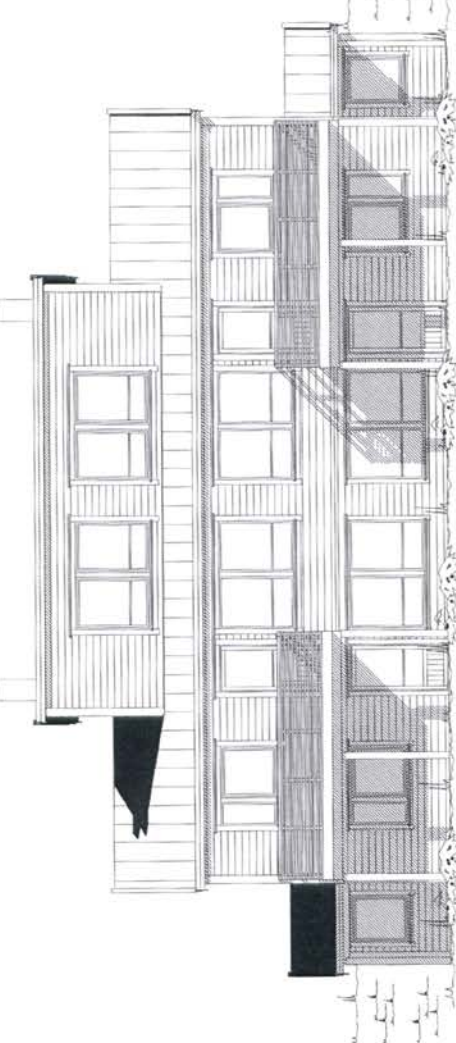


|   |              |
|---|--------------|
| Eidebo - 4 stk. 4 manssboliger i Hegglandsdalen |              |
| Dato: 05.12.2010                                | Skala: 1:500 |
| Os Kommune<br>Gnr.: 72 Bnr.: 34-38              |              |
| Situasjonsplan                                  |              |
| Blatt: 1  | Blad: 1      |



|   |   |  |
|---|---|--|
| Husstype<br>Prima Vista, endret                               | Tegning<br>Fasadet  | <b>NORDBOHUS B Telle Trearbeid AS</b><br><small>Tilsvarende: 027 026 3200 / 026 3200 027</small> |
| Målt: 1 : 100<br>Tegnr. nr<br>Data: 02.02.2010<br>Arkiv: 1880 | Byggherre : Lars Inge Birkefeld<br>Bygghjælp : Hegglundsdaalen<br>Kommune : Os<br>Selgerv. KM | Dato: 19/04/2011<br>Arkivkode: 19/548<br>Arkivkode: 72/34  |
| Nr. A05+  | Dato: 02.02.2010  | OS KOMMUNE - SENTRALARKIV<br>TAKST NR 19/548<br>SAKSBEHJELP<br>-7 APR 2011<br>ARKIVKODE 72/34    |



