NORDVIK

# Hegglandsdalsvegen 280B

4 soverom | 113 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

# Hegglandsdalsvegen 280B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 45 | Om boligen |
| 53 | Nabolagsprofil |
| 54 | Tilstandsrapport |
| 72 | Vedlegg |
| 79 | Andre vedlegg |
| 109 | Kontaktinfo |
| 112 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 115 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 116 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 14.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Familievennlig tomannsbolig med 4 soverom, åpen og god planløsning, parkering m/lading og 53 m² samlet terrasseareal

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 390 000,-** |
| Omkostninger | **110 840,-** |
| Totalpris | **4 500 840,-** |
| BRA-i | **113 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Tomannsbolig** |
| Byggeår | **2014** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Flott familiebolig over to plan, oppført i 2014, med god standard, åpen planløsning og hele fire soverom. Boligen ligger i et hyggelig og familievennlig område hvor det bor flere barnefamilier og tilhørighet til flotte Borgafjellet barneskole. Her får du en romslig og innbydende bolig med gode kvaliteter, et flott hjem for familien som ønsker å bo godt i mange år fremover!

Høydepunkter:

- Stort, herlig terrasse m/paviljong på 44 m² + balkong
- Separat og praktisk vaskerom
- Baderom m/badekar
- Balansert ventilasjon + rør-i-rør
- Sportsbod på 5 m², super for lagring

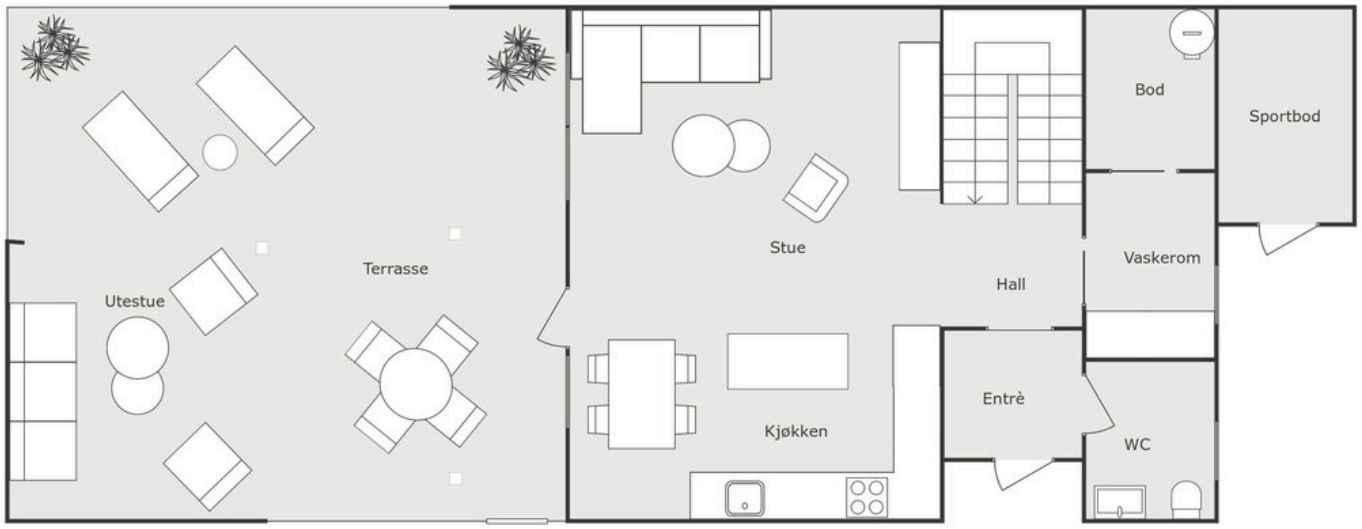
En smakebit av området:

- Gang/sykkelavstand til skole og barnehage
- 3 min. gange til bussholdeplass
- Fine turmuligheter i nærheten, som Borgafjellet og Heglandsvatnet

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 61 kvm

drift studio
www.driftstudio.work




Christiane Dame Huseklepp

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








KITCHEN STORIES


















KITCHEN STORIES


epoq
AEG

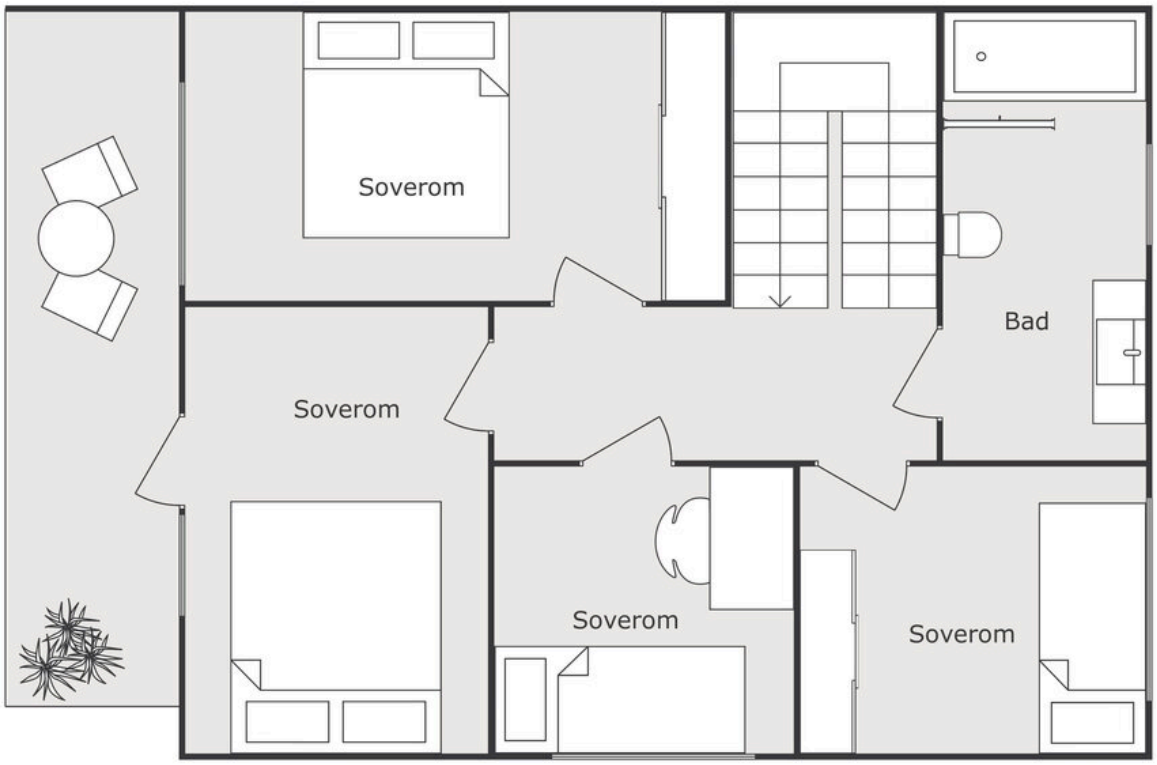




# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

drift studio
www.driftstudio.work




Christiane Dame Huseklepp

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










Canal Digital




NARNIA


NARNIA


NARNIA








DEN STORE BARNESANGBOKA














Zaptec










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**
48-0058/26

**Boligtype og eierform**
Tomannsbolig (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Hegglandsdalsvegen 280B, 5211 OS
Gnr 73, bnr 70, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

**Selgere**
Stine Marie Bogevik Rønnestad
William Grøttan Olden

**Kjøpesum og omkostninger**
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 500 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 520 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2014

**Etasje**
2

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré 3,2 m², toalettrom 3,4 m², vaskerom 3,6 m², teknisk/bod 3,6 m², hall m/ trapp 7,5 m², stue/kjøkken 31,8 m²
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod 5 m²
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse 44 m²

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang 10,6 m², bad 6,6 m², sov 1 7,5 m², sov 2 6,6 m², sov 3 10,1 m², sov 4 12,2 m²
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong 9 m²

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

**Standard**
Denne flotte boligen med byggeår fra 2014, går over to plan som passer utmerket både familier, par og enslige. Boligen byr på blant annet fire soverom, en åpen og sosial planløsning, et herlig terrasseareal og praktiske separat vaskerom og sportsbod. Her får man i tillegg parkering på egen tomt med el-billading. Nabolaget beskrives av selger som meget familievennlig og rolig, og med kort vei til både dagligvarebutikk, kollektivtransport, turmuligheter og ikke minst Os sentrum, har man det man skulle trenger i hverdagen like i nærheten. For barnefamilien er også barnehage og skoler lett tilgjengelig fra boligen.

Fra inngangsdøren kommer man inn til en stor entré og gang med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her finner man også leilighetens separate toalettrom og vaskerom. Videre kommer man inn til boligens åpne stue-/kjøkkenløsning, som oppleves som stor og romslig, med god plass til både sofagruppe med tilhørende

mediemøblement og spisegruppe. Fra stuen har man tilkomst til boligen flotte terrasseareal på hele 44 m² hvor man kan nyte herlige sommerkvelder. På terrassen er det oppført terrassepaviljong som utvider bruksmulighetene.

Kjøkkenet er lyst og har en klassisk utførelse. Her får man rikelig med skap- og benkeplass, samt en meget praktisk kjøkkenøy med oppbevaringsplass. Til glede for ny eier medfølger hvitevarene.

Boligen har hele fire soverom, to store og to litt mindre. På alle soverommene får man plass til seng med tilhørende møblement, i tillegg til garderobeløsning/klesskap. Fra hovedsoverommet er det tilkomst til balkong, en tur ut dit er en herlig måte å starte dagen på. Ellers får man også en intern, og en ekstern sportsbod, på til sammen 8,6 m², så man god oppbevaringsplass. Om ønskelig kan man også bruke plassen under trappen til lagring.

Samlet sett får man en flott og innholdsrik bolig, med nærhet til det man skulle trenge, til tross for at man bor i rolige omgivelser. Her kan man bo trygt, godt og lenge!

**Parkering**
Parkering med el-billading på egen tomt.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
- Montert el-billader

**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, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Vi snudde om på benkeplaten på vaskerommet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Har vært kontroll på ventilasjon da vi har hatt en feilkode på den helt siden vi overtok. Vil bli tatt ny kontroll på denne før overtakelse til ny eier.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Flikkende spotter i gang i overetasjen. Fikk fortalt at dette kunne være pga feile spotter.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Vannskade i et par gulvbord under kjøkkenøy, vi tror det er fra vann som har kommet under kjøkkenøy og blitt liggende.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Motoralarm på ventilasjonsanlegg, som forrige eier hadde folk inne for å fikse når vi overtok. Har i ettertid hatt filteralarm, derfor vil det bli tatt en rens på ventilasjon.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Microbølgeovn begynte å gå av seg selv etter lyn og torden en kveld. Har funket fint etterpå.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

**Bygningssakkyndig**
Lasse Fjæra Skåtøy

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taket er tekket med asfaltpapp
- Takrenner og nedløp er av metall
- Pulttak
- Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning
- Vinduer av 2-lags isolerglass
- Terrasse på understøttende konstruksjon
- Etasjeskiller av trebjelkelag

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Ytterdører
- Overflater gulv
- Varmtvannsbereder/tank
- Dokumentasjon for våtrom på vaskerom
- Overflater gulv på vaskerom
- Vanntett sjikt, membran og sluk på vaskerom
- Dokumentasjon for våtrom på bad

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom på vaskerom

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

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Mikrobølgeovn

- Ovn
- Kjøleskap
- Fryseboks i utebod
- Kjøkkenvifte

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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:
- Elektriske varmekabler på bad
- Luft-til-luft varmepumpe

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. 17 894 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 17 260,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 17 260,- for inneværende år, i dette inngår gebyr for vann og avløp. Renovasjonsgebyr fra BIR kommer i tillegg og varierer etter forbruk.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 7 595,- pr. år.
- Alarm fra Sector Alarm kr. 550,- pr. mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 800,- pr. mnd.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 839 853,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 359 411,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 291 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsareal og grøntarealer rundt bebyggelsen. Terrenget er hovedsakelig svakt skrånende og gir normale utnyttelsesforhold.
Eiendommen er iht. kart tegnet inn med grønne grenselinjer, som indikerer høy nøyaktighet.

**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 Hegglandsdalsvegen 280B!
Boligen er en flott del av en tomannsbolig i naturskjønne omgivelser. 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 og Hegglandsvatnet, er begge gode alternativer til søndagsturen med hele familien. I tillegg er det kort vei til Bjørnefjorden Golfklubb som byr på både hovedbane med 9 hull, golfsimulator, junioropplæring og jentetrening, en kjekk aktivitet for både store og små. Dersom man foretrekker aktivitet innendørs er det 6 minutter med bil til Energi treningssenter Os og Aktiv365 Xpress.

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 med lik avstand. 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?
- Enkel, men veldig grei planløsning. Fin terrasse med mange muligheter. Kort vei til sentrum, skole og barnehager.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Rolig, masse barn og perfekt for barnefamilier.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Bussene går noen ganger ila. dagen. Ellers er det gangavstand/sykkelavstand til barneskole og barnehage. 6 min. til nærmeste dagligvare. Flere fine turmuligheter, og så er det masse barn i området.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Favoritturen er Borgafjellet, en fin tur for store og små.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.02.2016.

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 det er avvik fra godkjente byggetegninger:
Følgende avvik er ikke søknadspliktig:
- Terrasse er bygget ut.

**Vei, vann og avløp**
Vei: eiendommen er tilknyttet 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 ligger i et uregulert område, men arealbruken i kommuneplanen er fastsatt til boligområde.

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:

4624/73/70/2:
Tinglyst 24.07.2014 - Dokumentnr: 621629 -
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4624 Gnr:73 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere
Eldre skjøte med særskilt avtale om å sette opp et 2 meter høyt gjerde (tett plankegjerde) i grensen mot gnr. 73, bnr. 11. Denne eiendommen har gjerdeplikt og vedlikeholdsplikt på dette gjerdet. Eiendommen skal også ha veirett for tomannsboliger over bnr. 11, og ha rett

til å bruke samme avkjørsel som bnr. 11. Ny vei opparbeides etter nærmere avtale med eier av bnr. 11. Veibredde 4 meter i nedre del. Denne eiendommen skal delta i veivedlikehold av felles del av vei/utkjørsel. Denne eiendommen skal også ha rett til påkobling av vann/avløp i eksisterende kum på bnr. 11. Det er kjøpers risiko at det er tilstrekkelig kapasitet og eventuelt behov for oppgradering.

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

Tinglyst 14.10.2014 - Dokumentnr: 879768 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4

**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**
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.

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.

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: 1,04% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 546,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 112 346,- 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 26. august 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).

# Hegglandsdalsvegen 280B

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Borgafjellet barneskule (1-7 k...** | 250 elever, 14 klasser | 2 min 2 km |
| **Os ungdomsskule (8-10 kl.)** | 486 elever, 35 klasser | 7 min 4.2 km |
| **Os gymnas** | 270 elever, 11 klasser | 9 min 5.8 km |
| **Os vidaregåande skule** | 460 elever, 33 klasser | 13 min 7.4 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| **Borgafjellet barneskule** | 2 min |
| **Hegglandsdalen barneskule** | 3 min |
| **Energi Treningssenter Os** | 6 min |
| **Aktiv365 Xpress Os** | 6 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Melkerampen** | Linje 606 | 3 min 0.2 km |
| **Bergen Flesland** | | 28 min |

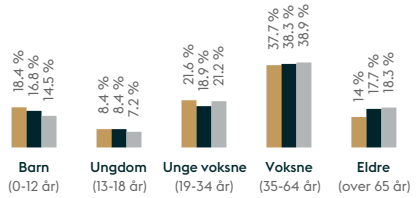
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Eventus Borgafjell barnehage (...** | 132 barn | 20 min 1.8 km |
| **Hegglandsdalen barnehage (0-5 ...** | 38 barn | 3 min 2.5 km |
| **Os barnehage (0-5 år)** | 112 barn | 9 min 5.9 km |

## Dagligvare

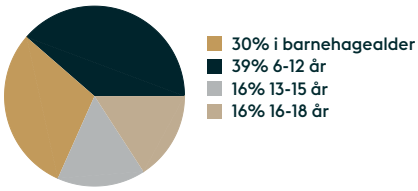
| | |
|---|---|
| **Kiwi Haugsneset** | 6 min |
| **Coop Extra Irisgården** | 6 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Hegglandsdalen | 431 | 181 |
| Kommune: Bjørnafjorden | 25 213 | 11 115 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



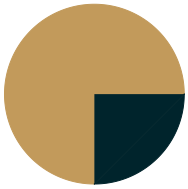

## Ladepunkt for el-bil

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

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 36% | 33% |
| **Ikke gift** | 55% | 54% |
| **Separert** | 7% | 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

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hegglandsdalsvegen 280 B, 5211 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 73, bnr. 70, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²**



**Befaringsdato:** 10.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22719-1014 **Eiendomsverdi ref nr:** HX1459

**Autorisert foretak:** Skåtøy Byggconsult AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Lasse Skåtøy
Uavhengig Takstingeniør
post@skaatoy-byggconsult.no
476 33 312

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes 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/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en gjennomgående god standard hvor det ikke må påregnes utgifter utover normal vedlikehold av boenhet slik den fremstår på befaringsdagen

**Tomannsbolig - Byggeår: 2014**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket pulttak og er en tett konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det foreligger ingen informasjon om oppbyggingen av taket.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker, det er og en vinterhage/gapahuk

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat og flis.
Vegger har malte, glatte flater, og himlingen har malte plater.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Det foreligger ingen dokumentasjon på om boligen er oppført med radonsperre
Det er malt tretrapp med teppe i trinn.
Det er formpressede profilerte innerdører.
Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende innsekter under befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje1 › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er utført med malte plater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Vanntett sjikt er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 13 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilstøtende rom har flislagte vegger.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 5 mm fall på gulvet, med lokalt fall i dusjsonen. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Grunnet vanskelig tilkomst er det og foretatt overflate søk etter fukt, uten utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har flislagt gulv og vegger med malte plater i tak.
Det er innredet med toalett og vask. Det er og fremlagt varmt og kaldt vann samt avløp i vegg mot vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Balansert ventilasjonsanlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Grunnmuren er i isolerte elementer.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE), fra 2014, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

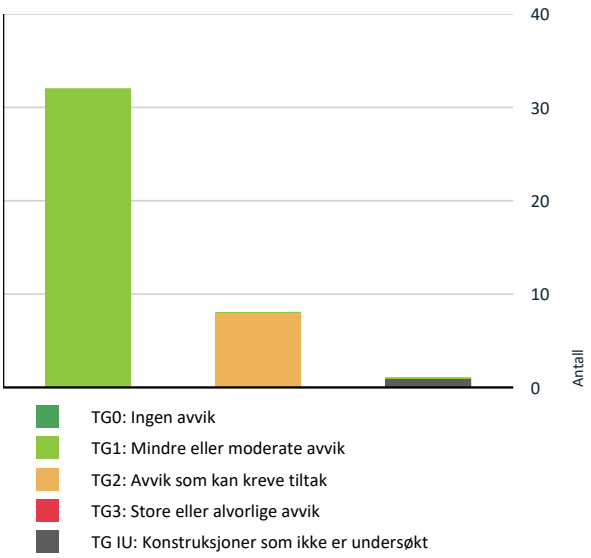
## Lovlighet Gå til side

**Tomannsbolig**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| | **Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| | **Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| | **Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| | **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | | |
|---|---|---|
| | **Våtrom > Etasje1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| | **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| | **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2014

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp er av metall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Taket pulttak og er en tett konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Det foreligger ingen informasjon om oppbyggingen av taket.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Balkongdører i 1 og 2 etg. tar borti terskel og bør justeres. Det er en utvendig list mellom balkongdør og vindu i 2 etg. som er vridd ut i fra karm.





### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.



### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker, det er og en vinterhage/gapahuk

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene er av laminat og flis.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

Det er påvist bom i flis ved inngangsparti.



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger har malte, glatte flater, og himlingen har malte plater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

### Radon

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på om boligen er oppført med radonsperre

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er malt tretrapp med teppe i trinn.





### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er formpressede profilerte innerdører.



### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende innsekter under befaring.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

ETASJE1 > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE1 > VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

TG-2 settes pga overnevnte forhold

ETASJE1 > VASKEROM

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er utført med malte plater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE1 > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

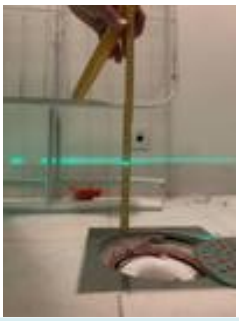
**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.









ETASJE1 > VASKEROM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntett sjikt er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 13 mm.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

ETASJE1 > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE1 > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE1 > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tilstøtende rom har flislagte vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE 2 > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

TG-2 settes pga overnevnte forhold

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**
Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er 5 mm fall på gulvet, med lokalt fall i dusjsonen. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**
Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

# Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.







ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Grunnet vanskelig tilkomst er det og foretatt overflate søk etter fukt, uten utslag.

## KJØKKEN

ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt.



ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TOALETTROM

ETASJE1 > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom har flislagt gulv og vegger med malte plater i tak.
Det er innredet med toalett og vask. Det er og fremlagt varmt og kaldt vann samt avløp i vegg mot vaskerom.

# Tilstandsrapport







ETASJE1 > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

ETASJE1 > TOALETTROM

### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Trenger nytt filter

### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er luft-til-luft varmepumpe.

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i isolerte elementer.

## TG 1 Terrengforhold

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), fra 2014, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje1 | 56 | 5 | | 61 | 44 |
| Etasje 2 | 57 | | | 57 | 9 |
| **SUM** | **113** | **5** | | | **53** |
| **SUM BRA** | **118** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje1 | Bod 2, vaskerom, toalettrom, hall m/trapp, vindfang, stue/kjøkken | Sports bod | |
| Etasje 2 | Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang | | |

**Kommentar**

Nettoareal av hvert rom:

1.Etasje.

Entre 3,2 m2
Toalettrom 3,4 m2
Vaskerom 3,6 m2
Teknisk/bod 3,6 m2
Hall/m trapp 7,5 m2
Stue/kjøkken 31,8 m2

2. Etasje.

Gang 10.6 m2
Bad 6,6 m2
Sov1- 7,5 m2
Sov2- 6,6 m2
Sov3- 10,1 m2
Sov4- 12,2 m2

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

Skåtøy Byggconsult AS
Vassvikvegen 43
5215 LYSEKLOSTER

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.8.2026 | Lasse Skåtøy | Takstingeniør |
| | Stine Marie Bogevik Rønnestad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4624 BJØRNAFJORDEN | 73 | 70 | 0 | 2 | 291.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Hegglandsdalsvegen 280 B

**Hjemmelshaver**

Rønnestad Stine Marie Bogevik, Olden William
Grøttan

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Hegglandsdalen i Bjørnafjorden kommune i et rolig og landlig boligområde med spredt småhus- og gårdsbebyggelse. Området har lite gjennomgangstrafikk og fremstår som et attraktivt og familievennlig boområde. Det er kort kjøreavstand til Os sentrum med et variert tilbud av butikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Nærområdet byr på gode tur- og friluftsmuligheter, samtidig som eiendommen har god adkomst via offentlig vei og en hensiktsmessig beliggenhet med enkel tilgang til sentrale funksjoner.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Hegglandsdalsvegen. Tilkomst skjer over opparbeidet innkjørsel med gode kjøre- og parkeringsforhold på egen tomt.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsareal og grøntarealer rundt bebyggelsen. Terrenget er hovedsakelig svakt skrånende og gir normale utnyttelsesforhold. Tomten fremstår som funksjonell for eiendommens bruk.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Stine Marie Bogevik Rønnestad | 9578-5993-4-3971823 | 2026-08-14 15:22:16 |
| William Grøttan Olden | 9578-5995-4-3686813 | 2026-08-14 15:39:02 |

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
48-0058/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hegglandsdalsvegen 280B, 5211 OS

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen Sør

**Selgere**
William Grøttan Olden, Stine Marie Bogevik Rønnestad

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
31. august 2024

**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
Polisenummer: 101283914
Forsikret i: Watercircles

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Vi snudde om på benkeplaten på vaskerommet.

**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?**

Nei

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Har vært kontroll på ventilasjon da vi har hatt en feilkode på den helt siden vi overtok. Vil bli tatt ny kontroll på denne før overtakelse til ny eier.

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Flikkende spotter i gang i overetasjen. Fikk fortalt at dette kunne være pga feile spotter.

---

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

Ja

**Beskriv:** Vannskade i et par gulvbord under kjøkkenøy, vi tror det er fra vann som har kommet under kjøkkenøy og blitt liggende.

---

**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.**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Motoralarm på ventilasjonsanlegg, som forrige eier hadde folk inne for å fikse når vi overtok. Har i ettertid hatt filteralarm, derfor vil det bli tatt en rens på ventilasjon.

---

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

Ja

**Beskriv:** Microbølgeovn begynte å gå av seg selv etter lyn og torden en kveld. Har funket fint etterpå.

---

## 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?**

Nei

---

**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?**

Nei

---

**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?**

Nei

---

**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

---

**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

---

**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: 48-0058/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **William Grøttan Olden** | **2026-08-14** | **Stine Marie Bogevik Rønnestad** | **2026-08-14** |

Identifikasjon

William Grøttan Olden

Identifikasjon

Stine Marie Bogevik Rønnestad

Signicat

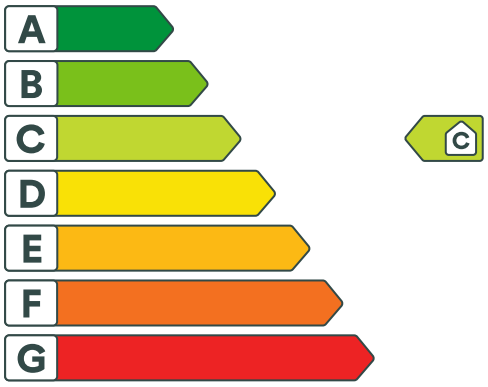
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Hegglandsdalsvegen 280B, 5211 OS** | |
| Dato for energimerking<br>**06.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-327775** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300433191** |
| Gårdsnummer<br>**73** | Bruksnummer<br>**70** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2014** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**118,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**113,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **124,26 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **118,34 kWh/m²** | **13 373 kWh** |




# Hegglandsdalsvegen 280B, 5211 OS

## Detaljering

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

# Hegglandsdalsvegen 280B, 5211 OS

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

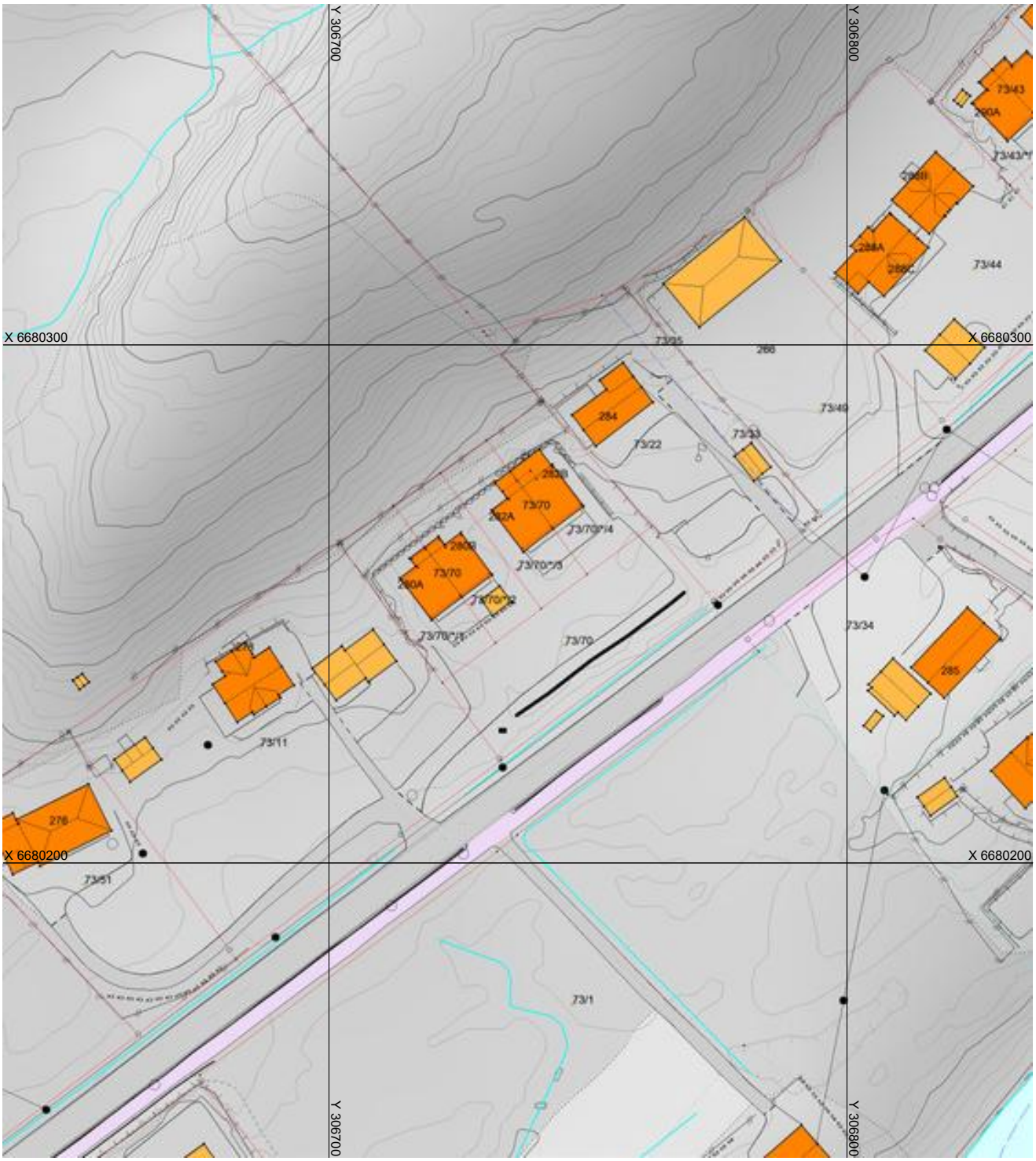
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

# Basiskart

**Gnr/Bnr:** 73/70 snr 2
**Adresse:** Hegglandsdalsvegen 280B, 5211 OS
**Målestokk:** 1:1000
**Dato:** 31.07.2026

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)

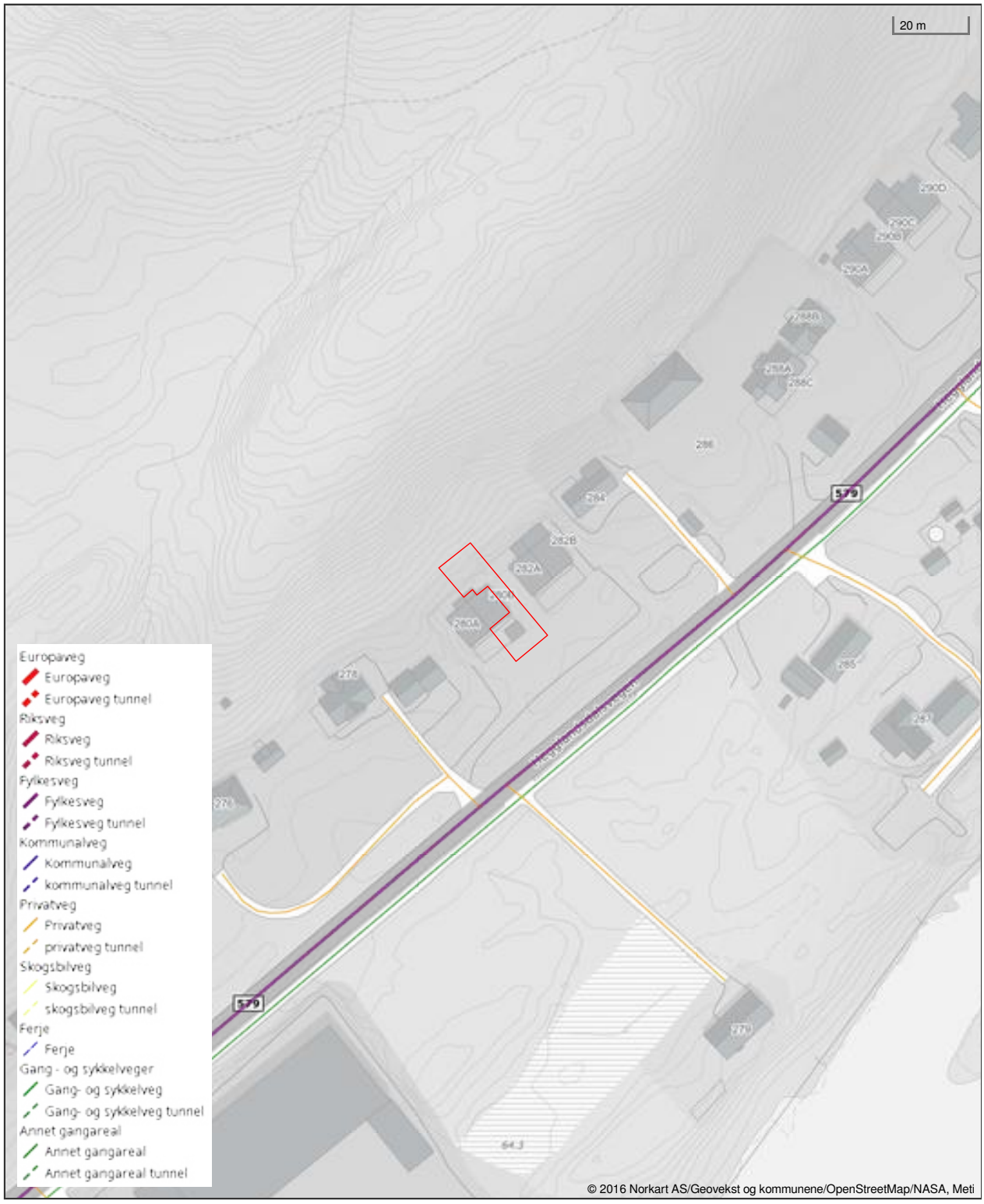
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 29.07.2026

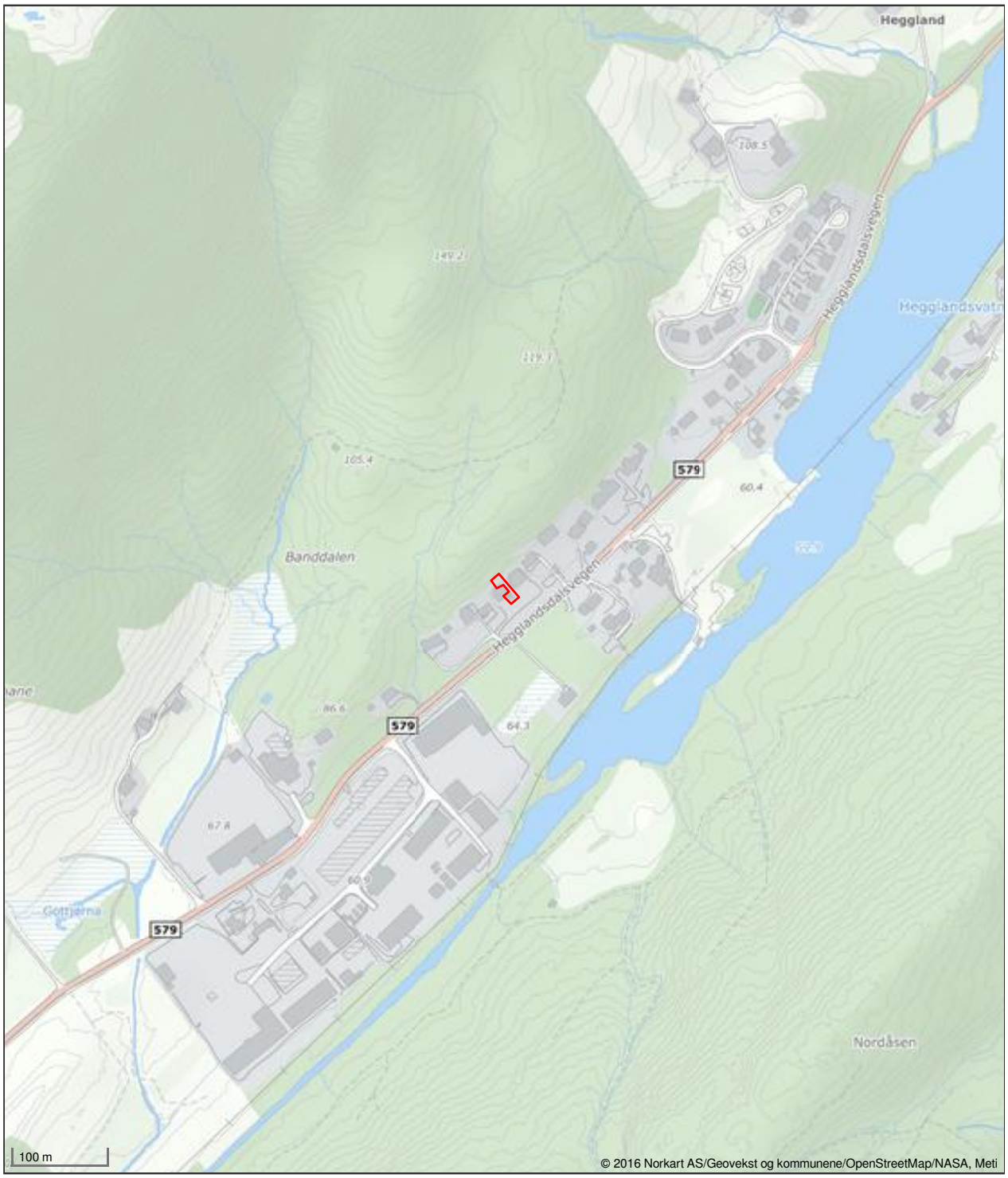
# Vegstatuskart for eiendom 4624 - 73/70//2




*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.*

Utskriftsdato: 29.07.2026

# Oversiktskart for eiendom 4624 - 73/70//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.*

Utskriftsdato: 29.07.2026

# Eiendomskart for eiendom 4624 - 73/70//2

Teig 1 av 4




*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

## Teig 1 av 4

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 141,90 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6680255,15 | **Øst** | 306720,24 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6680262,56 | 306721,4 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,22 | |
| 2 | 6680260,96 | 306722,6 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 2,00 | |
| 3 | 6680263,26 | 306725,69 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,85 | |
| 4 | 6680255,96 | 306731,13 | 5 cm | Annen terrengdetalj (AD) | Hushjørne (90) | 9,10 | |
| 5 | 6680251,72 | 306725,44 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 7,10 | |
| 6 | 6680247,49 | 306719,77 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 7,07 | |
| 7 | 6680254,78 | 306714,33 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 9,10 | |
| 8 | 6680257,09 | 306717,41 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,85 | |
| 9 | 6680258,69 | 306716,22 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 1,99 | |
| 10 | 6680260,63 | 306718,82 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,24 | |

Teig 2 av 4 (hovedteig)




*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

## Teig 2 av 4 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 291,10 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6680250,04 | **Øst** | 306727,68 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6680249,13 | 306741,12 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,04 | |
| 2 | 6680275,35 | 306721,55 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 32,72 | |
| 3 | 6680269,08 | 306712,55 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 10,97 | |
| 4 | 6680260,63 | 306718,82 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 10,52 | |
| 5 | 6680262,56 | 306721,4 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,22 | |
| 6 | 6680260,96 | 306722,6 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 2,00 | |
| 7 | 6680263,26 | 306725,69 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,85 | |
| 8 | 6680255,96 | 306731,13 | 5 cm | Annen terrengdetalj (AD) | Hushjørne (90) | 9,10 | |
| 9 | 6680251,72 | 306725,44 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 7,10 | |
| 10 | 6680242,51 | 306732,29 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,48 | |

Teig 3 av 4 (hovedteig)




*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

## Teig 3 av 4 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 949,90 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6680242,11 | **Øst** | 306745,65 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6680264,94 | 306762,2 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 18,78 | |
| 2 | 6680255,73 | 306749,93 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 15,34 | |
| 3 | 6680249,13 | 306741,12 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,01 | |
| 4 | 6680242,51 | 306732,29 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,04 | |
| 5 | 6680234,84 | 306722,08 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,77 | |
| 6 | 6680220,22 | 306733,02 | 5 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,26 | |
| 7 | 6680219,89 | 306733,27 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,41 | |
| 8 | 6680250,67 | 306774,41 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 51,38 | |

Teig 4 av 4




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

## Teig 4 av 4

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 142,10 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6680268,33 | **Øst** | 306737,45 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6680275,78 | 306738,99 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,29 | |
| 2 | 6680274,18 | 306740,19 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 2,00 | |
| 3 | 6680276,46 | 306743,23 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,80 | |
| 4 | 6680269,18 | 306748,69 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 9,10 | |
| 5 | 6680264,93 | 306743,03 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 7,08 | |
| 6 | 6680260,68 | 306737,36 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 7,09 | |
| 7 | 6680267,96 | 306731,9 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 9,10 | |
| 8 | 6680270,24 | 306734,94 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,80 | |
| 9 | 6680271,84 | 306733,74 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 2,00 | |
| 10 | 6680273,81 | 306736,36 | 5 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 3,28 | |

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

## PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

| | |
|---|---|
| **Eigedom** (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 73/70 snr 2 |
| **Adresse**: | Hegglandsdalsvegen 280B, 5211 OS |

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

| **KOMMUNEPLAN** | |
|---|---|
| Arealbruken for eigedomen er fastsett til | Bustadområde |

| **KOMMUNEDELPLAN** | |
|---|---|
| ☐JA<br>☒NEI | |
| Eigedomen er avsett til: | |

| **REGULERINGSPLAN** | |
|---|---|
| ☐ Eigedomen er regulert til : | |
| ☒ Eigedomen er ikkje regulert | |

| **MINDRE ENDRINGAR** som vedkjem eigedomen |
|---|
| ☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt<br>☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved) |

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

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

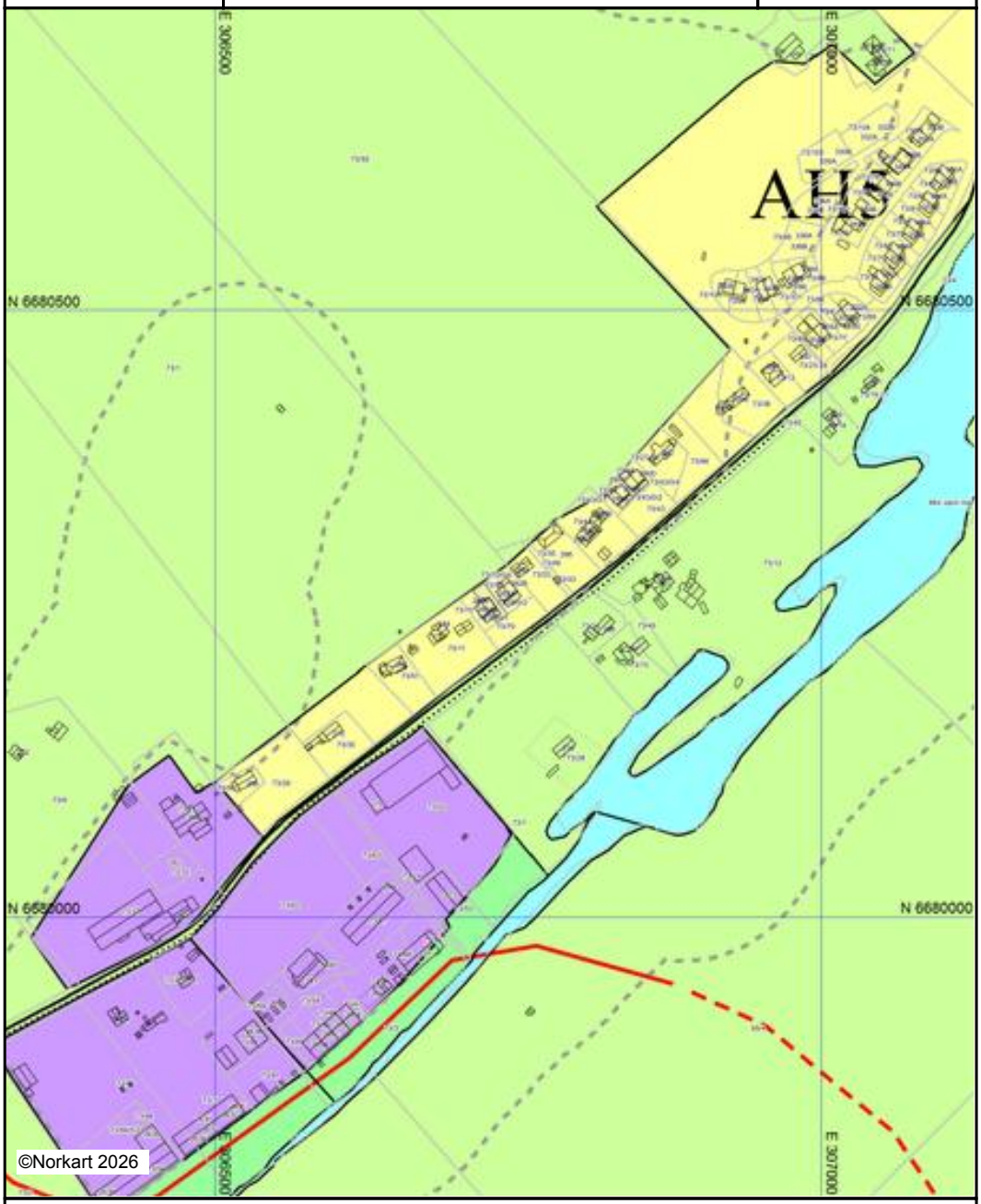
Bjørnafjorden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 73/70/0/2
Adresse: Hegglandsdalsvegen 280B
Dato: 29.07.2026
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



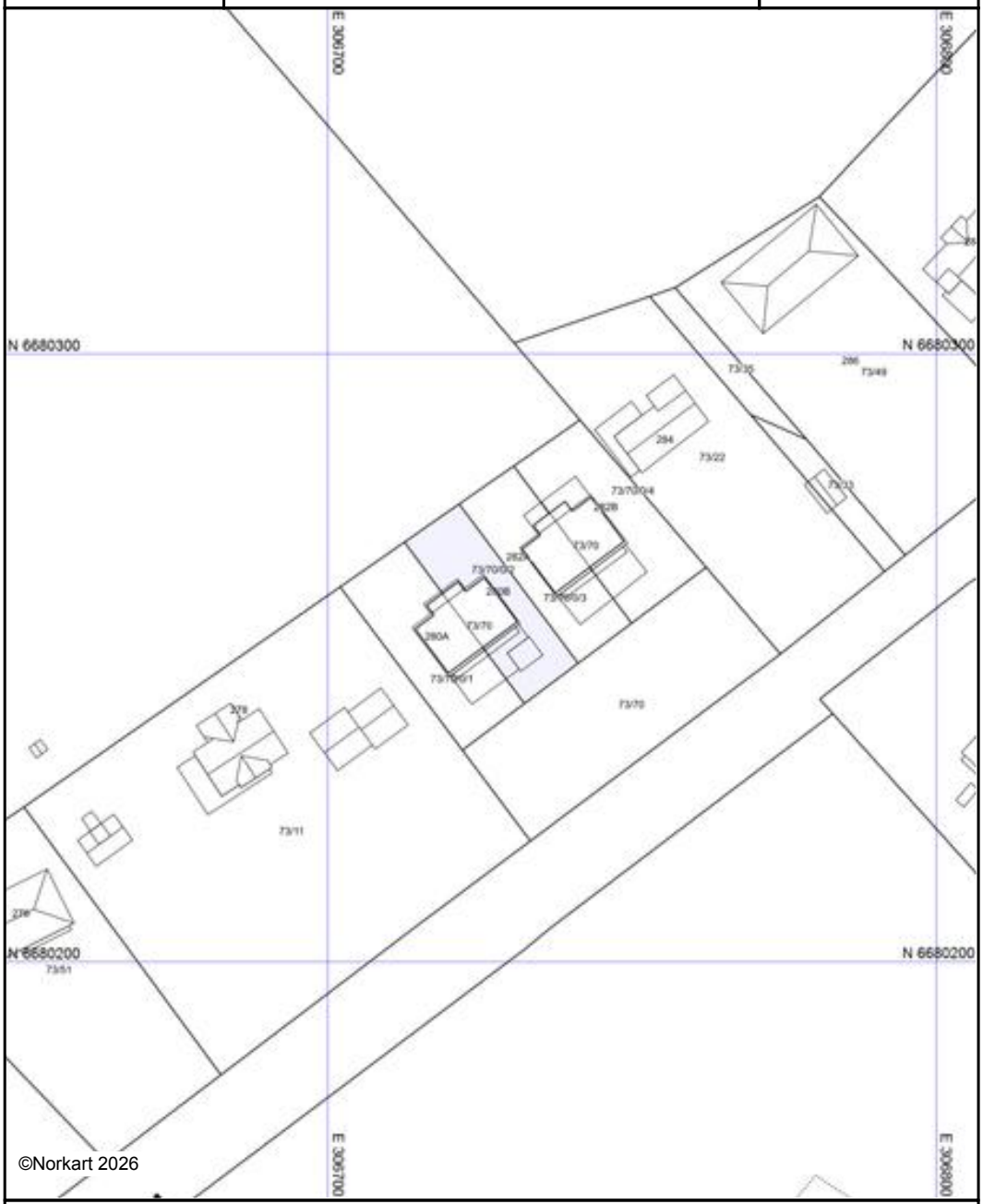
Bjørnafjorden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 73/70/0/2
Adresse: Hegglandsdalsvegen 280B
Dato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1000

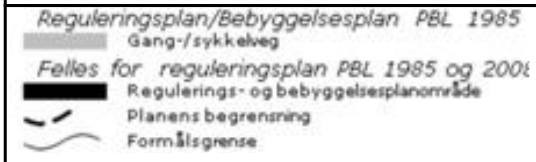
N

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**



BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

## BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

| | |
|---|---|
| Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 73/70/0/2 |
| Adresse: | Hegglandsdalsvegen 280B, 5211 OS |

| **Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:** | |
|---|---|
| ☒NEI | |
| ☐JA | |
| Dersom ja er dette: dagtank inne | |
| Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg | ☒NEI<br>☐JA |

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

| **Kommentarar** |
|---|
| |

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

## BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

| | |
|---|---|
| Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 73/70/2 |
| Adresse: | Hegglandsdalsvegen 280B |

| **Ferdigattest/mellombels bruksløyve:** | |
|---|---|
| Ligg det føre ferdigattest på eigedomen? | ☒JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt.<br>☐NEI |
| Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve? | ☐JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt<br>☐NEI Ingen ferdigattest/bruksløyve for denne eigedomen |

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

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

| **Vassforsyning og avlaupstilhøve:** | |
|---|---|
| Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning? | ☒JA<br>☐NEI |

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

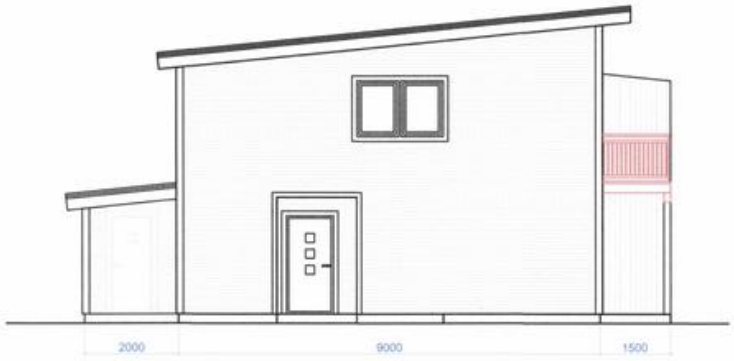
BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

| **Tilkomst til eigedomen:** | |
|---|---|
| ☐Offentleg<br>☐Ikkje opparbeidd veg | ☒Privat<br>☐Tilkomst til eigedomen er ukjend |

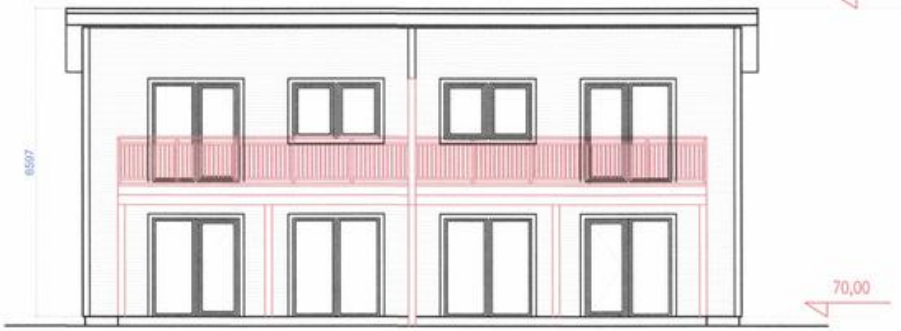
| **Utleige:** | | |
|---|---|---|
| Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining? | ☐JA<br>☒NEI | |
| | Viss ja kor mange? | |

| **Andre merknader** |
|---|

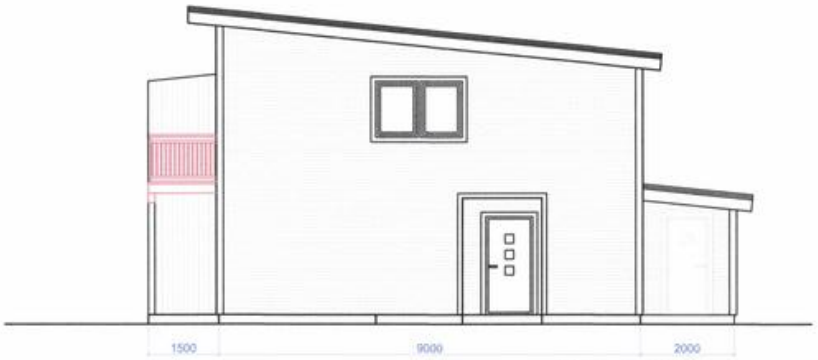
OS KO... 22. APR 2014



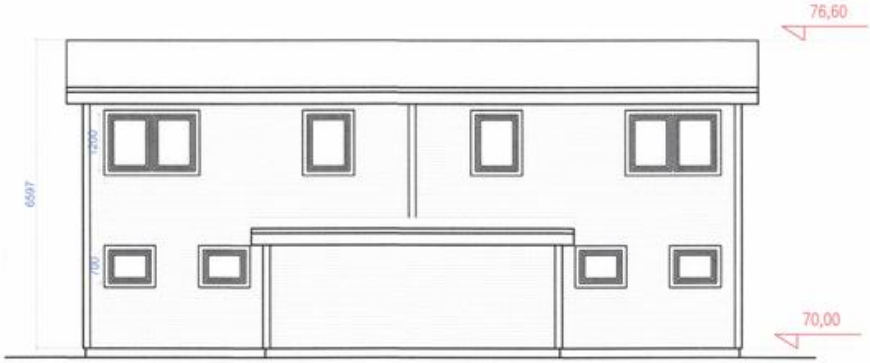

Fasade SØRVEST



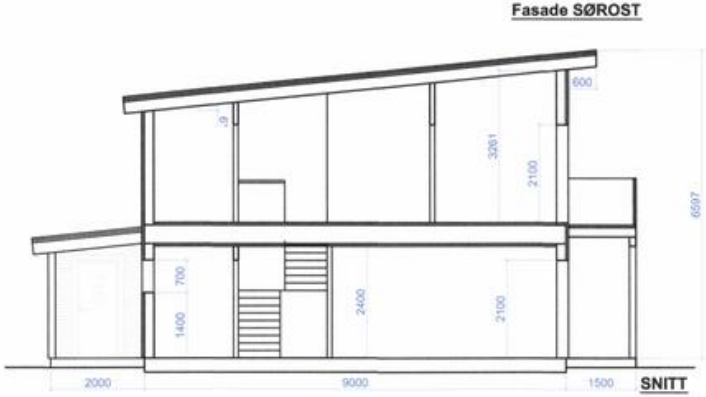

Fasade SØRØST




Fasade SØROST




Fasade NORDVEST




SNITT

| | | | |
|---|---|---|---|
| HIMO AS<br>Jordmorsvingen 4,<br>5200 Os | 11.10.2012. | Ask og Skjeie Eiendom As | 1:100 |
| | Hegglandsdalsvegen 290, 5200 Os | | 73/43 |
| | Endring av nybygg tomannsbolig | | A-B |
| | Fasader, snitt | | |




1.etasje




2.etasje

OS KOMMUNE
22. APR. 2014

**BYA = 157,5 m²**

BRA (1.et. per leilighet) = 60,5 m²
BRA (2.et. per leilighet) = 57,1 m²
**BRA ( per leilighet) = 117,6 m²**

| | | | |
|---|---|---|---|
| HIMO AS<br>Jordmorsvingen 4,<br>5200 Os | 11.10.2012. | Ask og Skjeie Eiendom As | 1:100 |
| | Hegglandsdalsvegen 290, 5200 Os | | 73/43 |
| | Endring av nybygg tomannsbolig | | |
| | Plan 1.,2. etasje | | |

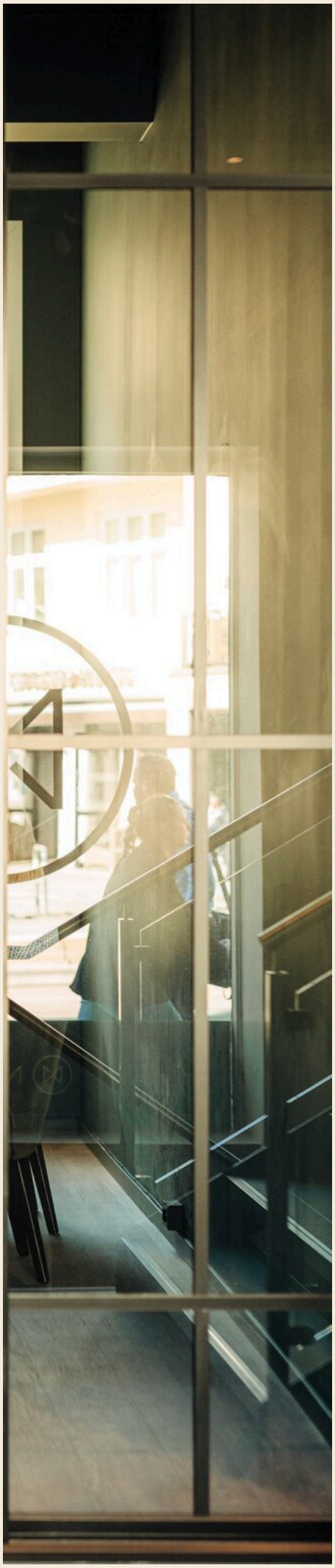
Velkommen til

# 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.

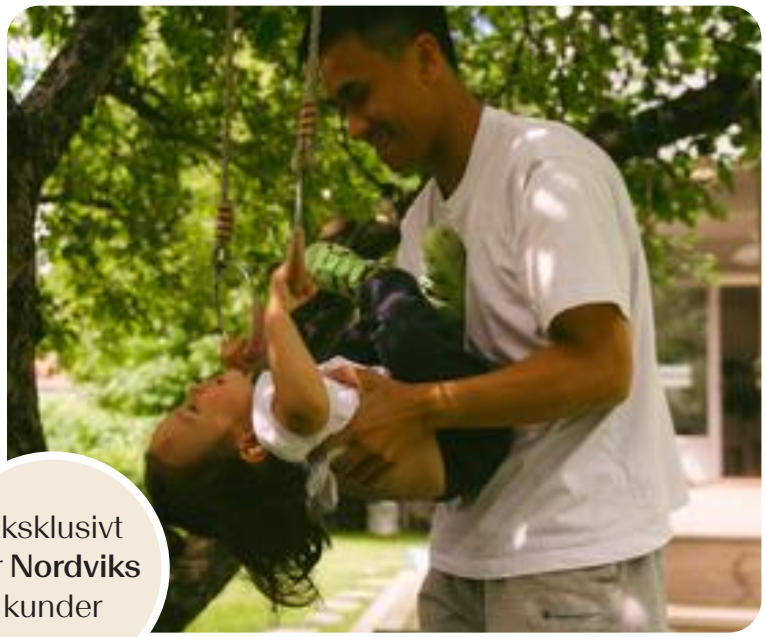


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
**55 18 01 01**

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

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 48-0058/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hegglandsdalsvegen 280B 5211 OS
Matrikkel: Gnr 73, bnr 70, 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