NORDVIK

Hjellevegen 72B

3 soverom | 121 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Hjellevegen 72B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
92	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
105	Vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026

Nøkkelinformasjon



Tomannsbolig over to plan m/ nydelig sjøutsikt og 74 m² terrasseareal! Familievennlig med nærhet til Borgafjellet skole

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**133 340,-**
Totalpris	**5 423 340,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En innbydende tomannsbolig over to plan i et familievennlig område. Her kan man bosette seg i rolige omgivelser, med lite gjennomgangstrafikk, og en særdeles nydelig sjøutsikt mot vakre Bjørnafjorden, samt omkringliggende fjell og det flotte nærområdet. En fantastisk plass å bo og vokse opp på!

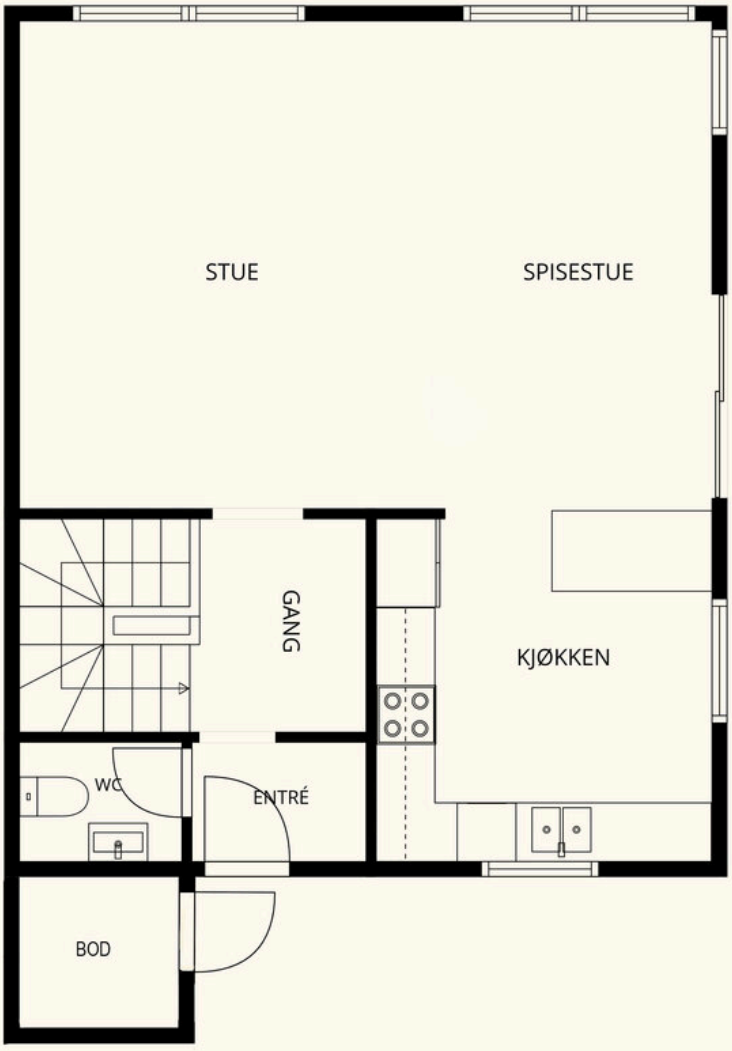
- Nydelig sjøutsikt som må oppleves
- Carport med el-billader + biloppstillingsplasser på tomten
- En fantastisk hagestue fra 2021
- Parkett i stue/kjøkken fra 2017
- Varmepumpe og peis, kostnadsbesparende løsninger
- Sportsbod med strømuttak, samt en redskapsbod

En smakebit av området:

- Dagligvarebutikk 6 min. unna boligen
- Kun 8 min. kjøring til Os sentrum
- Nærhet til både barnehage og skole
- Flere flotte turmuligheter i nærheten som Borgafjellet og Knutabruo

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



Christiane Dame

Plantegningern er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.



















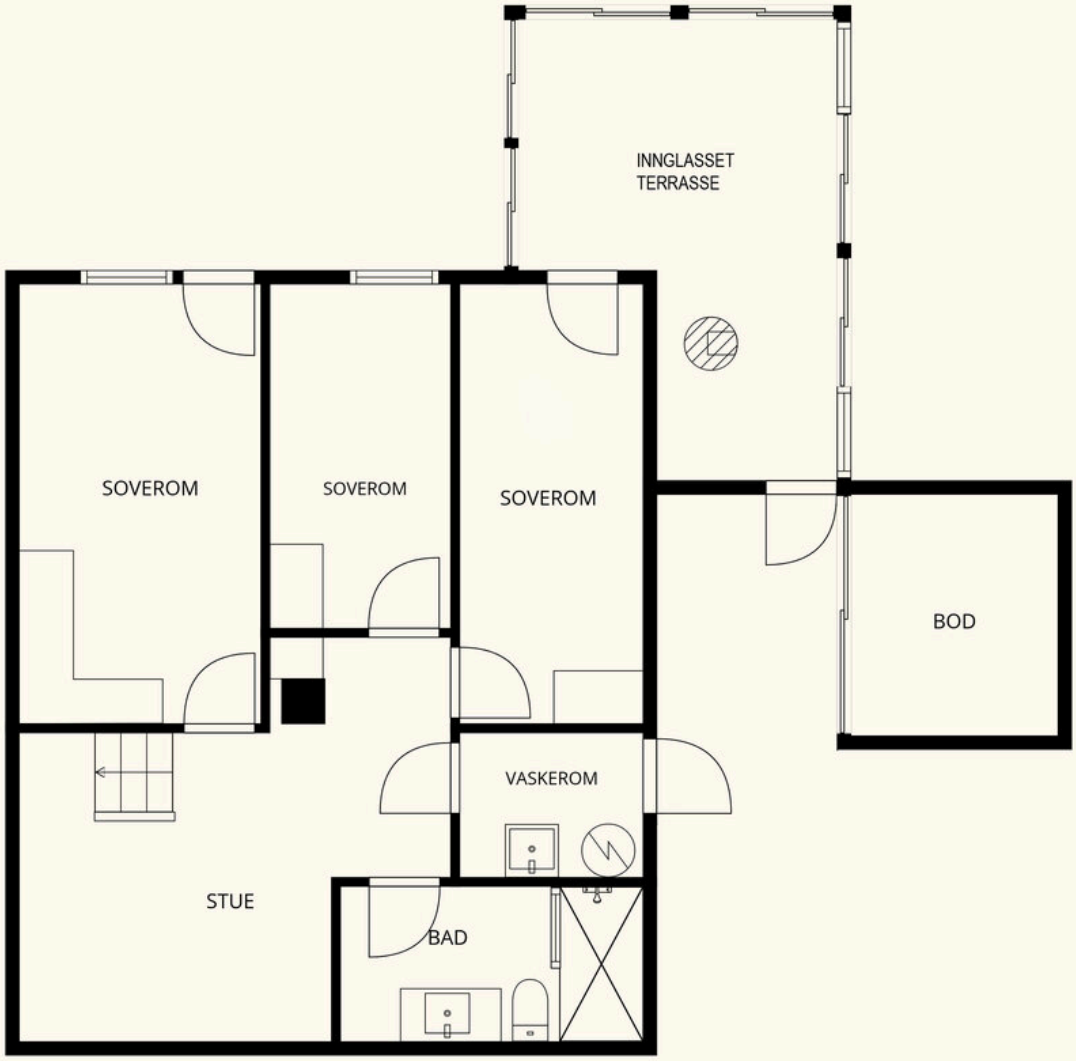






Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 78 kvm



Christiane Dame

Plantegningern er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.








ART
KINFOLK
























SURPRISE MOMENT
ONE → TWO → THREE










72A


72B


BORGAFJELLET
BARNESKULE







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0170/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hjellevegen 72B, 5211 OS
Gnr 61, bnr 133, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selgere
Terje Bøe
Mona Jeanette Oen

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 423 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 443 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 150 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Mellomgang og tv-stue inkl. trapp 16,4 m², soverom inkl. skap 13,8 m², soverom 8,1 m², soverom 10,4 m², vaskerom 3 m², bad 5,5 m²
BRA-e: 4 kvm. Uisolert bod 4 m²
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 50 kvm. Veranda ca. 50 m²
TBA: 15 kvm. Innglasset veranda 14,8 m²

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré 2,2 m², wc 2,2 m², mellomgang inkl. trapp 7,7 m², stue 35,7 m², stue 12,4 m²
BRA-e: 25 kvm. Utvendig sportsbod 4,6 m², carport 20 m²
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda 23,9 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Mellomgang med trapp, TV-stue, tre soverom, bad og vaskerom.
2. etasje: Entré, gang med trapp, toalettrom og to stuer.
I tillegg: Innglasset hagestue, romslige verandaer, utvendig sportsbod, bod og carport.

Standard
Boligen holder en gjennomgående god og funksjonell standard, med flere moderniseringer og oppgraderinger utført i perioden 2017–2026. Her får man en innholdsrik familiebolig over to plan, med en praktisk planløsning, romslige oppholdsarealer og flotte uteplasser. Boligen er oppført i 2007 og har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Det må samtidig påregnes enkelte vedlikeholds- og utbedringsarbeider, som nærmere beskrevet i tilstandsrapporten.

Hovedetasjen byr på en romslig og sosial stue- og kjøkkenavdeling. I 2017 ble veggen mellom stue og kjøkken fjernet, noe som har gitt en mer åpen og luftig romfølelse. Kjøkkenet ble samtidig oppgradert med en stilren IKEA-innredning med sorte fronter, heltre benkeplate, fliser mellom benkeplate og overskap samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og ligger i naturlig tilknytning til spiseplassen og stuen. Ifølge tilstandsrapporten fremstår kjøkkenet i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Det er registrert noe fuktpåvirkning ved vindusforingen bak vasken, og automatisk vannstopper er ikke etablert.

Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovnen som ble installert i 2017 bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Det ble lagt ny parkett i stue- og kjøkkenområdet i 2017. Boligen har også fått nye vinduer i stuen og terrassedør mot hagestuen i 2020. Innvendige overflater er malt i perioden 2017–2025. Gulvene består hovedsakelig av laminat og eikeparkett, mens veggene i stor grad har malte, slette overflater.

Boligen har flere oppholdssoner fordelt over to etasjer, noe som gir gode muligheter for å trekke seg tilbake eller samle familien. I underetasjen finner man en hyggelig TV-stue og tre soverom med gode møbleringsmuligheter. Den praktiske planløsningen gjør boligen godt egnet for både små og store familier.

Badet i underetasjen har flislagte gulv og vegger, og baderomsmøbelet er skiftet av tidligere eier. Badet er fra byggeåret og har normal aldersrelatert slitasje. Tilstandsrapporten påpeker imidlertid bom og svikt i enkelte gulvfliser, utvaskede fuger og mangelfullt fall i dusjsonen. Overflatene er derfor gitt TG3, mens membran og tettesjikt er gitt TG2 på bakgrunn av alder. Det anbefales blant annet å etablere et tett dusjkabinett for å redusere vannbelastningen.

Boligen har i tillegg et separat vaskerom med gulvbelegg og et praktisk toalettrom som ble oppgradert i 2017, blant annet med elektriske varmekabler. Vaskerommet er fra byggeåret, og tilstandsrapporten påpeker at overflater og fuktsikring har oppnådd en alder hvor vedlikehold og oppgraderinger må påregnes på sikt.

Et av boligens store fortrinn er de romslige uteplassene. Her finner man flotte terrasse- og verandaarealer på til sammen ca. 74 m², som gir god plass til både utemøbler, spisegruppe og hyggelige sammenkomster. Terrassen i underetasjen ble etablert i 2018 med glassrekkverk, mens terrassebordene i overetasjen ble skiftet i 2021.

Den innglassede hagestuen på ca. 15 m² ble etablert i 2019 og byr på en ekstra oppholdsplass med store glassflater, skyvedører, belysning, strøm og eget ildsted. Her kan man nyte følelsen av å sitte ute, samtidig som man er skjermet for vær og vind. I 2021 ble det utført arbeider med undertaket over hagestuen. Det er imidlertid registrert overfladisk sopp i undertaket som følge av kondens og begrenset ventilasjon. Selger opplyser også om dryppunkter i hagestuen ved kraftig regnvær. Tilstandsrapporten anbefaler bedre ventilasjon eller avfukting, og det er påvist vanninntrengning ved verandaens underliggende tekking som må undersøkes og utbedres.

Eiendommen har gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter. I 2025 ble det etablert carport, og elbilladeren som ble installert i 2024, ble flyttet til carporten i 2026. I tillegg er det etablert utvendig sportsbod og vedbod som gir praktisk lagringsplass.

Boligen fremstår samlet sett som en innholdsrik og praktisk familiebolig med flere gode kvaliteter og moderniseringer. Samtidig er det registrert enkelte avvik som må hensyntas. Blant annet er det påvist stedvis slitasje, sprekker og råte i utvendig trekledning, og enkelte bord må påregnes skiftet. Ytterdøren ved vaskerommet er defekt og må skiftes, og det må påregnes normalt vedlikehold av enkelte vinduer og dører. Taktekking og takrenner har også aldersrelaterte merknader.

Det vises til tilstandsrapporten for en fullstendig gjennomgang av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

Oppgraderinger og moderniseringer

2017
Nytt IKEA-kjøkken med sorte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer.
Fjernet vegg mellom stue og kjøkken.
Ny parkett i stue og kjøkken.
Ny vedovn i stuen.
Oppgradert toalettrom med varmekabler.
Ny kombinasjonsavtrekksventilasjon.

2018
Ny terrasse i underetasjen med glassrekkverk.
Ny utvendig bod og vedbod.
Elektriske tilpasninger i forbindelse med kjøkkenet.

2019
Etablert innglasset hagestue under eksisterende veranda.

2020
Nye vinduer i stuen og terrassedør mot hagestuen.
Ny platting ved inngangspartiet.

2021
Nye terrassebord på verandaen i andre etasje.
Nytt undertak over hagestuen.
Ny vegg med skyvedør i entré.
Oppgraderinger av gulv.
Utepeis med tilhørende rørpipe.

2022
Nye elektriske installasjoner i hagestuen, med strømuttak og belysning.

2023
Installert luft-til-luft-varmepumpe.

2024
Installert elbillader.

2025
Ny carport.

2026
Flyttet elbillader til carport.
Etablert belysning og stikkontakter i carport.
Ny utvendig stikkontakt på altanen.

2017–2025
Innvendig maling og vedlikehold av overflater.

Parkering
Parkering på egen eiendom i carport til en bil. Ellers biloppstillingsplass på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2025/2026:
- Bygget carport med el-billader

2023:
- Installert varmepumpe

2021:
- Bygget hagestue med peis

2020:
- Installert tre større vinduer i stuen

2017:
- Nytt kjøkken
- Ny parkett stue/kjøkken
- Ny peisovn
- Pusset opp toalettet ved inngangsparti
- Malt alle rom i boligen

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt baderomsmøbel utført av forrige eier. Står i egenerklæring deres at det er utført av faglært.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- 3 nye vinduer i stue og endring til terrassedør til vinterhagen, 2020, utført av Oen Knut Byggservice. Ny peisovn i stue, 2017, utført av Varme AS. Utepeis med tilhørende rørpipe, 2021, utført av Sælen Jerna. Ny terrasse nede med glassrekkverk, 2018, utført av Oen Knut Byggservice. Byttet terrassebord oppe, 2021, egeninnsats. Platting inngangsparti, 2020, egeninnsats. Ny carport, 2025, Oen Knut Byggservice og egeninnsats. Ny utebod og vedbod, 2018, Oen Knut Byggservice og egeninnsats. Innglassing under eksisterende altan (vinterhage), 2019, egeninnsats. Nytt tak i vinterhage, 2021, egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Installasjon varmekabler toalettgulv, 2017. Endringer ifm. nytt kjøkken, 2018. Ny kurs til vinterhage; stikkontakter og lys, 2022. Lys og stikkontakt til carport, 2026. Ny utekontakt altan, 2026. Installasjon varmepumpe, 2023. Alt er utført av Sperrevik Elektro.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Ny kurs og oppkobling el-billader, 2024, Sperrevik Elektro. Flytting av elbillader til carport, 2026, Sperrevik Elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Oppussing toalett, 2017, Rørleggeriet Os. Oppussing kjøkken, 2017, Rørleggeriet Os.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Revet vegg mellom stue/kjøkken og montert nytt kjøkken, inkludert hvitevarer, 2017, Oen Knut Byggservice og egeninnsats. Ny parkett stue/kjøkken, 2017, Oen Knut Byggservice. Ny vegg m/skyvedør i entré, 2021, egeninnsats. Ny kombi-avtrekksventilasjon, 2017, Oen Knut Byggservice.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Bom i fliser baderomsgulv og dusj.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Dryppunkter i vinterhagen fra terrasse når det regner mye. Fukt i endene på takplater i utebod.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Sprekk i grunnmursplate ved utvendig trapp.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Har fra tid til annen observert skjeggkre i boligen. Noen år har det kommet inn små maur om våren. Vi har satt ut maurlokkebokser og maurene har da forsvunnet etter kort tid.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport ved kjøp i 2017.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Oppgitt i tilstandsrapport

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Endringer som er gjort er ikke søkt om.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke relevant, selveie.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ikke relevant, selveie.

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Andreas Eriksen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Uisolert betong ringmur
- Isolert bindingsverk av trekonstruksjon
- Saltakskonstruksjon
- Tekket med betongtakstein
- Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Vinduer/dører
- Balkong/terrasse
- Totalvurdering av overflater bad

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Yttervegger
- Taktekking og beslag
- Takrenner og nedløp
- Dokumentasjon av vanntett sjikt bad
- Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk bad
- Dokumentasjon av vanntett sjikt vaskerom
- Totalvurdering av overflater vaskerom
- Totalvurdering av membran, tetteskolt og sluk vaskerom
- Hagestue

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Grunnmur
- Kaldtloft
- Bad - fuktsøk
- Vaskerom - fuktsøk

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om ovennevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Varmepumpe
- Varmekabler ved wc, badet, vaskerom og tv-stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 051,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 19 051,- i 2026. I dette inngår gebyr for vann og avløp. Renovasjonsgebyr fra BIR kommer i tillegg og varierer etter forbruk.

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

Velavgift
Kr 5 660,- pr. år
Seksjonen har medlemskap i Hjelle Vegfellesskap og Velforening, org.nr. 917451311.

Hjelle Vegfellesskap og Velforening har samme styre og følger felles vedtekter.

Seksjonen betalte i 2025 kr. 5 660,- i felleskostnader. Beløpet faktureres tre ganger årlig og består av en fast del på kr. 750,- og en variabel del som vil avhenge av blant annet behovet for brøyting og salting.

Felleskostnadene består av blant annet brøyting, salting og vedlikehold av privat vei, strøm til veilys, kontingent til veilag og regnskapsførsel.

Det faktureres i tillegg en frivillig kontingent til velforeningen, som vil gå til vedlikehold av lekeplasser og er i følge styret et beskjedent beløp.

Årsregnskap for 2025 viser et positivt resultat på kr. 82 219,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 6 611,- per år.
- Kabel-tv/internett fra NextGenTel kr. 1 377,- per mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 014 794,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 059 177,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra NextGenTel.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 792 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Deler av hekken og muren står i grensen.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hjellevegen 72B!

Boligen er en flott del av en tomannsbolig i naturskjønne omgivelser. Her har man muligheten til å bosette seg i et veletablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk, og med nærhet til det man skulle trenge i hverdagen. Fra boligen er det enkel tilkomst til flere barnehager og barneskoler, deriblant Eventus barnehage, Hegglandsdalen- og Os barnehage. For de litt eldre barna har Borgafjellet barneskule, Os ungdomsskule og Os videregående skole bare en kort kjøretur unna. Borgafjellet barneskule byr på blant annet fotballbane, klatrestativ, basketballbane og lekeplasser som også fungerer som aktivitetstilbud til barna i helgene. Her finner man også bussholdeplass.

Nærområdet har flere flotte turmuligheter, praktisk for de som trives ute i naturen. Deriblant Borgafjellet, Møsnuken og Osmarka med Knutabruo og Kyststien mellom Mobergsviko og Smievågen gjennom Moldegårdparken og forbi Solstrand er alle gode alternativ til søndagsturen med hele familien.

Os sentrum ligger bare få minutter med bil unna boligen. Her har du alle servicetilbud du skulle trenge i hverdagen som for eksempel apotek, vinmonopol, restauranter, kafeér og mange andre butikker. Thon Senter Os tilbyr dagligvarebutikker, legekontor. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Haugsneset som ligger en kjøretur på 6 min. unna boligen. Ellers finner man også Coop Extra Irisgården i nærheten. Ønsker man flere tilbud er Lagunen ca. 20 minutter unna med bil. Her finner man alt man skulle trenge av fasiliteter og servicetilbud.

Her kan man i rolige og familievennlige omgivelser, men likevel med nærhet Os sentrum.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Vil savne utsikten som er helt fantastisk. Har trivdes veldig godt i boligen, og hagestuen har vært flittig brukt særlig om sommeren, men vi har også hatt mange koselige kvelder foran peisen i hagestuen hele året rundt. Området er et rolig familieområde med lite trafikk. Huset ligger i enden av en blindvei så barna leker trygt ute. Turløype til toppen av Borgafjellet ligger rett ved boligen så turen opp til dagsturhytten er kjempefin.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Nabolaget er svært rolig og trivelig, med hjelpsomme og positive naboer. Et trygt miljø både for små og store.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Borgafjellet skule og Borgafjellet barnehage ligger i gangavstand fra boligen. En kort kjøretur fra boligen ligger Osøyro sentrum med alt man trenger i hverdagen. Thon senter Os tar det 11 min. å kjøre til.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Tur til Nordmarka, tur til Moldegaard og tur langs bryggen i sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.07.2013. Ferdigattest gitt for nybygg tomannsbolig.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:

- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, ikke søknadspliktig dersom det ikke er gjort endringer i bærende konstruksjoner
- Det er satt opp vegg i entré/gang

Det gjøres oppmerksom på at det er utført tiltak som ikke er søkt om/ikke byggemeldt:
- Det er bygget utebod
- Det er oppført vinterhage
- Det er satt inn vindu i stuen
- Det er satt inn dør ut til vinterhagen
- Det er oppført carporten

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen har tilkomst via privat vei.

Vann og avløp: eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Hjelle gnr. 61 bnr. 1 og 3, ikrafttrådt 01.06.1989 regulert til bolig.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr./bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 26.06.2007 - Dokumentnr: 513561 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 090,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Boligvideo - faktureres kunden direkte kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningspakke kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade, drone og skumring ca. faktureres kunden direkte kr. 14 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. faktureres kunden direkte kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Megler 2
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hjellevegen 72B

Skoler

Borgafjellet barneskule (1-7 k...	**14 min**
250 elever, 14 klasser	1.2 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.)	**5 min**
486 elever, 35 klasser	2.6 km
Os gymnas	**8 min**
270 elever, 11 klasser	3.9 km
Os vidaregåande skule	**12 min**
460 elever, 33 klasser	5.7 km

Sport

Borgafjellet barneskule	**14 min**
Borgabygda ballbinge	**22 min**
Aktiv365 Xpress Os	**6 min**
Sprek & Blid Os Treningssenter	**6 min**

Offentlig transport

Valla	**16 min**
Linje 606	1 km
Bergen Flesland	**27 min**

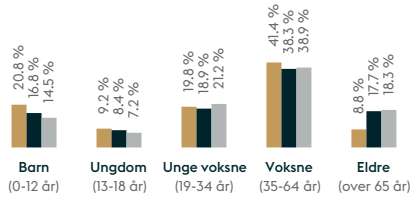
Barnehager

Eventus Borgafjell barnehage (...	**17 min**
132 barn	1.3 km
Os barnehage (0-5 år)	**8 min**
112 barn	4 km
Hegglandsdalen barnehage (0-5 ...	**8 min**
38 barn	5.7 km

Dagligvare

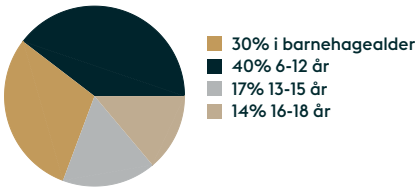
Kiwi Haugsneset	**6 min**
Coop Extra Irisgården	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hjelle	806	306
Kommune: Bjørnafjorden	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



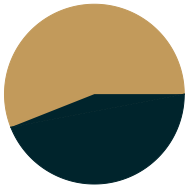
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Haugsneset	**6 min**
Coop Extra Irisgården	**6 min**

Sivilstand

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

Boligmasse





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

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

Hjellevegen 72 B

5211 OS

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Tomannsbolig	4624/61/133/2/0/0	29.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	14	9	3	4

Befaring utført den 28.09.2026 av



Andreas Eriksen

Takst & Byggmester Eriksen AS

Utdannet Byggmester og Takstingeniør med 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i tilstandsanalyse av boliger, skade og reklamasjonstakster, uavhengig byggekontrollør, byggesøknader, byggteknikk, eiendomsutvikling og prosjektering.

Røtingavegen 144, 5216 Lepsøy

+4748100315

andreas@eriksenpro.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Hjellevegen 72 B , 5211, OS

Matrikkel: 4624/61/133/2/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2007

Tomt: 791.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Mona Jeanette Oen, Terje Bøe

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Frittstående tomannsbolig med tilhørende carport. Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong ringmur og isolert betongdekket mot fri grunn. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon. Boligen er oppført med en 01.- og 02.etasje og bygget i 2007, TEK97. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Ytterdør i formpresset og slett utførelse med 2-lags isolerglass i dørbladet.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Tomannsboligen innehar en praktisk og funksjonell planløsning, fordelt over to etasjer. Boligen er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen og byggeskikk (TEK97). Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje og hva en bør forvente av en bolig som er 19 år gammel. Deler av boligens innvendige og utvendige overflater er jevnlig vedlikeholdt og rehabilitert, men det er påregnlig og forvente vedlikehold og hyppigere inspeksjoner.Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/ fastmonterte gjennstander og tekniske innstallasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. En rekke egenskaper som f.eks. drenering, fuktsikring av grunnmur og grunn mot det fri, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon, vann- og avløpsanlegg og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter eldre byggeforskrifter, enn av bygninger oppført etter dagens krav. Det er å forvente hyppigere inspeksjoner, samt vedlikehold og rehabilitering ved eldre boliger, kontra nyere boliger.

Hindringer på befaringsdagen

Deler av kaldtloftet ikke kontrollert grunnet tilstrekkelig tilkomst på kaldtloftet . Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Da boligen inneholdt mye flytteesker og lignende ble en full vurdering av alle overflater begrenset. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er innvendig malt i perioden 2017-2025. Hagestue etablert i 2019, forlengt veranda og bod etablert i 2018. Nytt ildsted ved hagestuen i 2020, nytt undertak ved veranda i 2021, parkett og laminat ved 02.etasje og kjøkken i 2021. Varmepumpe (luft til luft) i 2023, elbil lader etablert i 2024 og carport 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

02.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
62 m^2	25 m^2	0 m^2	24 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre 2,2 m2 - WC 2,2 m2 - Mellomgang inkl trapp 7,7 m2 - Stue 35,7 m2 - Stue 12,4 m2	Utvendig sportsbod 4,6 m2 - Carport 20		Veranda 23,9 m2

01.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
59 m^2	4 m^2	15 m^2	50 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Mellomgang og Tv-stue inkl trapp 16,4 m2 - Soverom inkl skap 13,8 m2 - Soverom 8,1 m2 - Soverom 10,4 m2 - Vaskerom 3 m2 - Bad 5,5 m2	Uisolert bod 4 m2	Innglasset veranda 14,8 m2 -	Veranda ca 50 m2

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
121 m^2	29 m^2	15 m^2	74 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
165 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca 2 m2 går vekk mtp innvendige vegger, innkassinger og lignende ved boligens 01.etasje og 1,7 m2 ved 02.etasje.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

9 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, primært over vindu.

Taktekking og beslag: Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. Ikke etablert snøfanger og dette bør etableres. Takstmann har ikke vært på taket på befaringsdagen, dette begrunnes med at det ikke var satt opp stige eller at den fagkyndige har vurdert tilkomsten som ikke tilstrekkelig sikker på befaringsdagen. Kontrollpunktet er derfor vurdert fra bakkenivå og vurdert etter alder og observerte avvik fra bakkenivå. Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Type godkjent stige med sikker forankring/ sklideforskyvning oppe og nede eller forskriftsmessige stillas. Kontroll av boligens taktekking, gjennomføringer og tilhørende komponenter bør kontrollers på en sikker måte.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Hagestue: Hagestuen er bygget i 2019 og omhandler innglassering av eksisterende overliggende veranda. Fastkarm og skyvedør løsning med alu. rammer og isolerglass (type grønt fokus). Eksisterende imp. terrassedekket er belagt med plastfliser, og hagestuen er naturlig ventilert, men dog kun via naturlig trekk i dekket. Hagestuen innehar strøm, lys og ildsted. Det er observert svertesopp eller overfladisk muggsopp i undertaket. Dette oppstår når det blir høy luftfuktighet kombinert med begrenset luftsirkulasjon. Når varm og fuktig luft treffer det kalde undertaket, oppstår det kondens som gir perfekte vekstvilkår for denne typen sopp. Det bør etableres en avfukter eller bedre lufting.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vinduer / dører: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Vedlikehold av disse anbefales på sikt. Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte vinduer kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører og vinduer. Ytterdør ved vaskerom er defekt og må skiftes ut (defekt dørblad) og veranda er helt opptil dørterskel uten beslag - gis TG3.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer med behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres ved 01.etasje, men ikke ved 02,etasje. Det er observert en vanninntrengelse ved verandaens underliggende tekking, dette antas å komme fra feil oppbygging ved overgang yttervegg og veranda ved vindhardt regn.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Det er observert hullrom i flere fliser i dusjsonen, samt at enkelte fliser har svikt i seg (fjæring). Det er observert at sementfuger i dusjsonen er vasket ut og kommer av at det blir vannansamling i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

4 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Grunnmur / fundamenter: Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng.Ringmuren er skjult bakom markterrasse/veranda. Ovennevnte vurderingspunkter er derfor ikke undersøkt, da konstruksjonen er 90 % skjult på befaringsdagen.

Kaldtloft: Deler av kaldtloftet er kontrollert, men det var svært manglende tilkomst på befaringsdagen.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon ifm ildsted, elektriker og resterende arbeide opplyses å være egeninnsats.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann, da denne ikke er fremvist per d.d.

Når ble egenerklæringen signert?
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann, da denne ikke er fremvist per d.d.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG IU

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Kommentar:
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng.Ringmuren er skjult bakom markterrasse/veranda. Ovennevnte vurderingspunkter er derfor ikke undersøkt, da konstruksjonen er 90 % skjult på befaringsdagen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng.Ringmuren er skjult bakom markterrasse/veranda. Ovennevnte vurderingspunkter er derfor ikke undersøkt, da konstruksjonen er 90 % skjult på befaringsdagen.

4 Drenering

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Ringmuren er skjult bakom markterrasse/veranda og det er etablert Ovennevnte vurderingspunkter er derfor ikke undersøkt, da konstruksjonen er 90 % skjult på befaringsdagen. Det er ved boligens bakside etablert et bed, samt asfalt inntil ringmuren.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret 2006/2007.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

5 Rom under terreng TG 1

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Ukjent om det er etablert utvendig fuktsikring, det antas at dette er etablert da boligen ble bygget etter TEK97.

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er målt etter fuktighet og RH% ved 100x100 mm inspeksjonsluke mot grunnmuren ved tv-stuen (under trapp).

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Soverommene er naturlig ventilert og sentralavtrekk ved våtrommene.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Bilde



6 Radonsikring

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Er boligen i et utsatt område for Radon?
Ja

Kommentar:
Se nettsidene til NGU, https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

HMS vurdering:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

7 Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Stedvis sprekkdannelser/soltørking i kledning observeres.
Stedvis råte i nedre del av kledning observeres.

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert (kun visuelt ved sportsboden).

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

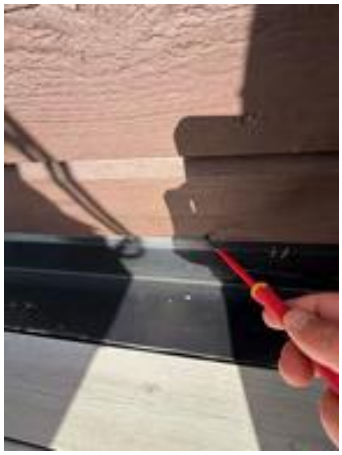
Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.
Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, primært over vindu.

Årsak/konsekvens
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Bilde







8 Vinduer / dører TG 3

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer fra 2006 i overflatebehandlet trekarm (utvendig og innvendig), med 2-lags isolerglass. Vinduer har lufteventil ved øvre del av vinduskarmen og vinduer er i hovedsak fastkarm og sidehenglset åpningsvinduer.

Generell beskrivelse av dører
Terrassedør og skyvedør fra 2006 i overflatebehandlet trekarm (utvendig og innvendig), med 2-lags isolerglass.
Terrassedør ved soverommet fra 2020 i PVC med isolerglass.
Slett formpresset ytterdør med isolert dørbladet med overflatebehandlet trekarm ved entre.
Slett formpresset ytterdør med isolert dørbladet med overflatebehandlet trekarm ved vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Terrassedør ved soverom og 2 vinduer ved stuen er fra 2020.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Vedlikehold av disse anbefales på sikt.
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.Det registreres at enkelte vinduer kniper litt i karm og noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.
Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører og vinduer.
Ytterdør ved vaskerom er defekt og må skiftes ut (defekt dørblad) og veranda er helt opptil dørterskel uten beslag - gis TG3.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Ytterdør ved vaskerom er defekt og må skiftes ut (defekt dørblad) og veranda er helt opptil dørterskel uten beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales normalt vedlikehold som utvendig overflatebehandling, justering, smøring og renhold.

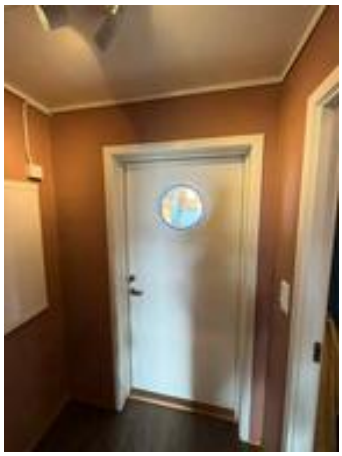
HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Bilde








9 Balkong / terrasse TG 3

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Veranda som er etablert ved eiendommens planert bakkenivå, innfestning, oppbygging og drenerende underlag, samt bærende konstruksjon og underlag er ikke kontrollert, da dette er en lukket konstruksjon og det gjøres oppmerksom på at det ikke foretas noe destruktive tiltak. Det samme gjelder terrasser med underliggende tekking, hvor konstruksjonen er lukket og skjult. Imp. trevirke bør/må jevnlig rengjøres og overflatebehandlet for å ivareta forventet levetid. Ikke sikker tilkomst til verandaens oppbyggingen på befaringsdagen.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre og glass.
Rekkverk i stål og glass.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er målt til 100 cm ved 01.etasje og 90 cm ved 02.etasje (ikke iht. dagens krav).

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Takterrasse er tekket med vannfast sponplate (synlig fra undersiden).

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer med behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres ved 01.etasje, men ikke ved 02,etasje.
Det er observert en vanninntrengelse ved verandaens underliggende tekking, dette antas å komme fra feil oppbygging ved overgang yttervegg og veranda ved vindhardt regn.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Det må åpnes opp for å kontrollere skadeomfanget og skadeårsak før en kan utbedre avviket.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

HMS vurdering
Rekkverk er målt til 100 cm ved 01.etasje og 90 cm ved 02.etasje (ikke iht. dagens krav).

Bilde







10 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Ingen visuelle og synlige tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en er delvis lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i kaldtloftet. Ingen nedsig eller skader er observert.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Deler av kaldtloftet er kontrollert, men det var svært manglende tilkomst på befaringsdagen.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Deler av kaldtloftet er kontrollert, men det var svært manglende tilkomst på befaringsdagen.

Bilde



12 Taktekking og beslag TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Kommentar:
Sort betongtakstein fra byggeåret.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Undertaket er fra 2007 og oppført med trefiber sutaksplater.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.
Ikke etablert snøfanger og dette bør etableres.
Takstmann har ikke vært på taket på befaringsdagen, dette begrunnes med at det ikke var satt opp stige eller at den fagkyndige har vurdert tilkomsten som ikke tilstrekkelig sikker på befaringsdagen. Kontrollpunktet er derfor vurdert fra bakkenivå og vurdert etter alder og observerte avvik fra bakkenivå. Tak skal inspiseres dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Type godkjent stige med sikker forankring/ sklideforskyvning oppe og nede eller forskriftsmessige stillas. Kontroll av boligens taktekking, gjennomføringer og tilhørende komponenter bør kontrollers på en sikker måte.

Årsak/konsekvens
Mosegrodd takstein kan holde på uønsket fuktighet og må fjernes. Ikke etablert snøfanger og dette bør etableres.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Bilde





13 Takrenner og nedløp TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Årsak/konsekvens
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Lekkasje fra takkrenner øker belastning av kledning og kan forårsake råteskade over tid.

14 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Årsak/konsekvens
Våtrommet er 19 år, mangler dokumentasjon på utført arbeid mm.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er observert hullrom i flere fliser i dusjsonen, samt at enkelte fliser har svikt i seg (fjæring). Det er observert at sementfuger i dusjsonen er vasket ut og kommer av at det blir vannansamling i dusjsonen.

Bilde



Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt et fall på 20 mm og dårlig fall i dusjsonen.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det er observert hullrom i flere fliser i dusjsonen, samt at enkelte fliser har svikt i seg (fjæring). Det er observert at sementfuger i dusjsonen er vasket ut og kommer av at det blir vannansamling i dusjsonen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Fliser i dusjsonen må utbedre og dusjsonen må refuges.

Bilde



Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er observert smøremembran er ført ned og bakom klemring, men slik som klemringen er utformet, kan man ikke se membranen tilstrekkelig under klemringen og ned i selve plastsluken.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Årsak/konsekvens
Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via mekanisk luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet. Dusjsonen er mot inntilfylt grunnmur og vaskerom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

---

15 Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Årsak/konsekvens
Våtrommet er 19 år, mangler dokumentasjon på utført arbeid mm.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og malte slette overflater på vegg. Tak-ess himlingsplater.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene har den bruksslitasje som kan forventes mtp. alder.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Årsak/konsekvens
Gulvbelegg er 19 år gammelt, men overfaltene utsettes ikke direkte for vannpåkjenning.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Bilde



Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Årsak/konsekvens
Gulvbelegg er 19 år gammelt, men overflatene utsettes ikke direkte for vannpåkjenning.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet. Våtrommet ikke utsette for vann- eller fukt påkjenning (bruksvann ledes i plastrør dirkete ned i sluk).

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

16 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element, Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Kommentar:
Fremlagt kontroll utført i 27.10.2022

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Kommentar:
Rapport fra feiervesenet er datert 27.10.2022 uten avvik.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Bilde





HMS vurdering
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den. Innholdet skal refereres under HMS-punktet og rapporten vedlegges.

17 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt en enkel kontrollmåling med krysslaser for å finne eventuelle avvik. Det er registrert mindre skjevheter, men ikke forhold som er over forskriften og hva en kan forvente ved en slik konstruksjon. Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

18 Innvendig trapp TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon med åpne trappetrinn. Trappen er fra byggeåret og det er observert normal bruksslitasje ved trappens overflater. Det er etablert håndløper ved trappens veggforløp.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er fra 2007 med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Bilde



HMS vurdering:
Høyde eller lysåpning for rekkverk er i henhold til befaringstidspunktets forskrift.

19 Hagestue TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Hagestuen er bygget i 2019 og omhandler innglassering av eksisterende overliggende veranda. Fastkarm og skyvedør løsning med alu. rammer og isolerglass (type grønt fokus). Eksisterende imp. terrassedekket er belagt med plastfliser, og hagestuen er naturlig ventilert, men dog kun via naturlig trekk i dekket. Hagestuen innehar strøm, lys og ildsted. Det er observert svertesopp eller overfladisk muggsopp i undertaket. Dette oppstår når det blir høy luftfuktighet kombinert med begrenset luftsirkulasjon. Når varm og fuktig luft treffer det kalde undertaket, oppstår det kondens som gir perfekte vekstvilkår for denne typen sopp. Det bør etableres en avfukter eller bedre lufting.

Årsak/konsekvens
Øk ventilasjonen og vask overflaten: Bruk en egnet husvask, soppfjerner eller en Klorinblanding

Bilde








20 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning fra Ikea (2017) med sorte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Integrert ventilator i overskapet med utkast gjennom ytterkonstruskjonen. Fliser mellom overskapene og benkeplaten. Kjøkken fremstår i normal stand på befaringsdagen. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Noe fuktpåkjenning ved vinduens forringer bakom vasken.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

Bilde







21 Ventilasjon TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

22 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på vaskerommet (bakom 100x100 mm luke).

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Kommentar:
Stengekranen er ikke testet da det er ikke var tilstrekkelig tilkomst, anbefales å etablere en større tilkomstluke.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Skjulte vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.
Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Boligens VA-anlegg er fra byggeåret og der er etablert med rør-i-rør system med tilhørende fordelerskap. og avløpsrør av plast. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring. Det rørtekniske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

Bilder







Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Varmtvannsbereder er fra 2007 og innehar et volum på 198 liter.

23 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Kommentar:
Ildsted ved stuen og varmepumpe (luft til luft) ved stuen. Varmekabler ved wc, badet, vaskerom og tv-stuen.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

Bilder:





24 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny kurs ifm. elbil lader.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette (hovedanlegget). Det foreligger samsvarserklæring ifm. mindre elektriske arbeid som er utført de siste årene.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ikke observert synlige avvik eller mangler på befaringsdagen.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

25 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere / brannslange.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere ved flere rom.

HMS vurdering
Boligen er tilstrekkelig sikret med brannslukkeutstsyr og røykvarslere.

Bilde

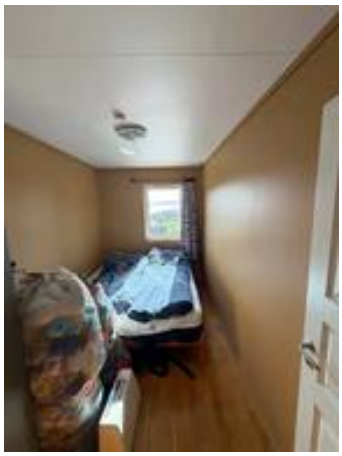




Overflater gulv

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet er belagt med fliser, vaskerom er belagt med gulvbelegg og resterende gulv areal består av laminat og enstavs- og trestavs eikeparkett

Bilde


Overflater vegg / himling

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet er helfliset og resternde vegg overflater er i malt slett uførelse. Himlinger er med tak ess-himlingsplater og trepanel.

Bilde





HJELLEVEGEN 72 B - 4624/61/133/2/0/0

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert normal bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Laminat og tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol.

27 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Det er opplyst at det har vært tilfelle av skjeggkre i boligen

Er det gjort tiltak?
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Om skjeggkre blir observert igjen, bør det settes ut feller og andre tiltak.

28 Carport

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

Kommentar:
Carporten er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang. Den er målt til ca. 3,5x5,7 meter. Carporten er oppført med murpusset leca mur og tresøyler hvor enkelte vegger er oppført med liggende spiler. Takkonstruksjon pultak (flatt tak som har en takvinkel på under 6 grader) av tresperr og treplater som undertak. Videre er taket tekket med sveiset takpapp med tilhørende takrenner og nedløp. Carporten er naturlig ventilert og underlaget er asfaltert i samråd med inn- og utkjørselen. Det er lagt inn elbil lader og strøm ved carporten. Carporten er fra 2025 og opplyses å være utført som egeninnsats med bistand av faglært venn. Ikke kontrollert lovlighet og søknad.

Er det etablert lader for el-bil?
Ja

Bilde





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Bøe	9578-5997-4-2392204	2026-10-03 16:37:31
Mona Jeanette Oen	9578-5999-4-1892155	2026-10-03 16:44:16

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. okt. 2026

Oppdragsnummer
48-0170/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hjellevegen 72B, 5211 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Terje Bøe, Mona Jeanette Oen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 15661101
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt baderomsmøbel utført av forrige eier. Står i egenerklæring deres at det er utført av faglært.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 nye vinduer i stue og endring til terrassedør til vinterhagen, 2020, utført av Oen Knut Byggservice. Ny peisovn i stue, 2017, utført av Varme AS. Utepeis med tilhørende rørpipe, 2021, utført av Sælen Jerna. Ny terrasse nede med glassrekkverk, 2018, utført av Oen Knut Byggservice. Byttet terrassebord oppe, 2021, egeninnsats. Platting inngangsparti, 2020, egeninnsats. Ny carport, 2025, Oen Knut Byggservice og egeninnsats. Ny utebod og vedbod, 2018, Oen Knut Byggservice og egeninnsats. Innglassing under eksisterende altan (vinterhage), 2019, egeninnsats. Nytt tak i vinterhage, 2021, egeninnsats.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon varmekabler toalettgulv, 2017. Endringer ifm. nytt kjøkken, 2018. Ny kurs til vinterhage; stikkontakter og lys, 2022. Lys og stikkontakt til carport, 2026. Ny utekontakt altan, 2026. Installasjon varmepumpe, 2023. Alt er utført av Sperrevik Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og oppkobling el-billader, 2024, Sperrevik Elektro. Flytting av elbillader til carport, 2026, Sperrevik Elektro.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing toalett, 2017, Rørleggeriet Os. Oppussing kjøkken, 2017, Rørleggeriet Os.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Revet vegg mellom stue/kjøkken og montert nytt kjøkken, inkludert hvitevarer, 2017, Oen Knut Byggservice og egeninnsats. Ny parkett stue/kjøkken, 2017, Oen Knut Byggservice. Ny vegg m/skyvedør i entré, 2021, egeninnsats. Ny kombi-avtrekksventilasjon, 2017, Oen Knut Byggservice.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Bom i fliser baderomsgulv og dusj.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Dryppunkter i vinterhagen fra terrasse når det regner mye. Fukt i endene på takplater i utebod.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekk i grunnmursplate ved utvendig trapp.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har fra tid til annen observert skjeggkre i boligen. Noen år har det kommet inn små maur om våren. Vi har satt ut maurlokkebokser og maurene har da forsvunnet etter kort tid.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved kjøp i 2017.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Endringer som er gjort er ikke søkt om.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant, selveie.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant, selveie.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

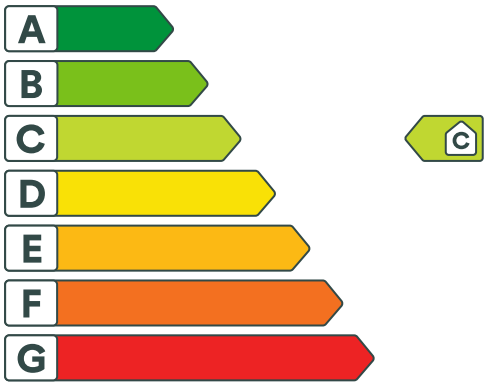
Oppdragsnummer: 48-0170/26

enova

Energiattest



Adresse **Hjellevegen 72B, 5211 OS**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360992**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21725641**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **133**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **141,68**

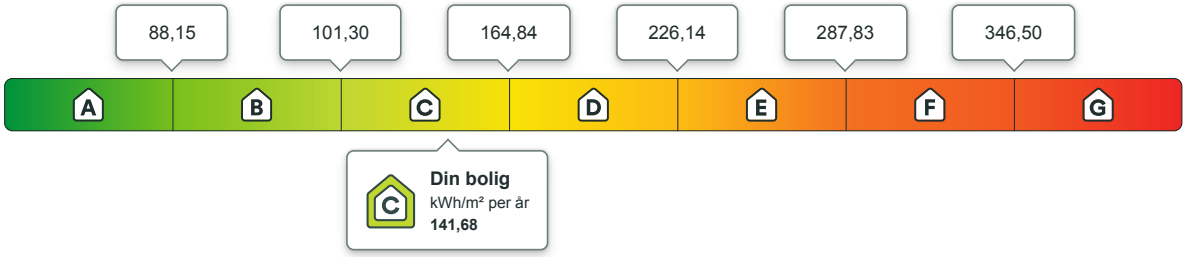
Hjellevegen 72B, 5211 OS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 933,04	**133,74**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Hjellevegen 72B, 5211 OS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Hjellevegen 72B, 5211 OS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

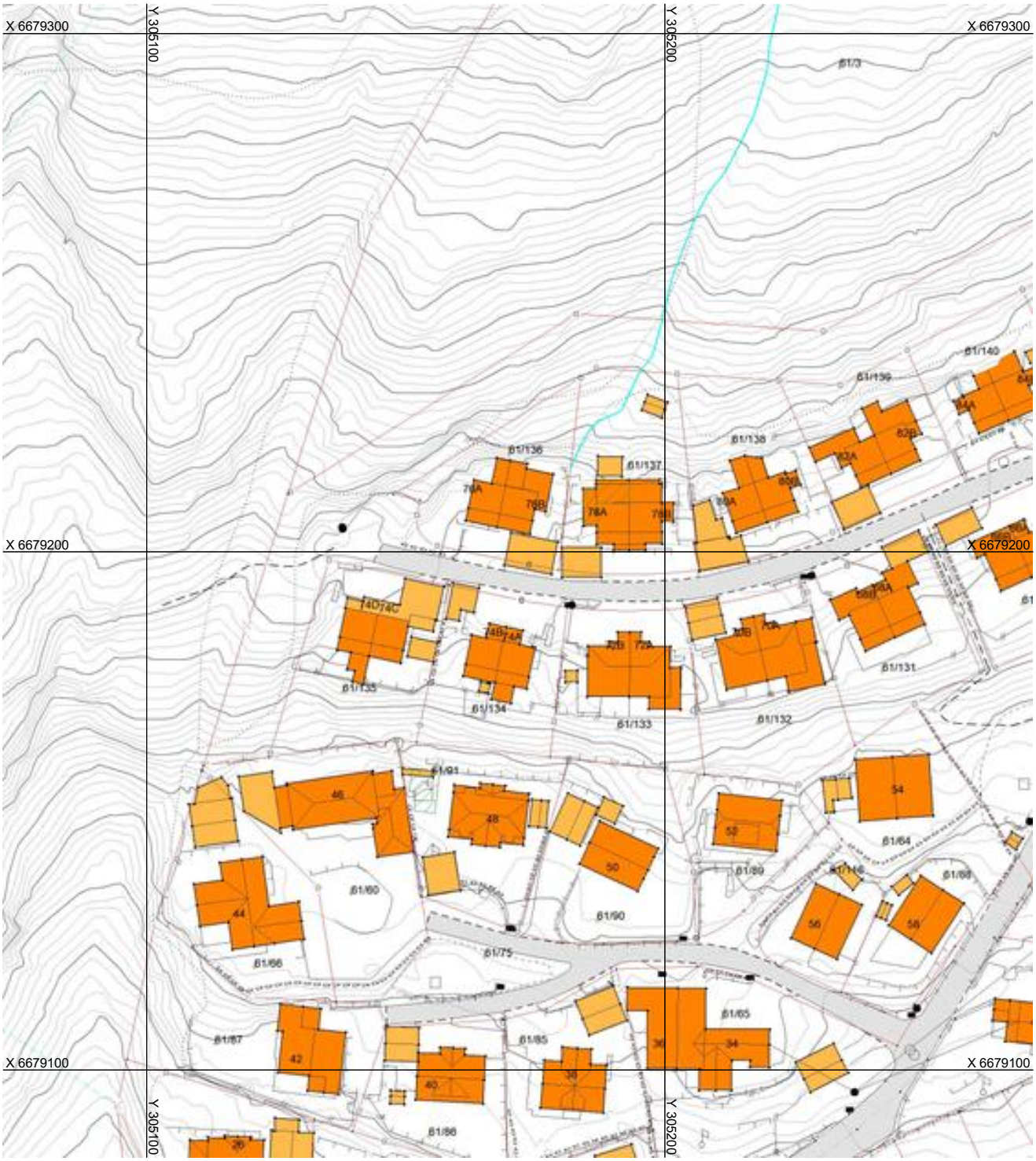
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 61/133//2
Adresse: Hjellevegen 72B
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.10.2026

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



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

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

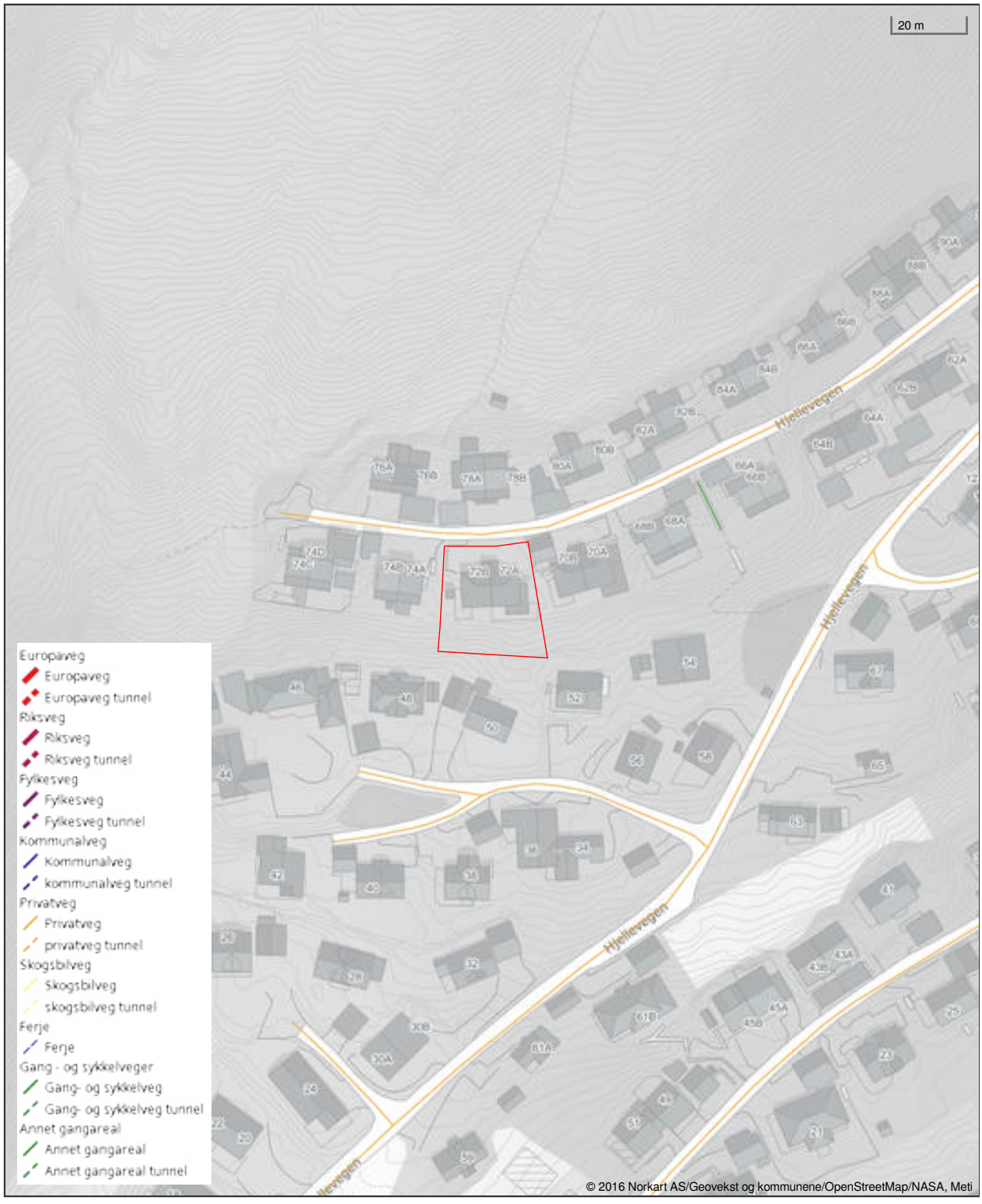
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 30.09.2026

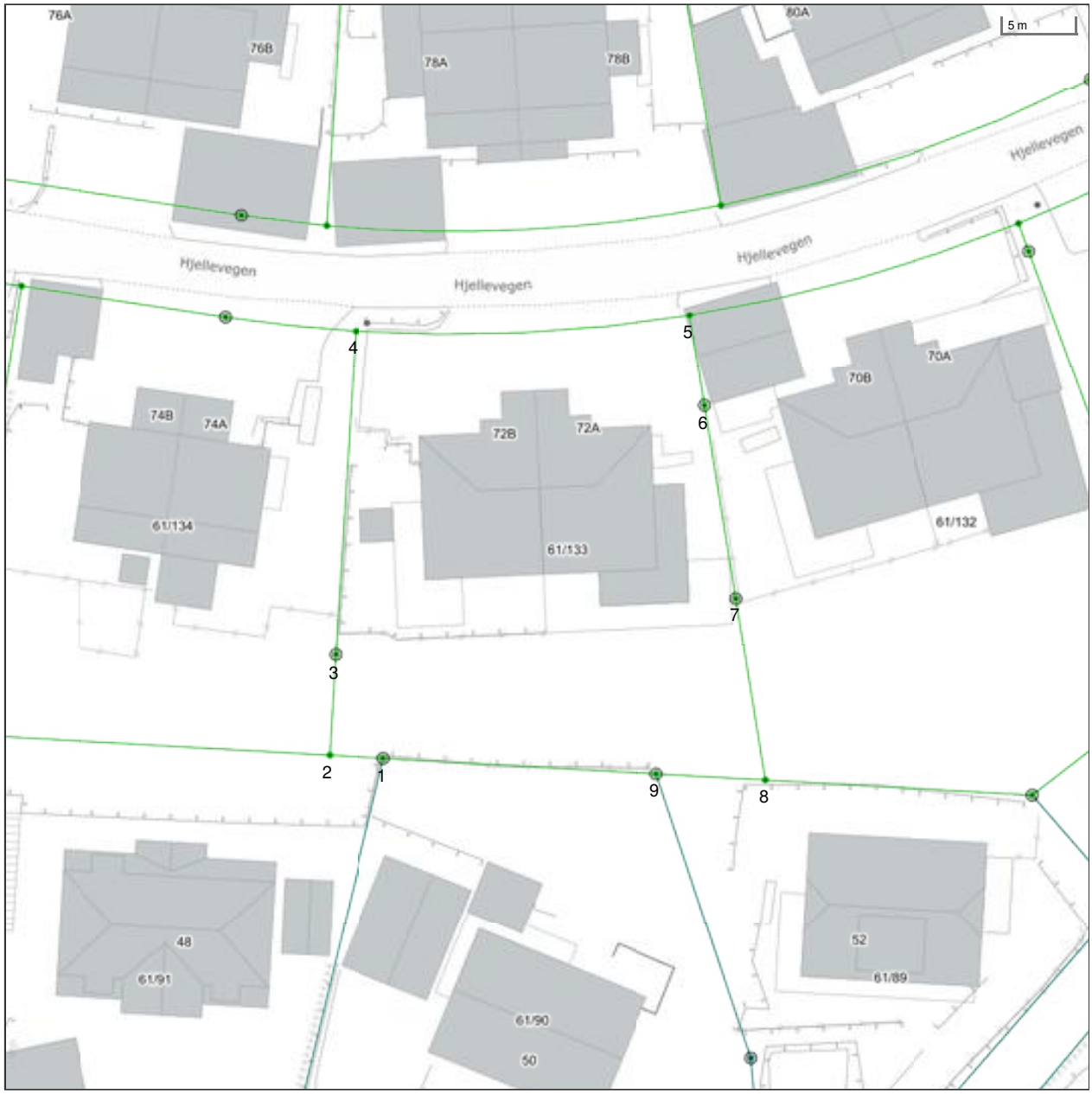
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 61/133//



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.

Utskriftsdato: 30.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 61/133//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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	791,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679166	**Øst**	305191	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679160,09	305181,67	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,70	
2	6679160,5	305177,95	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,74	
3	6679167,31	305178,73	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,85	
4	6679189,37	305181,28	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,21	
5	6679189,23	305204,22	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,99	103,43
6	6679182,96	305204,9	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,31	
7	6679169,74	305206,33	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,30	
8	6679157,23	305207,68	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,58	
9	6679158,04	305200,26	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,46	

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/133//2
Adresse:	Hjellevegen 72B, 5211 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

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 /plannamn:	

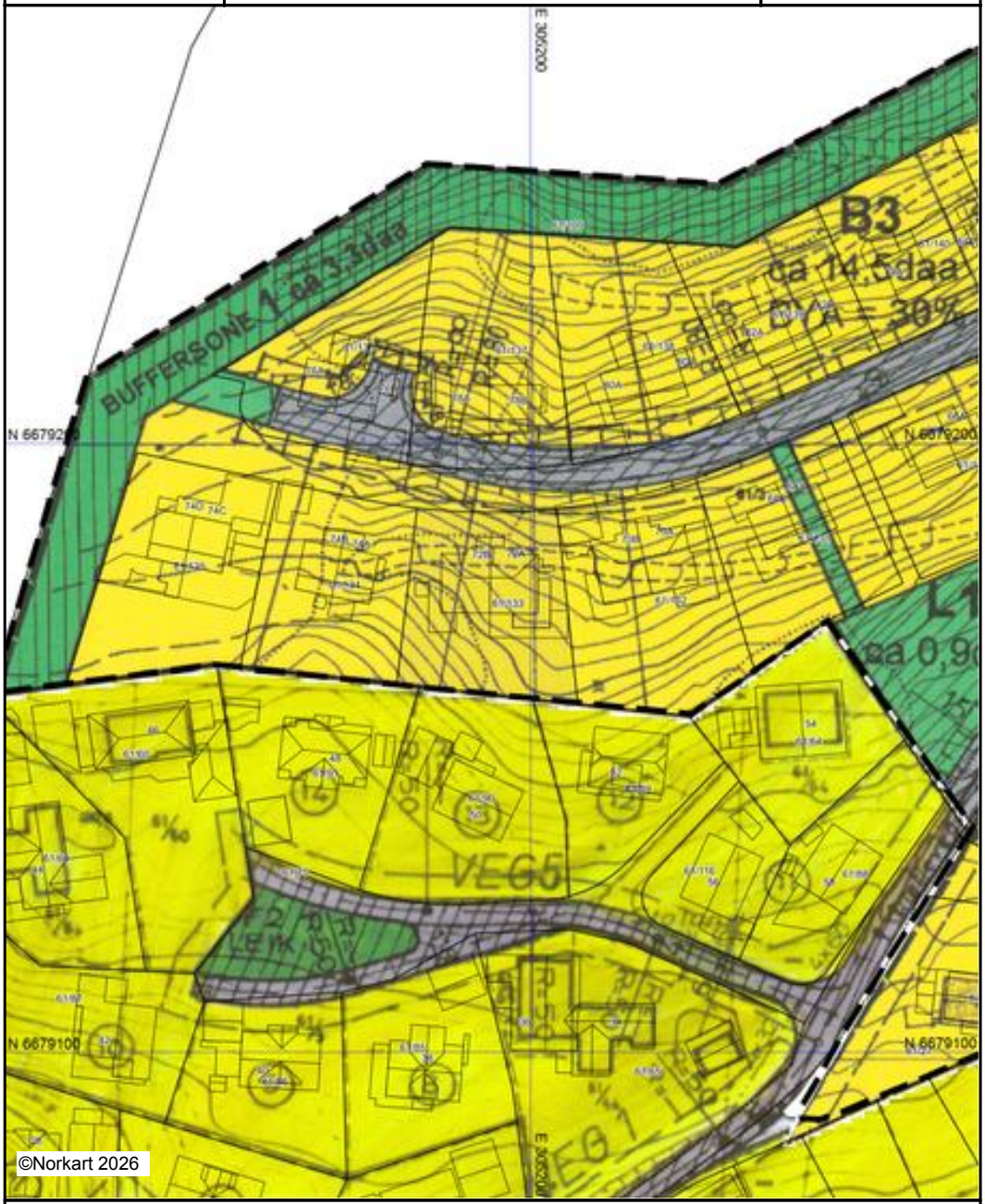
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/133/0/2
Adresse: Hjellevegen 72B
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

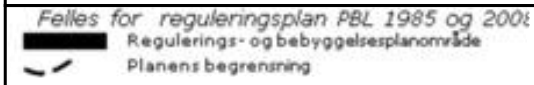
UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



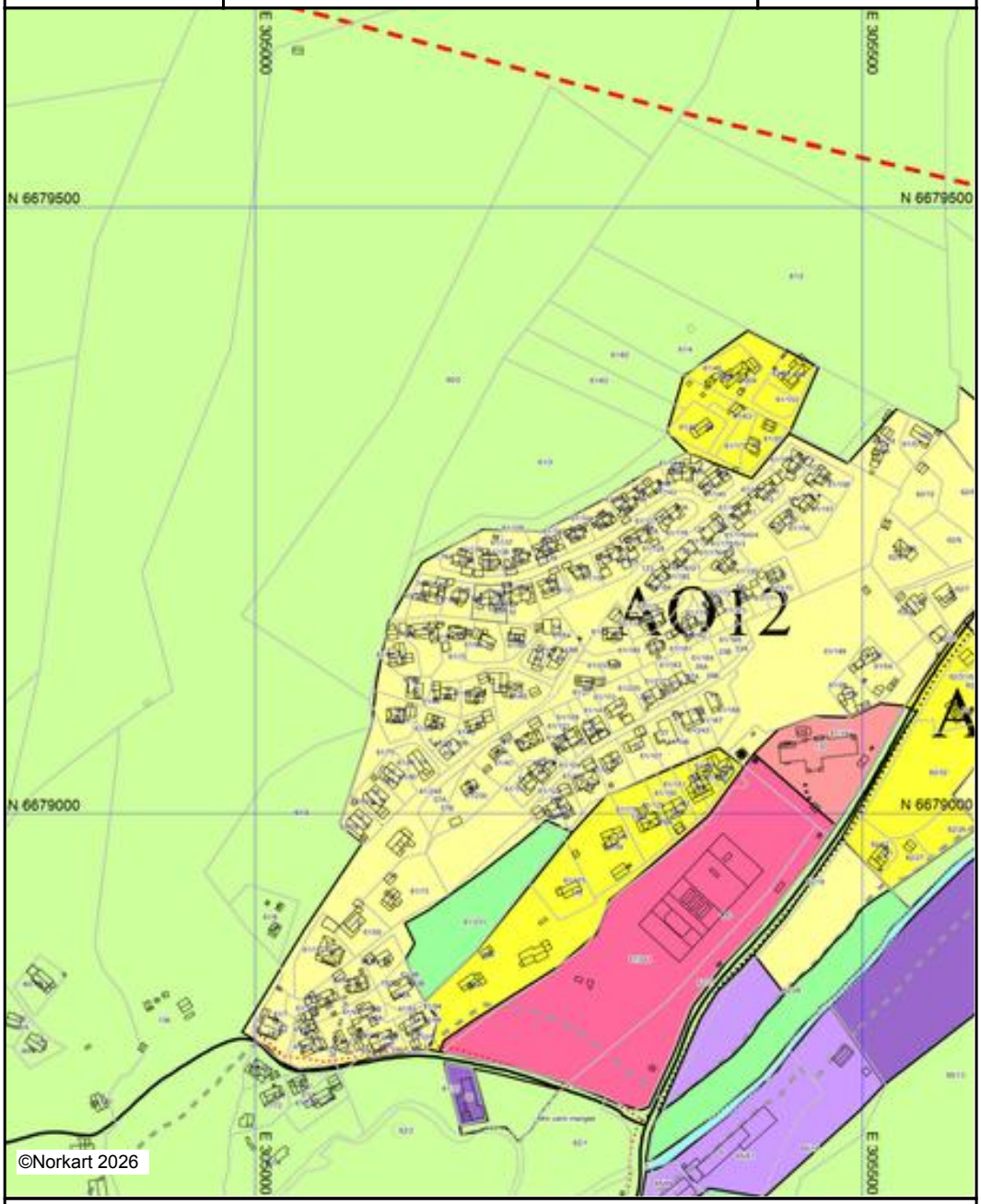
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/133/0/2
Adresse: Hjellevegen 72B
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



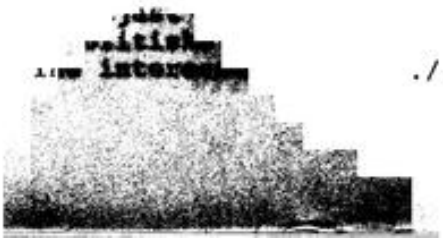
OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
A. 504.23/AB
Jnr.01028/88

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 Pbl. § 25.1	- bustader
Offentleg trafikkområde Pbl. § 25.3	- køyreveg, gang- og sykkelveg
Fareområde Pbl. § 25.5	- høgspentline



./.

§ 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 parkeringsareal. Turløyper mot Borgafjellet skal haldast opne.

1.03 Ved behandling av utbyggingsplanane skal det leggjast vekt på ivaretaking av lemstova 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 bustadføremål 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 lemstova 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 retningsliner 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 høgspenttracéen, i samråd med Os Elverk.

§ 4. **FELLESFØRESEGNER**

4.1 Nødvendig frisikt skal vere opparbeida når veganlegga blir tekne i bruk.

4.2 I frisiktsonene er det forbod mot oppfyllingar, byggningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0.5 m over veg-planet.

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
bygn. og reg.sjef

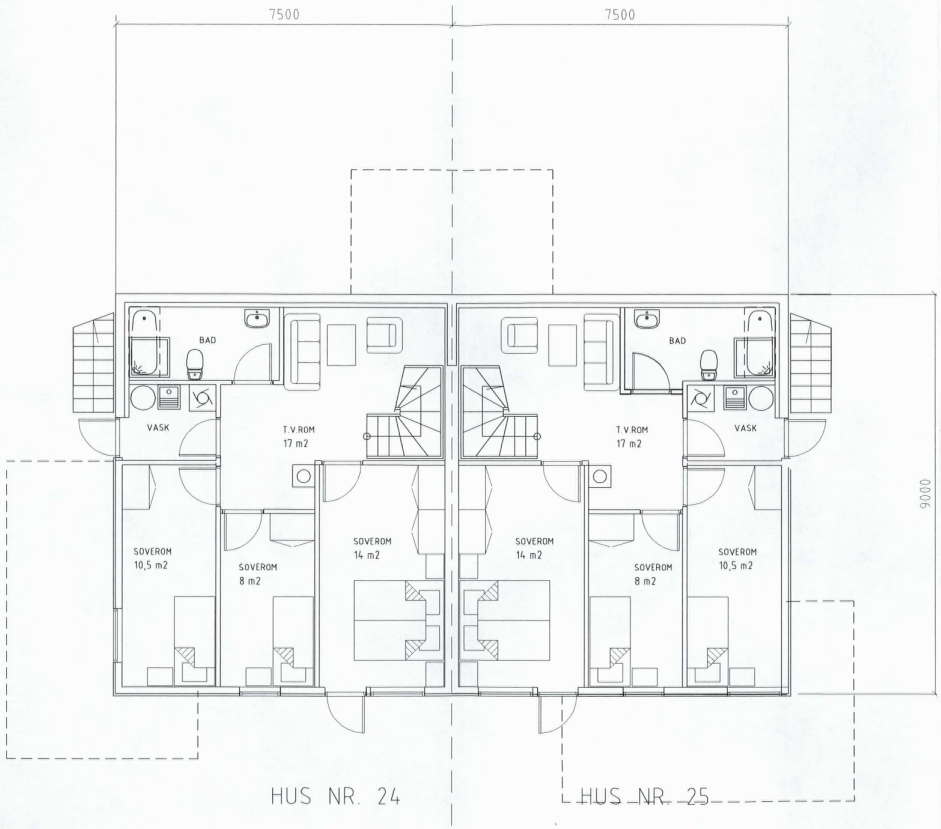
Godkjent av Os kommunestyre i møte 05.03.91, sak 5/91

OS KOMMUNE

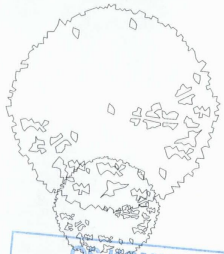
Haldor Fosse
bygn. og reg.sjef

R8912/REGBEST

E 52



OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS NR. 06/931 DOK NR. 1
LØPENR.
EINING 3 MAI 2006 SAKSBEH. ARR
ARK KODE P MA 611-105 KASSASJON
ARK KODE S K42 GRADERING



OS KOMMUNE
Etat for plan, miljø og utbygging
Teknisk godkjenning ved teknisk sjef
Dato 14.7.06 Sign KH

HJELLE BOLIGFELT PLAN Underetg. Hus 24 /25 162

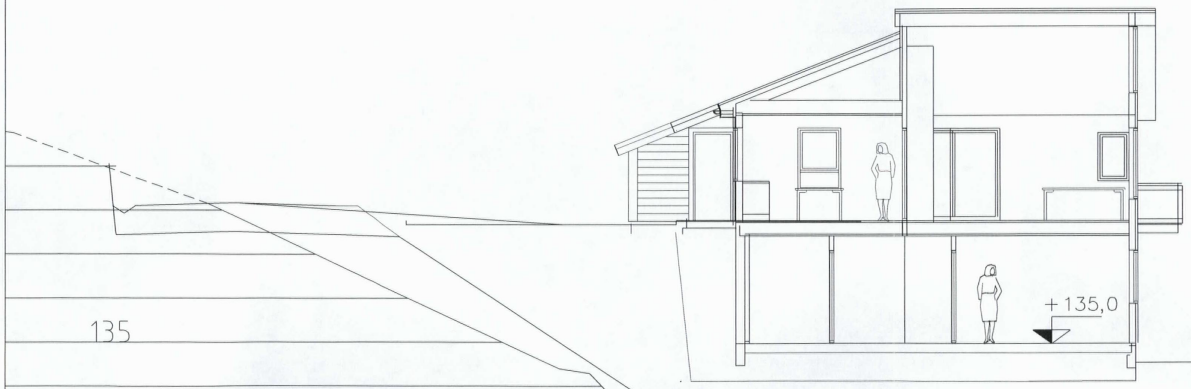
For MARKHUS BYGG A / S 1 : 100 03. april 2006

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

E 53



135

130

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.NR. 06/931 | STYKK NR. 1
LØPENR.
EINING | 3 MAI 2006 | SAKSBEH. ARR
ARK.KODE P MA 61-105 | KLASSASJON
ARK.KODE S L42 | GRADERING

OS KOMMUNE
Etat for plan, miljø og utbygging
Teknisk godkjenning ved teknisk sjef
Dato: 14.7.06 Sign:

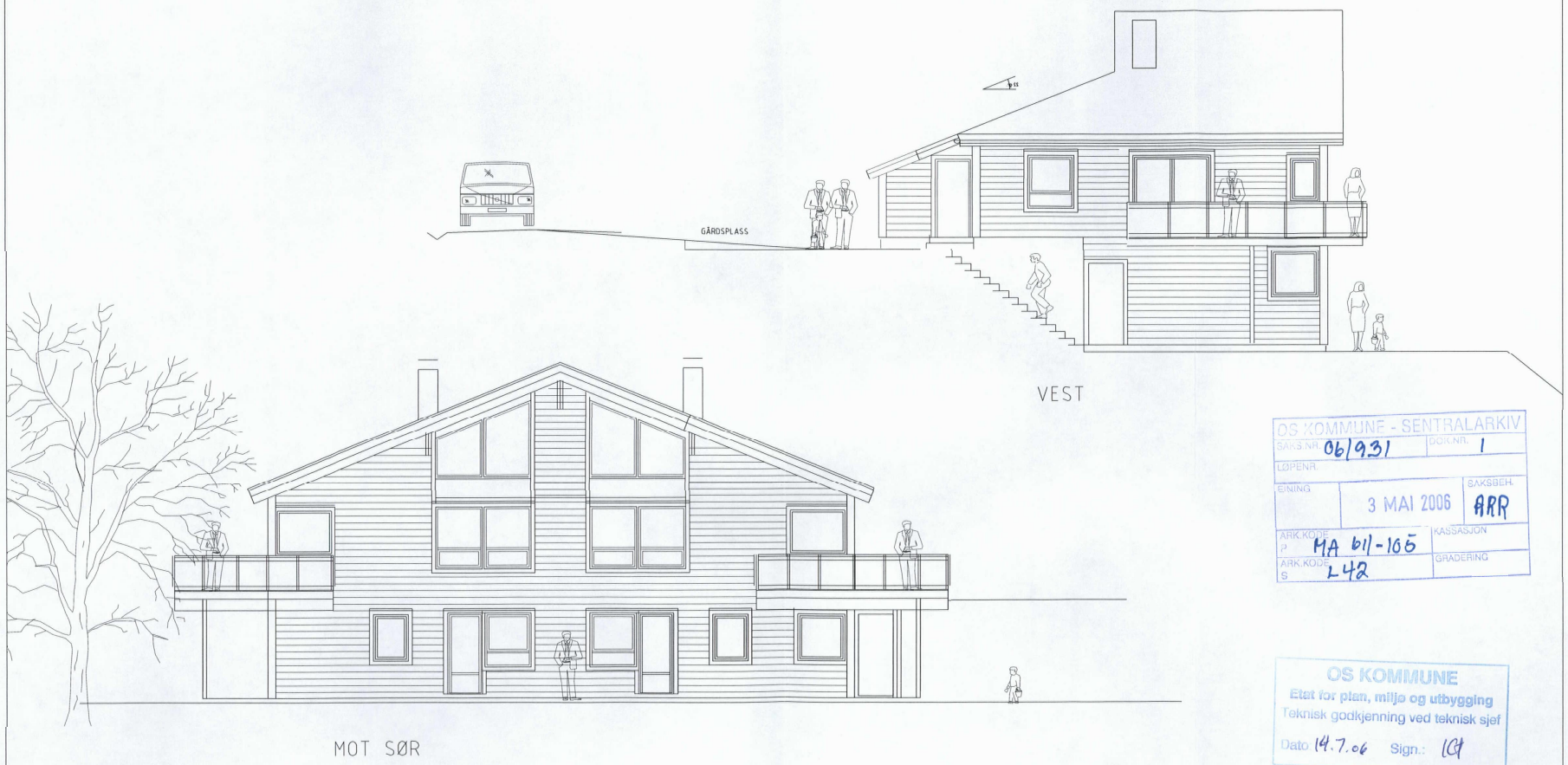
HJELLE BOLIGFELT TVERRSNITT Hus 24 /25 163

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

E 54



OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.NR. 06/931 DOK.NR. 1
LØPENR.
EINING 3 MAI 2006 SAKSBEH. ARR
ARK.KODE P MA 611-165 KASSASJON
ARK.KODE S L42 GRADERING

OS KOMMUNE
Etat for plan, miljø og utbygging
Teknisk godkjenning ved teknisk sjef
Dato 14.7.06 Sign.: IGH

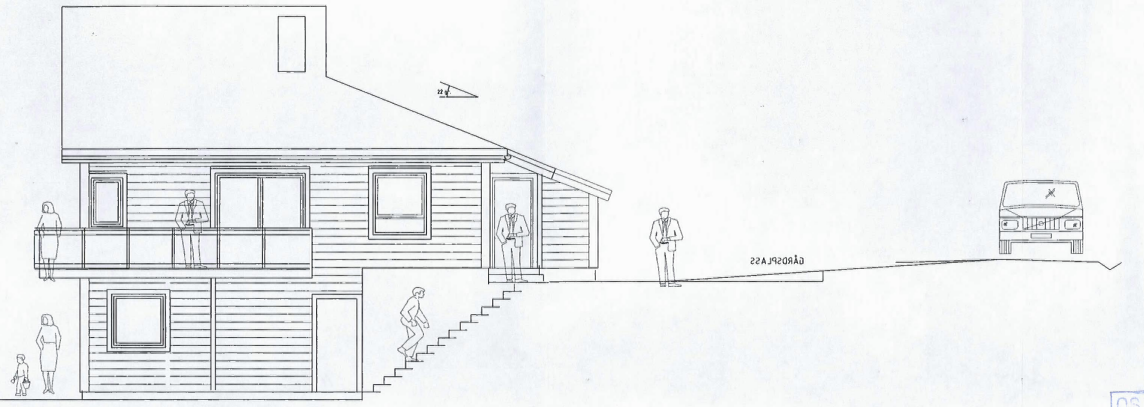
HJELLE BOLIGFELT Fasader Hus 24 / 25 164

For MARKHUS BYGG A / S 1 : 100 03. april 2006

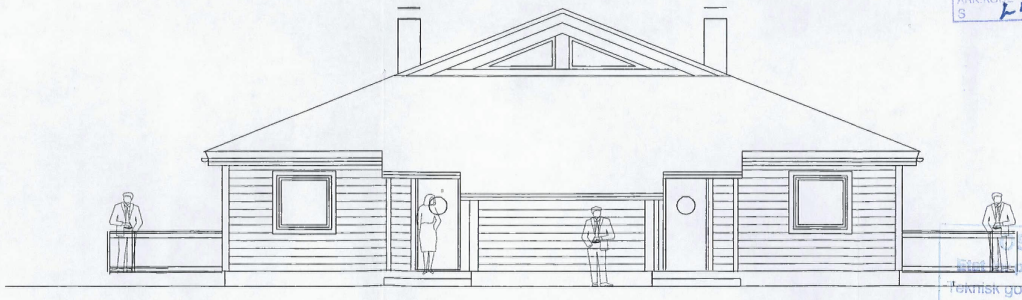
EIGILL M. MJØS SIVILARKITEKT M. N. A. L. LODIN LEPPSGATE 2B 5003 BERGEN

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

E-55



MOT ØST



MOT NORD

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.NR. 06/931 DOK.NR. 1
LØPENR.
EINING 3 MAI 2006 SAKSBEH. ARR
ARK.KODE P MA 611-105 KASSASJON
ARK.KODE S L42 GRADERING

OS KOMMUNE
Miljø, plan, miljø og utbygging
Teknisk godkjenning ved teknisk sjef
Dato 14.7.06 Sign.:

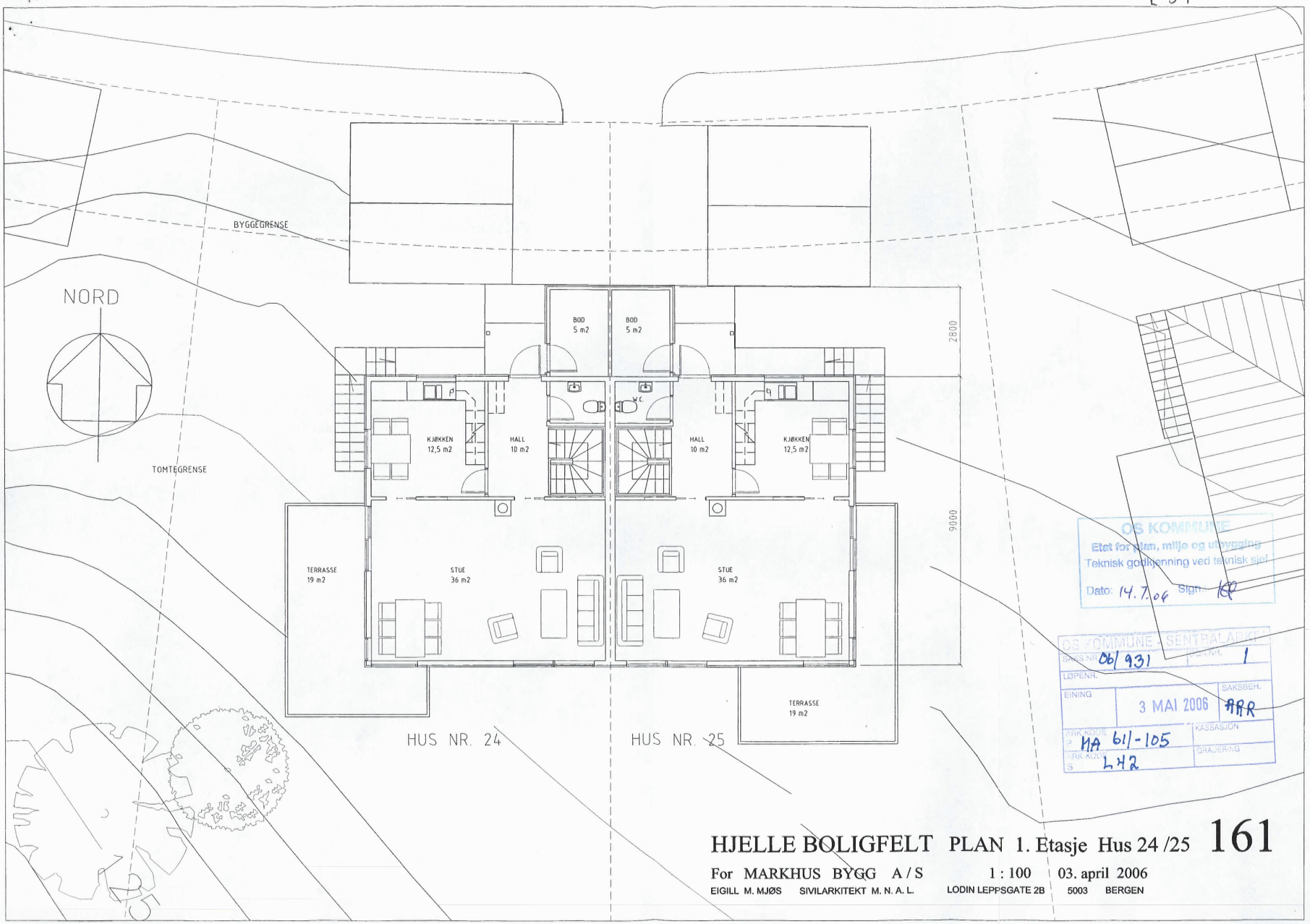
HJELLE BOLIGFELT Fasader Hus 24 / 25 165

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

E 51



OS KOMMUNE
Etat for plan, miljø og utbygging
Teknisk godkjenning ved teknisk sjef
Dato: 14.7.06 Sign.

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS NR. 06/931 MAPPE NR. 1
LØPENR.
EINING 3 MAI 2006 SAKSBEH. ARR
ARK.KODE P HA 61/-105 KASSASJON
ARK.KODE S L42 GRADERING

HJELLE BOLIGFELT PLAN 1. Etasje Hus 24 /25 161

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

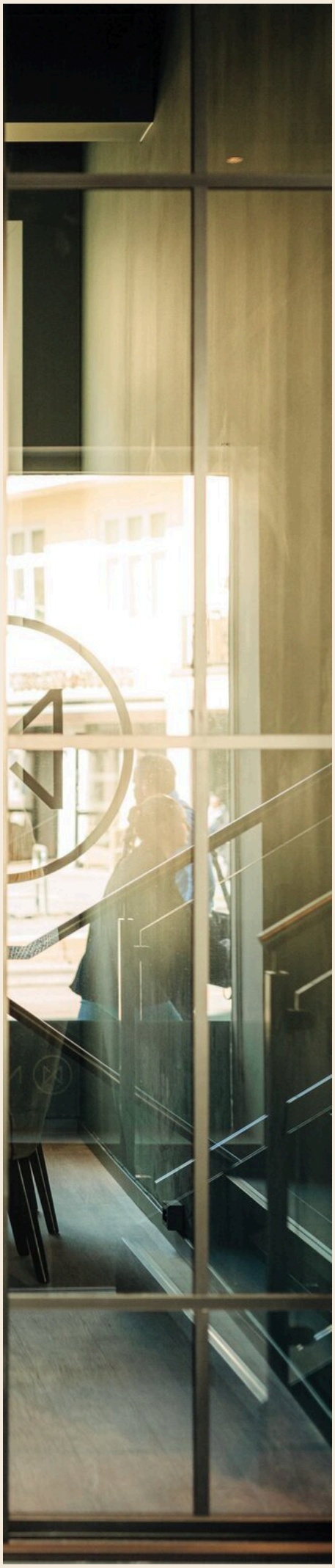
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

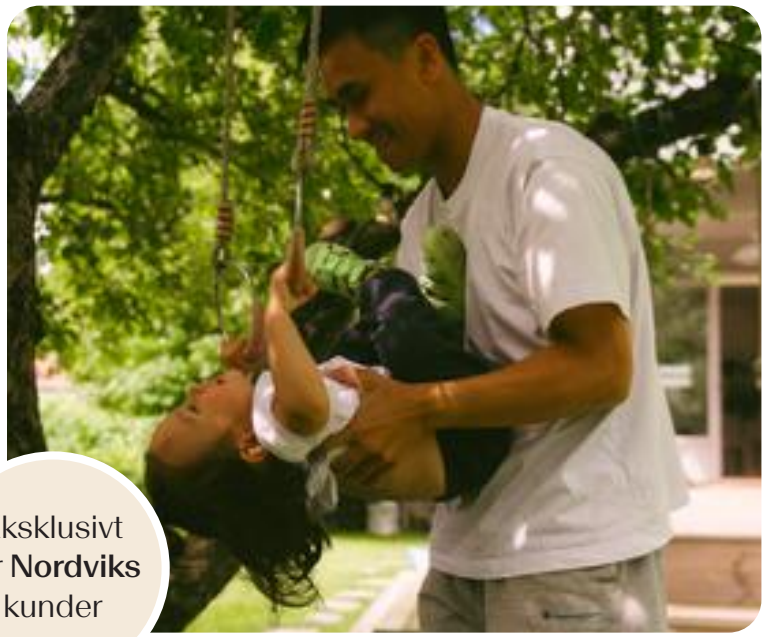


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0170/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hjellevegen 72B 5211 OS
Matrikkel: Gnr 61, bnr 133, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen Sør
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271