FASADE mot øst




FASADE mot vest



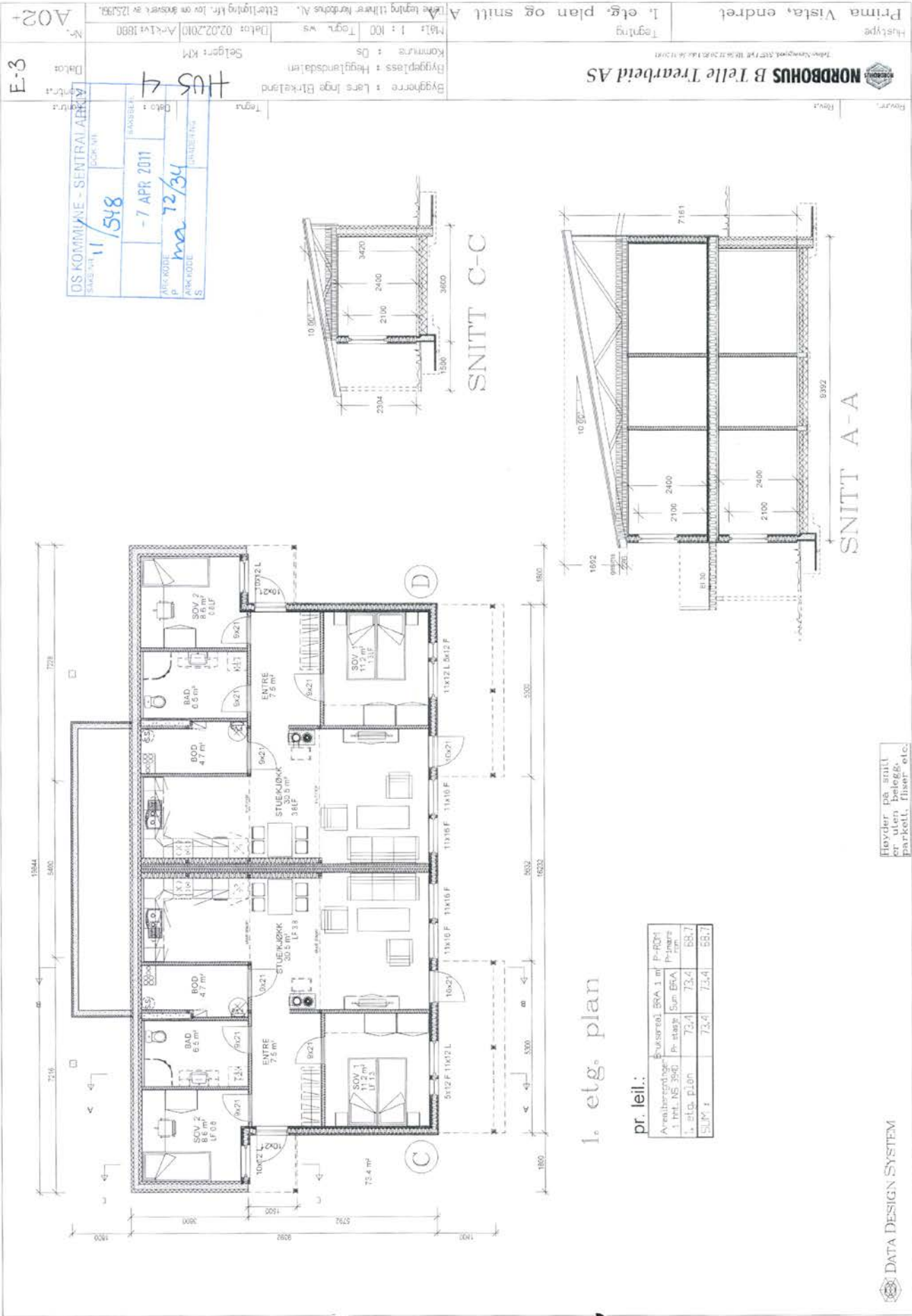
FASADE mot nord



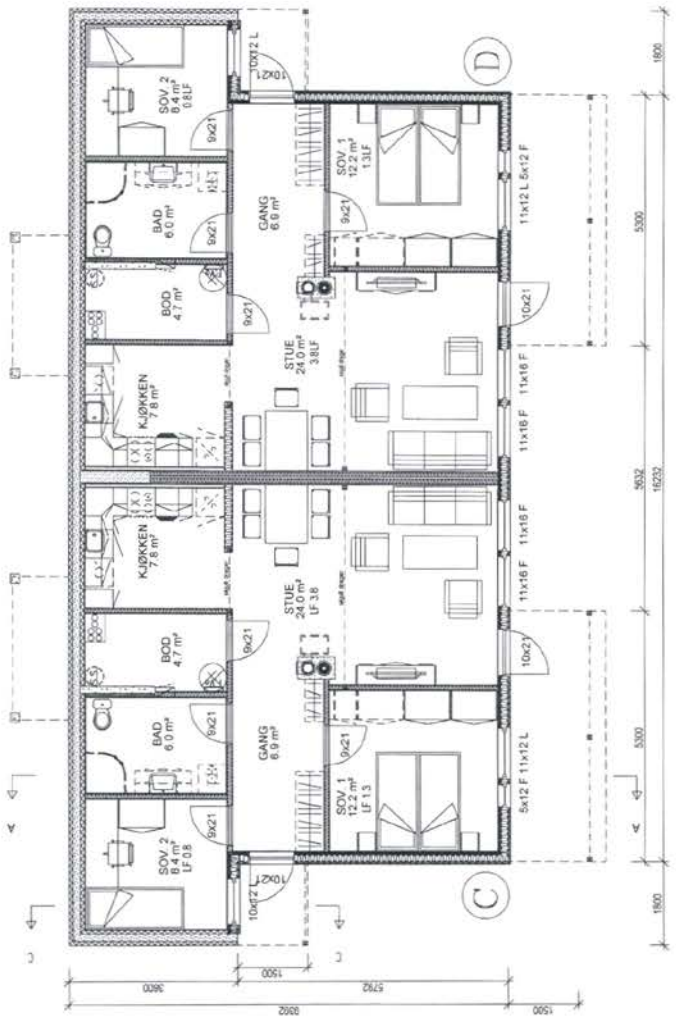
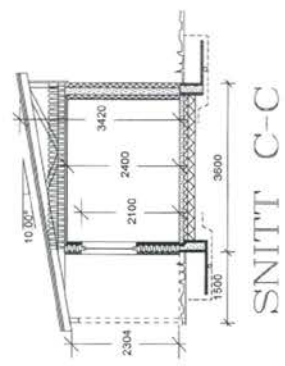
FASADE mot sør



DATA DESIGN SYSTEM



|  |                                   |  |                                |             |             |
|--|-----------------------------------|--|--------------------------------|-------------|-------------|
| Hustype<br>Prima Vista, endret   | Tegning<br>1.etg. plan, snitt C-C | Mål: 1 : 100   | Tegn. vs<br>Tegn. : 02.02.2010 | Arkt.: 1881 | Nr.<br>A02+ |
| Byggherre : Lars Inge Birkeland<br>Byggeplass : Hegglandsdalen<br>Kommune : Os<br>Seigert KM |                                   | Deres leiting i/løser Nordhus AL. Etterligging kr. lov om arbeidsv. av 12.5.1981.                |                                |             |             |
| Revur.<br>Revis.   |                                   | OS KOMMUNE - SENTRALARKIV<br>SERIENR. 11/548<br>DATUM: 7 APR 2011<br>P. ma 72/34<br>ATTKODE<br>B |                                |             |             |
| Kontr.:<br>HUS 1-3   |                                   | Dato:  |                                |             |             |
| Kontr.:<br>E-6   |                                   | Dato:  |                                |             |             |



