



aktiv.

Hjellevengen 76B, 5211 OS

**Hjelle - Flott halvpart av
tomannsbolig med fantastisk
utsikt | Dobbelgarasje m/lading |
Barnevennlig | Gode solforhold |**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Petra Novysedlakova
Lars Eilev Skiaker

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 105/110 kvm
Tomtstr.: 714 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 136
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1506250067

Hjelle - Flott halvpart av tomannsbolig med fantastisk utsikt | Dobbelgarasje m/lading |

Aktiv Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Hjellevegen 76 B - En flott halvpart av tomannsbolig med storslått utsikt og gode solforhold. Boligen går over 3 plan og ligger i et godt etablert og svært barnevennlig boligområde.

Kort om eiendomen:

- 2 store soverom
- 2 bad, ene med opplegg for vaskemaskin
- Ligger høyt og fritt i et etablert boligområde
- Åpen kjøkken- og stueløsning for maksimal utnyttelse av arealet.
- Utgang fra kjøkkenet til en stor og lun uteplass
- Muligheter for tilbakeføring av et ekstra soverom i 2. etg, hvor det nå er stue
- Egen garasje hvor bilen kan stå tørt
- Nærhet til Os sentrum
- Gode turmuligheter
- Stue på loftet med nydelig utsikt, samt en altan med gode solforhold morgen

Velkommen til Visning! - Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 38 m² Bad, Entré/trapperom, Soverom, Soverom 2

BRA-i: 41 m² Stue med kjøkkendel, Vaskerom/toalettrom

2. etasje

BRA-i: 26 m² Loftstue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt med avstandsmåler. Nedtrekkstige til loft. Ikke lagt gulv. Ikke målbare arealer.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

714 m²

Tomtebeskrivelse

Parkering i garasje og på biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med terrasser, bed og busker. Inntrukket inngangsparti. Treplattung med tretrapp ved inngang

Beliggenhet

Hjellevengen 76B ligger høyt og fritt i et etablert boligområde på Hjelle, kun et par km unna Os sentrum. Fra eiendommen har man fantastisk utsikt over Bjørnafjorden, Tysnes og mot fjellene i Rosendal. Boligområdet er svært barnevennlig med blant annet tre lekeplasser like i nærheten. Det er ellers kort vei til både barnehage og skole.

For de spreke og turglade er det kort vei til gode turområder som blant annet sti opp til Borgafjellet, som igjen fører til Møsnuken, Tøsdalsfjellet og Linken.

Fra eiendommen er det noen minutters kjøretur til Os sentrum, med alle sine butikker, restauranter, kaianlegg for båt, strender i Haugsnesfjæro og Mobergsviken. Ca. 7 minutters kjøretur er det fra eiendommen til Amfi kjøpesenter og Kuventræ med idrettsanlegg og Osbadet.

I 2022 åpnet den nye motorveien til Bergen Sentrum og reisen dit vil ta ca. 20 minutter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et populært boligområde med samme type bebyggelse.

Tomannsboliger og eneboliger i området.

Sameiet består av 2 boenheter.

Tomannsbolig over tre plan. Utvendig bod ved inngang.

Garasje på eiendommen

Barnehage/Skole/Fritid

Borgafjellet barneskule (1-7 kl.), 1.3 km

Os ungdomsskule (8-10 kl.), 3.1 km

Os gymnas, 4.9 km

Os vidaregåande skule, 6 km

Eventus Borgafjell barnehage (0-5 år), 1.5 km

Os barnehage (0-5 år), 5.3 km

Hegglandsdalen barnehage (0-5 år), 5.7 km

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 2008, i hht gjeldenderegelverk.

Direkte fundamentering: Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundt liggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Drenering: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.

Yttervegger: Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning.

Vinduer: 2-lags glass i malte trekarmer.

Takkonstruksjoner: Pult tak. Tekke med sanafil eller annet membran lignende material.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skift av varmepumpe. Satt inn en helt nytt varmepumpe.

Arbeid utført av: Mr.Handy

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg for el biler i garasjen.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ble påbygd en trapp fra terassen mot skogen.

Innhold

Underetasje: Bad, soverom, entre, soverom 2, Ekstern Bod

Hovedetasje: Kjøkken/stue, vaskerom/wc, terrasse

Loftsetasje: Stue, terrasse

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vindskier og regnbord av tre.

Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe oppsprekk på nedre del av vindskier.
- Noe oppsprekk i et nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring av avvik

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende 6" dobbelfalset trepanel.

Bindingsverk med antatt 6" stender isolert og vindsperre. Lufting og musebånd i nedre del av kledningen.

Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Yttervegger er malt i 2019.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:
- Noen hjørnebord med oppsprekk i trevirke.
- Et løst hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring av avvik.

Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Knekk vrider til vindu i stue.
- Noen vinduer er trege å åpne/lukke. Er vanskelig å lukke opplyser leietaker.
- Det er noe små sår og merker på foringer og trekarmer.
- Noen utvendige lister til vinduer har oppsprekk i trevirke.
- Noe krakelering på noen foringer i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Lokal utbedring av avvik.

Dører

Malt ytterdør til boligen.

Skyvedør i tre med 2-lags glass til terrasse i 2. etasje.

Altandør i tre med 2-lags glassfelt i 2. etasje.

Altandør av tre med 2-lags glassfelt til terrasse i 1. etasje.

Dørene er funksjonelle.

Dørenes produksjonsår er 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det står en spiss gjenstand på øvre del av dørbladet altandør til terrasse i 1. etasje.

Det er merker i karm etter denne.

- Noe sprekk i foringer til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring av avvik.

Andre utvendige forhold

Utvendig bod på ca. 5,0 m². Tilbygd boligen. Oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Innlagt strøm. Uisolert bod.

Markiser over vinduer til terrasse på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Motor til markiser fungerer ikke.
- Noe fuktmerker i tak i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Motor trenger service evt å skiftes.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige tak har malte flater. Spotter i flere himlinger.

Innvendige vegger med malte flater og fliser.

Gulv har parkett, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe små sår og merker på overflater gulv.
- Gulvet er stedvis noe misfarget av sol.
- Stedvis noe oppsprekk på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lokal utbedring av avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.

På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Noe knirk i gulvene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Andre innvendige forhold

Leietaker opplyser at det er observert noe sølvkre og muligenes skjeggkre i boligen.

Leietaker opplyser at det av og til er maur på kjøkken.

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er godkjent fall fra terskel til topp sluktist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk. Litt motfall på flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe motfall på fliser ved dør til badet

Konsekvens/tiltak

- Fall på fliser må utbedres.

Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med klemming i dusjsone.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

UNDERETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.

innvendige vegger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon på malingsprodukt som er brukt på vegger hvis mulig.

Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist, gulvet er tilnærmet flatt.

Det er ikke skikkelig fall på gulvet mot sluk.

Det er oppkalt ved terskel med feielist av tre. Ukjent løsning bak denne

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet.

Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.

Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Varmtvannstank

VVB på vaskerom. 198 liters tank fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

- Noen små bulker i tanken.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Sikringsskap i entre/trapperom underetasje. Automatsikringer, jordefeilbyter og overbelastningsvern. 3-faset sikringer.

12 kurser.

- 1 X 20 amp.
- 3 X 16 amp.
- 8 X 10 amp.

Spørsmål til eier:

Luke i vegg under sikringsskap. Koblingsboks i denne.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Vet ikke. Vi flyttet inn våren 2021. Har ikke gjort noe med det elektriske siden.

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

- Ja. Det var en gang vi hadde problem med elektrisk komfyr. Da kom Os Elektro og fiksa problemet.

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

- Nei

- Samsvarserklæring: vet ikke.

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?

- Ukjent

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, jamfør 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 sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

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

- Ja

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

- Ja El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro.

Generell kommentar:

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/ grunnmursplast mot muren.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Det er ingen synlig grunnmursplast rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stedvis terreng justeringer bør utføres

Andre tomteforhold

Det står fjell mot boligen. Medfører en del vanntilsig mot bolig og eiendom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det kan komme vanntilsig til eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dette må kontrolleres over tid.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse på ca. 14,9 m² fra stue i 2. etg. Dekke av støpesteinsheller. Gjerde av glass og tre. Høyde på gjerde er ca. 104 cm.

Leevegg mot nabo.

Utgang til terrasse fra kjøkken. Dekke av tre. Tregjerde med høyde på ca. 92 cm.

Utgang til felles uteplass med nabo fra loftstue. Gruset dekke. Tregjerde på uteplass med høyde ca. 93 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk: § 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Noe mose på støpesteinsdekke.
- Noe malingslitt gjerde på terrasse.
- Stedvis oppsprekk på gjerdestolper.
- Det mangler sikring mot fall på deler av terrassen.
- Stedvis noe slitt tredekke på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring av avvik.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt. Tretrapp til inngangsparti og utearealer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass på tomt

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6281781

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Avvik på tegning: Veggene hvor det tidligere har vært soverom er tatt ned for å gjøre stuen større

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved varmepumpe i stue i hovedetasje, gulvvarme på bad og entré/trapperom, og ellers elektrisk oppvarming av boligen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 18 256

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 904 684

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 618 734

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 136, seksjonsnummer 2 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:

26.06.2007 - Dokumentnr: 513831 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.07.2013

- Tiltaket gjelder nybygg tomannsbustad.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.07.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Felles privat vei fra offentlig.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplan:

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 20151200

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 16.02.2023

- Arealbruken er fastsatt til boligområdet

Arealformål:

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: A012

Planidentifikasjon: 20151200

- Regulert til boligformål

Faresone

Fare: Ras- og skredfare

Hensynsonenavn: H310

Planidentifikasjon: 20151200

- Mindre endringer oppdatert i plankart/ikke aktuelt

- Ingen pågående planer innen 100m

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr 55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Utlegg takst
Utlegg foto

Totalt kr: 116 280

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

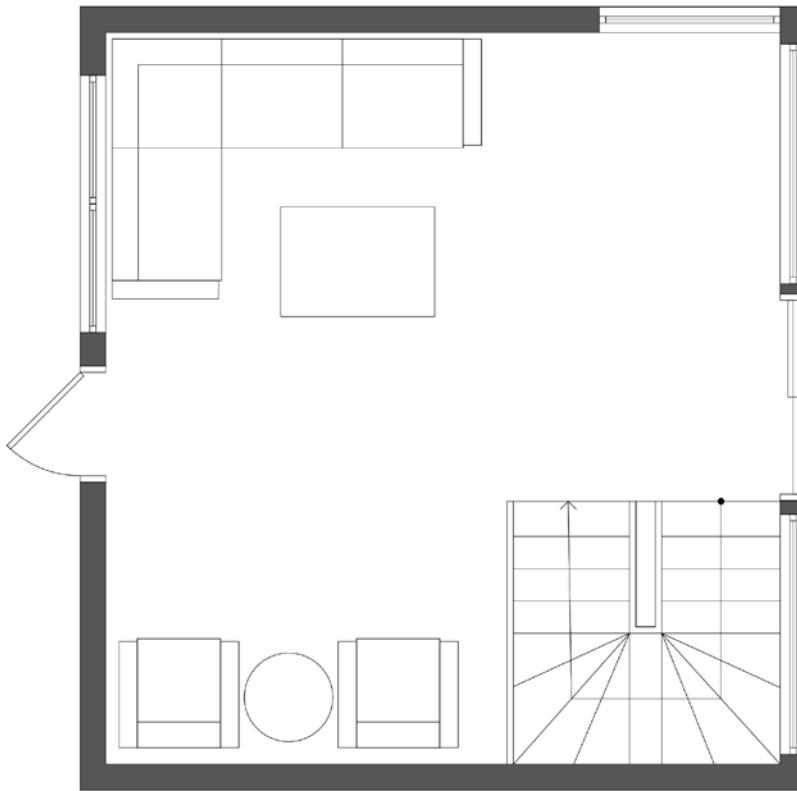
Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

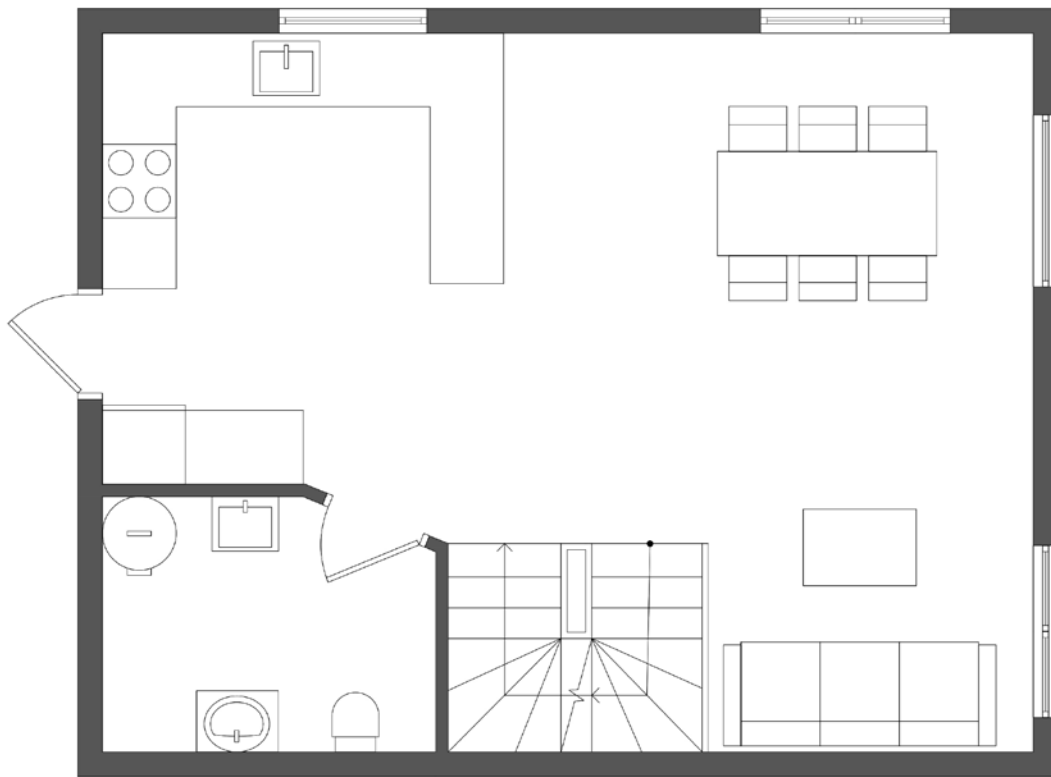
07.05.2025







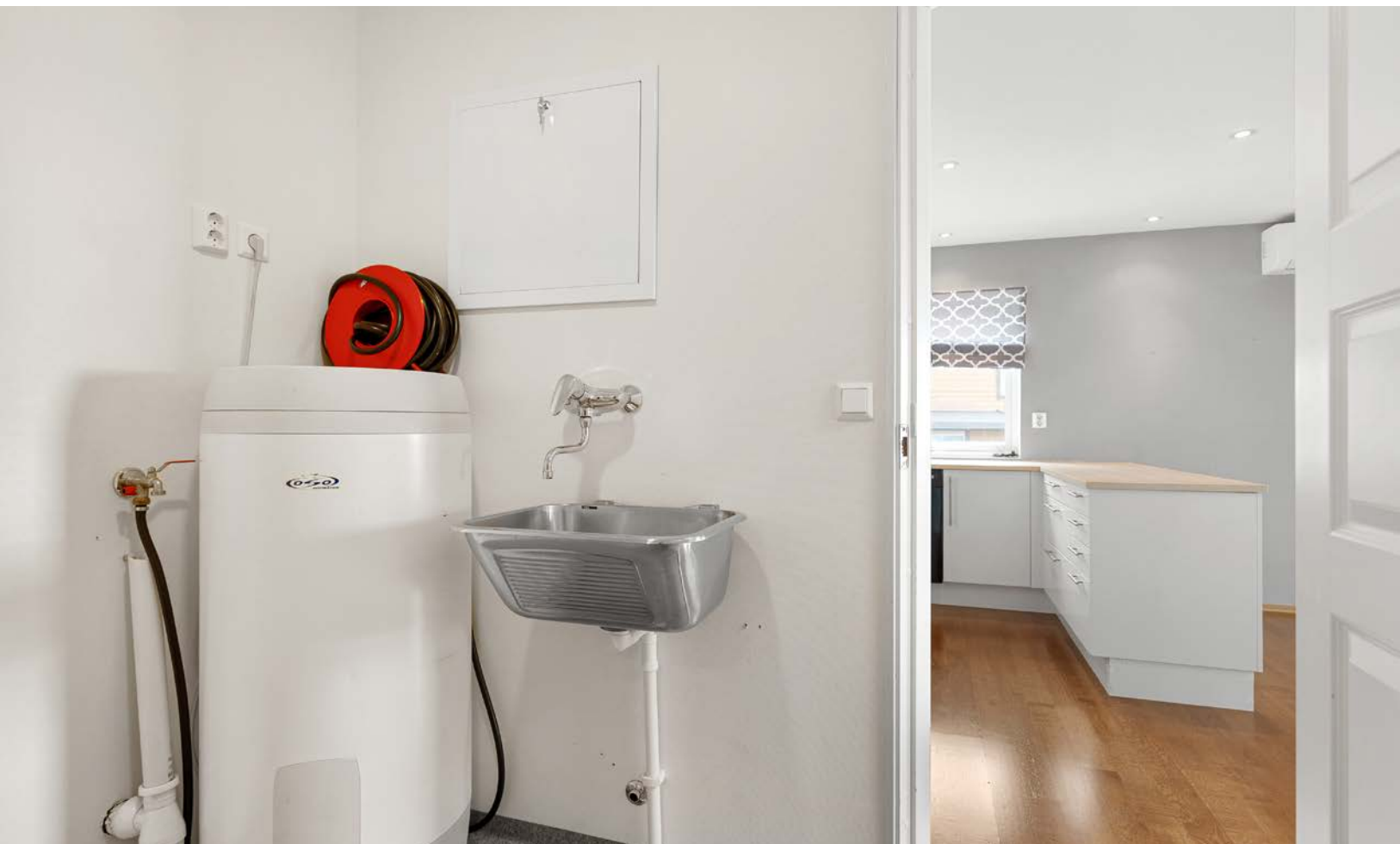


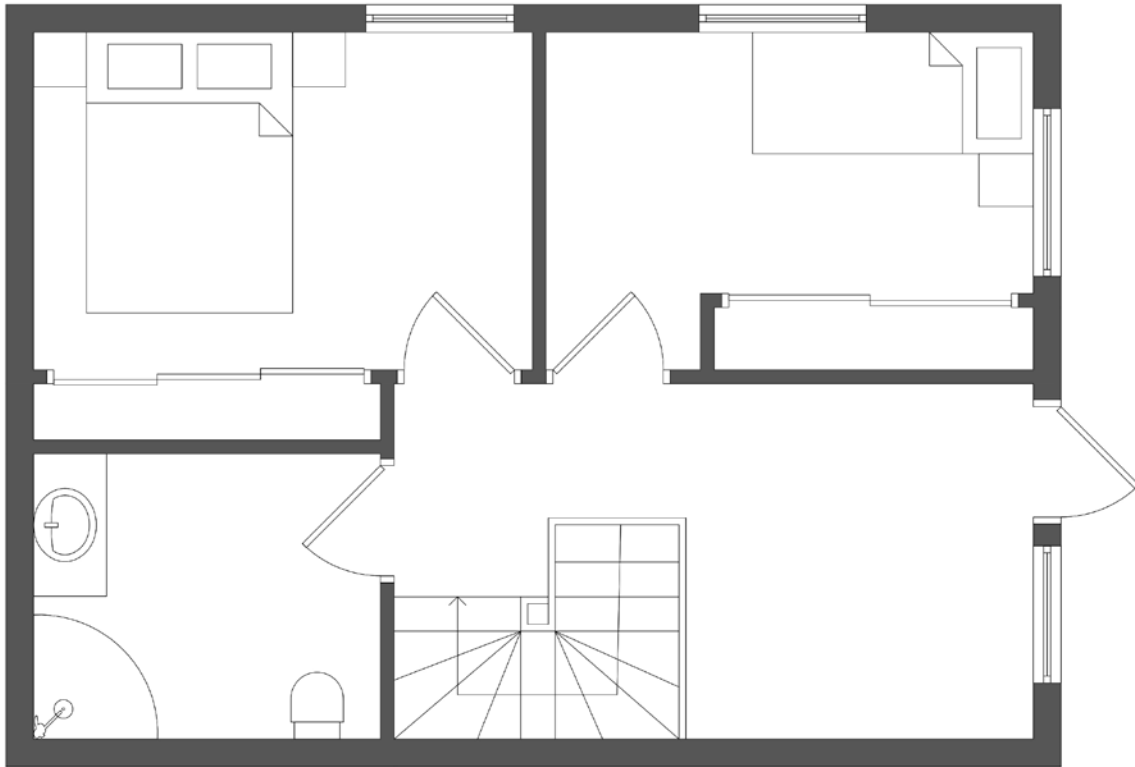










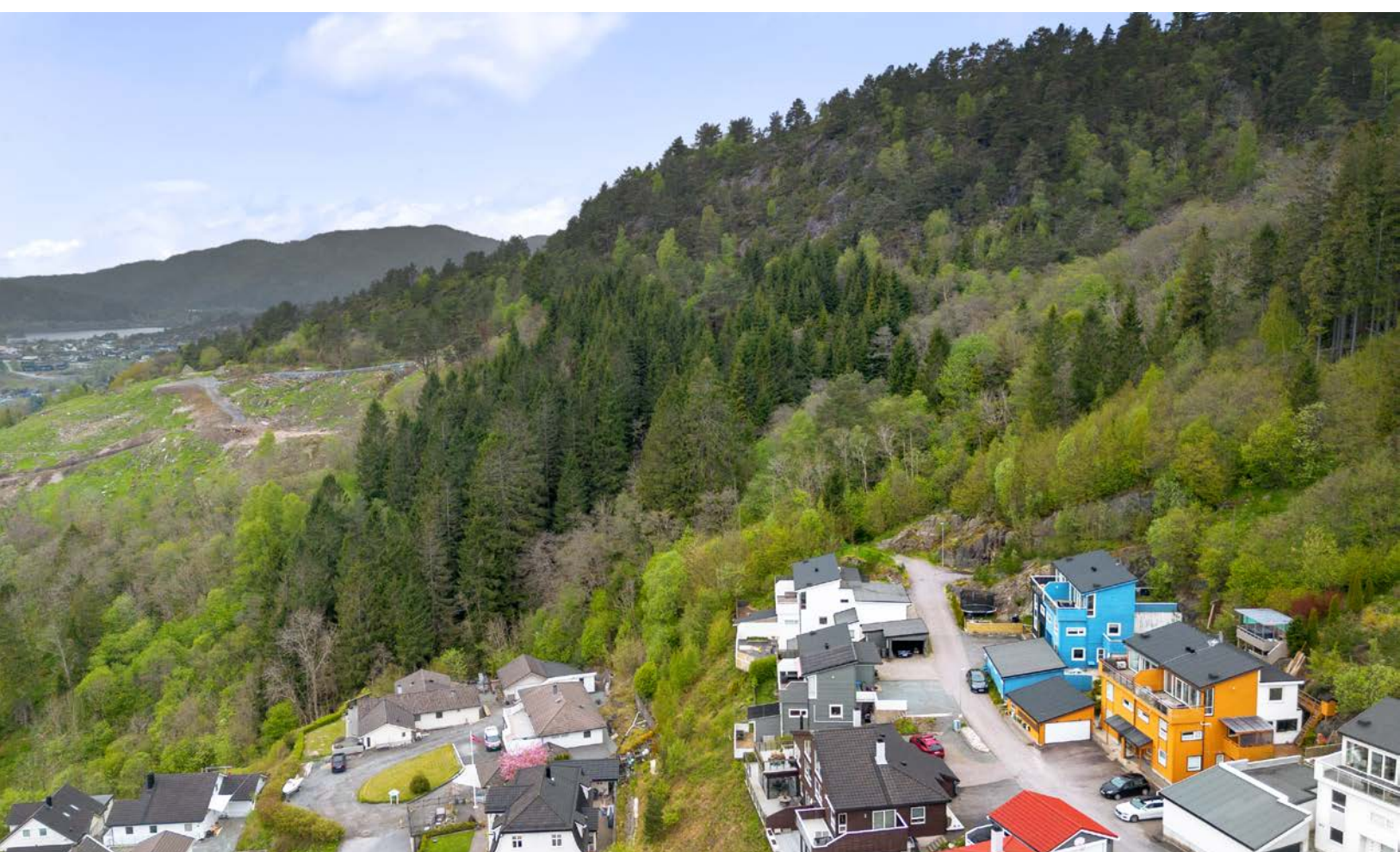




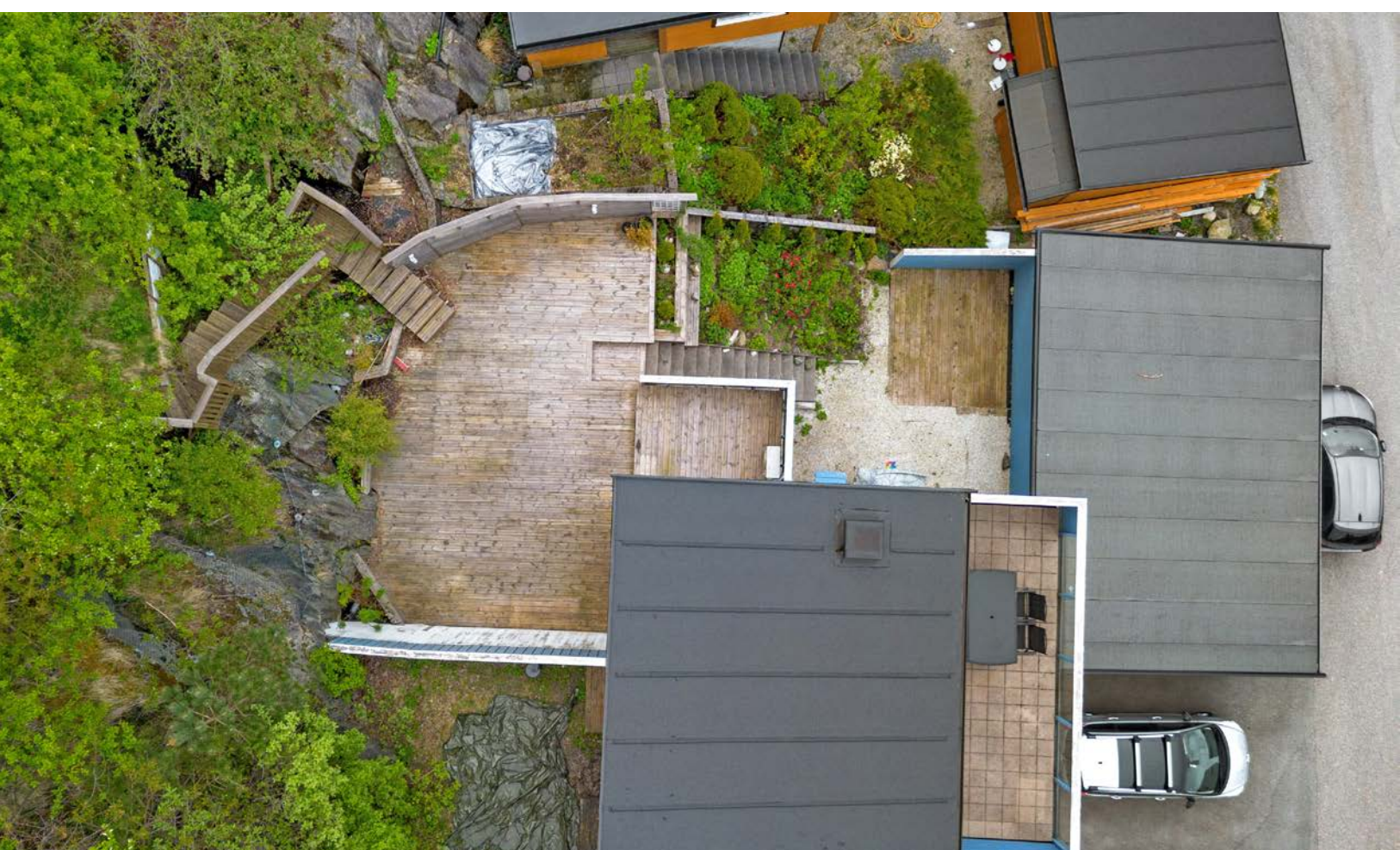




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hjellevægen 76 B, 5211 OS

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 61, bnr. 136, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 18858-1690

Referansenummer: GT5745

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 2008, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2008, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har overtatt i boligen i 2021. Det er ikke gjort noe større oppgraderinger i boligen etter dette. Boligen har vært utleid siste årene.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

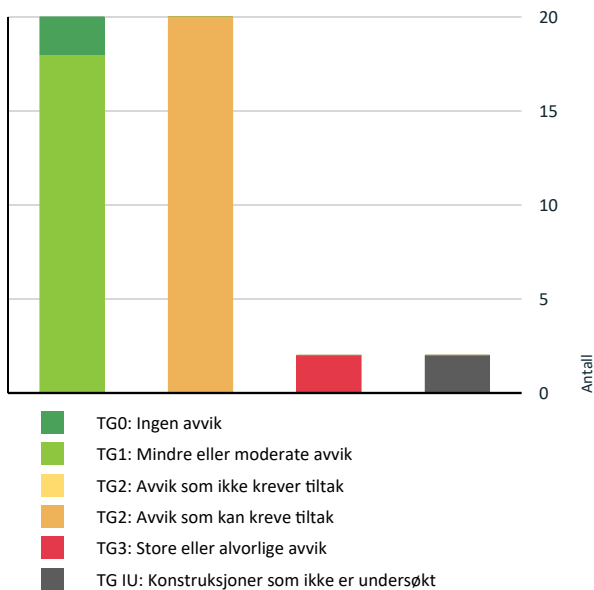
Tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er gjort endringer i 2. etasje, ett soverom er tatt bort i stue.

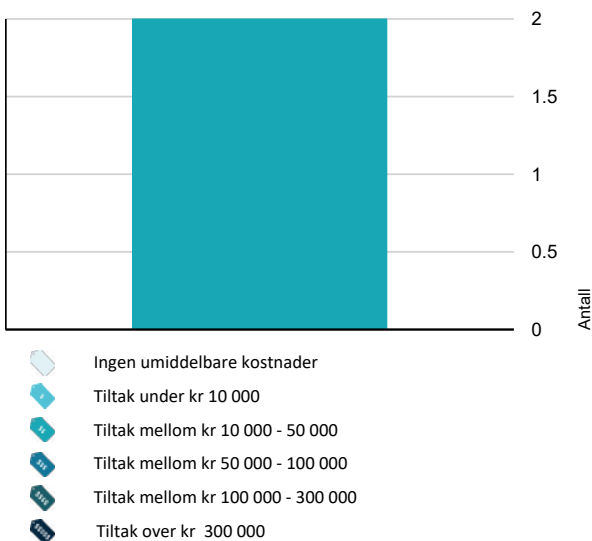
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 20.03.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/toalettrom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
I flg. EDR.

Anvendelse
Bolig til eget bruk.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pult tak. Tekke med sanafil eller annet membran lignende material.
Besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.
Vindskier og regnbord av tre.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe oppsprekk på nedre del av vindskier.
Noe oppsprekk i et nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Noe oppsprekk i nedre del av vindskier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende 6" dobbelfalset trepanel.

Bindingsverk med antatt 6" stender isolert og vindsperre. Lufting og musebånd i nedre del av kledningen.

Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen. Yttervegger er malt i 2019.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

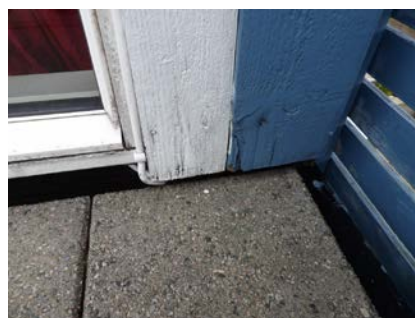
Noen hjørnebord med oppsprekk i trevirke.
Et løst hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

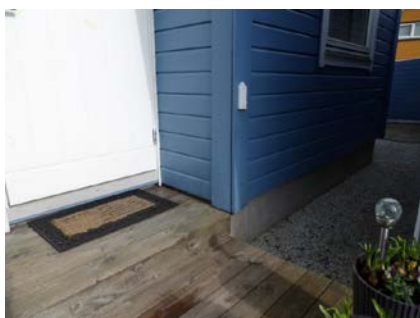
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Lokal utbedring av avvik.

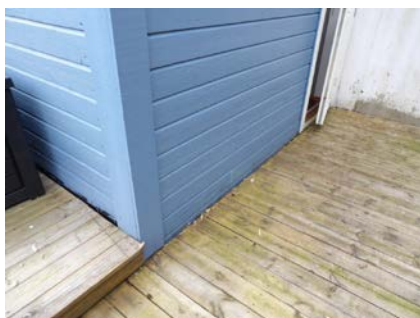


Oppsprekk og dårlig bord nedre del av hjørnebord.

Tilstandsrapport



Hjørnebord har sluppet noe.



Kledning nøre bakke og under terrasse.

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak.

Takkonstruksjoner er gjenbygget.

Takkonstruksjoner er taksperr med sutak.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Knekk vrider til vindu i stue.

Noen vinduer er trege å åpne/lukke. Er vanskelig å lukke opplyser leietaker.

Det er noe små sår og merker på foringer og trekarmer.

Noen utvendige lister til vinduer har oppsprekk i trevirke.

Noe krakelering på noen foringer i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Lokal utbedring av avvik.



Knekk vrider til vindu.

! TG 2 Dører

Malt ytterdør til boligen.

Skyvedør i tre med 2-lags glass til terrasse i 2. etasje.

Altandør i tre med 2-lags glassfelt i 2. etasje.

Altandør av tre med 2-lags glassfelt til terrasse i 1. etasje.

Dørene er funksjonelle.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

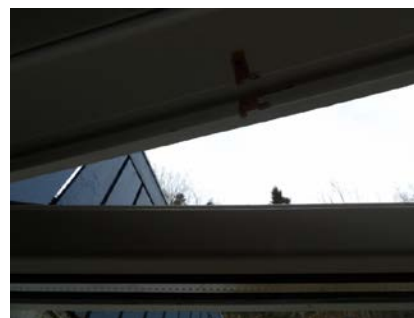
Det står en spiss gjenstand på øvre del av dørbladet altandør til terrasse i 1. etasje. Det er merker i karm etter denne.

Noe sprekk i foringer til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Skade på karm til altandør.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang til terrasse på ca. 14,9 m² fra stue i 2. etg. Dekke av støpesteins heller. Gjerde av glass og tre. Høyde på gjerde er ca. 104 cm. Leevegg mot nabo.
Utgang til terrasse fra kjøkken. Dekke av tre. Tregjerde med høyde på ca. 92 cm.
Utgang til felles uteplass med nabo fra loftstue. Gruset dekke. Tregjerde på uteplass med høyde ca. 93 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe mose på støpesteinsdekke.

Noe malingslitt gjerde på terrasse.

Stedvis oppsprekk på gjerdestolper.

Det mangler sikring mot fall på deler av terrassen.

Stedvis noe slitt tredekke på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Noe mose på støpesteins heller og malingslitt gelender.



Det mangler sikring mot fall.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper er støpt. Tretrapp til inngangsparti og utearealer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.



Det er ikke montert rekkverk på deler av trappen.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod på ca. 5,0 m². Tilbygd boligen. Oppført i betong- og trekonstruksjoner. Innlagt strøm. Uisolert bod.
Markiser over vinduer til terrasse på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Motor til markiser fungerer ikke.

Noe fuktmerker i tak i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

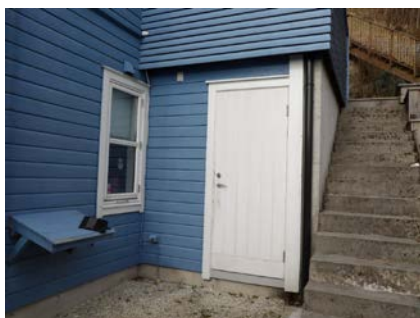
- Tiltak:

Motor trenger service evt å skiftes.

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker i tak utvendig bod.



utvendig bod.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige tak har malte flater. Spotter i flere himlinger.
Innvendige vegger med malte flater og fliser.
Gulv har parkett, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe små sår og merker på overflater gulv.
Gulvet er stedvis noe misfarget av sol.
Stedvis noe oppsprekk på vegger.

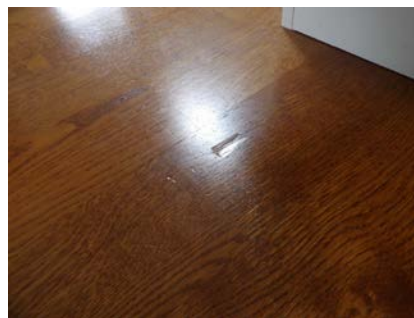
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Noe sprekk på vegger.



Hakk i gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk i gulvene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

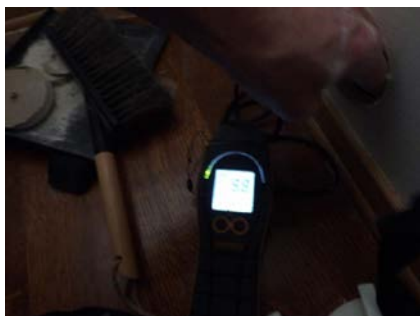
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper er av tre med malte trinn og teppefliser. Rekkverk av tre.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

TG 2 Andre innvendige forhold

Leietaker opplyser at det er observert noe sølvkre og muligens skjeggkre i boligen.

Leietaker opplyser at det av og til er maur på kjøkken.

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap og skyvedørgarderobe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2008, 17 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet inneholder dusjbue med foldedører, toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med profilerte fronter. Langskap med slette fronter.
Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp sluktist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk. Litt motfall på flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe motfall på fliser ved dør til badet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall på fliser må utbedres.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med klemming i dusjsone.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk i dusjsone på bad.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusj med foldedører, toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med profilerte fronter. Langskap med slette fronter. Speil og lys over servant.

UNDERETASJE > BAD

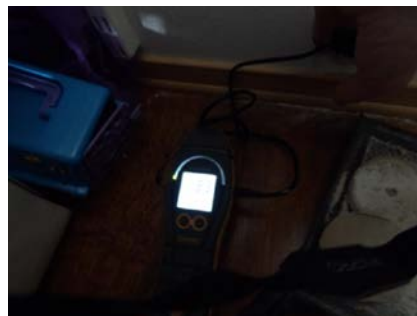
1 TG 1 Ventilasjon

Luftespalte til motor i himling. Normal trekk ved bruk av røykcampul. Det er flat terskel for til luft til badet.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra 2008, 17 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på vaskerom må påregnes innen noen år.

Vaskerom/toalettrom har utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin. toalett og servant. Malt strie på vegger, beleg med oppbrett på gulv.

Vaskerom har toalett, servant, utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Underskap med slette fronter. Speil over servant.



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
innvendige vegger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er påført våtromsmaling på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på malingsprodukt som er brukt på vegger hvis mulig.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist, gulvet er tilnærmet flatt.

Det er ikke skikkelig fall på gulvet mot sluk.

Det er oppkalt ved terskel med feilist av tre. Ukjent løsning bak denne.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk på vaskerom. 2 stk sluk med klemring.

Det er synlig belegg som membran på vaskerom.

Det ble med fuktindikator, ikke registrert unormale fuktverdier på gulvet på vaskerom.



Plastsluk med klemring på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har toalett, servant, utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Underskap med slette fronter. Speil over servant.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul. Flat terskel for til luft

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom står mot kjøkkeninnredninger, yttervegger og mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har slette fronter. Skrog av finér. Plater mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Disk mot stuedel.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.



Kjøkkeninnredninger.



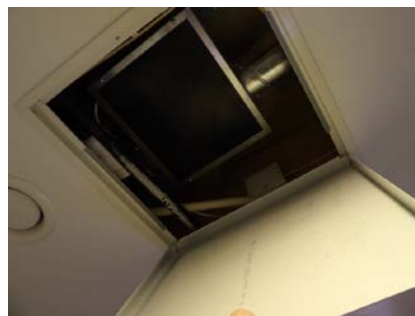
Kjøkkeninnredninger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykempul.

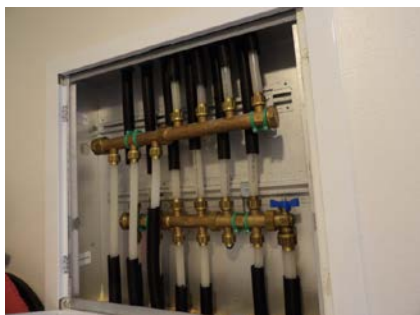


Motor for ventilasjon i luke i himling på vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skapet er på vaskerom. Avrenning til gulv.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Rør i rør sentral på vaskerom.



Styringspanel for ventilasjon på vegg i stue.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 1 Ventilasjon

Systemair ventilasjonsanlegg med trekk fra bad og vaskerom.
Styringspanel for ventilasjon ved dør til vaskerom. Motor i himling på vaskerom.
Ellers luftespalte på vegger og i vindu.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av leietaker.



Varmepumpe i stue.

! TG 2 Varmtvannstank

VVB på vaskerom. 198 liters tank fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Noen små bulker i tanken.

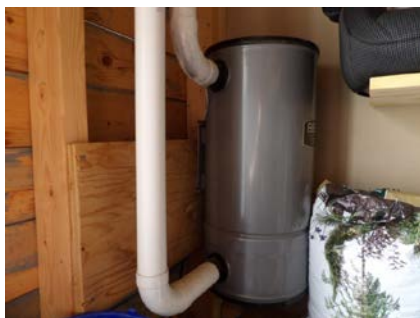
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TO 1 Andre installasjoner

Beam sentralstøvsuger i utvendig bod.
Leietaker opplyser at denne ikke har vært i bruk siste årene.



Sentralstøvsuger i utedob.

1 TO 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i entre/trapperom underetasje. Automatsikringer, jordefeilbyter og overbelastningsvern. 3-faset sikringer.
12 kurser.
1 X 20 amp.
3 X 16 amp.
8 X 10 amp.

Luke i vegg under sikringsskap. Koblingsboks i denne.

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.
Vet ikke. Vi flyttet inn våren 2021. Har ikke gjort noe med det elektriske siden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja. Det var en gang vi hadde problem med elektrisk komfyr. Da kom Os Elektro og fiksa problemet.

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

Samsvarserklæring: vet ikke.

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?
Ukjent
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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 sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro.

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i entrè.



Kursbeskrivelsen.

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarsler i boligen.
Brannslange på vaskerom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

1 TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuksikring/grunnmursplast mot muren.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Fundamenter er av betong. Grunnmur av betongkonstruksjoner med utvendig puss. Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er støpt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Noe malingslitt forstøtningsmur.

Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør.
Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Andre tomteforhold

Det står fjell mot boligen. Medfører en del vanntilsig mot bolig og eiendom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan komme vanntilsig til eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette må kontrolleres over tid.



Fjell mot eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Pulttak med takpapp.
Betongdekke. Takstoler med kryssfiner. Takrenner og nedløp av plast.
Vindu med 2-lags glass i trekarmen. Leddport med elektrisk portåpner. Gipset vegger.
Bod i bakkant. Billader i garasjen.

Kledning står for nære mot grunn. Noe misfarging på sutakplater. .
Knust glass i et vindu.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

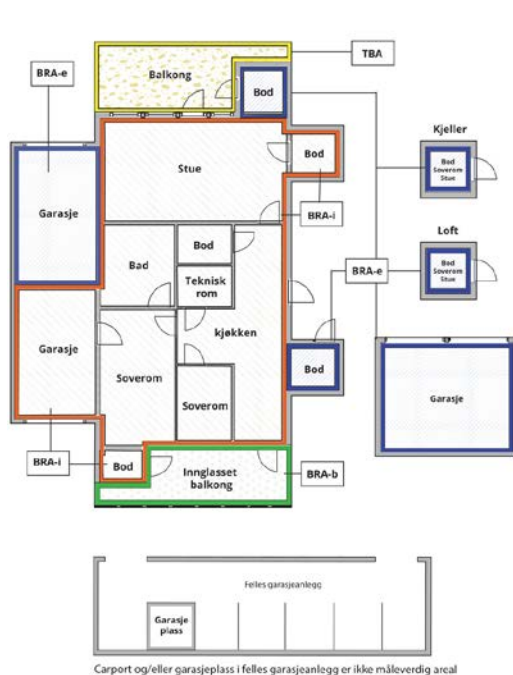
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	38	5		43	
1. etasje	41			41	
2. etasje	26			26	
SUM	105	5			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Entré/trapperom, Soverom, Soverom 2	Utvendig bod	
1. etasje	Stue med kjøkkendel, Vaskerom/toalettrom		
2. etasje	Loftstue		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
Nedtrekkstige til loft. Ikke lagt gulv. Ikke målbare arealer.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er gjort endringer i 2. etasje, ett soverom er tatt bort i stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort noe elektroarbeider i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,28 og 2,42 meter.
Takhøyde i 2. etasje er mellom 2,40 og 2,43 meter.
Takhøyde på loft mellom 2,37 og 3,62 meter.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingenior

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	61	136		2	714.5 m ²	I flg. EDR. Fellestomt.	Eiet

Adresse

Hjellevegen 76 B

Hjemmelshaver

Lars Eilev Skiaker og Petra Novysedlakova

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hjelle i Bjørnafjorden kommune. Kjøreavstand til Os sentrum med alle daglige servicetilbud. Utsikt mot Bjørnafjorden, Tysnes og nærområdet. Fine turmuligheter i området.

Adkomstvei

Felles privat vei fra offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Reguleringsplan.

Planidentifikasjon: 19891202

Vertikalnivå. På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Hjelle, Felt B3 og B4

Planbestemmelse: Uten bestemmelser

Ikraftredelsesdato: 12.12.2002

Lovreferanse. PBL 1985 eller før

Om tomten

Parkering i garasje og på biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med terrasser, bed og busker. Inntrukket inngangsparti. Treplattung med tretrapp ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om felleskostnader for sameiet/tomannsboligen.

Eiendom:

Areal: 714 m²

Kommune: Bjørnafjorden

Gnr: 61

Bnr: 136

Fnr: 0

Snr:

Areal: 714 m²

Kommuneplan

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 20151200

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 16.02.2023

Arealformål:

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: AO12

Planidentifikasjon: 20151200

Faresone

Fare: Ras- og skredfare

Hensynsonenavn: H310

Planidentifikasjon: 20151200

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et populært boligområde med samme type bebyggelse. Tomannsboliger og eneboliger i området.

Sameiet består av 2 boenheter.

Tomannsbolig over tre plan. Utvendig bod ved inngang.

Garasje på eiendommen.

Standard

Bygningen har normalt slittasje alder tatt i betrakning.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2008 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 730 000

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler		Megler ga opplysninger via mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger via mail.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.07.2013	I flg EDR.	Ikke gjennomgått		Nei
Tatt i bruk	30.05.2008	i flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.09.2006		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.08.2020	Montert to utelys på terrasse.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.07.2020	Montert skap i garasje, billader og to nye sikringer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GT5745>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Eilev Skiaker	Petra Novysedlakova
Gateadresse	
Hjellevegen 76B	
Poststed	Postnr
OS	5211
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	6281781

Document reference: 1506250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skift av varmepumpe. Satt inn en helt nytt varmepumpe.

Arbeid utført av

Mr.Handy

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg for el biler i garasjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble påbygd en trapp fra terrassen mot skogen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1506250067

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1506250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Eilev Skiaker	2edd945c731aa76cdf44c5f4 3f9c424fc73f9942	11.03.2025 21:27:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petra Novysedlakova	f5d30c0866c6ecaa1ca0cfba b84c90c2530ec26b	11.03.2025 21:28:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250067

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

Nabolagsprofil

Hjellevengen 76B

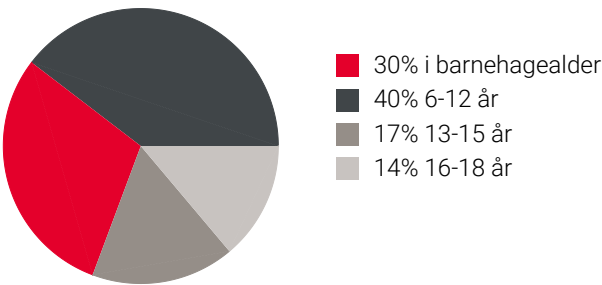
Offentlig transport

🚶 Borgafjellet barneskule Linje 606	17 min 1.3 km
✈ Bergen Flesland	27 min

Skoler

Borgafjellet barneskule (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	8 min 3.1 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	9 min 4.9 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	13 min 7.6 km

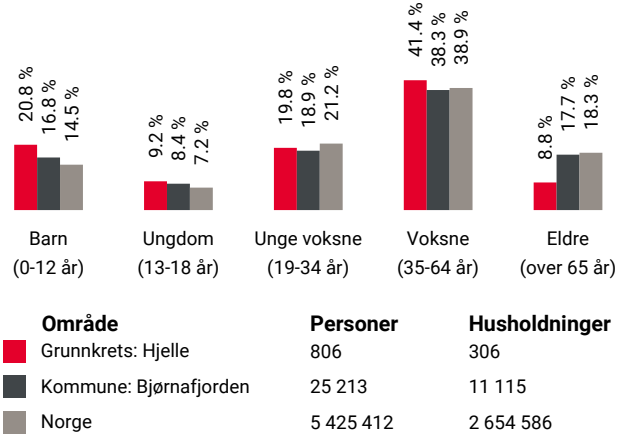
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

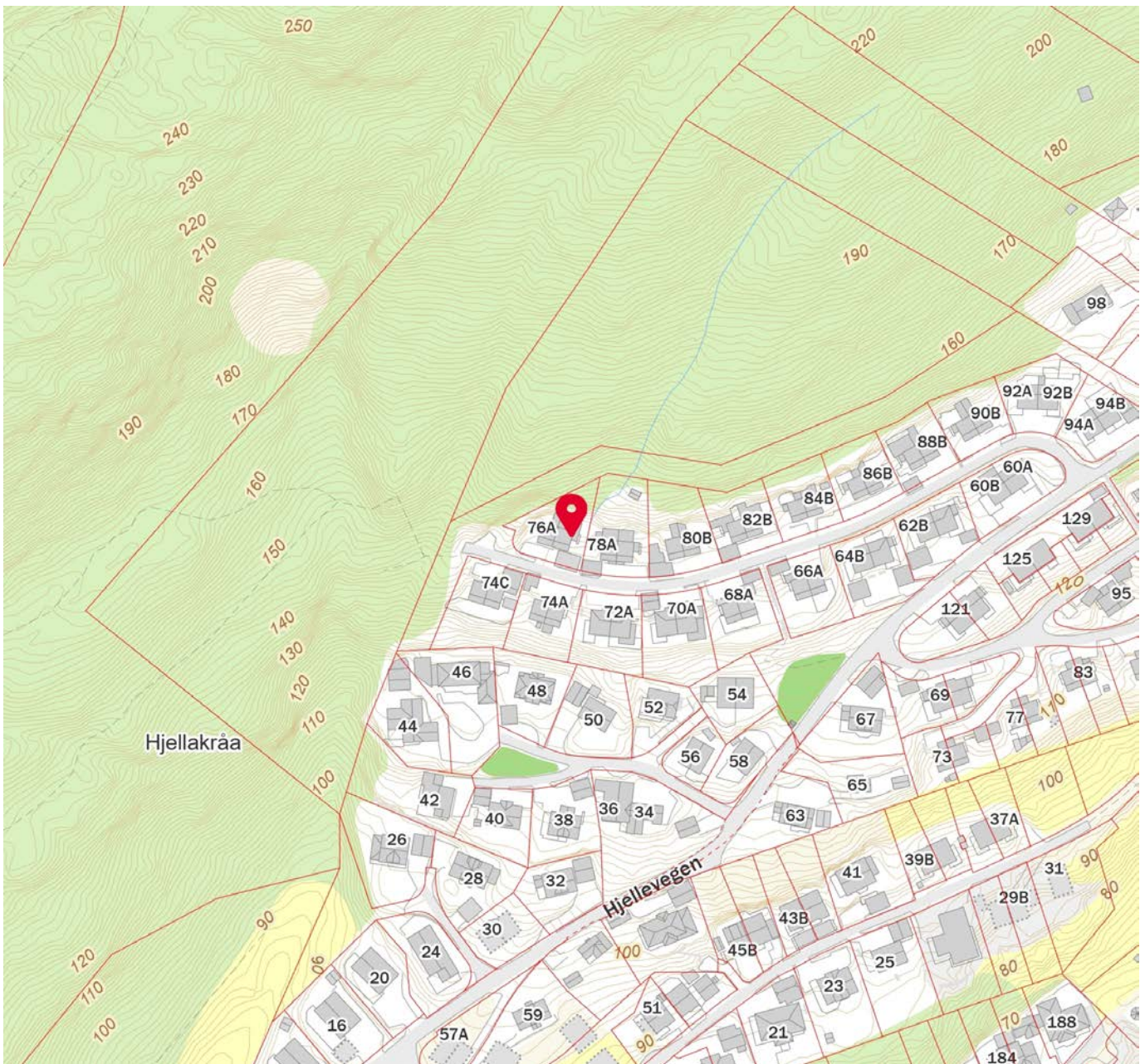
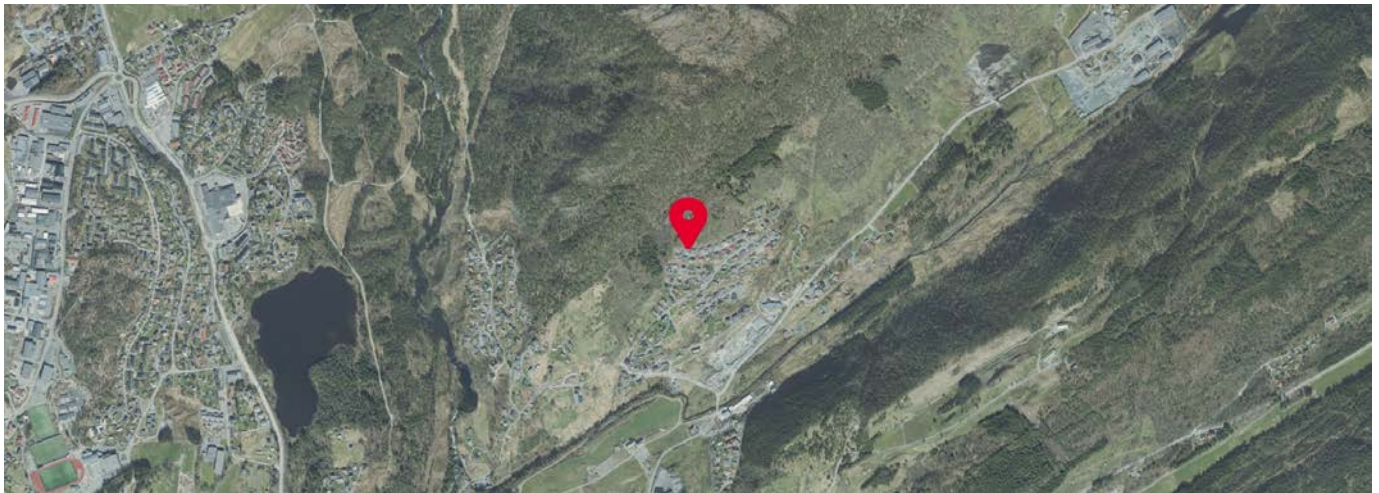
Eventus Borgafjell barnehage (0-5 år) 116 barn	20 min 1.5 km
Os barnehage (0-5 år) 101 barn	10 min 5.3 km
Hegglandsdalen barnehage (0-5 år) 34 barn	9 min 5.7 km

Dagligvare

Kiwi Haugsneset	6 min
Coop Extra Osøyro Post i butikk, PostNord	7 min 3.6 km

Sport

🏃 Borgafjellet barneskule Ballspill	17 min 1.3 km
🏃 Borgabygda ballbinge Ballspill	24 min 1.8 km
🏃 Energi Treningssenter Os	7 min
🏃 Aktiv365 Xpress Os	7 min



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013133	19.03.2025	1506250067

Om dokumentet

Ident
2007/513831/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Krav om ☒ oppdeling i eigarseksjonar ☐ reseksjonering

Namn på rekvirent Os kommune	
Adresse PB 84	
Postnr. 5202	Poststad Os
(Under-jorganisasjonsnr./fødselsnr.) 844458312	Ref. nr.


 Doknr: 513831 Tinglyst: 26.06.2007
 STATENS KARTVERK

Opplysningane i felte 1-4 registrerast i grunnboka

1. Egedomen				
Kommunenr. 1243	Kommunens namn Os kommune	Gnr. 61	Bnr. 136	Festent. 1
07/1389				
2. Heimelshavar(ar)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 937973772	Namn Markhus bygg AS	mål 61/136		Ideell part 3) 1/1
TS				

3. Krav															
Ein krev oppdeling av egedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.															
S.-nr.	Føremål (teljar)	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål (teljar)	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål (teljar)	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål (teljar)	Brøk (teljar)	Tilleggsareal
1	B	1	G	13				25				37			
2	B	1	G	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum teljare:				2				= nemnar:				2			

4. Utfyllande tekst 7)
I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglystast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplystast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Dato 18.06.2007	Underskrifta til rekvirenten Os kommune TS
--------------------	---

5. Eigenfråsegn Underskrivne sannar at a) ☒ seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller ☐ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller ☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova e) ☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygninga/bygningane eller dei som bur der. f) ☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett. g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ei bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboeigedom h) ☒ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller ☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller ☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad i) ☒ det er fastsett vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)
--

6. Teikningar m.m. Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet: a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden). b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden). c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.) e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Stad, dato Os 18.06.2007	Heimelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>[Signature]</i> MARKHUS BYGG AS Kokstadveg 6, 525 KOKSTAD t: 02 26 40 Org.nr. 984 106 653	Ektemake/registrert partnar Ved reseksjonering krevst det samtykke frå ektemake/registrert partnar der sameigebrøken blir redusert)

Dato 18.06.2007	Underskrifta til rekvirenten Os kommune <i>[Signature]</i>
-------------------------------	--

8. Styrets samtykkje mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret sannar at sameigemøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30).	
Stad, dato	Underskrift

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering				
☐ Det er halde synfaring ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved 9) ☒ Løyve er teke inn nedanfor ☐ Løyve ligg ved				
Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:				
Gnr.	Bnr.	Festn.	Snr.	Kommune
61	136			Os kommune
Dato		Stempel og underskrift		
21/6-07		 		

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

Plass for tinglysingsattest, påteikningar m.m.	

Dato	Underskrifta til rekvisenten
18.06.2007	Os kommune 



Os kommune

Eining for Arealbruk

Situasjonskart

Gnr/Bnr: 61/136

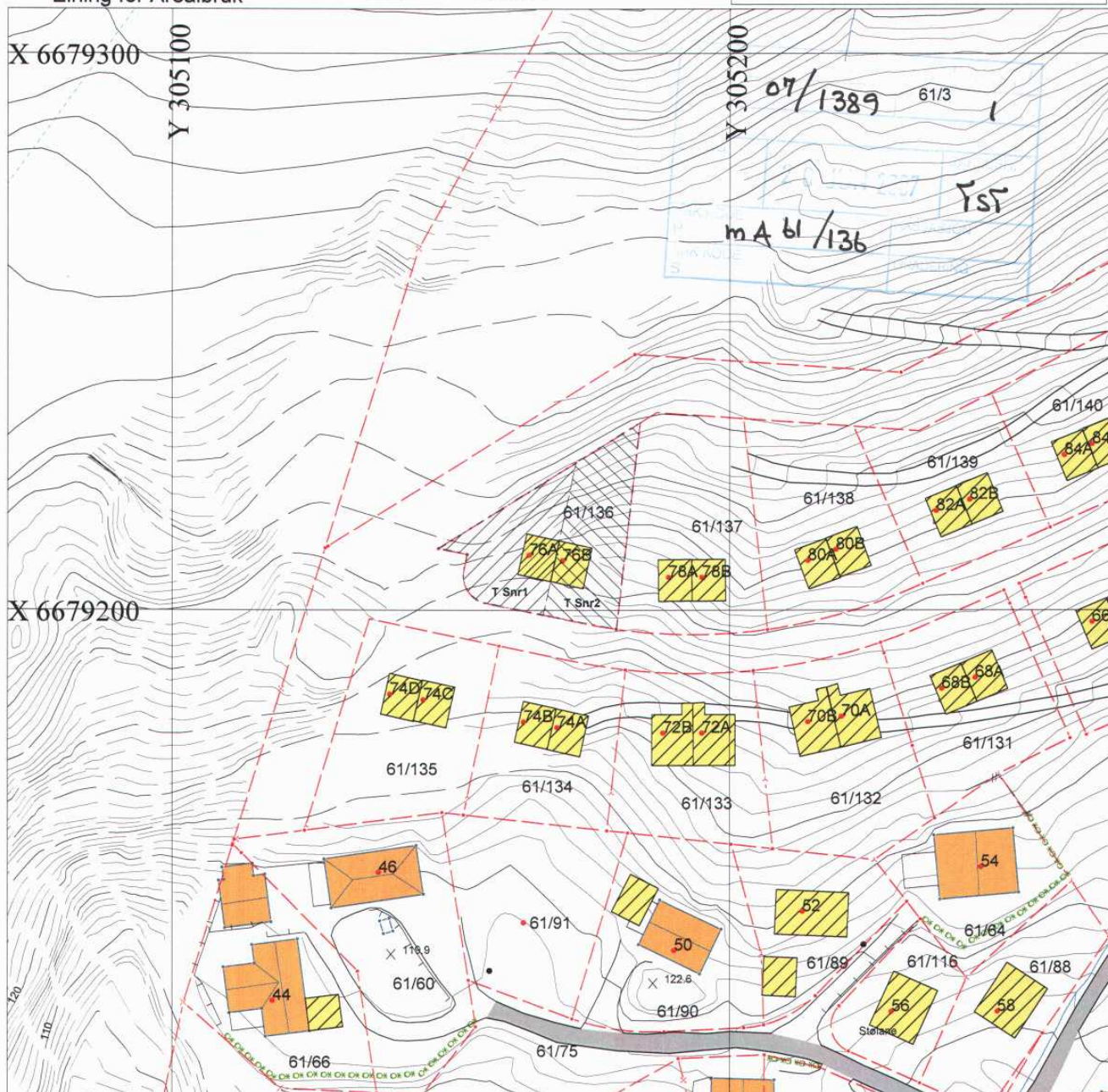
Adresse: Hjellevengen 76 A og B

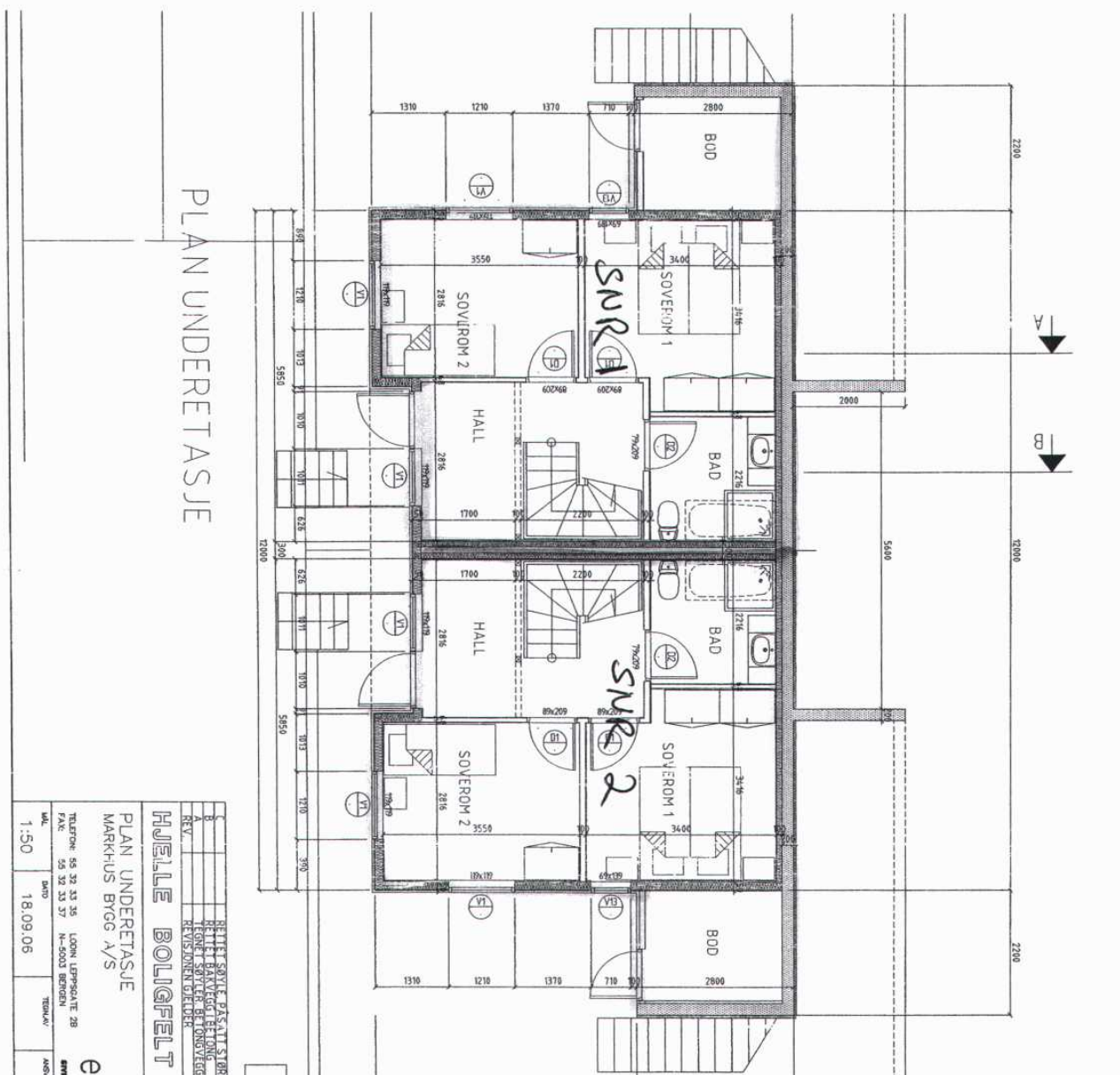
Målestokk: 1:1000

Dato: 15/06/07

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.

Kartet kan inneholde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.

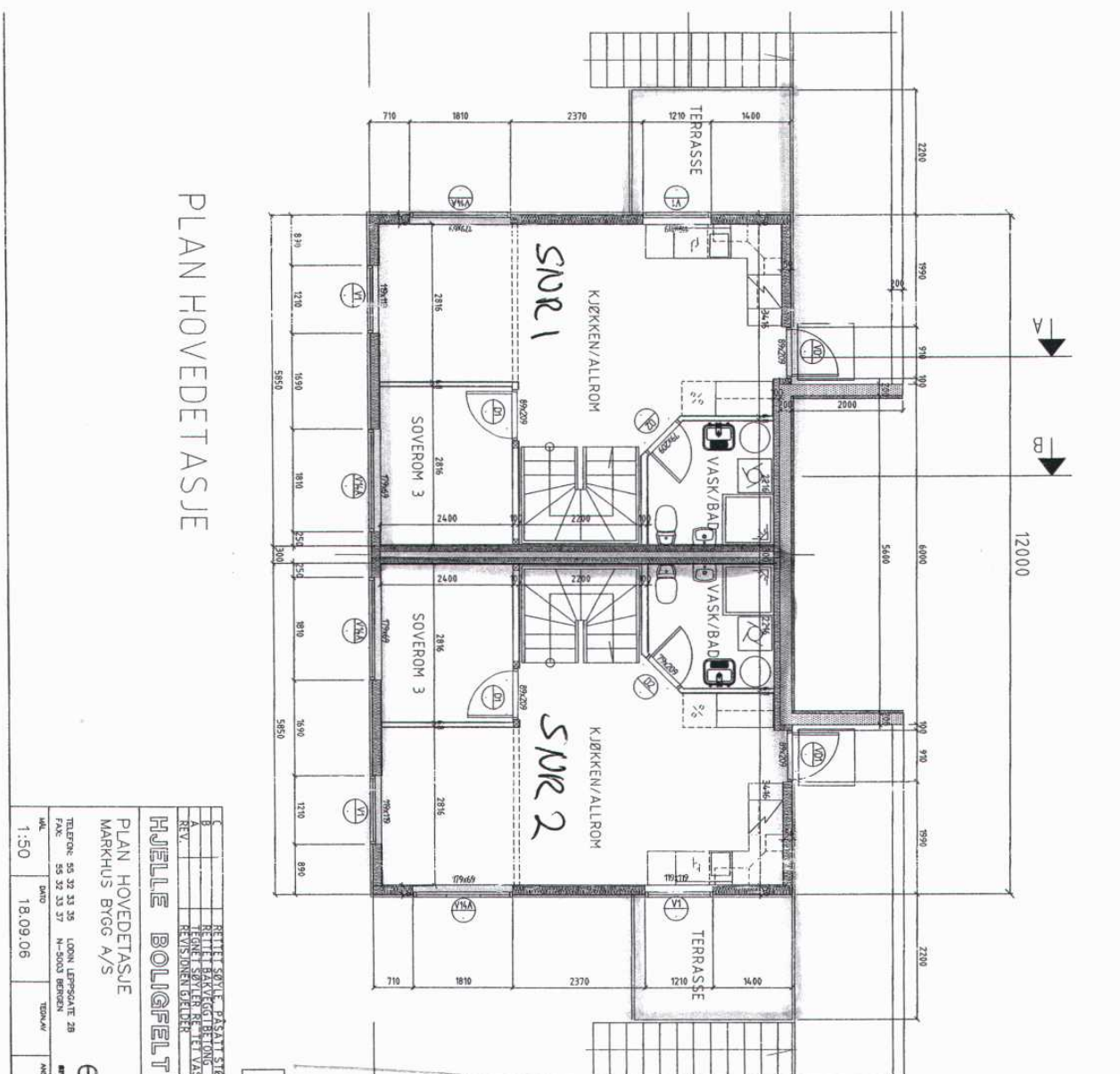


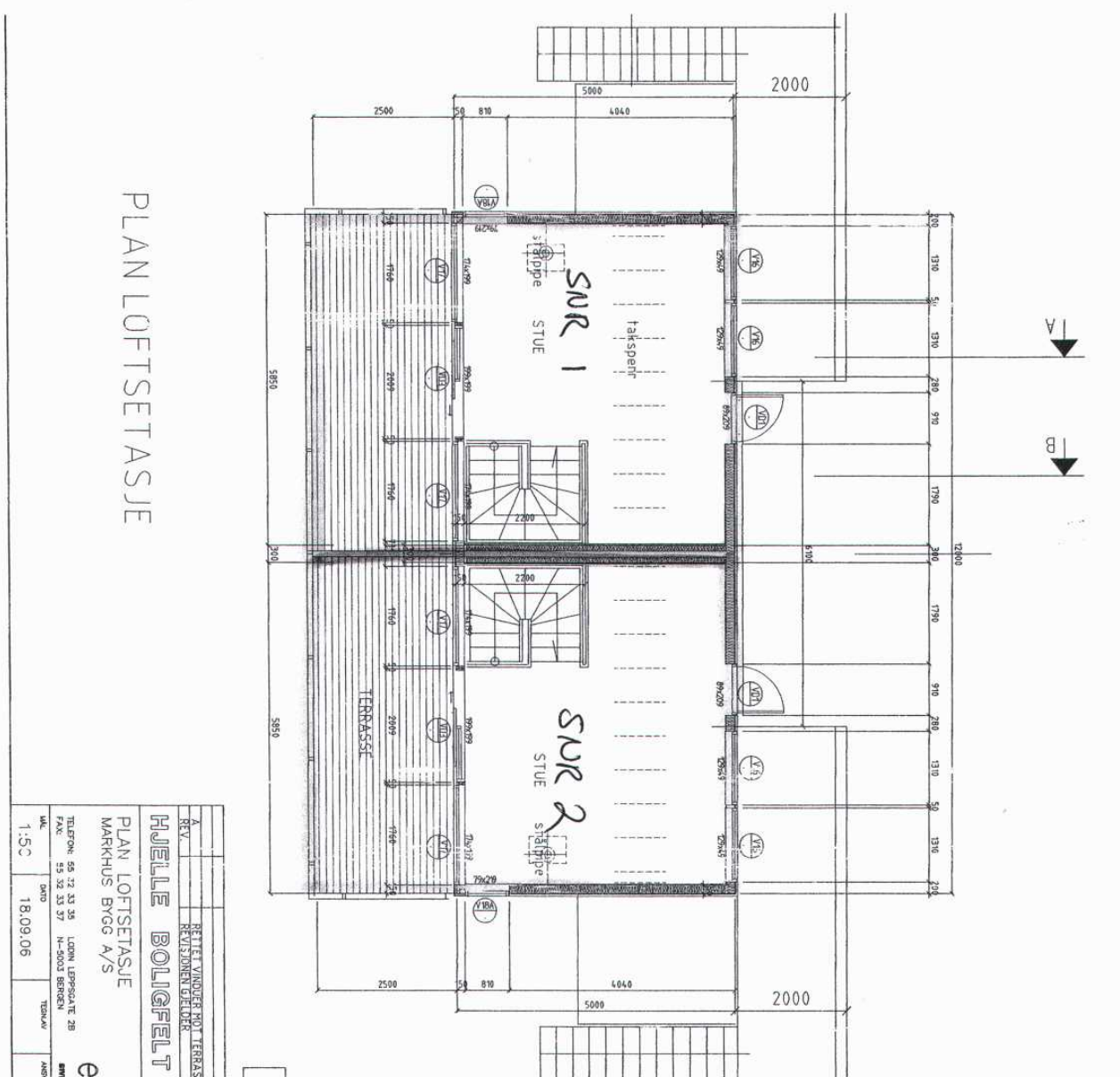


HUS TYP

61/136 2/4

٧٥٦





HUS 77

m4 b1/136

Samtykke til tinglysing

Vedr. urådighetserklæring tinglyst 06.11.06 med dbnr. 539860.

Eiendom AS Bergen, onr. 935 028 337, samtykker med dette til tinglysing av seksjonering for gnr. 61, bnr. 127 – 145 i Os kommune.

Bergen, 18.06.07


.....
Eiendom AS Bergen
Sivert Severinsen

07/1375

1

MA 61/127

755

OS KOMMUNE
Arealbruk

Os, 22.06.2007

Statens kartverk
Tinglysingen

3507 HØNEFOSS

L.nr.
11729/07Saknr.
03/3071Arkivkode
/L33/Eining/Sabh
ARL/HEB

Dykkar ref.

TINGLYSING AV DOKUMENT

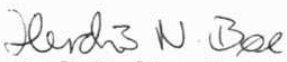
Vedlagt sender ein til tinglysing krav om oppdeling i eigarseksjoner:

Gnr. 61 bnr. 127	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 128	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 129	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 130	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 131	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 132	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 133	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 134	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 135	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 136	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 137	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 138	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 139	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 140	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 141	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 142	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 143	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 144	seksjonering
Gnr. 61 bnr. 145	seksjonering

Faktura for tinglysningsgebyr skal sendast til:

Os kommune
Arealbruk v/Steffensen
Pb. 84
5202 Os

Med helsing


Herdis Nesbjørg Bøe
Konsulent



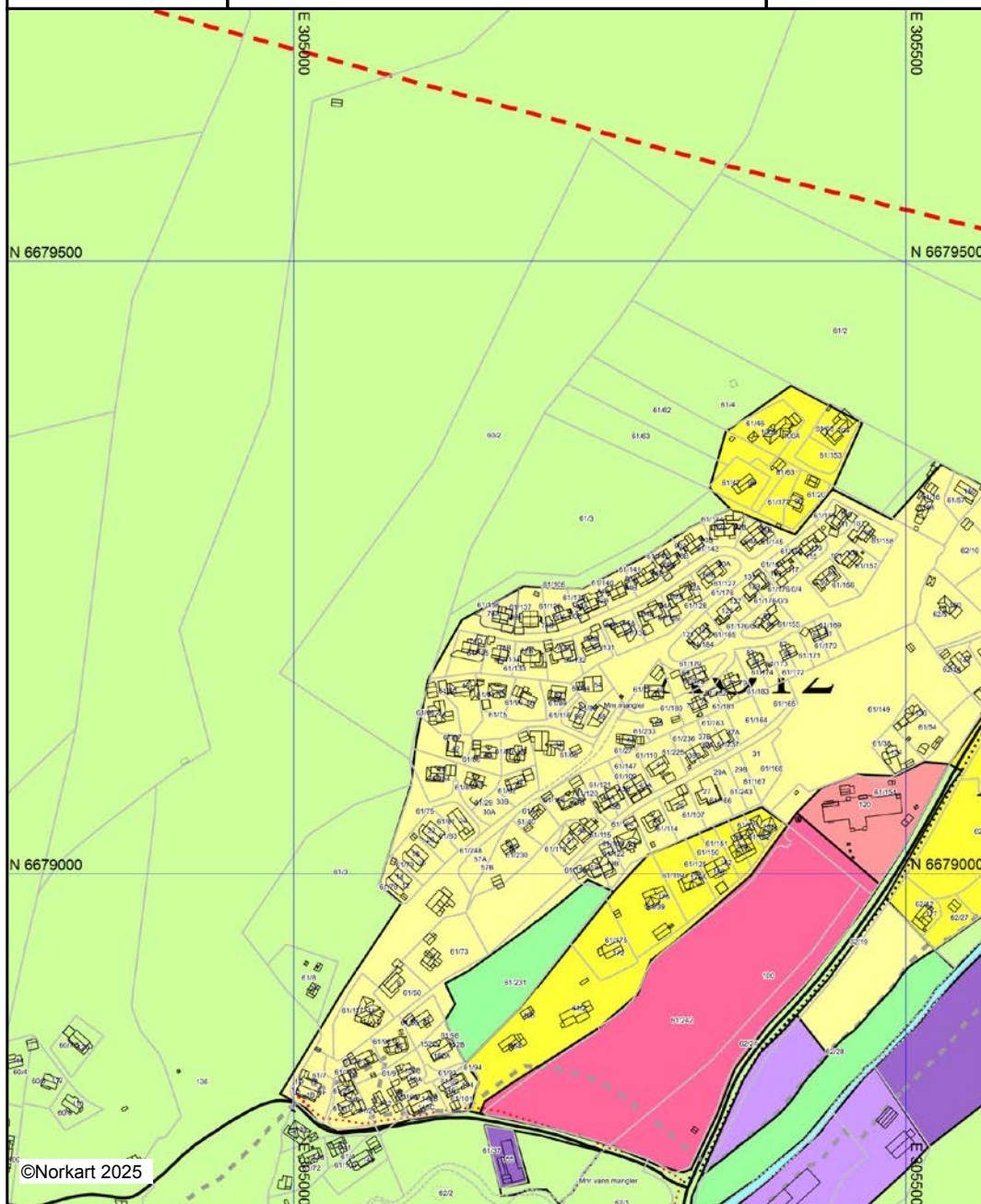
Kommuneplankart

Eiendom: 61/136/0/2
Adresse: Hjellevengen 76B
Dato: 14.03.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32

Bjørnafjorden kommune



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

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Næringsbygningar - framtidig

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

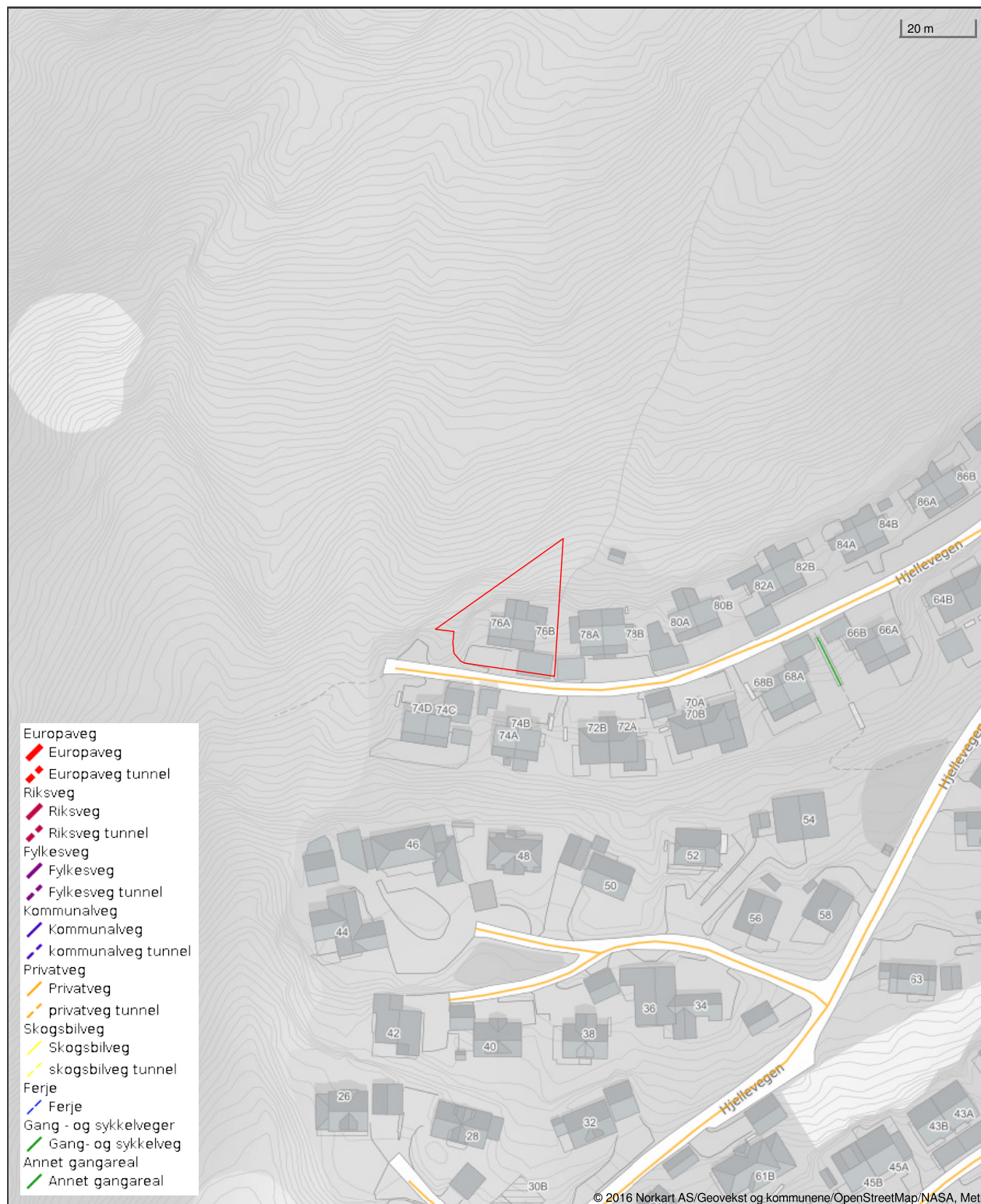
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenamn



Vegstatuskart for eiendom 4624 - 61/136//

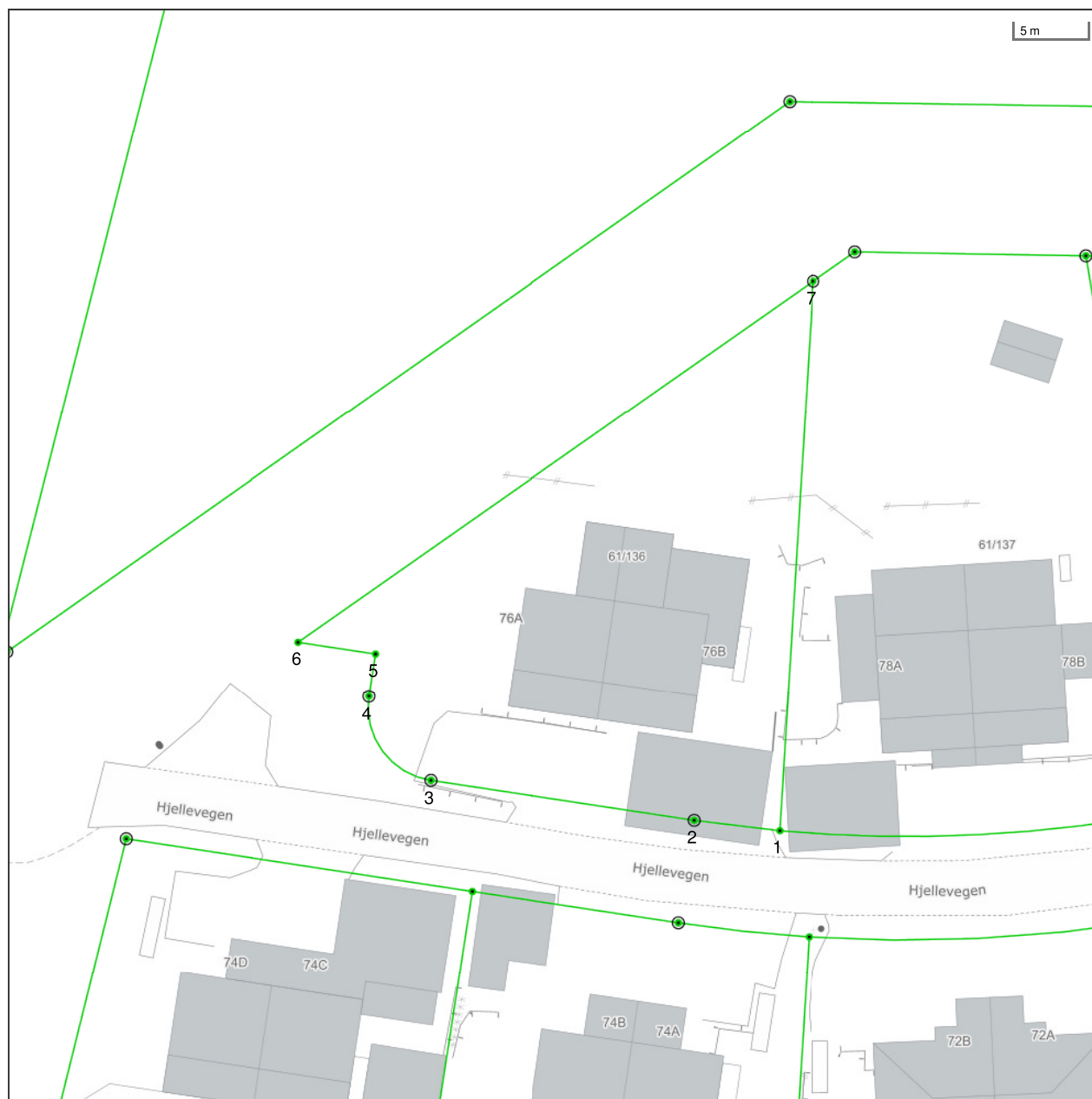


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

This topographic map depicts the Hegglandsdalen region in Norway. The terrain is characterized by green contour lines indicating elevation. Key locations labeled include Allia, Borgafjellet, Gletten, Hjellakråa, Hjella, Borgen, and Hegglandsdalen. A red triangle is positioned on a slope above the Hjella area. The map shows a network of roads, including Hegglandsdalsvegen, and a river flowing through the valley. Elevation markers such as 156.4, 61.0, 67.0, 69.2, and 112.5 are visible. A scale bar at the bottom left shows 00 m. The map is credited to © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met



Eiendomskart for eiendom 4624 - 61/136//2



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		714,50 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6679219	Øst	305170
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6679196,65	305179,67	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			37,32	
2	6679197,66	305173,91	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,85	101,32
3	6679201,31	305156,2	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			18,08	
4	6679207,23	305152,31	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			7,87	4,95
5	6679210,09	305152,91	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			2,92	
6	6679211,16	305147,71	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			5,31	
7	6679233,73	305183,93	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			42,68	



Basiskart

Gnr/Bnr: 61/136 seksjon 2

Adresse: Hjellevengen 76B

Målestokk: 1:1000

Dato: 18.03.2025

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.

Kartet kan inneholde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr

— Eigedomsgrense målt (sikker)

- - - Eigedomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomssopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/136 seksjon 2
Adresse:	Hjellevengen 76 B, 5211 Os

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☒ JA kopi av ferdigattest følger vedlagt ☐ NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐ JA kopi av mellombels bruksløyve følger vedlagt ☐ NEI

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒ JA ☐ NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐ JA kopi av gitt(e) pålegg følger vedlagt ☒ NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☒ JA ☐ NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒ JA ☐ NEI
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☐ Privat eineanlegg ☐ Privat fellesanlegg ☒ Offentleg



Tilkomst til egedomen:	
☐ Offentleg	☒ Privat
☐ Ikkje opparbeidd veg	☐ Tilkomst til egedomen er ukjend

Utleige:	
Har egedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐ JA
	☒ NEI
	Viss ja kor mange?

Andre merknader:



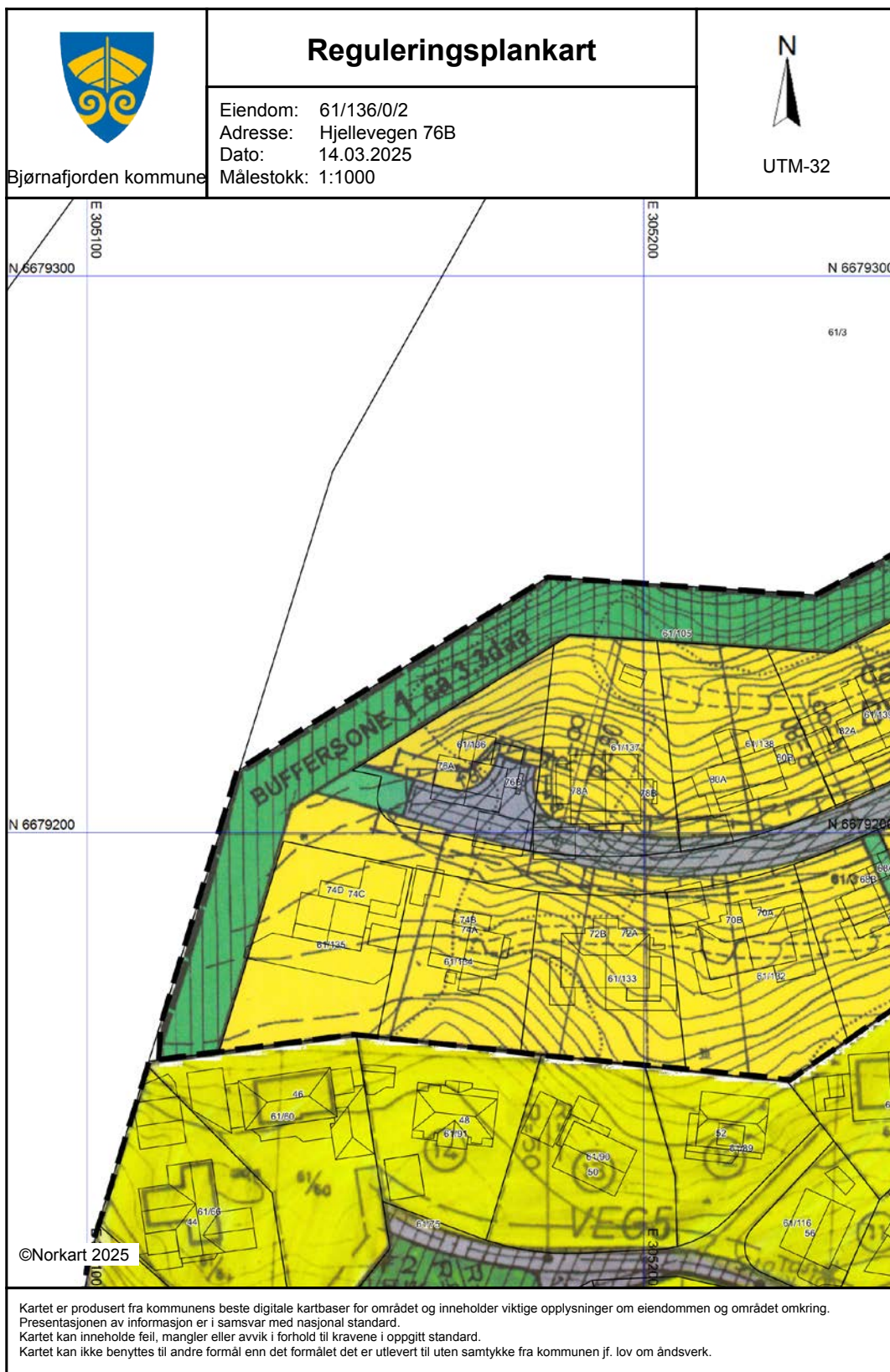
BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomssopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/136//2
Adresse:	Hjellevengen 76B, 5211 OS

Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
☒ NEI	
☐ JA	
Dersom ja er dette:	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	☐ NEI ☐ JA

Andre avvik/merknad	
Er det gitt avvik/merknad etter lov om BEL (Brann- og eksplosjonsvernloven)?	☒ NEI ☐ JA

Kommentarar



Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning



PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/136 snr.2
Adresse:	Hjellevægen 76B, 5211 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐ JA ☒ NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒ Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐ Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR	
Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐ JA ☒ NEI	
Kommentar / Anna:	

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
A. 504.23/AB
Jnr.01028/88

REGULERINGSFØRESEGNER FOR HJELLE, GNR. 61, BNR. 1 OG 3

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.06.89, sist rev. 13.06.90.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde - bustader
Pbl. § 25.1

Offentleg trafikkområde - køyreveg, gang- og sykkelveg
Pbl. § 25.3

Fareområde - høgspentline
Pbl. \$ 25.5

1. waited
2. interest

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

- 1.01 Områda B1 - B4 er sett av til frittliggjande bustader med tilhøyrande anlegg.
- 1.02 Før delområda blir bygd ut skal utbyggingsplan i M 1:1000 for det enkelte delområdet vere godkjent, jfr. § 28-2 i Plan- og bygningslova. Utbyggingsplan skal vise tomtegrenser og arealbruk, m.a. byggegrenser, leikeareal og anna fellesareal, trafokioskar, vegar og parkeeringsareal. Turløyper mot Borgafjellet skal haldast opne.
- 1.03 Ved behandling av utbyggingsplanane skal det leggjast vekt på ivaretaking av leimstova og miljøet omkring på gnr. 61, bnr. 1.
- 1.04 Bygningsrådet kan krevje at det blir lagt fram godkjent tomtedelingsplan før nye tomter blir oppretta på tidlegare etablerte bustadeigedomar.
- 1.05 Det skal setjast opp gjerde mellom bustadområdet og tilstøytande utmark og jordbruksareal.
- 1.06 Gjerde høgare enn 1 m skal godkjennast av Bygningsrådet.
- 1.07 Eksisterande tre og buskvegetasjon skal takast vare på så langt råd er.

1.1 Bustader

- 1.11 Maksimal utnyttingsgrad er 30 %. Utnyttingsgraden er definert som største lovlege byggeareal medrekna garasje/carport, rekna i prosent av tomtearealet for kvar einskild tomt. Felles leikeareal og tilkomstvegar skal ikkje reknast med i tomtearealet.
- 1.12 Bygningar kan førast opp i 1 etasje. Underetasje er lovleg der terrengtilhøva ligg til rette for det, innafor rammene av byggeforskriftene. Loft kan innreiast til bustadføremaal innafor rammene av byggeforskriftene.
- 1.13 For kvar bustadeining skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemelding for bustad, sjølv om garasjen ikkje skal byggast samstundes med bustaden.
- 1.14 Bustadene skal så langt råd er utformast i samsvar med byggeskikk som har røter i distriktet (Vestlandsarkitektur). Ved utbygging skal det takast særleg omsyn til leimstova og miljøet omkring på gnr. 61, bnr. 1.

1.2 Leikeareal

- 1.21 I kvart delområde skal det setjast av trygge og brukande leikeområde i tråd med rikspolitiske retningslinjer for sikring av barn og unge sine interesser i planlegginga.

./.

- 1.22 Felles leikeplassar skal vere ferdig opparbeida når bustadene blir tekne i bruk.

1.3 Vegar

- 1.31 Detaljplanar for samlevegen frå Borgavegen og dei interne vegane i felta, medrekna gangvegsamband sentralt gjennom området, skal innarbeidast i utbyggingsplanane for delområda. Planane skal følgje reglane i kommunalteknisk norm.
- 1.32 Samlevegen skal ha planeringsbreidde min. 5 m medrekna skuldrar, dei interne vegane min. 4 m. I tillegg kjem grøfteareal og evt. skråningsutslag.

§ 2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- 2.1 Området har tilkomst frå Hegglandsdalsvegen via Borgavegen. Før bustadene blir tekne i bruk skal Borgavegen utbetrast til samleveg II-standard med fortau eller gangveg frå Hegglandsdalsvegen til Hjelle.
- 2.2 Utbetring av Borgavegen skal behandlast som reguleringsplan. Teknisk standard skal følgje reglane i kommunalteknisk norm, med planeringsbreidde min. 8.5 m. I tillegg kjem grøfteareal og evt. skråningsutslag.

§ 3. FAREOMRÅDE

- 3.1 Ved utbygging skal det takast omsyn til byggeforbodet i tilknytning til høgspenitracéen, i samråd med Os Elverk.

§ 4. FELLESPØRESEGNER

- 4.1 Nødvendig frisikt skal vere opparbeida når veganlegga blir tekne i bruk.
- 4.2 I frisiktsonene er det forbod mot oppfyllingar, bygningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0.5 m over vegplanet.
- 4.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Os, den 13. juni 1990

Haldor Fosse
Haldor Fosse
bygn. og reg.sjef

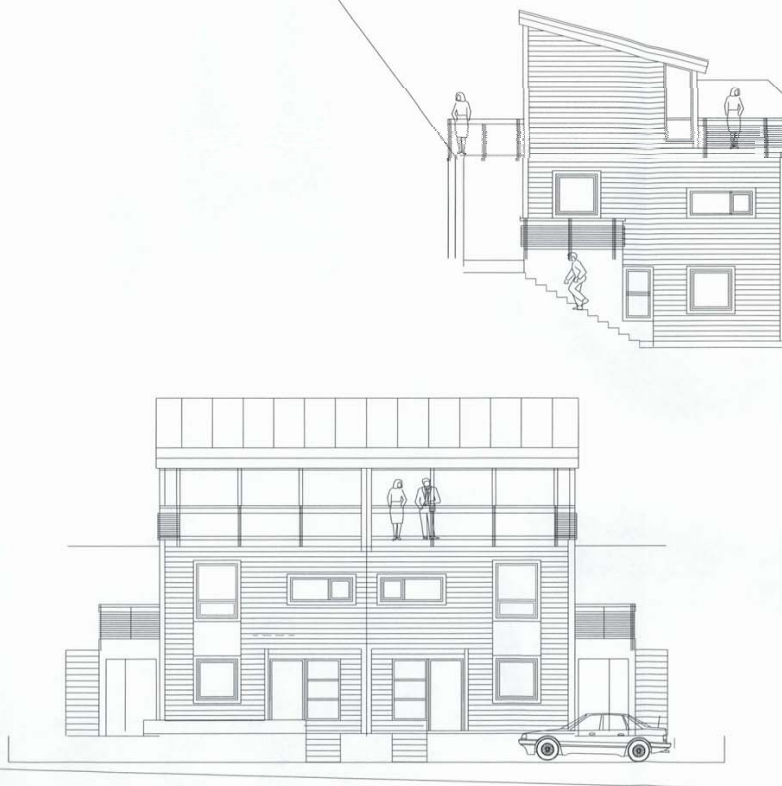
Godkjent av Os kommunestyre i møte 05.03.91, sak 5/91



Haldor Fosse
Haldor Fosse
bygn. og reg.sjef

R8912/REGBEST

E 35



FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV	
Saksnummer	06/931
Opprettet	1
Dato	3 MAI 2006
Saksbehandler	ARR
Prosjekt	HA 61/-105
Trakke	L42
OS KOMMUNE	
Etat for plan, miljø og utbygging	
Teknisk godkjenning ved teknisk sjef	
Dato	14.7.06
Sign	LEI

HJELLE BOLIGFELT

Fasader Hus 19a / 19b

149

For MARKHUS BYGG A/S
EIGILL M. MJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L.

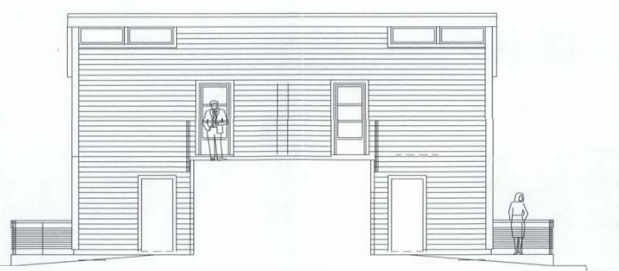
1 : 100 03. april 2006
LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN

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

E 40



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

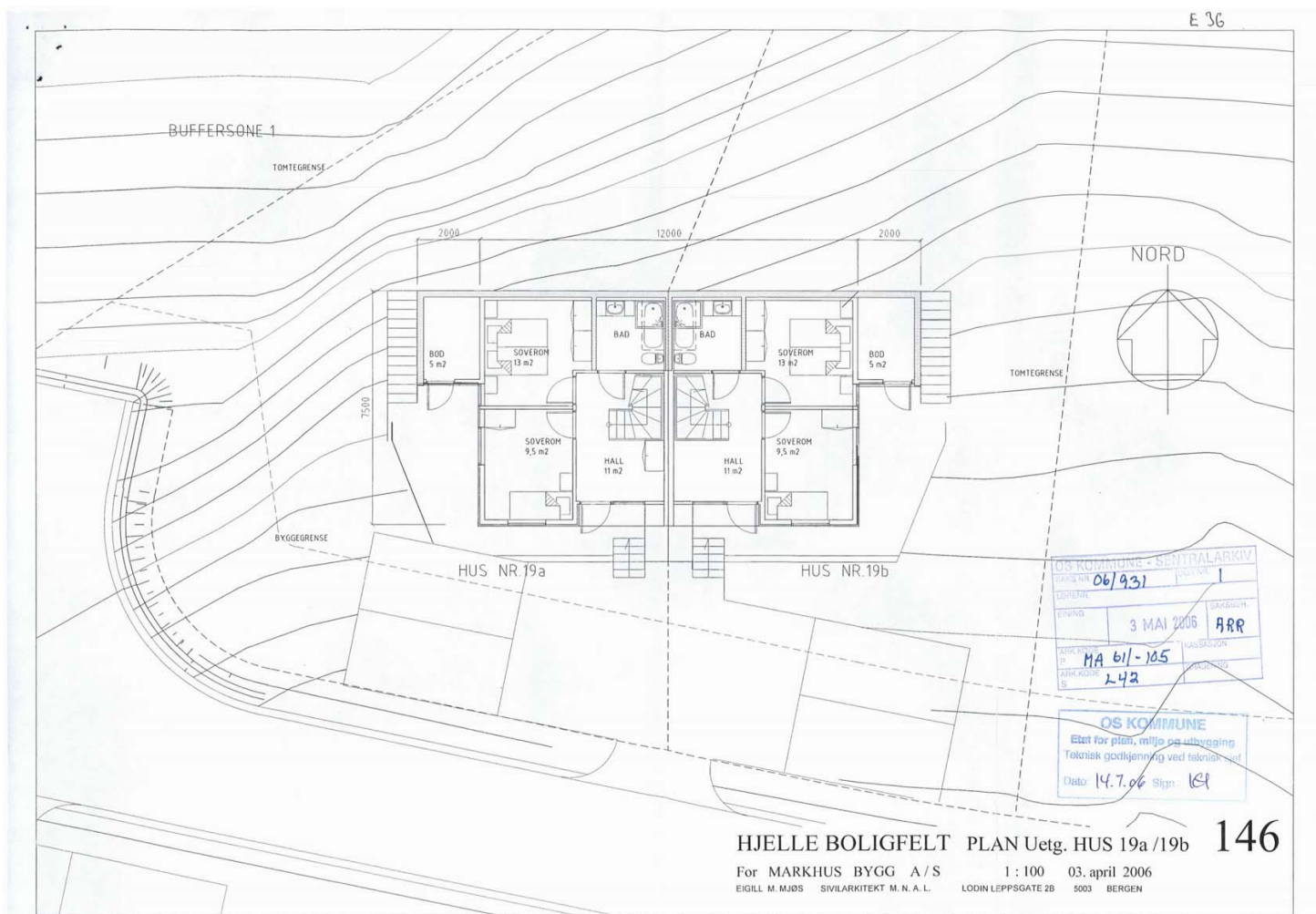
OS KOMMUNE - SENTRALARKIV	
SAKSJON	06/931
LOPENUM	1
ENING	3 MAI 2008
SAROSCH	ARR
TEK. N.	HA 61/-105
TEK. N.	142
TEK. N.	GRADERING
OS KOMMUNE	
Etat for plan, miljø og utbygging	
Teknisk godkjenning ved teknisk spj	
Dato:	14.7.06
Sign:	let

HJELLE BOLIGFELT Fasader Hus 19a / 19b

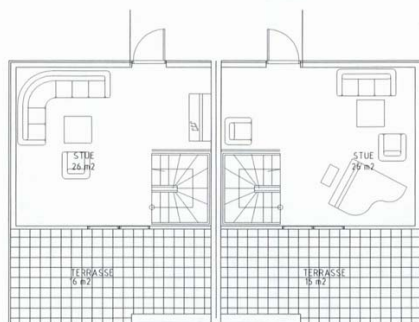
150

For MARKHUS BYGG A/S 1 : 100 03. april 2006
EIGILL M. MJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN

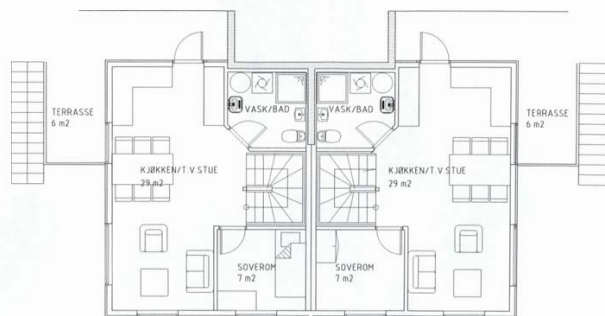
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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



PLAN LOFTSETASJE



PLAN HOVEDETASJE

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV	
SAKSNUMMER	06/931
LOUPEKORT	1
ETTING	3 MAI 2006
SARDETT	ARR
TEKST	MA 611-105
TEKST	06/42
Etter for plan, miljø og utbygging	
Teknisk godkjenning ved teknisk sjef	
Dato	14.7.06
Sign	LR

HJELLE BOLIGFELT PLANER Hus 19a / 19b

For MARKHUS BYGG A/S

1 : 100

03. april 2006

EIGILL M. MJØS

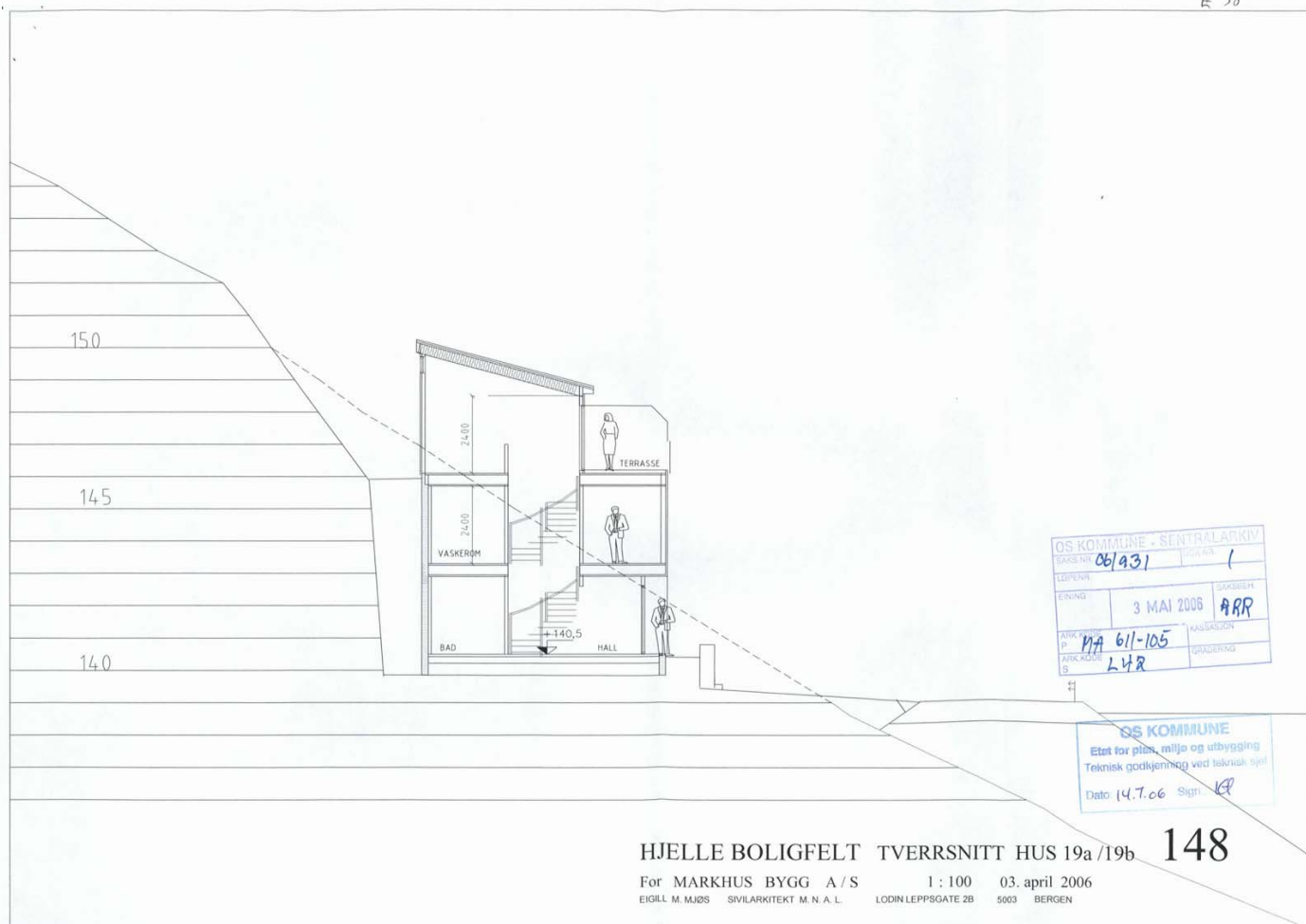
SIVILARKITEKT M. N. A. L.

LODIN LEPPSGATE 2B

5003 BERGEN

147

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



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



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hjellevgeen 76B
5211 OS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre