NORDVIK

Byvegen 404

2 soverom | 276 kvm | Enebolig



Velkommen til

Byvegen 404

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
59	Om boligen
69	Nabolagsprofil
70	Vedlegg
131	Egenerklæringsskjema
138	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Skjermet, solrik enebolig m/nydelig utsikt og naturskjønn beliggenhet! Eget svømmebasseng, badstue, parkering i carport

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 590,-**
Totalpris	**5 638 590,-**
BRA-i	**276 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

En flott enebolig med en skjermet og nydelig beliggenhet. Her bor man omkranset av flott og frodig natur, med gode solforhold, samtidig som man har utsikt mot Hetleflotvatnet. Huset har et herlig særpreg og byr på blant annet svømmebasseng og badstue - en sjeldenhet til glede for store og små!

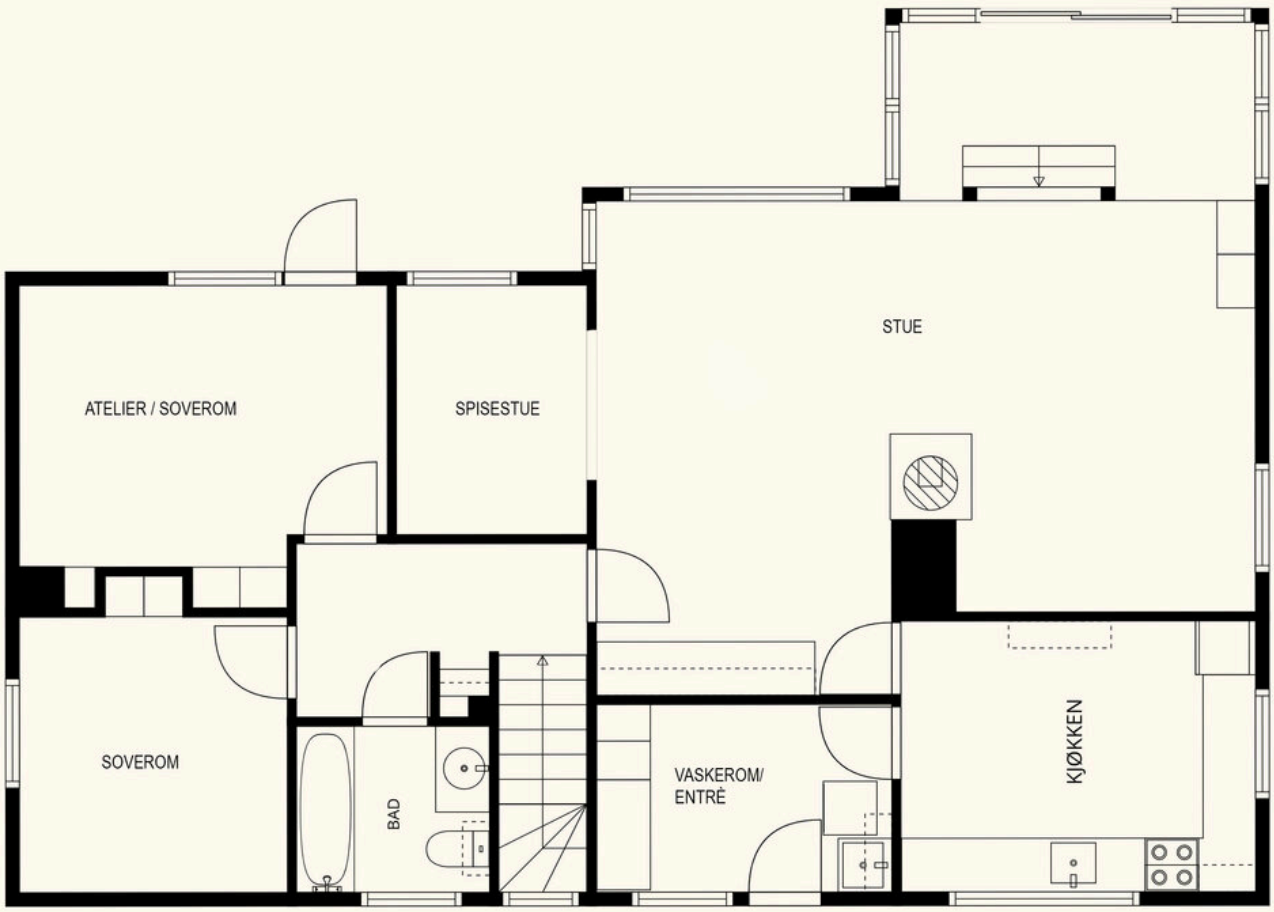
- Eget innendørs svømmebasseng og badstue
- Nydelig og solrik uteplass med drivhus
- Separat, praktisk vaskerom
- Peisovn og varmepumpe, kostnadseffektive løsninger
- God lagringsplass i boder
- Parkering i carport

En smakebit av området:

- Lite gjennomgangstrafikk og et hyggelig nabolag
- Flere barnehager og barneskoler innen 5 min. kjøring fra boligen
- Nydelig natur og turmuligheter i nærheten + kort vei til badeplass
- 4 min. gange til bussholdeplass med tre linjer

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 139 kvm



Christiane Dame

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


TORFINN DYRKING AV GRØNN-


ELDEHAUGEN



























































Planløsning

Underetasje
BRA-i: 163 kvm
Total BRA: 169 kvm



Christiane Dame

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























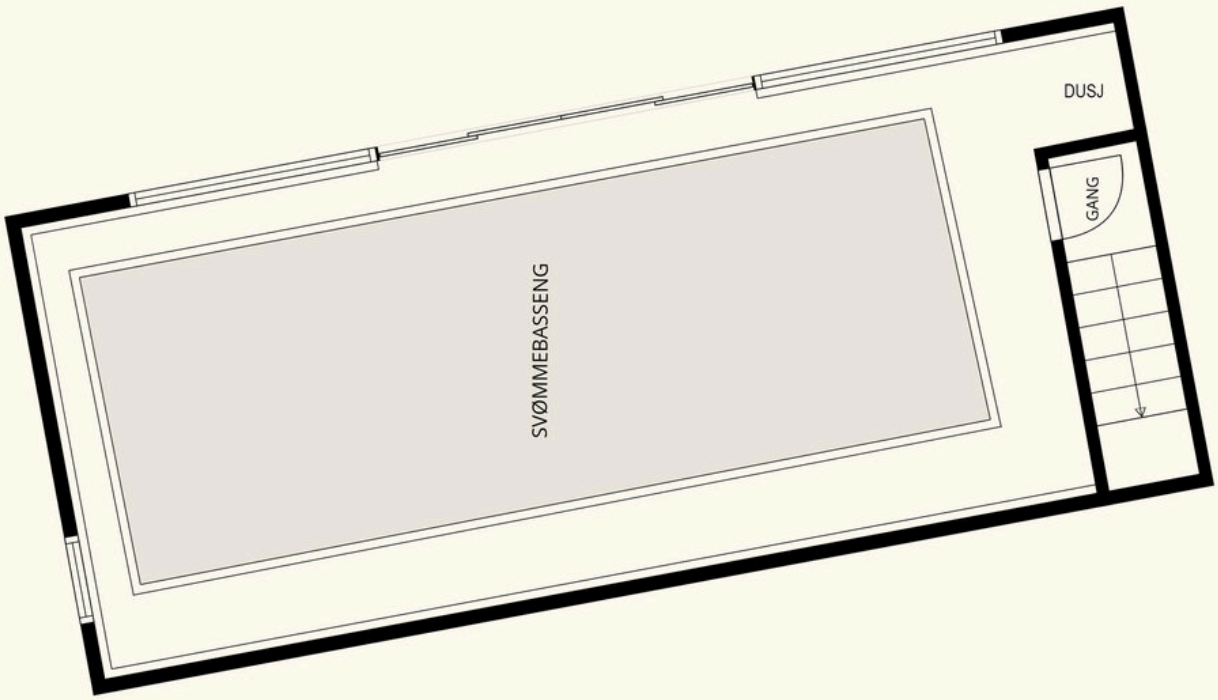

OUD







Planløsning



Christiane Dame

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












TEKLA














Velkomen til


70

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
48-0164/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Byvegen 404, 5210 OS
Gnr 57, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selger
Leif Martin Hetleflåt

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 276 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 308 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 163 kvm. Bod 14,6 m², bod 6,2 m², bod 4,1 m², mellomgang ink. nisje og trapp 12,5 m², stue 12,2 m², mellomgang 3,7 m², soverom 10,1 m², stue 12,1 m², kjøkken 7,7 m², teknisk bod 3 m², bad 2,7 m², badstue 2,7 m², mellomgang m/trapp 3,8 m², basseng m/dusjnisje 62 m²
BRA-e: 6 kvm. Pumpehus 5,7 m²
Total BRA: 169 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Hagestue 5,8 m², stue 37,3 m², stue 7,2 m², kjøkken 12,5 m², vaskerom/entré 6,7 m², mellomgang ink. trapp 9,5 m², bad 4,1 m², soverom inkl skap 13,4 m², soverom ink. skap 10 m²
BRA-e: 26 kvm. Carport 25,8 m²
Total BRA: 139 kvm.

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

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

Standard
En innholdsrik og sjarmerende enebolig med et herlig særpreg, romslige arealer og en særdeles vakker og naturskjønn beliggenhet. Eiendommen ligger flott og skjermet til, omgitt av frodig natur, med gode solforhold og nydelig utsikt mot Hetleflotvatnet. Her får man en bolig med mange spennende kvaliteter, blant annet romslige oppholdsrom, to gode soverom, solrike uteplasser, drivhus og ikke minst eget innendørs svømmebasseng med dusj og badstue, en sjeldenhet som virkelig gjør eiendommen spesiell!

Boligen ble oppført i 1965 og tilbygget med bassenghus i 1975. Den går over to plan og har et samlet bruksareal på hele 308 m², inkludert carport og teknisk rom. Boligen har i stor grad bevart sin opprinnelige karakter, med flere tidstypiske detaljer som gir hjemmet sjel og særpreg. Standarden er gjennomgående eldre, og det må påregnes omfattende modernisering og tekniske oppgraderinger. Her ligger det likevel spennende muligheter for den som ønsker å skape et personlig hjem og sette sitt eget preg på eiendommen.

Hovedetasje
I hovedetasjen ønskes man velkommen inn i en stor og romslig stue på ca. 37 m², med god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det fine møbleringsmuligheter og en hyggelig atmosfære, med vindusflater som slipper inn naturlig dagslys og gir utsyn mot de vakre omgivelsene. Peisovnen skaper en lun stemning på kjøligere dager, mens varmepumpen bidrar til oppvarming av boligen.

Fra stuen er det direkte tilkomst til en koselig hagestue med markise, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Herfra kommer man videre ut på den flotte uteplassen, hvor den fantastiske utsikten mot Hetleflotvatnet og omkringliggende fjell virkelig kommer til sin rett.

Uteområdet er noe helt for seg selv! Her kan man nyte solen og den vakre naturen i skjermede omgivelser. Den romslige tomten på 1 409 m² byr på frodig beplantning og gode muligheter for både avslapning og hageaktiviteter. Her finner man også drivhus, perfekt for den som ønsker å dyrke egne grønnsaker, urter og blomster.

Terrasse og uteplasser har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Tilstandsrapporten påpeker blant annet at åpningene i rekkverket ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, og at tettesjiktet er foreldet og bør skiftes ut.

Kjøkkenet har en tradisjonell innredning av eldre dato, med skap- og benkeplass samt mulighet for et hyggelig kjøkkenbord. Innredningen har fortsatt de grunnleggende funksjonene man forventer av et kjøkken, men fremstår med moderniseringsbehov. Her ligger det gode muligheter for å etablere et nytt og moderne kjøkken tilpasset egne ønsker. Ved en eventuell rehabilitering må det også påregnes oppgradering av vann- og avløpsinstallasjonene. Det er ikke etablert automatisk vannstopper, noe som anbefales som et sikkerhetstiltak.

Fra kjøkkenet er det tilkomst til et separat vaskerom med egen inngang utenfra. Dette er en praktisk løsning i hverdagen, spesielt for barnefamilier. Vaskerommet har eldre overflater og installasjoner, og tilstandsrapporten har gitt rommet tilstandsgrad 3. Rommet har passert forventet teknisk levetid, og det er blant annet registrert mangelfull fuktsikring, eldre vinylbelegg og flatt fall på gulvet.

Videre byr hovedetasjen på to gode soverom på henholdsvis ca. 13,4 m² og 10 m². Begge rommene har plass til seng og garderobeløsninger, mens hovedsoverommet i tillegg har direkte utgang til uteplassen. Tenk å kunne starte dagen med frisk luft og utsikt mot de vakre naturomgivelsene!

Etasjens bad er lyst og innredet med blant annet badekar. Badet har en eldre standard, og både overflater og fuktsikring har oppnådd en alder hvor oppgraderinger må påregnes. Badet fungerer med dagens tilstand, men tilstandsrapporten anbefaler forsiktig bruk, jevnlig kontroll og etablering av tett dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen.

Underetasje
Underetasjen byr på betydelige tilleggsarealer og flere innredede rom. Her finner man blant annet to stuer, kjøkken, soverom, bad, teknisk bod og flere innvendige boder. Dette gir svært gode oppbevaringsmuligheter og fleksible arealer som kan tilpasses ulike behov innenfor gjeldende godkjenninger.

Deler av underetasjen er innredet uten at dagens bruk er byggemeldt/godkjent. Tilstandsrapporten påpeker avvik knyttet til TV-stue, innredet soverom og kjøkken. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger som dokumenterer dagens planløsning, og rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Badet i underetasjen ble renovert i 2025. I forbindelse med arbeidene ble det også lagt nytt avløpsrør i grunnen, etter en skade. Badet har dermed en nyere standard enn flere av boligens øvrige rom. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og fuktsøk er ikke gjennomført.

Kjøkkenet i underetasjen har en eldre innredning med grunnleggende kjøkkenfunksjoner. Her er det ikke etablert komfyrvakt, automatisk vannstopper eller avtrekk over stekesonen. Tilstandsrapporten anbefaler etablering av nødvendige sikkerhets- og ventilasjonstiltak, og ved en eventuell oppgradering må det også påregnes arbeider med vann- og avløpsinstallasjonene.

Noe av det som virkelig gjør Byvegen 404 til en eiendom utenom det vanlige, er den egne bassenghuset med innendørs svømmebasseng, dusjnisje og badstue. Dette er en sjelden fasilitet i en privatbolig og gir eiendommen et helt spesielt særpreg.

Selger forteller om mange gode minner gjennom årene, hvor barna i familien nærmest lærte å svømme før de kunne gå. Her har det vært et naturlig samlingspunkt for både store og små, med lek, latter og hyggelige stunder gjennom generasjoner.

Bassengavdelingen ble oppført som tilbygg i 1975 og har i dag et betydelig oppgraderingsbehov. Tilstandsrapporten har gitt bassengrommet tilstandsgrad 3, blant annet som følge av alder og behov for nærmere vurdering av konstruksjoner, ventilasjon og fuktsikring. Bassenget og tilhørende tekniske installasjoner er over 50 år gamle, og forventet teknisk levetid er passert.

Et innendørs basseng stiller særlige krav til ventilasjon og fuktkontroll for å unngå fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Eksisterende løsninger er av eldre dato, og det må påregnes omfattende undersøkelser og oppgraderinger. Bassenget og tilhørende tekniske installasjoner er ikke funksjonskontrollert av bygningssakkyndig, da dette krever spesialkompetanse. Det tilhørende pumpehuset og de tekniske installasjonene må også vurderes av fagkyndig. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bassengavdelingen, og omfanget av nødvendige tiltak er derfor uavklart.

Bassengområdet må holdes forsvarlig avlåst og sikret av hensyn til personsikkerheten.

Den frittstående carporten har en enkel og eldre standard, med behov for vedlikehold og rehabilitering av utvendige overflater. Carporten gir likevel en praktisk parkeringsløsning i tilknytning til boligen.

Byvegen 404 er en eiendom for deg som ser verdien av en vakker beliggenhet, store arealer og muligheten til å skape noe helt eget. Her får man en romslig enebolig med sjel og karakter, en fantastisk tomt, gode solforhold og nydelig utsikt mot Hetleflotvatnet.

Selv om boligen har et betydelig moderniseringsbehov, byr den på kvaliteter som ikke uten videre lar seg gjenskape. Med en gjennomtenkt og omfattende oppgradering kan dette bli et flott og personlig hjem i naturskjønne omgivelser.

En sjelden mulighet for den som ønsker å kombinere vakker natur, romslige arealer og et spennende oppussingsprosjekt, med muligheten til å videreføre en helt spesiell bassengavdeling!

Parkering
Parkering i carport.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
- Oppgradert taket på pumpehuset til bassenget
- Ny gangsti til bassenget
- Oppgradert badet i kjeller i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- I kjelleren var det sprukket avløpsrør 2025. Dette ble utbedret av Os Maskin, Vidar Lyssand som murer og Stig Nilsen som rørlegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Se svar over

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Se svar over

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Brønn vann Har vært septik, men er offentlig nå. Tanken står fortsatt.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Bjarte Aarvik har oppgradert taket på pumpehuset til bassenget. Gangstien til bassenget også er ny.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Eldre bolig, se tilstandsrappprt

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Se tidligere svar angående badet

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

- Ja
Beskriv:
- Det er mus i boligen.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det var service på varmepumpen i desember i 2025

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv:
- Ferdigattest

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Jeg har fremtidsfullmakt. Jeg har begrenset med kunnskap om boligen. Alle som er intr. bes å sette seg godt inn i tilstandsrapporten og salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

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

Bygningssakkyndig
Andreas Eriksen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Uisolert/plasstøpt betong ringmur og isolert betongdekket mot fri grunn
- Isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning
- Saltakskonstruksjon og kaldt loft
- Taket er tekket med betongtakstein
- Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass
- Ytterdør med trekjerne
- Etasjeskiller av trebjelkelag

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Vinduer/dører
- Balkong/terrasse
- Bassengrom
- Vaskerom
- Ventilasjon på kjøkken i hybel
- Innvendige vann og avløpsrør

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Grunnmur/fundamenter
- Drenering
- Rom under terreng
- Yttervegger/fasader
- Loft
- Taktekking og beslag
- Takrenner og nedløp
- Dokumentasjon av vanntett sjikt på bad i hovedetasje
- Overflater på bad i hovedetasje
- Membran, tettesjikt og sluk på bad i hovedetasje
- Dokumentasjon av vanntett sjikt på bad i underetasje
- Innvendig trapp
- Kjøkken
- Kjøkken i hybel
- Ventilasjon
- Innvendige vann og avløpsrør
- Innvendige overflater
- Frittstående carport

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Fuktsøk på bad i underetasje
- Piper/ildsteder
- Pumpehus/teknisk rom

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Varmepumpe

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er uvisst om selger har inngått avtale om Norgespris, da selger ikke selv har bebodd eiendommen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 962,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 15 962,- i 2026. I dette inngår gebyr for vann og avløp. Renovasjonsgebyr fra BIR kommer i tillegg og varierer etter forbruk.

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

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

- Årlig bygningsforsikring
- Kostnader knyttet til brøyting/salting av privat vei

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 837 214,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 348 856,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 409 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Eiendommen er iht. kart tegnet inn med grønne, oransje og lilla grenselinjer som indikerer henholdsvis nøyaktig <=10, lite nøyaktig >=500, og mindre nøyaktig >30<=200.

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 Byvegen 404!
Eiendommen har en særdeles vakker og naturskjønn beliggenhet i Os, med nydelig utsikt mot Hetleflotvatnet og de omkringliggende fjellene. Her bor man i idylliske og landlige omgivelser, omkranset av frodig natur, samtidig som man har kort vei til både Os sentrum og hverdagens nødvendigheter. En flott kombinasjon av fredelige omgivelser og sentral beliggenhet!

Boligen ligger i et rolig og veletablert nabolag med lite gjennomgangstrafikk og hyggelige naboer. Her kan man nyte stillheten, den vakre utsikten og nærheten til naturen. Nærmeste bussholdeplass ligger kun ca. 4 minutters gange fra boligen, med busslinjene 610, 740 og 741. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Meny Os eller Kiwi Gudridflaten, begge innen kort kjøreavstand.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med flere barnehager i nærområdet, blant annet Hjellemarka FUS barnehage, Varhaug barnehage og Espira Kuventræ. Søfteland, Os og Kuventræ barneskole ligger alle ca. 5 minutters kjøring unna. Dette gjør hverdagslogistikken enkel for både store og små.

For den turglade byr området på flotte naturopplevelser rett utenfor døren. Her kan man utforske skog og mark, nyte turer i vakre omgivelser og finne roen i naturen. Området byr også på gode aktivitetsmuligheter for hele familien, med blant annet ballbinge, MOVA Kuventræ, Osbadet og EVO Os innen kort kjøreavstand.

Selger trekker spesielt frem den fantastiske utsikten, de flotte turområdene og den gode atmosfæren i nabolaget som noe av det de kommer til å savne aller mest. Her oppleves det både rolig og landlig, samtidig som man bor

sentralt og har det meste man trenger innen rekkevidde.

Byvegen 404 er med andre ord et flott sted for deg som drømmer om å bo naturskjønt og fredelig, med vakker utsikt, hyggelige naboer og nærhet til både naturen og hverdagens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra byggetegninger:
Følgende tiltak er ikke å anse som bruksendring og er ikke søknadspliktig:
- Det er åpnet opp mellom stue og spisestue, spisestuen er opprinnelig byggemeldt som soverom i 1.etasje
- Hall i kjeller er omgjort til entré/stue
- Toalettrom i kjeller er omgjort til bad

Følgende tiltak er å anse som bruksendring og er søknadspliktig:
- Disponibelt rom i kjeller er omgjort til stue
- Disponibelt rom i kjeller er omgjort til soverom
- Disponibelt rom i kjeller er omgjort til kjøkken

Følgende tiltak er å anse som fasadeendring og er søknadspliktig:
- Det er satt inn et vindu i stue i kjeller

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

Vei, vann og avløp
Vei: eiendommen er tilknyttet privat vei.

Vann: eiendommen er tilknyttet privat vann via brønn. Selger opplyser at det ligger offentlig vann inn til tomtegrensen.

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 arealformålet i kommuneplanen er avsatt til LNF, noe som kan medføre begrensninger på mulighetene for utbygging, tilbygg, påbygg og andre endringer på eksisterende bolig. Eventuelle tiltak vil kunne være avhengige av dispensasjon eller særskilt tillatelse fra kommunen.

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:

4624/57/6:
Tinglyst 28.06.1965 - Dokumentnr: 4302 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Eldre skjøte som omhandler at parsellen har veirett fra riksveien over hovedbruket og frem til parsellen. Parsellen har i tillegg rett til å føre sin kloakk i spredning på hovedbruket, samt rett til vann på hovedbruket fra brønn som ligger i grensen med bnr. 2. Gjerdeplikten rundt parsellen påhviler eier.

Tinglyst 28.06.1965 - Dokumentnr: 4332 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:57 Bnr:1
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

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.

Boligen overtas i den stand den fremstår på visning, og det vil ikke bli foretatt ytterligere utvask før overtakelse.

Eiendommen selges ved fullmakt. Fullmektigen har begrenset kjennskap til boligens tilstand, historikk og eventuelle utførte arbeider. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å sette seg grundig inn i salgsoppgaven, tilstandsrapporten og øvrig

salgsdokumentasjon, samt foreta en nøye undersøkelse av eiendommen før budgivning.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Boligvideo kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ubegrenset kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Styling og tilstandsrapport kommer itillegg.

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 19. oktober 2026

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

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).

Byvegen 404

Nabolaget Varaåsen/Ulven - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Søfteland barneskule (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	3 min 2.7 km
Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	6 min 3.1 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	7 min 3.9 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 ... 469 elever, 32 klasser	8 min 6.2 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	4 min 2.8 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	5 min 2.9 km

Offentlig transport

Hetleflåten Linje 610, 740, 741	4 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 26.7 km
Bergen Flesland	20 min

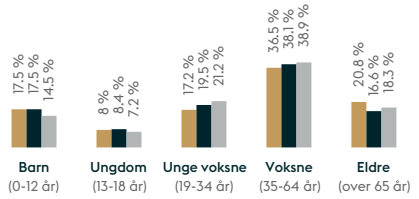
Barnehager

Hjellemarka Fus barnehage (0-5... 67 barn	16 min 1.3 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 55 barn	3 min 2.1 km
Espira Kuventræ barnehage (0-5... 133 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Meny Os	18 min
Kiwi Gudridflaten	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varaåsen/Ulven	1 543	691
Osøyro	10 172	4 391
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Småhaugane-Kolskogen, ballbing...	3 min
Søfteland barneskule	3 min
EVO Os	18 min
Actic Osbadet	5 min

«Trivelig nabolag med kort vei til alt. Skole, buss, barnehage, butikk og alt man trenger i gangavstand.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

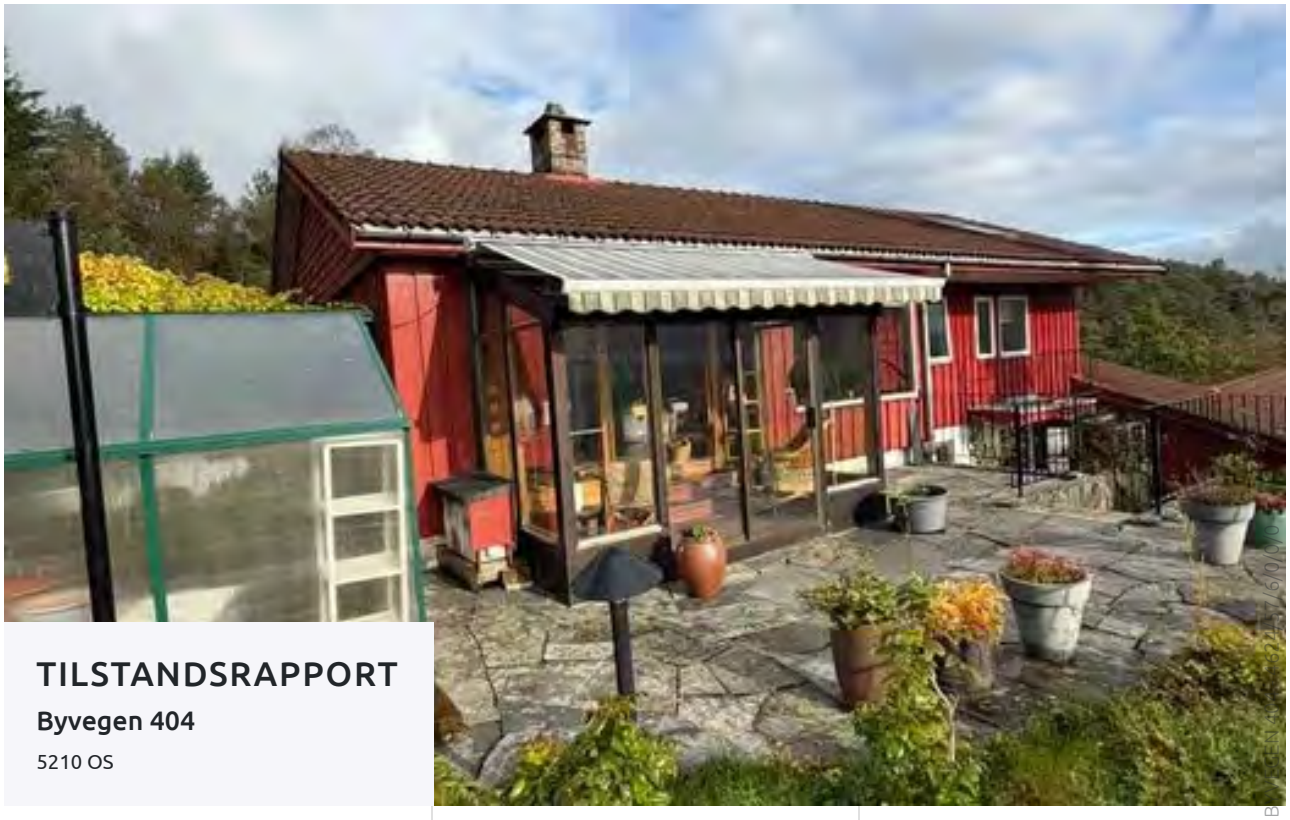
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

Byvegen 404

5210 OS

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	**4624/57/6/0/0/0**	**14.10.2026**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	7	18	6	3

Befaring utført den 29.09.2026 av



Andreas Eriksen

Takst & Byggmester Eriksen AS

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

Røtingavegen 144, 5216 Lepsøy

+4748100315

andreas@eriksenpro.no

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Byvegen 404 , 5210, OS

Matrikkel: 4624/57/6/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

Tomt: 1 409 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Leif Martin Hetleflåt

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Frittstående enebolig med tilhørende carport. Bygget er oppført uisolert/plasstøpt betong ringmur og isolert betongdekket mot fri grunn. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon og kaldt loft. Boligen er oppført med en under- og hovedetasje og bygget i 1965 og tilbygget i 1975. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Vinduer og terrassedører med overflatebehandlet trekarm med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Ytterdør med trekjerne. Boligens utvendige og innvendig, samt tekniske installasjoner er fra byggeår.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Gitt byggeåret 1965 og tilbyggsåret 1975, der de fleste bygningsdelene og tekniske installasjonene er fra byggeåret, har boligen passert sin normale forventede levetid på nesten alle områder. Boligen vil generelt settes til TG 2 (avvik som krever tiltak) eller TG 3 (store eller alvorlige avvik) på de fleste kritiske punkter på grunn av alder og risiko for skjulte skader. Eiendommen fremstår som en bolig med moderniseringsbehov. Bygningsmassen har nådd slutten av sin økonomiske og tekniske levetid for de fleste vitale deler. For å bringe boligen opp til moderne standard (TG 0/1) må kjøper/eier påregne full utskifting av taktekking, etterisolering og omkledning av fasader, utskifting av vinduer/dører, samt full sanering og oppbygging av tekniske anlegg (EL og VVS).

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Bassenget med tilhørende komponenter er ikke kontrollert av undertegnede, da dette krever spesial kompetanse.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen (basseng delen) ble tilbygget i 1975. Badet ved underetasjen er renovert i 2025 ilag med nytt avløpsrør i grunnen.

Øvrig informasjon om oppdraget

Fullmakt; Jan Hetleflåt for Leif Martin Hetleflåt

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

Underetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
163 m^2	6 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Bod 14,6 m2 - Bod 6,2 m2 - Bod 4,1 m2 - Mellomgang inkl nisje og trapp 12,5 m2 - Stue 12,2 m2 - Mellomgang 3,7 m2 - Soverom 10,1 m2 - Stue 12,1 m2 - Kjøkken 7,7 m2 - Teknisk bod 3 m2 - Bad 2,7 m2 - Badstue 2,7 m2 - Mellomgang med trapp 3,8 m2 - Basseng med dusjnisje 62	Pumpehus 5,7 m2		

Hovedetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
113 m^2	26 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Hagestue 5,8 m2 - Stue 37,3 m2 - Stue 7,2 m2 - Kjøkken 12,5 m2 - Vaskerom/entre 6,7 m2 - Mellomgang inkl trapp 9,5 m2 - Bad 4,1 m2 - Soverom inkl skap 13,4 m2 - Soverom inkl skap 10 m2	Carport 25,8 m2		

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Sum areal			
BRA-i 276 m^2	**BRA-e** 32 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 308 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca 6 m2 går vekk mtp innvendige vegger, innkassinger og lignende ved underetasjen 5,5 m2 ved hovedetasjen.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Oppsummert

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

18 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig, samt jevnlig inspeksjon.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er påvist indikasjoner på noe forhøyete fuktverdier ved grunnmur. Det er observert noe fuktpåvirket sponplater under trappen.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Utskifting av flere kledningbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Loft: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. TG2 da det kan komme mus ol. opp ved loftet som følge av manglende musebånd. Ukjent om isolasjonen er påvirket av dette. Det er observert at luftekanaler er asbest rør, dette må håndteres ekstremt forsiktig ved eventuell demontering.

Taktekking og beslag: Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Takrenner og nedløp: Takrenner er skiftet ved hoveddelens bakside (kaizer skøytefrie renner). Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Bad - hovedetasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: — ikke dokumentert utførelse; — dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

Bad - hovedetasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

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

Bad - underetasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: — ikke dokumentert utførelse; — dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Innvendig trapp: Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon med lukkete trappetrinn. Trappen er fra byggeåret og det er observert en del bruksslitasje ved trappens overflater mellom under- og hovedetasjen. Det mangler håndløper ved deler av trappens veggforløp. Trapp i støpt og flislagt utførelse ned til bassengrommet. Det mangler håndløper ved trappens vegg forløp,

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men innehar bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Ved rehabilitering av kjøkkenet vil det være påregnilg å oppgradere vann- og avløpsanlegget.

Kjøkken - hybel - Totalvurdering av kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men innehar bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Ved rehabilitering av kjøkkenet vil det være påregnilg å oppgradere vann- og avløpsanlegget.

Ventilasjon: Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken. Det må etableres mekanisk avtrekk ved våtrommene og ventilasjon ved de rommene som mangler det.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Boligen innehar eldre kobberør fra byggeår og rør-i-rør system tilhørende badet ved underetasjen.

Innvendige overflater: Boligens overflatene i det vesentlige er i original stand fra 1965 og tildeles Tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av oppnådd levealder, uavhengig av om de ser visuelt pene ut. Normal bruksslitasje, falming, enkelte sår/riper, men ingen funksjonssvikt. Eldre overflater, noe riss/sprekker i skjøter, bom i tapet eller behov for modernisering.

Frittstående carport: Frittstående carport med stedstøpt ringmur og betongdekket mot fri grunn. Videre er carporten oppført med uisolert bindingsverk med utpåliggende stående bordkledning. Videre er carporten oppført med saltakskonstruksjon av tresperr og taket er tekket med takpapp. Det er etablert vinduer med enkelt isolerglass. Carporten holder en enkel standard og noe foreldet tilstand. Carportens utvendige overflater trenger noe vedlikehold og rehabilitering.

6 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vinduer / dører: Boligens vinduer er primært fra byggeåret og består i hovedsak av trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Enkelte vinduer har punkterte og utvendig veldig værslitt. Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Balkong / terrasse: Åpninger i rekkverk er ikke iht. dagens forskrift. Rekkverk innehar store åpninger som kan medføre personskade. Balkongens tettesjikt er foreldet og bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bassengrom: Et innvendig basseng fra 1975 vil etter den gjeldende standarden NS 3600:2025 nesten unntaksløst bli vurdert til Tilstandsgrad 3 (TG3) eller en streng Tilstandsgrad 2 (TG2). Dette skyldes primært at både den tekniske levetiden er passert, og at standarden krever skjerpet dokumentasjon samt vurdering av årsak, konsekvens og tiltakskostnader. Bassenget og dets tilhørende installasjoner er over 50 år gamle. Et innendørs basseng krever kontinuerlig avfukting og et undertrykk i rommet for å hindre at ekstremt fuktig luft presses ut i resten av boligens tre- eller murkonstruksjon. 1975-standard: Ventilasjonsløsninger fra 1975 er sjeldent dimensjonert etter moderne krav til energigjenvinning og fuktkontroll. Den sakkyndige vil søke etter fuktmerker, saltutslag på mur, eller muggsopp i tilliggende rom og himling. Tegn på dette utløser umiddelbar

Vaskerom: Rommet har overskredet sin forventede tekniske levealder (normalt 20–40 år for våtrom). Det er stor risiko for skjulte fuktskader. Tapetserte sponvegger er ikke tette og regnes ikke som et godkjent tettesjikt i våtsoner etter moderne standarder. Vinylen og limet er over 60 år gammelt. Materialet er sprøtt, sveisemessige skjøter og oppbrett mot vegg har mistet sin elastisitet, og risikoen for lekkasje ved sluk/vegger er kritisk høy. Det er målt flatt fall på gulvet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Kjøkken - hybel - Totalvurdering av ventilasjon:: Det er ingen avtrekk over stekesonen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Produsert i 1995 og innehar et volum på 198 liter. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Bereder er etablert i et rom uten tilstrekkelig tettesjikt og sluk ved gulvet.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

3 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - underetasje - Totalvurdering av fuktsøk:

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Pumpehus/ teknisk rom: Selvbygget pumperom/ teknisk rom tilhørende bassenget. Det opplyses at taket er utbedret av Byggmester Aarvik. Bygget er oppført med murpusset grunnmur og rommet er naturlig ventilert. Rommets tekniske installasjoner bør vurderes av en fagkyndig tekniker.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2026-09-22 11:26:12

2 Lovlighet

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

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er fremlagt plantegninger, men ikke godkjent/stemplet av etat for byggesak. Avvik ifm. tv-stue, innredet soverom og kjøkken ved underetasjen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

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

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

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at et innvendig basseng området alltid må være avlåst og innesperret mtp. person sikkerheten.

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Lettklinkerblokker , Støpt plate på mark

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

Kommentar:
Det observeres sprekk i puss utenpå grunnmuren. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Det er observert via inspeksjonsluke at grunnmuren der er bekledd med 30 mm isopor.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig, samt jevnlig inspeksjon.

Årsak/ konsekvens
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Bilde:







4 Drenering

TG 2

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Kommentar:
Drenering er fra 1965 og 1975.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er observert fuktsikring ved tilbygget (bassenget).

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

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

Totalvurdering av drenering

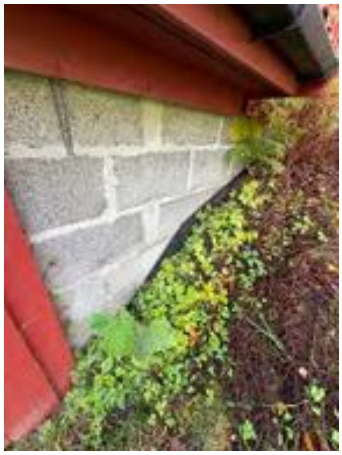
Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Årsak/konsekvens
Da grunnmuren er innvendig platebekledd og innvendig oppført med isopor rett på grunnmuren, så får en ikke kontrollert fuktutslag. Det er målt noe luftfuktighet i påforringen.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Bilde







5 Rom under terreng TG 2

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Alle vegger mot grunnmur er utforet og kledd med plater/panel. Det er observert at grunnmuren er innvendig påført 30 mm eps (limt fast til grunnmuren) og videre påført med sponplater.

Er det oppforede gulv?
Ja

Kommentar:
Flere gulv er oppforet med tilfarer gulv i tre.

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Ikke tilgjengelig/opplyst.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er observert noe eldre fuktpåvirket ubehandlet sponplater under trappen og ved pålimt EPS i teknisk sjakt ved badet.

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

Kommentar:
Det er boret gjennom sponplater, med EPS/ isoporen er limt fast til grunnmuren så får ikke fjernet denne eller foretatt fuktmålinger.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Underetasjen er naturlig ventilert via klaffeventiler ved flere rom.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.
Det er påvist indikasjoner på noe forhøyete fuktverdier ved grunnmur. Det er observert noe fuktpåvirket sponplater under trappen.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Årsak/konsekvens
Forhøyede fuktverdier i treverk gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Redrenere og fuktsikre grunnmuren, etablere mekanisk ventilasjonssystem ved underetasjen og etablere et bedre luftesjikt mellom lettvegg og grunnmur når underetasjen skal renoveres. Grunnmur og betongdekket bør behandles før den lukkes igjen.

Bilde





BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

6 Radonsikring

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

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

Er boligen i et utsatt område for Radon?
Ja

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

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

7 Yttervegger / fasader

TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning, Murpuss

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

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

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Stedvis sprekkdannelser/soltørking i kledning observeres.

Musetetting?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.
Utskifting av flere kledningbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Årsak/konsekvens
Manglende lufting føre til fukt mellom kledning og veggkonstruksjon, med risiko for råte og fuktskader i kledning og konstruksjon.

Bilde









8 Vinduer / dører TG 3

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

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

Generell beskrivelse av dører
Ytterdører og terrassedør med trekjerne fra byggeåret med eldre isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er skiftet noen få vinduer ila de siste årene ved boligens hovedetasje.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Boligens vinduer er primært fra byggeåret og består i hovedsak av trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Enkelte vinduer har punkterte og utvendig veldig værslitt.
Vinduene bærer preg av skader og manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Punkterte vinduer gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Bilde











9 Balkong / terrasse TG 3

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

Type:
Etablert balkong

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

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk i stål.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Takterrasse er tekket med sink.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Åpninger i rekkverk er ikke iht. dagens forskrift. Rekkverk innehar store åpninger som kan medføre personskade. Balkongens tettesjikt er foreldet og bør skiftes ut.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med økt fare lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

HMS vurdering
Åpninger i rekkverk er ikke iht. dagens forskrift. Rekkverk innehar store åpninger som kan medføre personskade.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Bilde







10 Takkonstruksjon TG 1

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

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

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Kaldtloftet er ventilert og isolert i etasjeskille ned mot hovedetasjen. Taket innehar undertak av trebord med tilhørende A-papp og krysslekting for taksteinen.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Bilder









11 Loft TG 2

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

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kaldloft inspisert via loft stige og hjemmelaget tilkomst luke.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det er observert spor av museavføring og flere musefeller som var tomme på befaringsdagen.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. TG2 da det kan komme mus ol. opp ved loftet som følge av manglende musebånd. Ukjent om isolasjonen er påvirket av dette. Det er observert at luftekanaler er asbest rør, dette må håndteres ekstremt forsiktig ved eventuell demontering.

Årsak/konsekvens
Det er observert at luftekanaler er asbest rør, dette må håndteres ekstremt forsiktig ved eventuell demontering.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Bilde





12 Taktekking og beslag TG 2

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Kommentar:
Betong takstein fra byggeår.

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det er observert at vindskier er værslitt og noe råteskadet i nedre del.

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Undertaket er fra 1965 og 1975.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting.
Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.
Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Årsak/konsekvens
Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan medføre til omfattende og kostbare reperasjoner av underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig. Utebdre råteskadet vindskie bord.
Mosegrodd takstein kan holde på uønsket fuktighet.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Bilde







13 Takrenner og nedløp

TG 2

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

Type renner/nedløp:
Sink, Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner er skiftet ved hoveddelens bakside (kaizer skøytefrie renner).
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Takrenner nedløp vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Tiltak må påregnes.

Årsak/konsekvens
Lekkasje fra takkrenner øker belastning av kledning og kan forårsake råteskade over tid.

Bilde





BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

14 Bad - hovedetasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses at badet ble renovert for ca. 20 år siden.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
— ikke dokumentert utførelse;
— dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

Årsak/konsekvens
Manglende dokumentasjon på utført arbeid, kan medføre usikkerhet i utførelsen og om våtrommet er fagmessig utført.

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

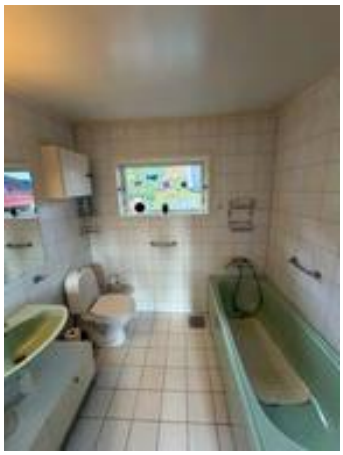
Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene har den bruksslitasje som kan forventes mtp. alder. Overflater under badekaret er ikke kontrollert.

Bilde



BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt et fall på ca.12 mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Årsak/konsekvens
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bilde



Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

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

Kommentar:
Det er observert at gulvet er påstøpt og smøremembran er etablert mellom eldre betongdekket og påstøpen. Ikke mulig å vurdere om membranen er tilstrekkelig under klemringen.

Bilde



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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

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

Årsak/konsekvens
Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere et tett dusjkabinett som kan lede bruksvann direkte til sluk. Eventuelt rehabilitere våtrommet før det dusjes direkte på.

15 Bad - underetasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommet opplyses å være renovert i 2025

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
— ikke dokumentert utførelse;
— dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0.

Årsak/konsekvens
Manglende dokumentasjon på utført arbeid, kan medføre usikkerhet i utførelsen og om våtrommet er fagmessig utført.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og fliser på vegg i dusjsonen. Resterende vegg og himling er i malt slett utførelse.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde



BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bilde



Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

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

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Ikke fremlagt på befaringsdagen.

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

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Bilde



HMS vurdering
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

17 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

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

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

18 Innvendig trapp TG 2

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

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon med lukkete trappetrinn. Trappen er fra byggeåret og det er observert en del bruksslitasje ved trappens overflater mellom under- og hovedetasjen. Det mangler håndløper ved deler av trappens veggforløp. Trapp i støpt og flislagt utførelse ned til bassengrommet. Det mangler håndløper ved trappens vegg forløp,

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon med lukkete trappetrinn. Trappen er fra byggeåret og det er observert en del bruksslitasje ved trappens overflater mellom under- og hovedetasjen. Det mangler håndløper ved deler av trappens veggforløp. Trapp i støpt og flislagt utførelse ned til bassengrommet. Det mangler håndløper ved trappens vegg forløp,

Årsak/konsekvens
Utbedring med tanke på sikker ferdsel i trapp anbefales.

Bilde





HMS vurdering:
Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.
Det mangler håndløper.

Totalvurdering

Kommentar:
Selvbygget pumperom/ teknisk rom tilhørende bassenget. Det opplyses at taket er utbedret av Byggmester Aarvik. Bygget er oppført med murpusset grunnmur og rommet er naturlig ventilert. Rommets tekniske installasjoner bør vurderes av en fagkyndig tekniker.

Bilde








20 Bassengrom TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Et innvendig basseng fra 1975 vil etter den gjeldende standarden NS 3600:2025 nesten unntaksløst bli vurdert til Tilstandsgrad 3 (TG3) eller en streng Tilstandsgrad 2 (TG2). Dette skyldes primært at både den tekniske levetiden er passert, og at standarden krever skjerpet dokumentasjon samt vurdering av årsak, konsekvens og tiltakskostnader. Bassenget og dets tilhørende installasjoner er over 50 år gamle. Et innendørs basseng krever kontinuerlig avfukting og et undertrykk i rommet for å hindre at ekstremt fuktig luft presses ut i resten av boligens tre- eller murkonstruksjon.
1975-standard: Ventilasjonsløsninger fra 1975 er sjeldent dimensjonert etter moderne krav til energigjenvinning og fuktkontroll. Den sakkyndige vil søke etter fuktmerker, saltutslag på mur, eller muggsopp i tilliggende rom og himling. Tegn på dette utløser umiddelbar

Årsak/konsekvens
Bassenget må kontrolleres og vurderes av kompetent fagkyndig innenfor dette fagområdet for en tilstrekkelig vurdering og tilstandsvurdering. Det gis ikke noe kostnadsestimat, da dette må utføres av fagkyndig.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Bilde









21 Vaskerom TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har overskredet sin forventede tekniske levealder (normalt 20–40 år for våtrom). Det er stor risiko for skjulte fuktskader. Tapetserte sponvegger er ikke tette og regnes ikke som et godkjent tettesjikt i våtsoner etter moderne standarder. Vinylen og limet er over 60 år gammelt. Materialet er sprøtt, sveisemessige skjøter og oppbrett mot vegg har mistet sin elastisitet, og risikoen for lekkasje ved sluk/vegger er kritisk høy. Det er målt flatt fall på gulvet.

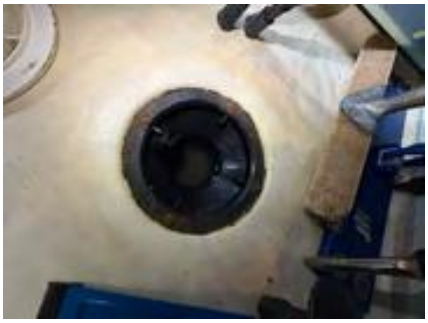
Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Ved eldre våtrom, må rommet brukes med ekstrem forsiktighet (f.eks. kun med lukkede systemer som vaskemaskin og tørketrommel direkte til avløp, ingen åpen spyling på gulv/vegg) frem til det blir totalrenovert.

Bilde







22 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med heltre fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Fritthengende ventilator i overskapet med utkast gjennom ytterkonstruskjonen. Kjøkken fremstår i normal stand på befaringsdagen. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

Kommentar:
Det er observert eldre fuktpåkjenninger i heltre benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men innehar bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Ved rehabilitering av kjøkkenet vil det være påregnilg å oppgradere vann- og avløpsanlegget.

Årsak/konsekvens
Mangle lekkasjevakt (vannstoppventil) på kjøkkenet innebærer en høy risiko for omfattende og kostbare vannskader. Kjøkkenet står for omtrent 26 % av alle vannskader i boliger. Siden kjøkkenet, i motsetning til baderom, ofte mangler sluk og vanntett gulv, kan uoppdaget vann raskt trenge inn i konstruksjonen, føre til råte og kreve totalrenovering

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

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

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Bilde







23 Kjøkken - hybel

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

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med heltre fronter. alu benkeplate med nedfelt vask. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Fritthengende ventilator i overskapet med utkast gjennom ytterkonstruskjonen. Kjøkken fremstår i eldre stand på befaringsdagen. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

Kommentar:
Det er observert noe eldre fuktpåkjenning bakom vasken.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men innehar bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Ved rehabilitering av kjøkkenet vil det være påregnilg å oppgradere vann- og avløpsanlegget.

Årsak/konsekvens
Mangle lekkasjevakt (vannstoppventil) på kjøkkenet innebærer en høy risiko for omfattende og kostbare vannskader. Kjøkkenet står for omtrent 26 % av alle vannskader i boliger. Siden kjøkkenet, i motsetning til baderom, ofte mangler sluk og vanntett gulv, kan uoppdaget vann raskt trenge inn i konstruksjonen, føre til råte og kreve totalrenovering

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen avtrekk over stekesonen.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 3

Kommentar:
Det er ingen avtrekk over stekesonen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Manglene avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

Bilde





24 Ventilasjon TG 2

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken.
Det må etableres mekanisk avtrekk ved våtrommene og ventilasjon ved de rommene som mangler det.

Årsak/konsekvens
Manglende ventilering vil medføre dårlig inneklima, samt uønsket innvendig fuktpåkjenning.

25 Innvendige vann og avløpsrør

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppgradering av bad og teknisk rom ved underetasjen. Det ble også lagt nye avløpsrør ut fra boligen i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert ved teknisk rom.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

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

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

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Boligen innehar eldre kobberør fra byggeår og rør-i-rør system tilhørende badet ved underetasjen.

Årsak/konsekvens
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år

---

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Bilder






Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 3

Kommentar:
Produsert i 1995 og innehar et volum på 198 liter. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Bereder er etablert i et rom uten tilstrekkelig tettesjikt og sluk ved gulvet.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Årsak/konsekvens
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

26 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe

Kommentar:
Ildsted og varmepumpe (luft til luft) ved stuen i hovedetasjen.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

Bilder:





27 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod og stue ved underetasjen.

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

Kommentar:
Ikke fremvist rapport fra el-tilsyn eller lignende.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Kommentar:
Det elektrikse anlegget er fra 1965 og 1975.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette var ikke vanlig før 1999.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Kommentar:
Det er ikke kursfortegnelse ved sikringsskap ved stuen.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ikke observert synlige avvik eller mangler på befaringsdagen.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde









Årsak/konsekvens

HMS vurdering
• Et anlegg fra 1965 er dimensjonert for et helt annet forbruksmønster enn i dag (færre apparater, ingen elbillading, induksjonskomfyrer eller kraftige panelovner). Overbelastning av det gamle ledningsnettet er en vesentlig brannrisiko.
• Et el-anlegg fra 1965 er over 60 år gammelt. Den normale tekniske levetiden for skjulte installasjoner og kabler vurderes normalt til mellom 30 og 40 år. Isolasjonen rundt gamle ledninger (f.eks. tidlig PVC eller gummi/tekstil) blir sprø over tid, noe som gir stor fare for berøringsfare, kortslutning og brann.

28 Slokke- og brannvarselanlegg

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

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

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

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere.

HMS vurdering
Boligen er tilstrekkelig sikret med brannslukkeutstsyr og røykvarslere.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0/0

Overflater gulv

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet er etablert med fliser og vaskerommet gulvbelegg med oppbrett. Resterende gulvareal er oppført med laminat gulv og heltre gulv. Det er registrert noe knirk i gulvene.

Bilde







Overflater vegg / himling

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Badet er helfliset/ delvis fliset og resterende vegg- og himlingsoverflater er i malt slett tapetesert utførelse, samt noe trepanel.

BYVEGEN 404 - 4624/57/6/0/0

Bilde







Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Boligens overflatene i det vesentlige er i original stand fra 1965 og tildeles Tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av oppnådd levealder, uavhengig av om de ser visuelt pene ut. Normal bruksslitasje, falming, enkelte sår/riper, men ingen funksjonssvikt. Eldre overflater, noe riss/sprekker i skjøter, bom i tapet eller behov for modernisering.

Årsak/konsekvens
I boliger fra 1965 er det høy sannsynlighetsgrad for asbest i enkelte materialer (for eksempel i lim under eldre vinylbelegg, eller i spesifikke himlingsplater).

30 Skadedyr

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

Kommentar:
Det er registrert eldre tegn eller spor av skadedyr på befaringen

Er det gjort tiltak?
Ja

Kommentar:
Det er satt ut noen eldre musefeller.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Etablere nye feller og etablere musetetting utvendig.

31 Frittstående carport TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Frittstående carport med stedstøpt ringmur og betongdekket mot fri grunn. Videre er carporten oppført med uisolert bindingsverk med utpåliggende stående bordkledning. Videre er carporten oppført med saltakskonstruksjon av tresperr og taket er tekket med takpapp. Det er etablert vinduer med enkelt isolerglass. Carporten holder en enkel standard og noe foreldet tilstand. Carportens utvendige overflater trenger noe vedlikehold og rehabilitering.

Årsak/konsekvens
Ja

Kommentar:
Det er påregnelig at carporten må vedlikeholdes.

Bilde





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Hetleflåt	9578-5998-4-1580224	2026-09-22 11:26:12

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
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
48-0164/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Byvegen 404, 5210 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Leif Martin Hetleflåt

Fullmektige
Jan Hetleflåt for Leif Martin Hetleflåt

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Leif Martin Hetleflåt

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: .
Forsikret i: Frende forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I kjelleren var det sprukket avløpsrør 2025. Dette ble utbedret av Os Maskin, Vidar Lyssand som murer og Stig Nilsen som rørlegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se svar over

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se svar over

---

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?

Ja

Beskriv: Brønn vann Har vært septik, men er offentlig nå. Tanken står fortsatt.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjarte Aarvik har oppgradert taket på pumpehuset til bassenget. Gangstien til bassenget også er ny.

---

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?

Ja

Beskriv: Eldre bolig, se tilstandsrappprt

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se tidligere svar angående badet

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

Ja

Beskriv: Det er mus i boligen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var service på varmepumpen i desember i 2025

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Ferdigattest

---

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?

Ja

Beskriv: Jeg har fremtidsfullmakt. Jeg har begrenset med kunnskap om boligen. Alle som er intr. bes å sette seg godt inn i tilstandsrapporten og salgsoppgaven.

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: 48-0164/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Hetleflåt	**2026-09-22**

Identifikasjon

Jan Hetleflåt

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

enova

Energiattest



Adresse **Byvegen 404, 5210 OS**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357636**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12530161**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **222,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **222,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **241,22**

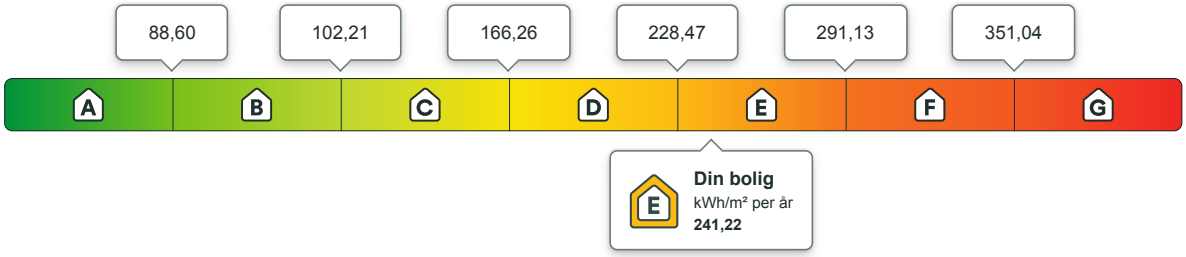
Byvegen 404, 5210 OS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
49 516,02	**223,05**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Byvegen 404, 5210 OS

Detaljering

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

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

Byvegen 404, 5210 OS

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

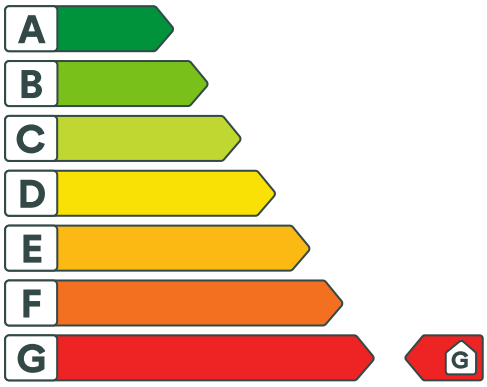
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

enova

Energiattest



Adresse **Byvegen 404, 5210 OS**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357643**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12530161**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **391,79**

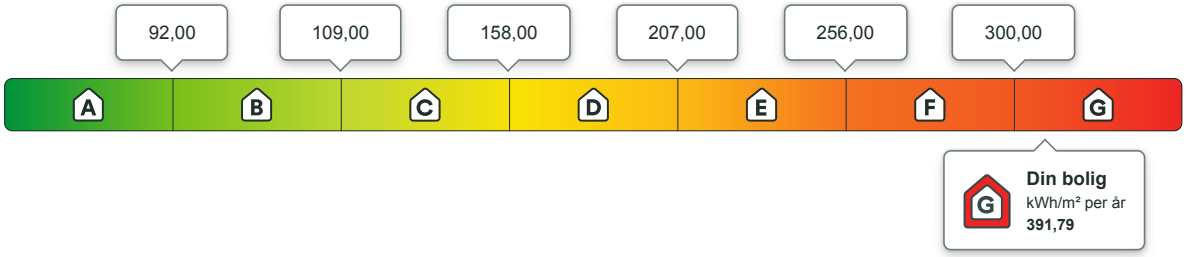
Byvegen 404, 5210 OS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
17 938,43	**358,77**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Byvegen 404, 5210 OS

Detaljering

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

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

Byvegen 404, 5210 OS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: 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.

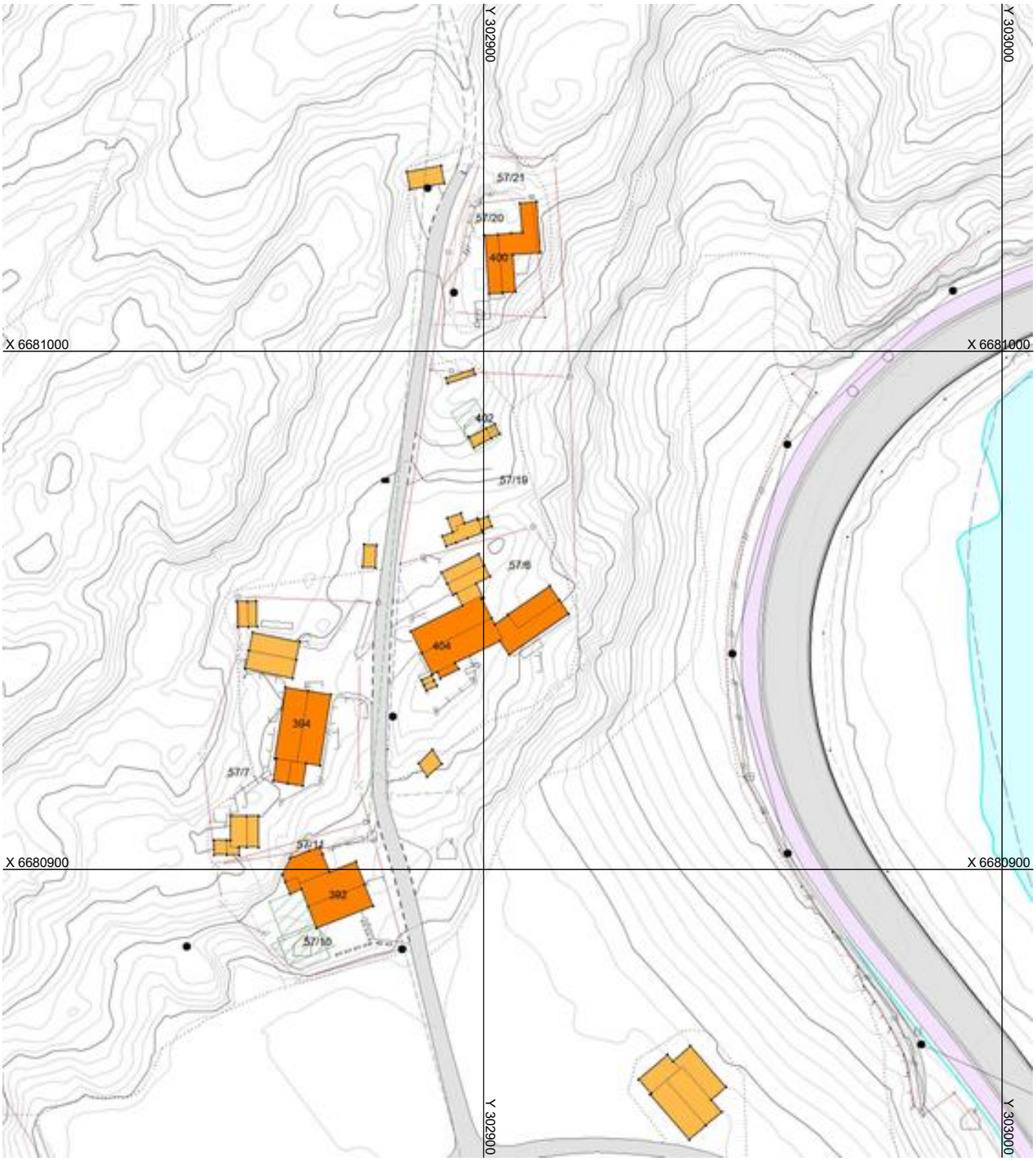
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 57/6
Adresse: Byvegen 404
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.09.2026

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)

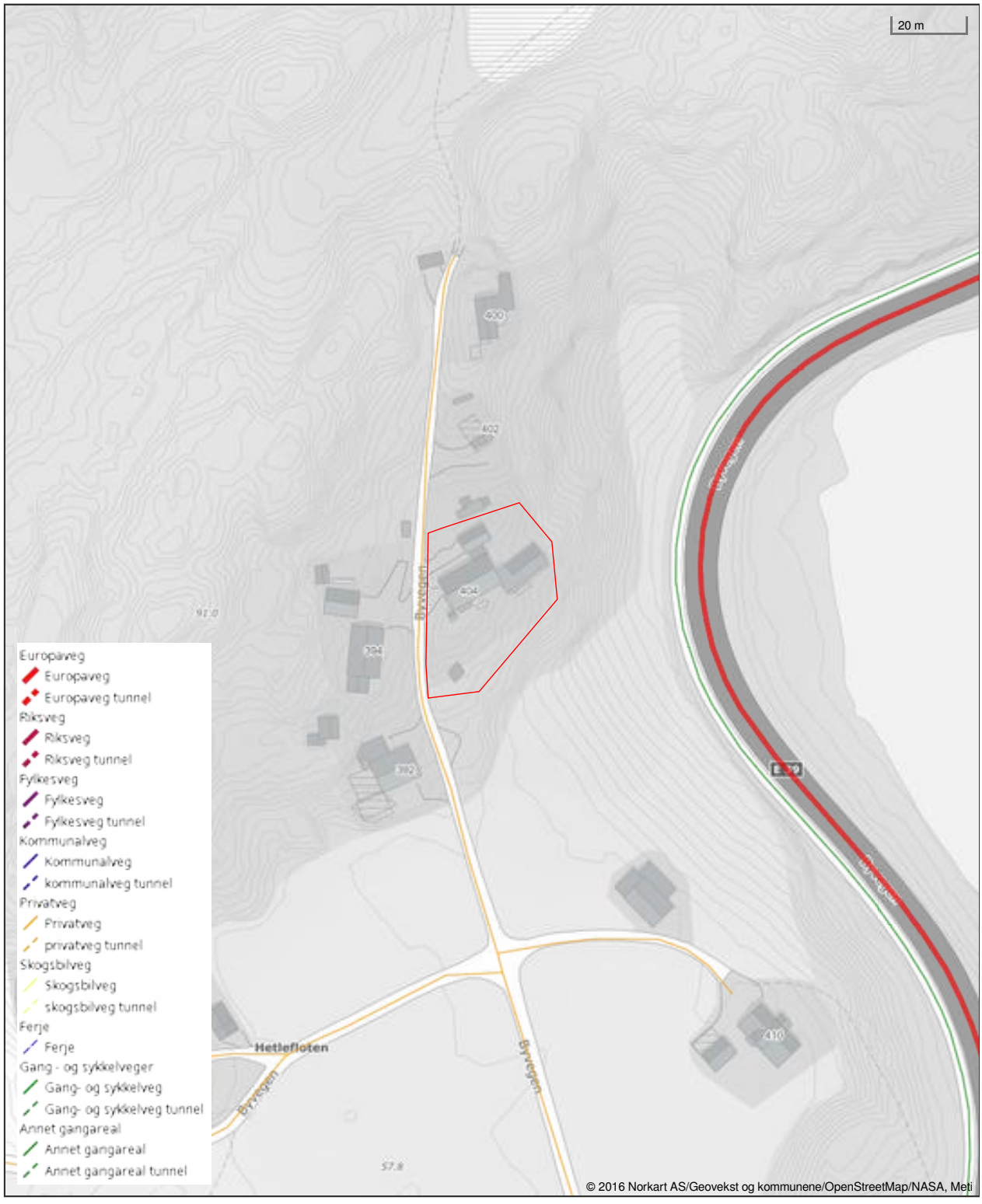
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 17.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 57/6//



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: 17.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 57/6//



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

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

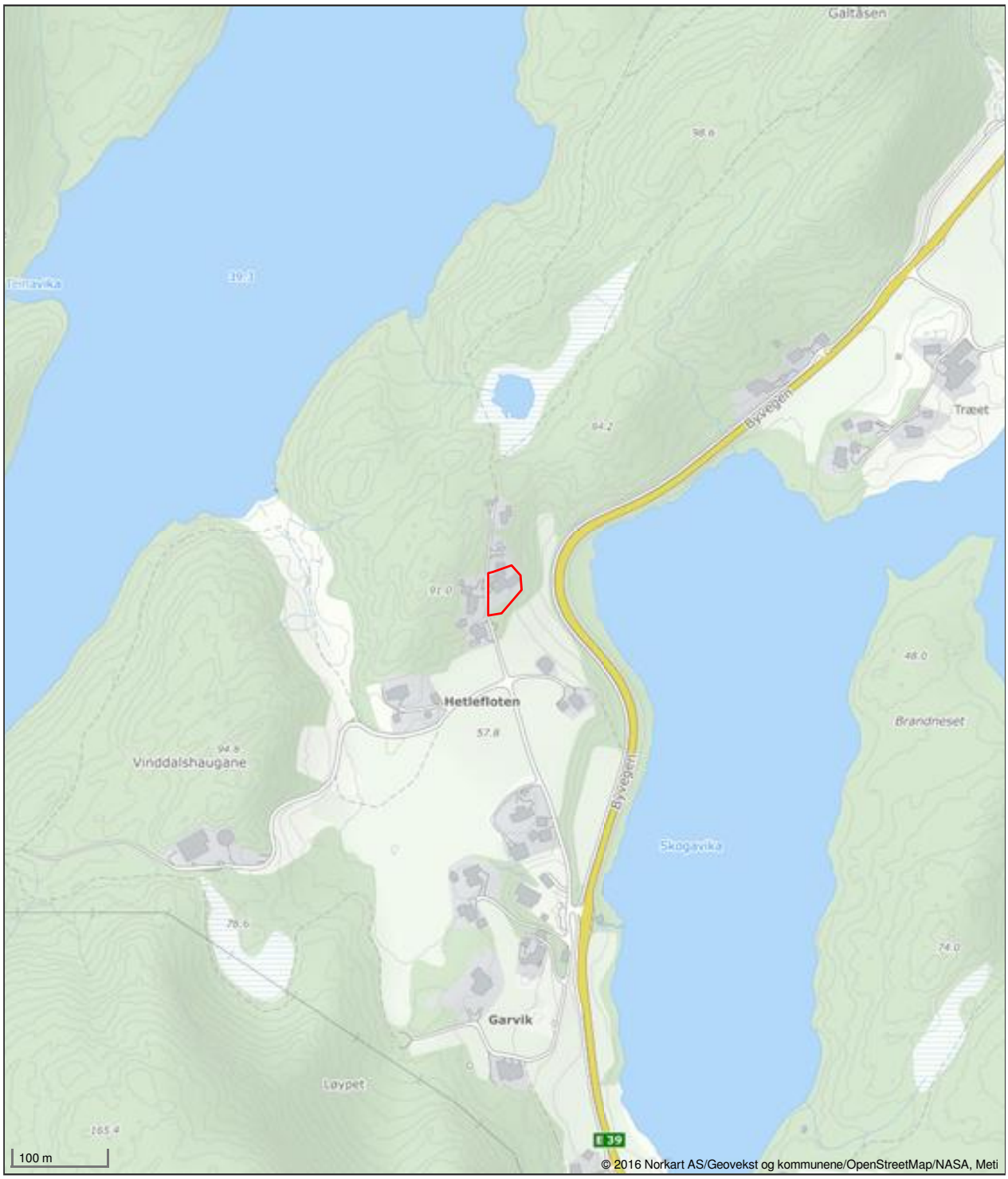
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 409,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6680958	**Øst**	302905	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6680959,11	302884,03	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,90	
2	6680960,34	302888,45	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,59	
3	6680966,2	302909,58	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,93	
4	6680954,94	302917,91	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	14,01	
5	6680939,06	302918,59	36 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	15,89	
6	6680915,18	302895,65	1500 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	33,11	
7	6680914,19	302881,84	1500 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	13,85	
8	6680923,3	302881,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	9,11	

Utskriftsdato: 17.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 57/6//



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.

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	57/6
Adresse:	Byvegen 404, 5210 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	LNF

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

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

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

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

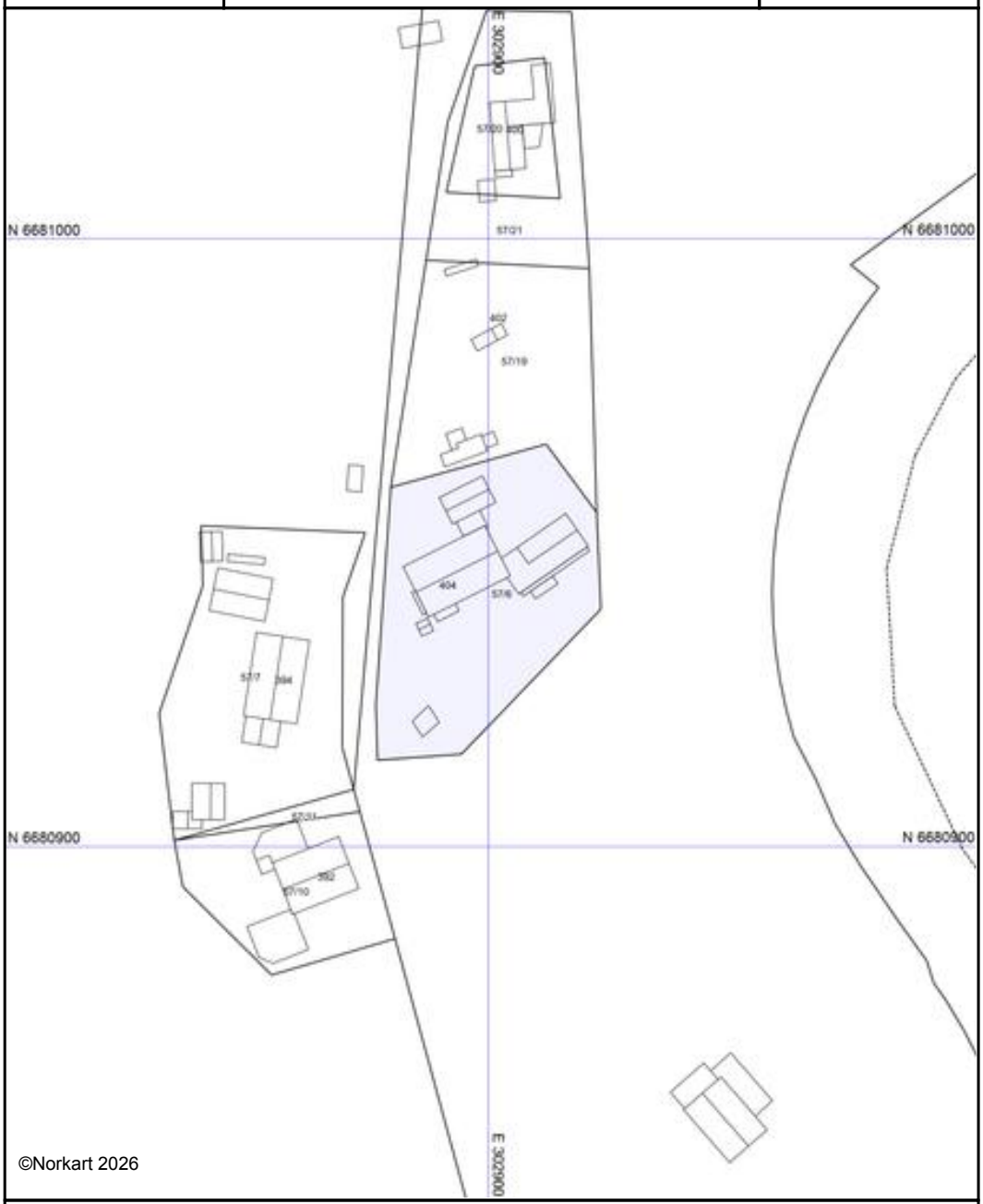
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/6
Adresse: Byvegen 404
Dato: 17.09.2026
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

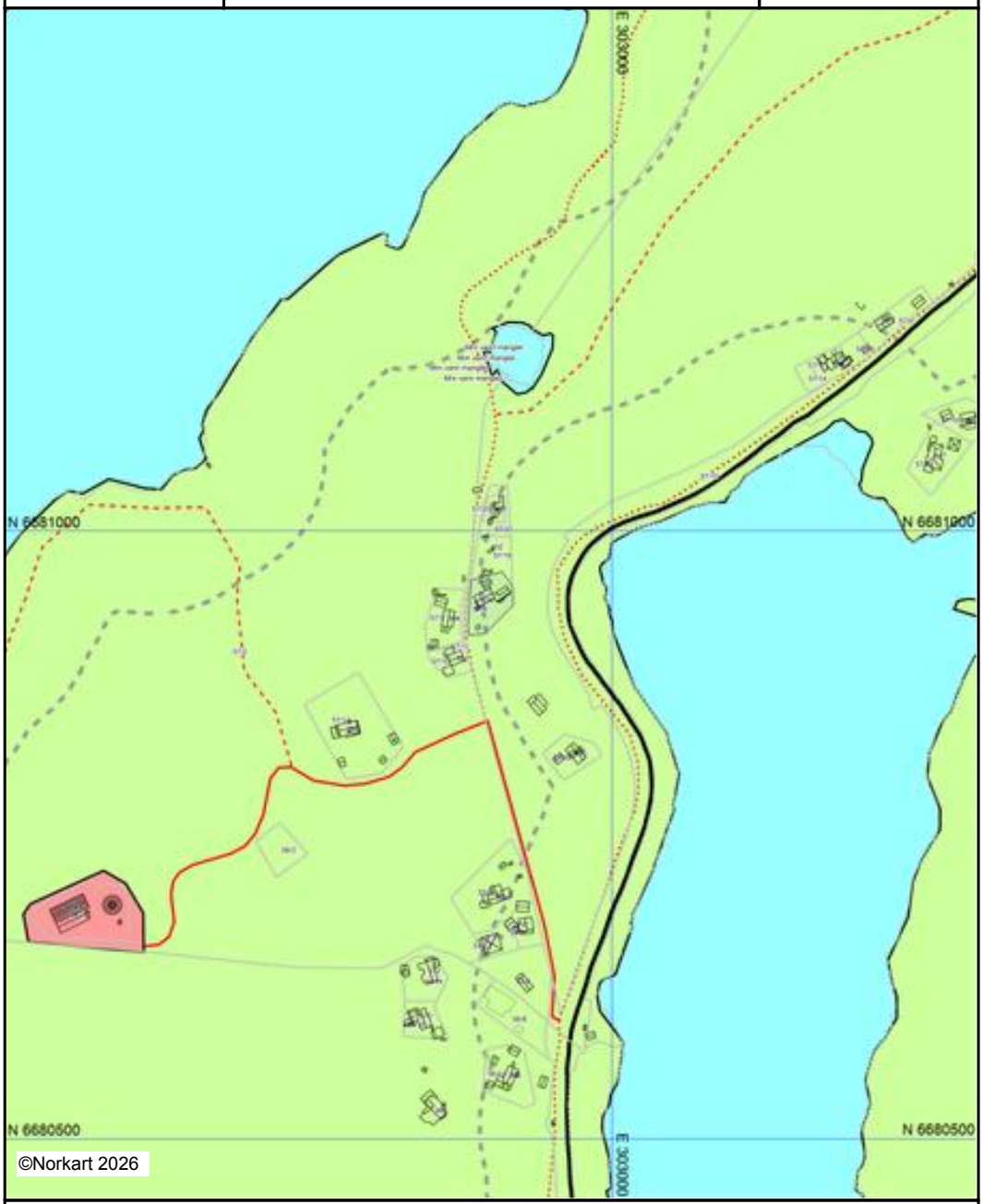
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/6
Adresse: Byvegen 404
Dato: 17.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

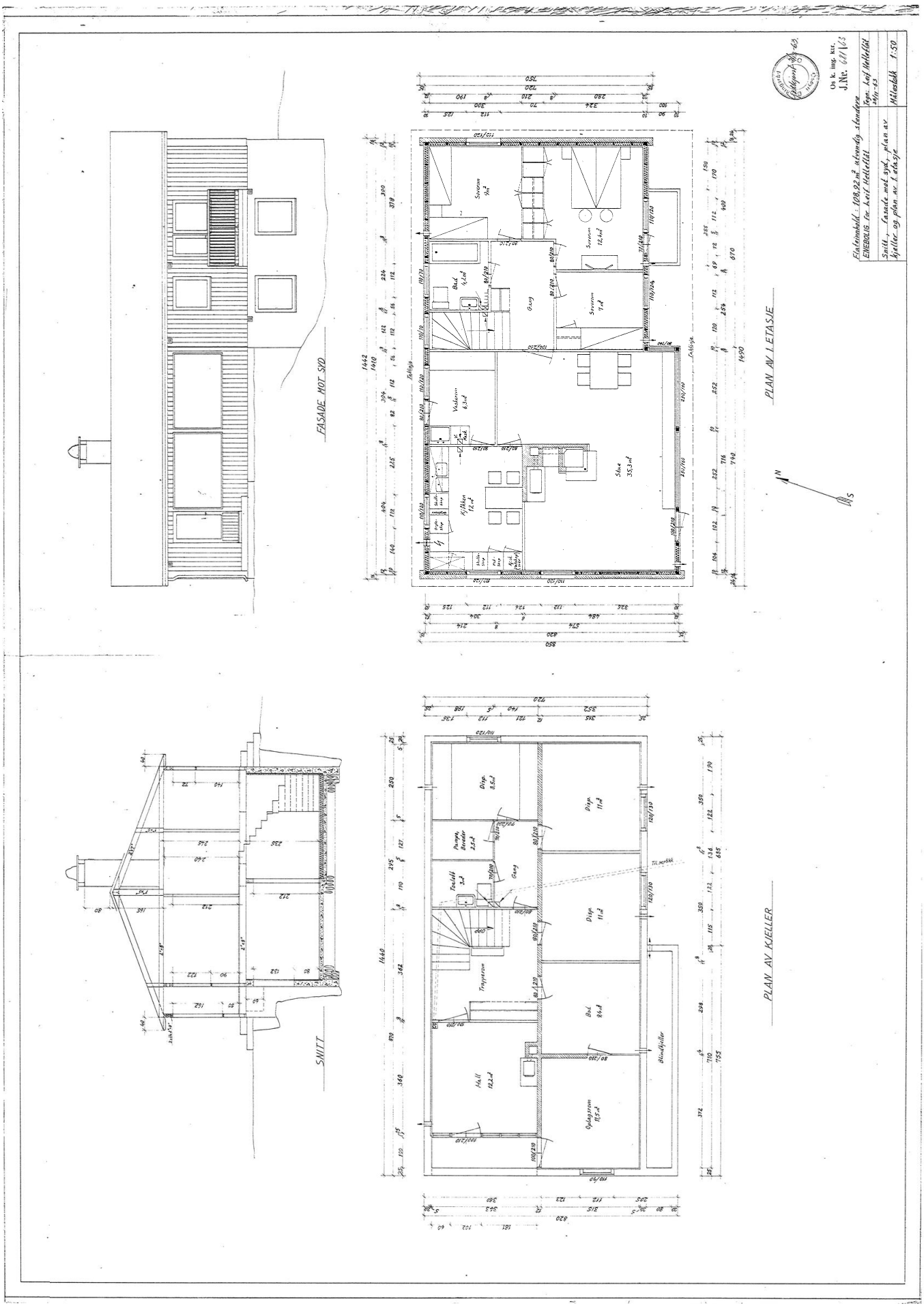
UTM-32

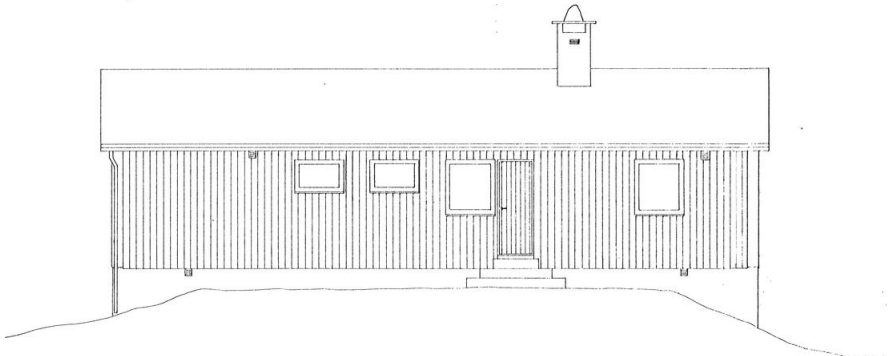


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

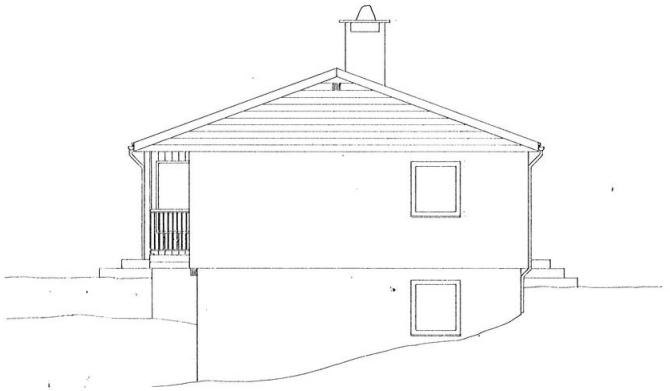
Tegnforklaring



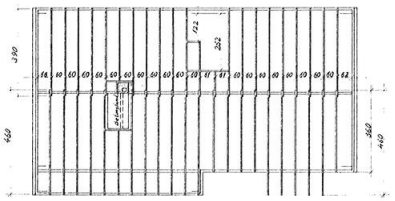

Ok k. ing. kir.
J.Nr. 6411/63
Eiendomsbild.: 108,92 m² utvendig standard
ENEBOLIG for Leif Hellefall
Tegn.: Leif Hellefall
Aug. -63
Snitt, fasade mot syd, plan av kjeller og plan av 1 etasje
Målestokk 1:50
FASADE MOT SYD
PLAN AV 1 ETASJE
PLAN AV KJELLER
SNITT
Stue 35,3 m²
Kjøkken 12 m²
Soverom 9 m²
Soverom 12 m²
Bad 4 m²
Gang
Soverom 7 m²
Vaskerom 6,3 m²
Disp. 3,5 m²
Disp. 11 m²
Pumpe, Beredsk. 2,5 m²
Toalett 3 m²
Gang
Disp. 11 m²
Trapperom
Bad 9 m²
Hall 12,2 m²
Soverom 11,5 m²
Blindkjeller
Plotter i stammesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



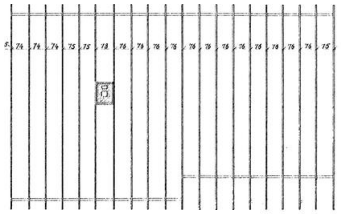
FASADE MOT NORD



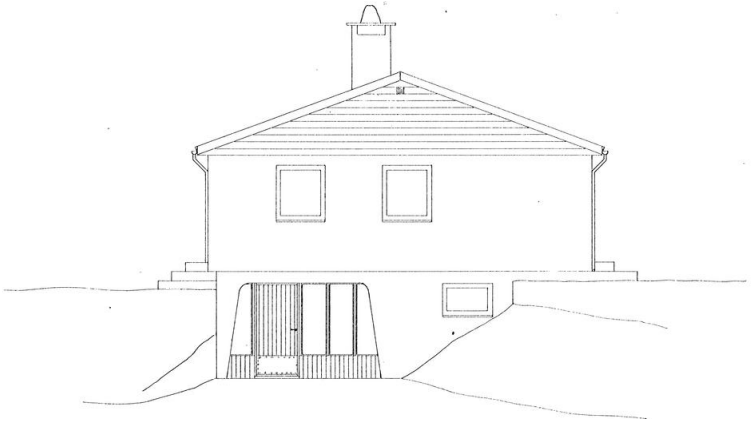
FASADE MOT ØST



BJELKEPLAN



SPERREPLAN



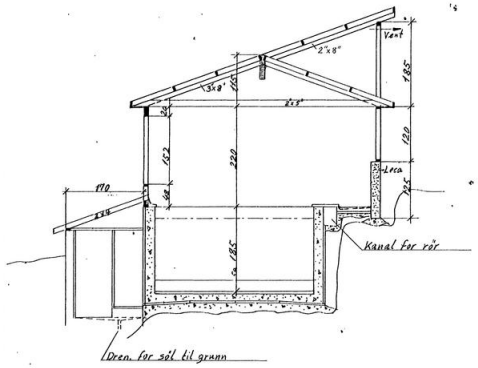
FASADE MOT VEST

Oslo Kgl. Gyldenløve Apotek 1763

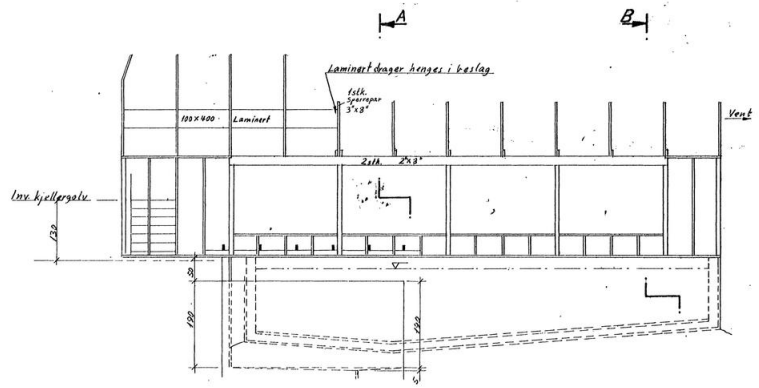
Os k. ing. ktr.
J.Nr. 684/63

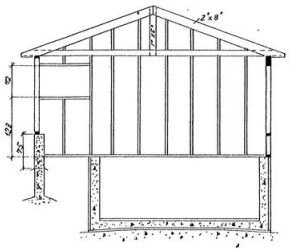
ENEBOLIG for Leif Hellelåt	Tegn. Leif Hellelåt 23/9-63
Fasade mot: Nord, Øst, Vest, Bjelkeplan og sperreplan	Målestokk: 1:50 og 1:100

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

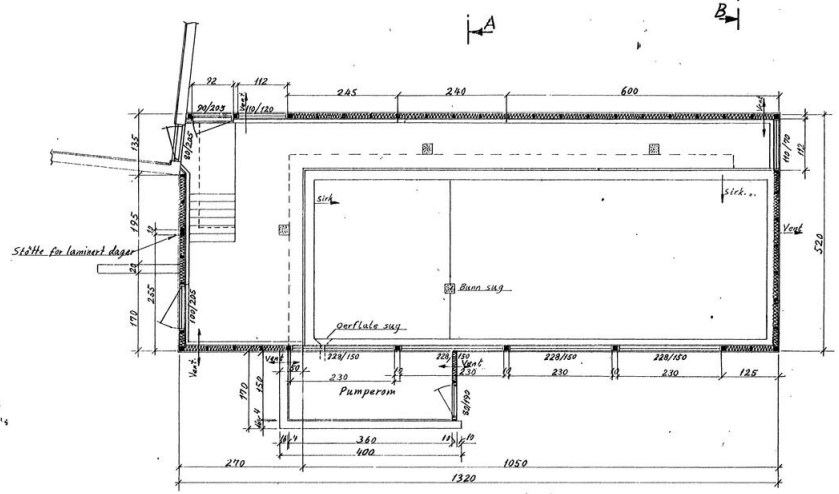


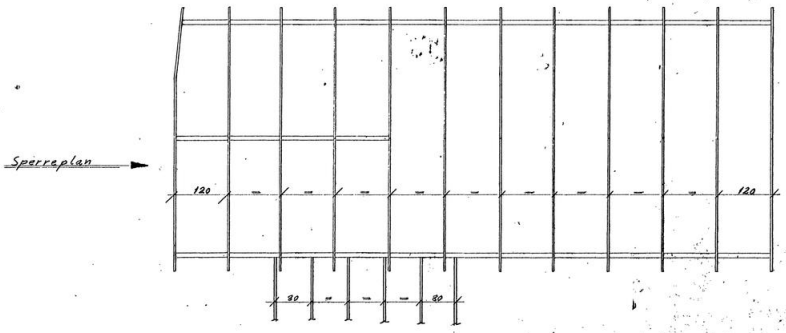
SNITT A–A





SNITT B–B





OS KOMMUNE. TEKN.
20 JUN 1975
Arkiv nr. 503/

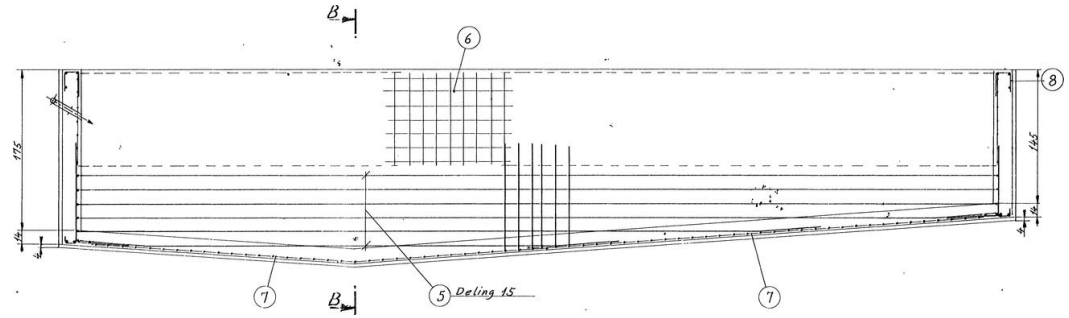
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent dan 2.12.-76

Bruttoareal hus 68,6 m² utv. stendere
Bruttoareal pumperom 6,6 m²

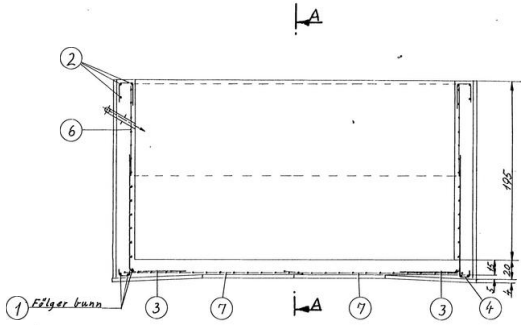
Ant. pr. enhet	Pos. nr.	Navn, type, dim.	Tegning Standard	Materiale	Vekt kg ett.	Kjennemerke
Symb.	Rute	Forandring	Dato/Sign.	Symb.	Rute	Forandring	Dato/Sign.

Dato 28-4-75	Konstr./Tegnet L.MH	Tracet	Målestokk 1:50	Fot Leif Hellefjæ
Kontrollt	Stand.kontrollt	Godkjent	Prosj. nr.	Erstatning for: / Erstatter nr.:
FRITIDSHUS MED BASSENG				2
Reg. klasse	Henføring:	Beregning:		

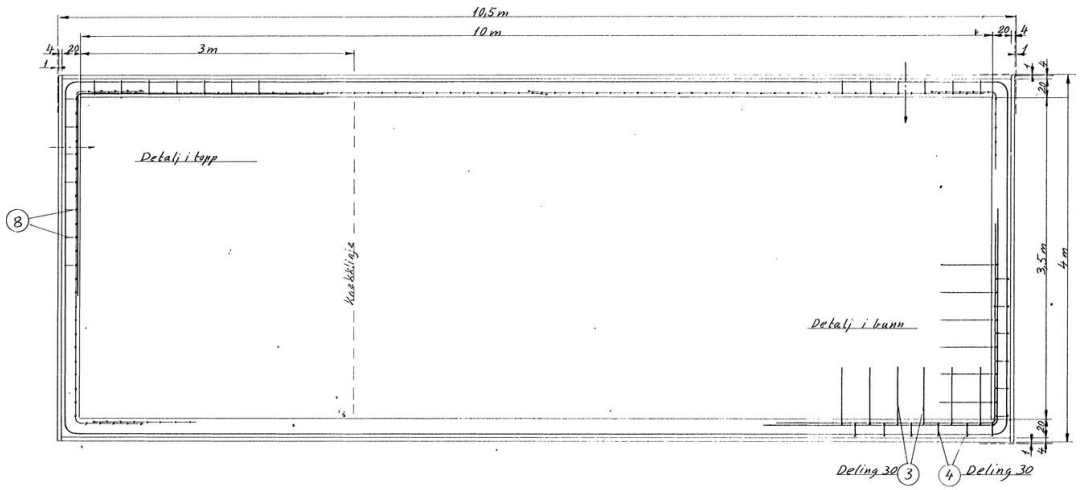
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SNITT A-A



SNITT B-B



OS KOMMUNE
20 JUN 1975
Arkiv nr.: 303/

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent dan 2.12.76

Ant. pr enhet	Pos. nr.	Navn, type, dim.	Tegning Standard	Materiale	Vekt kg/stk.	Kjennemerke
25	8	Topp bøyle ϕ6 x 60 L		Arm. st. gl.		51 m
4	7	Matte i bunn ϕ6 x 15x15		"		2 x 5m
3	6	Matte i vegger ϕ6 x 15x15		Arm. st. gl.		2 x 5m
6	5	Liggende nedre halvdel ϕ12		Kamstål		168 m
25	4	Nedre hjørne utover ϕ12		"		120 m
25	3	Nedre hjørne innover ϕ12		"		156 m
3	2	Strekk i topp hel rundt ϕ12		"		à 30 m
3	1	Strekk i bunn hel rundt ϕ12		Kamstål		à 30 m

Symp.	Rute	Forandring	Dato/Sign.	Symb.	Rute	Forandring	Dato/Sign.

Dato 19/4-75	Konstr./tegnet LMH	Frac.	Målestokk 1:25	For Leif Hatteflåt
Kontr.	Stand.-konstr.	Godkj.	Prosj. nr.	

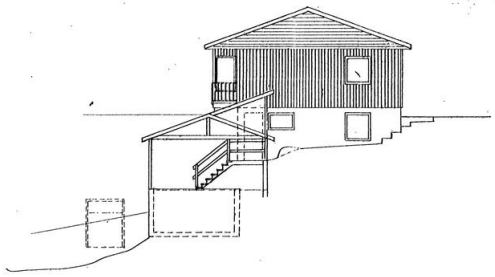
ARMERINGSSKISSE FOR BASSENG

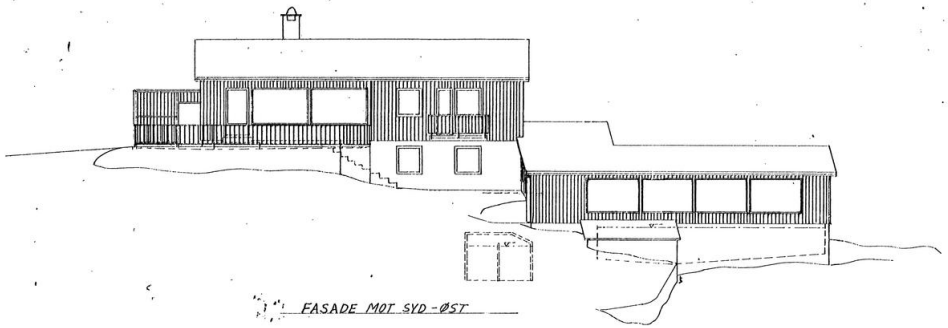
Ersatt for: | Erst. av:

3

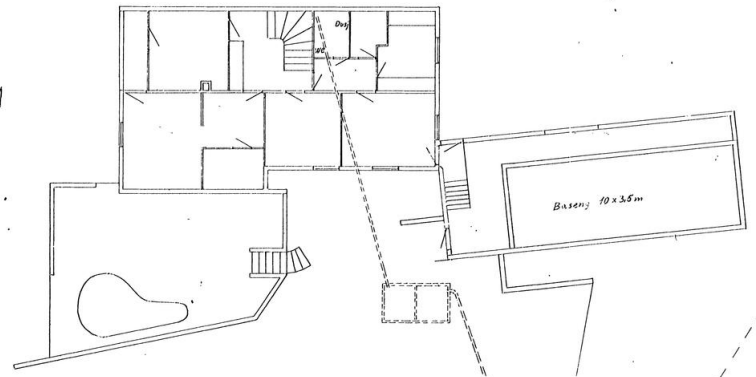
Henvisning | Beregning

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



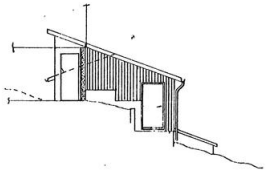


FASADE MOT SYD-ØST

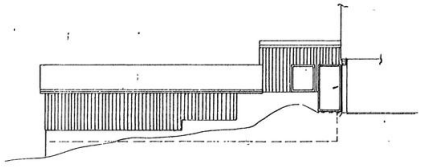


OS KOMMUNE. TEKN.
20 JUN 1975
Arkiv nr. 503

OS ETC. INGERÅD
Godkjent dan 2.12.-76



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST.

Grense

Kontr. pr. enh. nr.	Pos. nr.	Navn, type, dim.	Tegning Standard	Materiale	Vekt kg ca.	Kjørenumerke

Symb.	Rute	Forandring	Dato/Sign.	Symb.	Rute	Forandring	Dato/Sign.

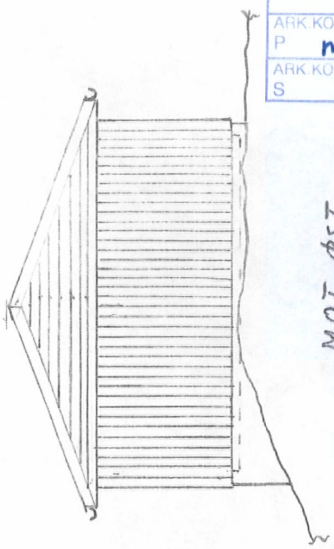
Dato 11-2-75	Konstr./Tegnet LMH	Tracet	Målestokk 1:100	For Leif Hetlefjæt	
Kontrollt	Stamkontrollt	Godkjent	Prog. mm.		
				Erstatning for:	Erstattet av:
ARRANGEMENT OG FASADER FOR FRITIDSHUS MED BASSENG				1	
Merknader:		Beregning:			

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

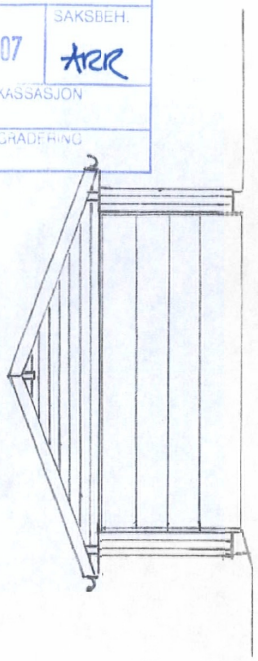
VEDLEGG nr. E 1

OS KOMMUNE - SENTRALARK.

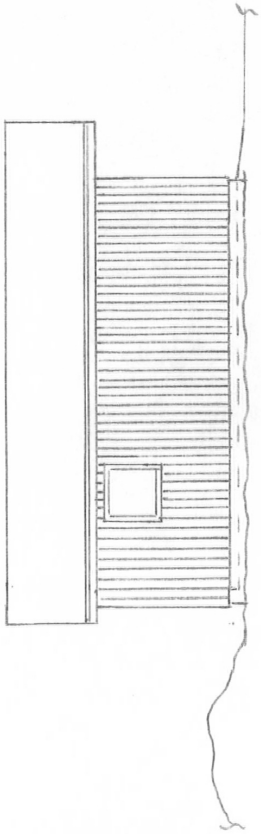
SAKS.NR. 07/172		DOK.NR. 1	
LØPENR.			
EINING	15 JAN 2007	SAKSBEH. ARR	
ARK.KODE P mk 57/6		KASSASJON	
ARK.KODE S		GRADERING	



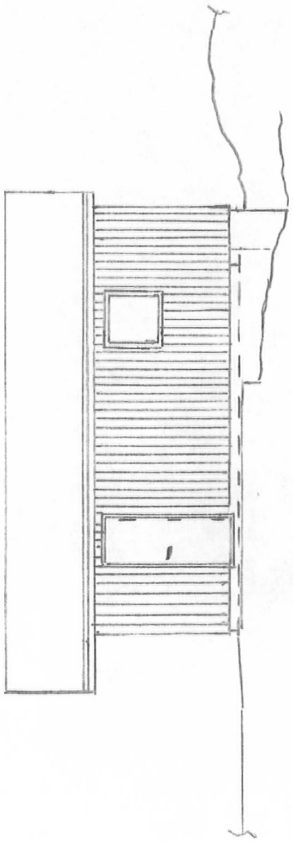
MOT ØST



MOT VEST



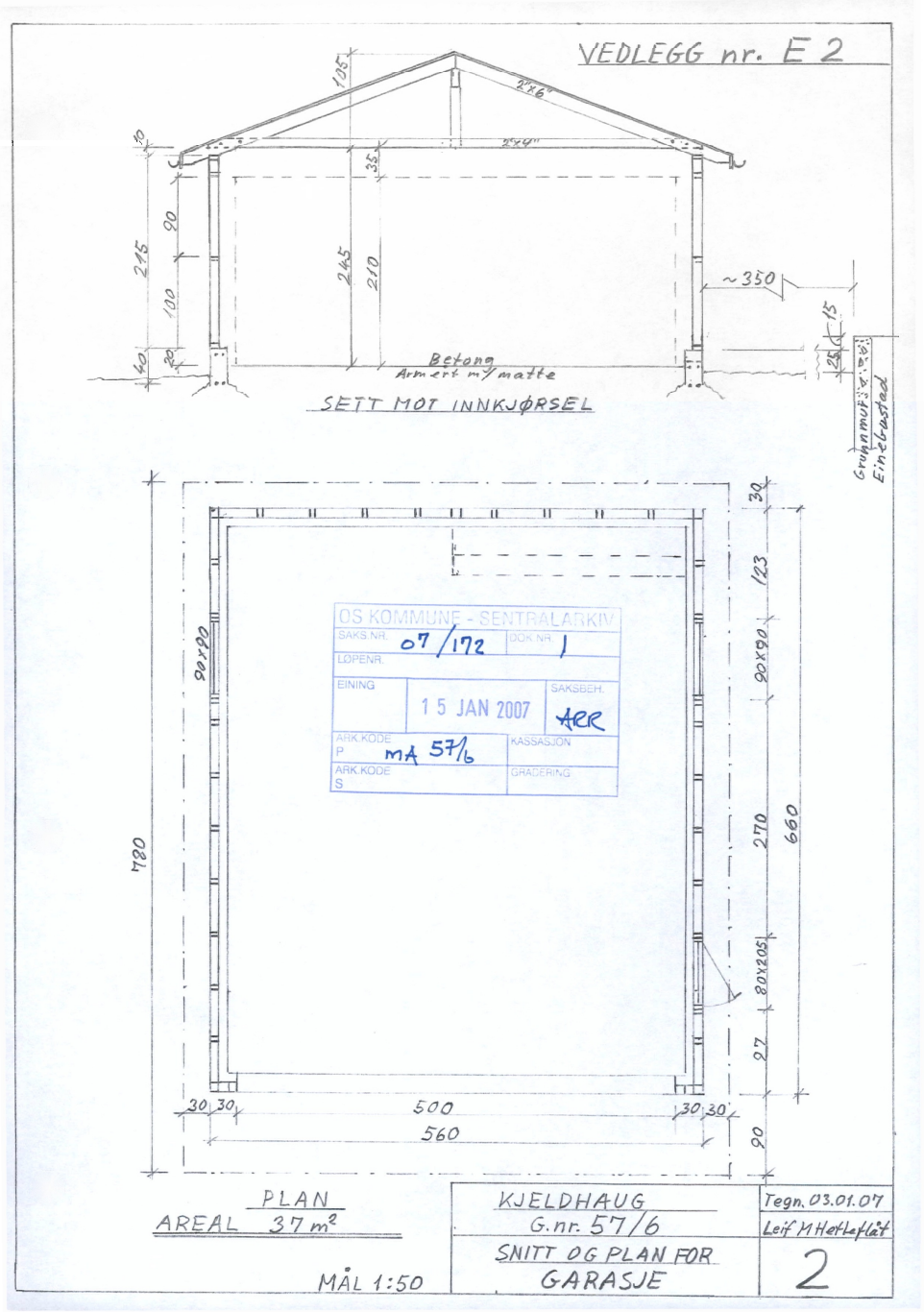
MOT NORD



MOT SYD

KJELDHAUG G.nr. 57/6	Tegn. 10.01.07 Leif M Hetlelid	1
FASADER FOR GARASJE		

MÅL 1:100


VEDLEGG nr. E 2
105
2x6"
2x4"
10
35
90
100
20
40
215
245
210
~350
15
25
Betong
Armert m/matte
SETT MOT INNKJØRSEL
Grunnmur i s.v. pr. 0.5
Eiendomsgrense
30
123
90x90
90x90
270
660
780
80x205
27
30 30
500
30 30
560
90
OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.NR. 07/172
DOK.NR. 1
LØPENR.
EINING
15 JAN 2007
SAKSBEH. ARR
ARK.KODE P MA 57/6
KASSASJON
ARK.KODE S
GRADERING
PLAN
AREAL 37 m²
MÅL 1:50
KJELDHAUG
G.nr. 57/6
SNITT OG PLAN FOR
GARASJE
Tegn. 03.01.07
Leif M Hetlelid
2

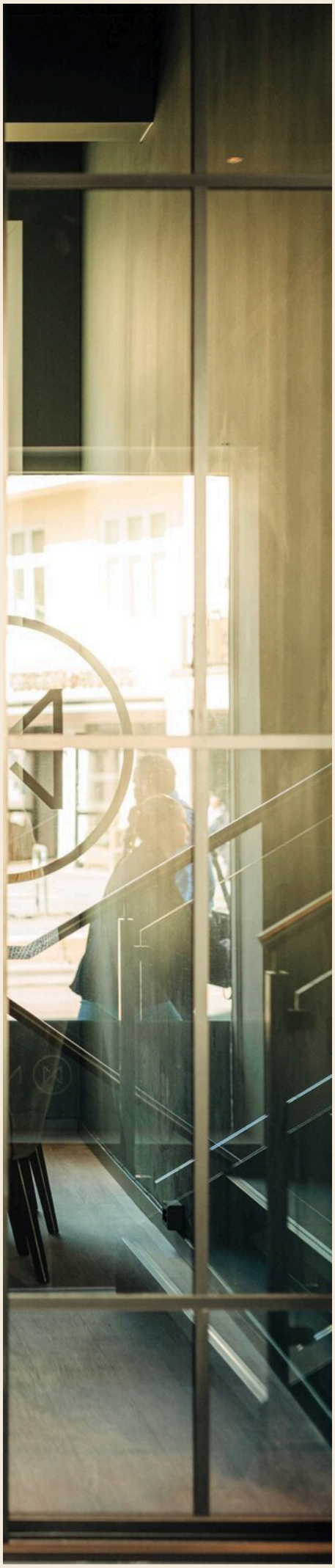
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

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

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

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

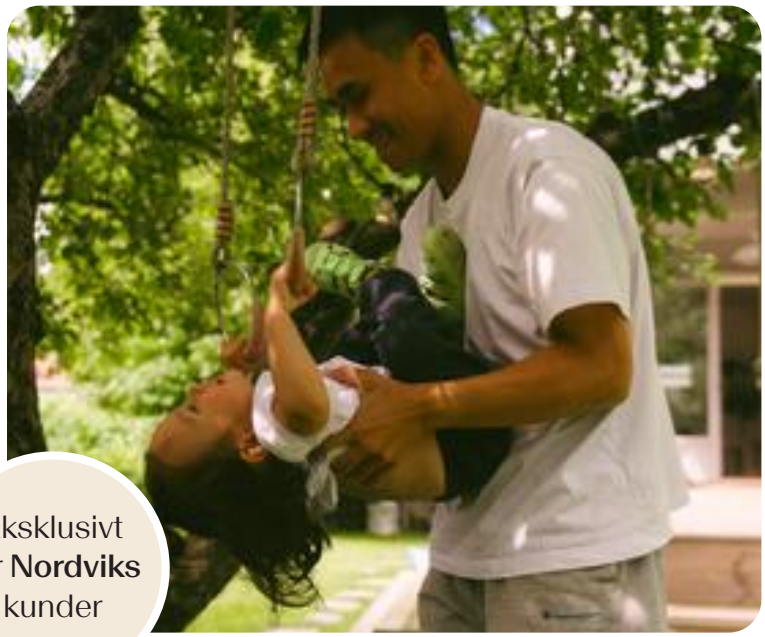


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0164/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Byvegen 404 5210 OS
Matrikkel: Gnr 57, bnr 6 (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