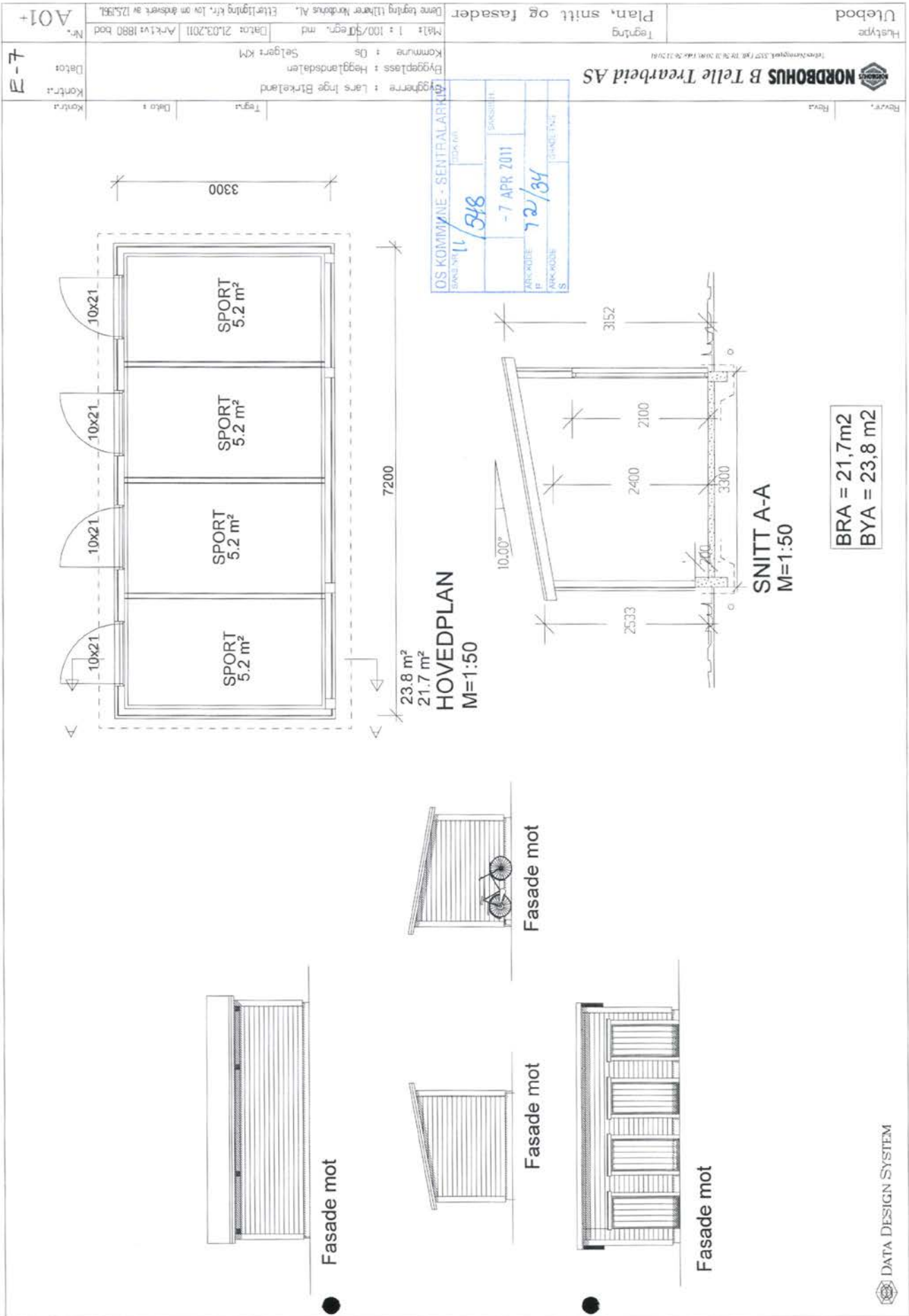
1.etg. plan

pr. leil.

|                  |            |         |               |
|------------------|------------|---------|---------------|
| Arealløstg. g. 1 | Br. utv. 1 | BRU 1 m | P-RDM         |
| 3 HLL, NS 3940   | Pr. etasje | Sun BRA | Pr. leil. rom |
| 1. etg. plan     | 73.1       | 73.1    | 68.4          |
| SUM :            | 73.1       | 73.1    | 68.4          |

+5,0m2 utv. sportsbod

Floyder på snitt er uten belegg, parkett, fliser etc.



BRA = 21,7m<sup>2</sup>  
 BYA = 23,8 m<sup>2</sup>

|          |                                |                                 |                    |                           |                        |   |  |
|----------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|---|--|
| Utlebod  | Husstype                       |                                 | Tegning            |                           | Plan, snitt og fasader |   |  |
|          | NORDBOHUS B Telle Trearbeid AS |                                 | Tegningsarkiv 2011 |                           | Dokumentnr. 11/318     |   |  |
| A01+     | Nr.                            | Målestokk: 1:100/50             |                    | Dato: 21.03.2011          |                        | Arkiv: 1880 bod                             |  |
|          |                                | Byggherre: Lars Inge Birkealand |                    | Byggeklass: Hegglundsåsen |                        | Kommune: Os                                 |  |
| Kontrakt |                                | Tegn                            |                    | Selgert KM                |                        | Ett/løsting kr. lov om årsverk av 12.5.1981 |  |

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| OS KOMMUNE - SENTRALARKIV |              |
| SAKS NR                   | 11/318       |
| SAKS Dato                 | - 7 APR 2011 |
| ARKIVIDE                  | 72/34        |
| ARKIVS                    |              |
| S                         |              |



# Reguleringsplankart

Eiendom: 72/36/0/4  
Adresse: Eidsvegen 69C  
Dato: 15.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

|   |   |
|---|---|
|  | Konsentrert småhusbebyggelse                |
|  | Kjøreveg                                    |
|  | Annen veggrunn                              |
|  | Friluftsområde (på land)                    |
|  | Felles parkeringsplass                      |
|  | Felles lekeareal for barn                   |
|  | Felles grøntanlegg                          |
|  | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo) |
|  | Grense for restriksjonsområde               |
|  | Frisiktsone ved veg                         |

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

|   |  |
|---|--|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|  | Planens begrensning                        |
|  | Formålsgrense                              |
|  | Faresonegrense                             |
|  | Byggegrense                                |
|  | Planlagt bebyggelse                        |
|  | Frisiktslinje                              |
|  | Målelinje/Avstandslinje                    |
|  | Avkjørsel                                  |
| Abc   | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |

**PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar**

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| <b>Eigedom</b> (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 72/36 snr.4            |
| <b>Adresse:</b>                   | Eidsvegen 69C, 5211 OS |

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

|   |        |
|---|--------|
| <b>KOMMUNEPLAN</b>                        |        |
| Arealbruken for eigedomen er fastsett til | Bustad |

|   |  |
|---|--|
| <b>KOMMUNEDELPLAN</b>                   |  |
| <input type="checkbox"/> JA             |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> NEI |  |
| Eigedomen er avsett til:                |  |

|   |        |
|---|--------|
| <b>REGULERINGSPLAN</b>  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eigedomen er regulert til : | Bustad |
| <input type="checkbox"/> Eigedomen er ikkje regulert            |        |

|  |  |
|--|--|
| <b>MINDRE ENDRINGAR</b> som vedkjem eigedomen  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt             |  |
| <input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved) |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>PÅGÅANDE PLANAR</b>   |  |
| Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen? |  |
| <input type="checkbox"/> JA  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> NEI  |  |
| Kommentar / Anna:  |  |

# Nabolagsprofil

Eidsvegen 69C

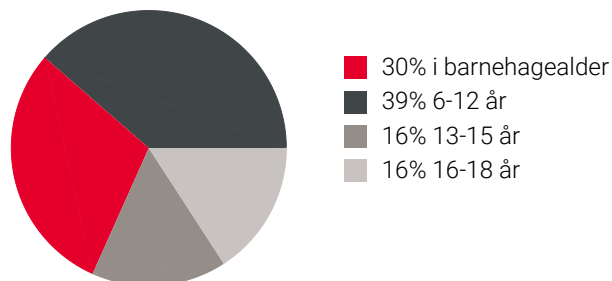
## Offentlig transport

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| 🚏 Eidskiftet<br>Linje 606 | 9 min 🚶<br>0.8 km |
| ✈️ Bergen Flesland        | 30 min 🚗          |

## Skoler

|   |                    |
|---|--------------------|
| Borgafjellet barneskule (1-7 kl.)<br>250 elever, 14 klasser | 5 min 🚗<br>3.9 km  |
| Os ungdomsskule (8-10 kl.)<br>486 elever, 35 klasser        | 9 min 🚗<br>6.1 km  |
| Os gymnas<br>270 elever, 11 klasser                         | 11 min 🚗<br>7.2 km |
| Os videregående skule<br>460 elever, 33 klasser             | 15 min 🚗<br>8.8 km |

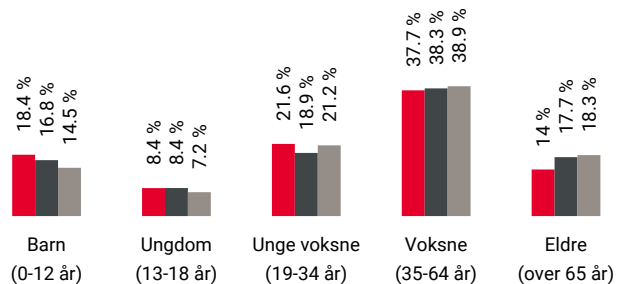
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område                         | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| 📍 Grunnkrets: Hegglandsdale... | 431       | 181           |
| 🏠 Kommune: Bjørnafjorden       | 25 213    | 11 115        |
| 🇳🇴 Norge                       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

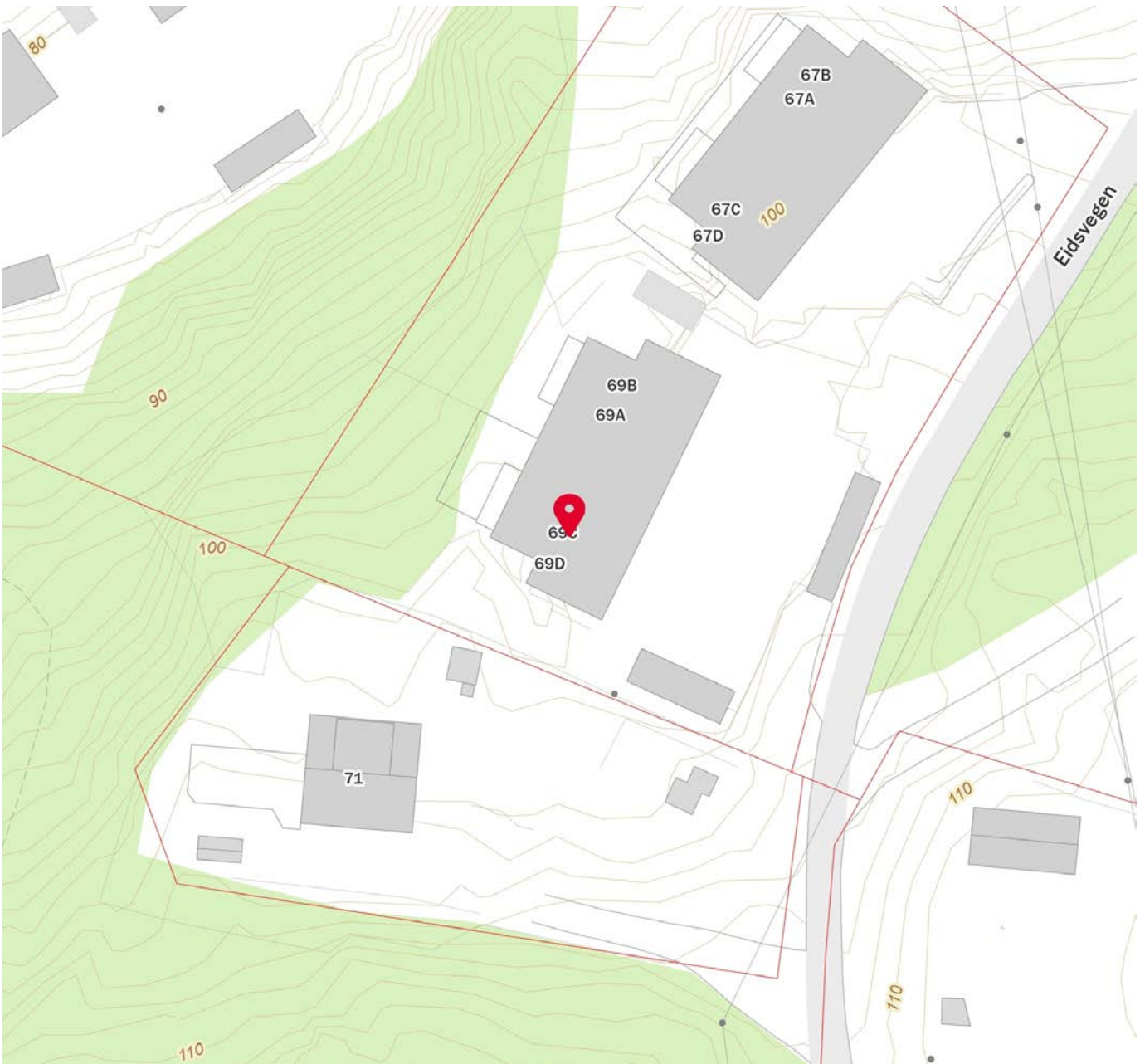
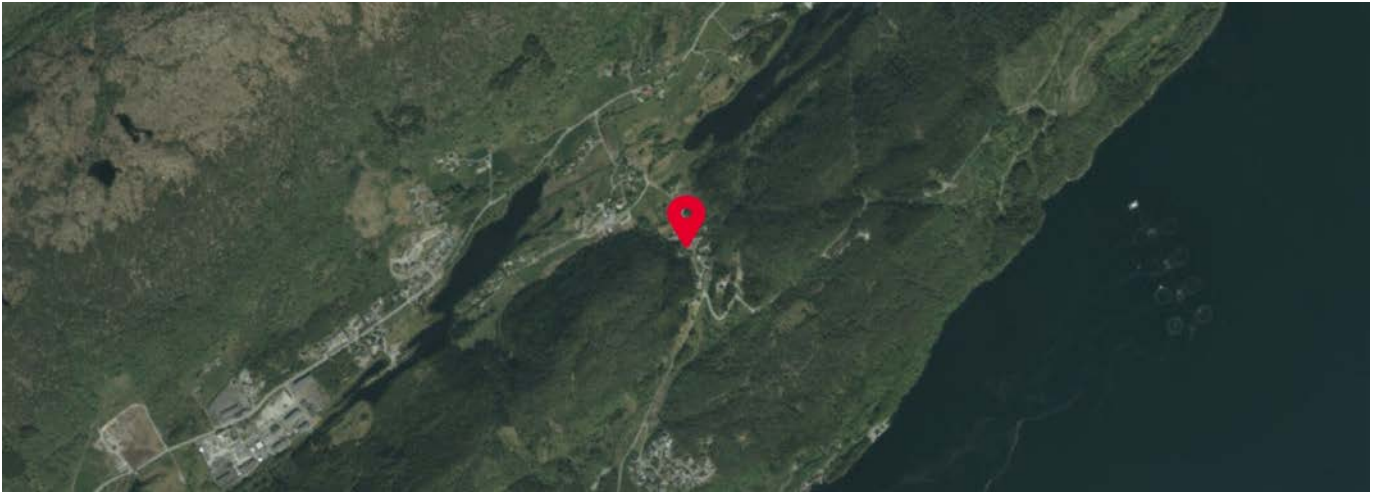
|   |                    |
|---|--------------------|
| Hegglandsdalen barnehage (0-5 år)<br>36 barn      | 3 min 🚗<br>2 km    |
| Eventus Borgafjell barnehage (0-5 år)<br>126 barn | 5 min 🚗<br>3.7 km  |
| Os barnehage (0-5 år)<br>111 barn                 | 12 min 🚗<br>7.3 km |

## Dagligvare

|  |                   |
|--|-------------------|
| Kiwi Haugsneset                        | 8 min 🚗           |
| Coop Extra Irisgården<br>Post i butikk | 8 min 🚗<br>5.6 km |

## Sport

|  |                    |
|--|--------------------|
| ⚽ Øvre Berge velforening<br>Ballspill                    | 11 min 🚶<br>0.8 km |
| ⚽ Hegglandsdalen barneskule<br>Aktivitetshall, ballspill | 3 min 🚗<br>2 km    |
| 🏊 Energi Treningssenter Os                               | 8 min 🚗            |
| 🏊 Aktiv365 Xpress Os                                     | 8 min 🚗            |





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Eidsvegen 69C  
5211 OSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Emil VetterTelefon: 979 78 087  
E-post: emil.vetter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre