NORDVIK

Kjeldevegen 4G

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kjeldevegen 4G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
33	Tilstandsrapport
49	Vedlegg
56	Andre vedlegg
61	Nabolagsprofil
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.10.2026

Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet 3-roms fra 2014 med solrik terrasse på 19 m²!
Trappefri adkomst og 2 parkeringsplasser.

Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**73 340,-**
Totalpris	**2 963 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**750,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kjeldevegen 4G! En lys og arkitekttegnet 3-roms leilighet fra 2014, beliggende i rolige og attraktive omgivelser på Os. Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom, moderne kvaliteter og trappefri adkomst. Den romslige terrassen på hele 19m² gir gode muligheter for hyggelige stunder utendørs. Her får du en lettstelt bolig med vedovn, to parkeringsplasser og kort vei til både sjø, natur og daglige servicetilbud

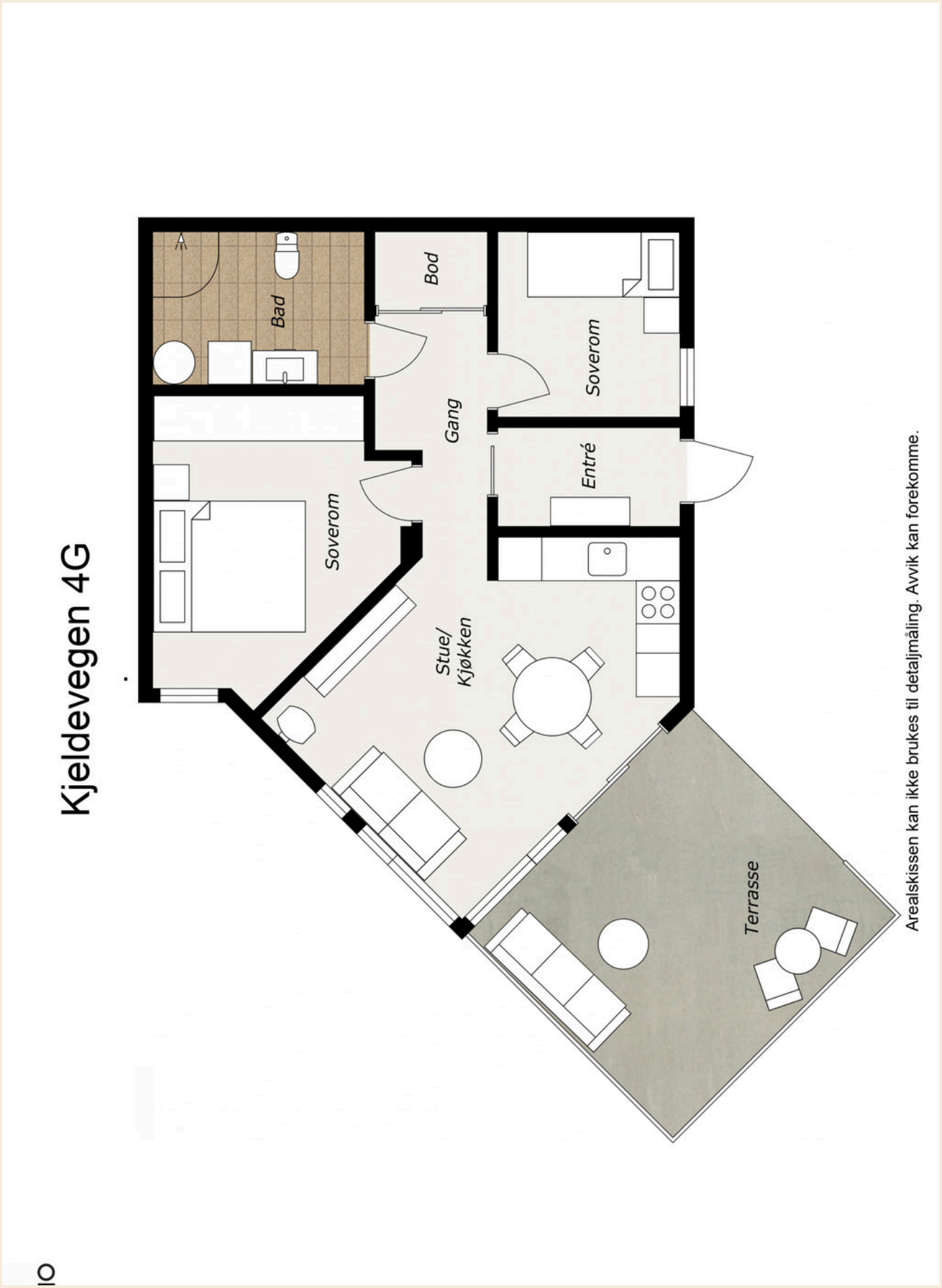
- Nytt gulv i 2026 og gjennomgående pene overflater
- To parkeringsplasser
- Balansert ventilasjon
- Trappefri adkomst
- Ny terrasse 2026 på 19m²

- 6 min kjøring til Kiwi Moberg
- Kort vei til sjøen og bademuligheter
- Ca. 6 min. gange til barnehager og skoler

- Entré, gang, bod, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

Planløsning

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





















































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
19-0282/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kjeldevegen 4G, 5208 OS
Gnr 44, bnr 18, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune

Selger
Martin Tuft Botnen

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 963 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 976 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, gang, bod, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse på ca. 19 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer ekstern bod på 4,6m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler. Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 1. etasje og inneholder:
- Entré, gang, bod, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod.

Parkering
Leiligheten disponerer to parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel til denne seksjonen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Selger har i sin eiertid lagt nytt gulv, ny terrasse og nytt rekkverk rundt terrassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak,

fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny terrasse og rekkverk rundt

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv: Pumpekum i sameiet

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt gulv og gulvlister

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Vi har tenkt på dugnad med veien og da kan felleskostnader med den forbindelse gå litt opp. Men vet ikke sikkert.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Benjamin Holmar

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er antatt fundamentert på faste masser/fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn i 1. etasje av betong. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger er oppført i mur- og trekonstruksjoner, utvendig består veggene av overflatebehandlet murpuss og malt stående trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Bygningen har pulttak, antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører - skader på overflatebehandling
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - gulvplaten har utilstrekkelig utstrekning

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. 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 kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Leiligheten har elektriske varmekabler i entré, stue/kjøkken og bad.
- Vedovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6377 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 750,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Felles byggforsikring
- Strøm til fellesareal
- Vedlikehold

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 14 355,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr. 14 355,- i 2026. I dette inngår gebyr for vann og avløp. Renovasjonsgebyr fra BIR kommer i tillegg og varierer etter forbruk.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre

ønskede tjenester

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 691 219,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 764 875,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har fiber fra Telenor. Ny eier må selv inngå ønsket abonnement.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kjeldevegen 4, orgnr. 930459658

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et negativt årsresultat på 20 028,- i 2025. Saldo på sameiets konto per 31.12.2025 var positiv på 81 028,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92238736

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 656 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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 fellesvisninger 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
Kjeldevegen 4G har en attraktiv beliggenhet på Halhjem i Bjørnafjorden kommune. Her bor man i et etablert og familievennlig boligområde med nærhet til både sjø, natur og flotte friluftsområder. Beliggenheten byr på en fin kombinasjon av rolige omgivelser og praktisk tilgang til hverdagens nødvendigheter, samtidig som Os sentrum med sitt brede utvalg av butikker og servicetilbud ligger innen kort kjøreavstand. Daglige innkjøp og øvrige ærender kan enkelt gjøres i områdene rundt Os, hvor man finner flere dagligvarebutikker og et variert servicetilbud. En kort kjøretur unna ligger også Osøyro, med et hyggelig sentrumsmiljø, butikker, kafeer, spisesteder og andre sentrumsfunksjoner.

Området egner seg godt for både barnefamilier og andre som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser. I nærområdet finnes flere barnehager, barneskoler og gode aktivitetstilbud. Blant annet ligger Halhjem barneskule i nærheten, og området byr på lekeplasser og fine uteområder som legger til rette for en aktiv hverdag. For den tur- og friluftsinteresserte byr nærområdet på gode muligheter for rekreasjon og aktivitet. Med kort avstand til sjøen og grønne omgivelser ligger forholdene godt til rette for både små hverdagsturer og lengre utflukter. Nærheten til fjorden gir området en hyggelig, maritim karakter og gjør det enkelt å nyte naturen gjennom store deler av året.

Beliggenheten gir også gode forbindelser til omkringliggende områder. Det er kort vei til bussholdeplass med kollektivforbindelser videre mot Os og Bergen. Halhjem ferjekai ligger like i nærheten, med ferjeforbindelser til blant annet Våge på Tysnes og Sandvikvåg på Stord.Dette er en beliggenhet som passer godt for dem som ønsker å kombinere et rolig og behagelig bomiljø med nærheten til sjø, natur og nødvendige fasiliteter. Her får man gode rammer for en trivelig hverdag, med muligheter for både aktivitet og avslapning i naturskjønne omgivelser.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Snille naboer

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Alle typer mennesker, unge, gamle, single og familier. En hund som jeg vet om.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Kan gå til alt utenom butikken. Bussen går hele dagen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.05.2014. Denne gjelder nybygg firemannsbustad.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan regulert til bolig.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel Bjørnafjorden vest datert 25.04.2023, planid 20151200, regulert til bolig/boligområde.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst 4 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse gjelder bestemmelse om veg og bestemmelse om vann/kloakkledn.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (Slettes ved off market salg) kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Samlet skal selger betale kr. 104 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. oktober 2026

Ansvarlig megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

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).

Kjeldevegen 4 G 5208 OS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2014
BRA:	66 m^2
BRA-i:	61 m^2
Rapportdato:	20.10.2026 (Gyldig til 20.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	2	0	1

Supertakst

GNR: 44 BNR: 18 SNR: 1

Benjamin Holmar Salte
Takstmann
Holmar Takst & Eiendom AS

post@holmartakst.no
40241908

Kjeldevegen 4 G
5208 Os

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- skader på overflatebehandling (TG 2)
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- gulvplaten har utilstrekkelig utstrekning (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	19.10.2026	Rapportdato:	20.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Martin Tuft Botnen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Benjamin Holmar Salte**	Telefon:	**40241908**
Firma:	**Holmar Takst & Eiendom AS**	Epost:	**post@holmartakst.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Nedre Bjørkåsen 5, 5228 Nesttun**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partners**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrersvenn, fagskoleingeniør og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. 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. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kjeldevegen 4 G, 5208 Os**						
Kommunenr:	**4624**	Gårdsnr:	**44**	Bruksnr:	**18**	Festenr:	

Seksjonsnr: **1**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2014** - Kilde: Propcloud

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i byggets 1. etasje.
Fra stuen er det utgang til platting på mark.

BYGGEMÅTE:
Bygningen er antatt fundamentert på faste masser/fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Gulv mot grunn i 1. etasje av betong. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger er oppført i mur- og trekonstruksjoner, utvendig består veggene av overflatebehandlet murpuss og malt stående trekledning.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Bygningen har pulttak, antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER:
Gulv: Bad har fliser, resterende rom har laminat.
Vegger: Bad har fliser, resterende rom har slette malte overflater.
Tak: Alle rom har slette malte overflater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarging/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge/riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

OPPVARMING:
Leiligheten har elektriske varmekabler i entré, stue/kjøkken og bad, samt vedovn i stue. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjonsanlegg.

EL. ANLEGG:
Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk av plast og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**66**	**61** Entré: 4,1m². Gang: 5m². Bod: 2m². Soverom 1: 13m². Bad: 6,5m². Soverom 2: 6,6m². Stue/kjøkken: 21,5m².	**5** Ekstern bod på 4,6m².	**0**	**19**
Totalt m²	**66**	**61**	**5**	**0**	**19**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme. Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen til takstmannen. Dette betyr ikke nødvendigvis at ferdigattest ikke foreligger, men den er ikke framvist til takstmannen for kontroll.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Radon

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense)

6.2 Vinduer og dører — TG-2



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer av 3-lags isolerglass i malte trekarmer. Vinduer datert år 2013.

Skyvedør av 3-lags isolerglass i malt trekarm. Skyvedør er datert år 2013.
Ytterdør til leilighet i treverk med rundt glassfelt. Døren er antatt fra byggeår.

Vinduer og dører ble visuelt undersøkt. Det ble foretatt enkel funksjonstest av dører og et utvalg tilgjengelige vinduer. Ved vinduer og skyvedør ble det ikke registrert punkterte glass, funksjonsavvik eller andre vesentlige skader ved befaringen. Punkterte glass kan i enkelte tilfeller være vanskelige å avdekke ved visuell kontroll. Ytterdør har skader på overflatebehandling i nedre del av dørblad og karm. Døren tar nedi karmen ved åpning og lukking. Det er også registrert skrapemerker på innvendig karm på ett soveromsvindu.

Registrerte avvik

- Skader på overflatebehandling







Oppsummering **TG-2**

TG2 er satt på grunn av skader på overflaten av vindu og ytterdør. Dette kan medføre fuktopptak i eksponert treverk og økt risiko for videre nedbrytning. Skadete overflater bør utbedres for å beskytte treverket og forhindre videre skadeutvikling. Ytterdør bør justeres slik at den ikke tar nedi karm.



6.3 Balkong, terrasse, platting TG-1



Type	**Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**
Hvem har utført arbeidet?	**Ufaglært**

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til platting på ca. 19 m². Plattingen er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord av impregnert trevirke. Det er montert levegger og rekkverk i tre. Ifølge eier er arbeidet utført av ufaglærte. Plattingen er delvis overbygget av balkong i etasjen over.

Oppsummering TG-1

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen. Plattingen fremstår i normal og god stand.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2



Type pipe	**Stålpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er yngre enn fem år. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av ildsted og skorstein.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Boligen har vedovn av typen Jøtul F 160-serien, produsert i 2013. Ildstedet er tilkoblet utvendig stålskorstein via røykrør gjennom yttervegg. Det er montert gulvplate av ubrennbart materiale foran ildstedet. Ildstedet har tilkobling for ekstern forbrenningsluft.

Registrerte avvik

- Gulvplaten har utilstrekkelig utstrekning

Oppsummering **TG-2**

Gulvplaten foran ildstedet har en utstrekning på ca. 26 cm fra ileggsåpningen, mot produsentens angitte minimum på 30 cm.
Mangelfull beskyttelse av brennbart gulv kan medføre fare for varmeskader og antennelse fra glør. Gulvplaten bør utvides eller skiftes slik at tilstrekkelig beskyttelse av gulvet ivaretas.

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate og oppvaskkum i stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Mikrobølgeovn
- Ventilator
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap kjøl/frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet fremstår generelt i god stand på befaringsdagen. Det er montert automatisk lekkasjestopper ved kjøkkenets vanninstallasjoner. Det foreligger merking og brukerinformasjon for komfyrvakt av typen CTM Lyng mKomfy 1.5 i sikringsskapet. Komfyrvaktens funksjon er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, område rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkellist.



Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen fremstår generelt i god stand, uten registrerte vesentlige avvik. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved kontroll av utsatte områder.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator med avtrekkskanal. Det er montert trykkvakt i tilknytning til ventilasjonsanlegget. Funksjonen til trykkvakten er ikke nærmere kontrollert.

Oppsummering avtrekk	TG-1

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved avtrekksfunksjonen under befaringen. Trykkvaktens funksjon er ikke nærmere kontrollert.

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i leiligheten er utført i plast. Øvrige avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Alder og tilstand på felles avløpsledninger og felles avløpsstammer er ikke nærmere kjent.

Oppsummering	TG-1

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik på tilgjengelige deler av avløpsanlegget ved befaringen. Avløpsrørene fremstår i normal stand ut fra alder. Skjulte rørføringer og felles avløpsledninger er ikke kontrollert.

6.7 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap på bad og funksjonstestet ved befaringen.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast, med fordelerskap plassert på bad. Øvrige rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonene.

Oppsummering **TG-1**

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på tilgjengelige deler av vannledningsanlegget ved befaringen. Anlegget fremstår i normal stand ut fra alder. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

6.8 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det foreligger kursfortegnelse, samsvarserklæringer og dokumentasjon på sluttkontroll fra 2014. Det foreligger også dokumentasjon på elektriske varmekabler i deler av boligen og målerbytte i 2018.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i bod i leilighet og inneholder automatsikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



6.9 Varmtvannsbereder — TG-1



Volum (liter)	**198**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2013, er plassert på bad. Det er montert ekspansjonskar for tappevann på 18 liter i tilknytning til berederen.

Oppsummering — **TG-1**

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringen. Berederen fremstår i normal stand ut fra alder.

6.10 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat fra Flexit, plassert i bod. Aggregatet lot seg ikke åpne ved befaringen, og innvendige komponenter og filtre er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering	TG-1

Det ble ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved den begrensede kontrollen. Aggregatets innvendige tilstand og filtre er ikke undersøkt. Det anbefales å avklare tidspunkt for siste filterbytte og eventuelt vedlikehold.

6.11 Våtrom







Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, slett malt himling og er utstyrt med dusj, servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er benyttet plastsluk.
Det er varmekabler i gulv.
Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Overflater

Type vegg	Flis

Type gulv	Flis

Beskrivelse

Overflater på vegger og gulv er utført med flis. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og overflatene fremstår i normal og god stand tilpasset rommets bruk.

Oppsummering overflater	TG-1

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-1

Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen og på øvrige kontrollerte deler av gulvet. Ved funksjonstest av dusjen ble vannet ledet tilfredsstillende til sluk, uten registrert vannansamling eller spredning utover gulvet.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse

Type sluk	Plast

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommet har sluk i plast med synlig klemt membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets oppbygning og utførelse for øvrig. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller andre avvik ved befaringen.

Sanitærutstyr





Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking mot direkte våtsone/dusjsone kunne ikke utføres grunnet manglende egnet tilkomst. Veggene mot dusjsonen vender mot naboseksjon og/eller yttervegg. Det ble derfor utført stikkprøvekontroll fra tilstøtende soverom, i vegg ved baderomsinnredningen og utenfor direkte våtsone.
Konstruksjonen hadde stenderverk av tre, og fuktmåling ble utført i bunnsvill. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade i kontrollpunktet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking mot direkte våtsone/dusjsone kunne ikke utføres på grunn av manglende egnet tilkomst. Det ble derfor utført stikkprøvekontroll fra tilstøtende soverom, utenfor mest fuktutsatt område. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade i kontrollpunktet. Kontrollpunktet er ikke representativt for direkte våtsone, og skjulte fukt- eller skadeforhold i øvrige deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martin Tuft Botnen	9578-5993-4-4401702	2026-10-23 20:48:31

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
23. okt. 2026

Oppdragsnummer
19-0282/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjeldevegen 4G, 5208 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Martin Tuft Botnen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Ny terrasse og rekkverk rundt

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pumpekum i sameiet

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt gulv og gulvlister

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi har tenkt på dugnad med veien og da kan felleskostnader med den forbindelse gå litt opp. Men vet ikke sikkert.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0282/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Martin Tuft Botnen	**2026-10-23**

Identifikasjon

bankID Martin Tuft Botnen

Signicat

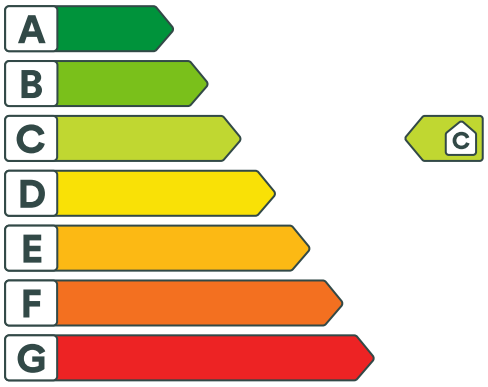
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Kjeldevegen 4G, 5208 OS	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370264**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300344357**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **1**	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 **2014**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert 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
135,43

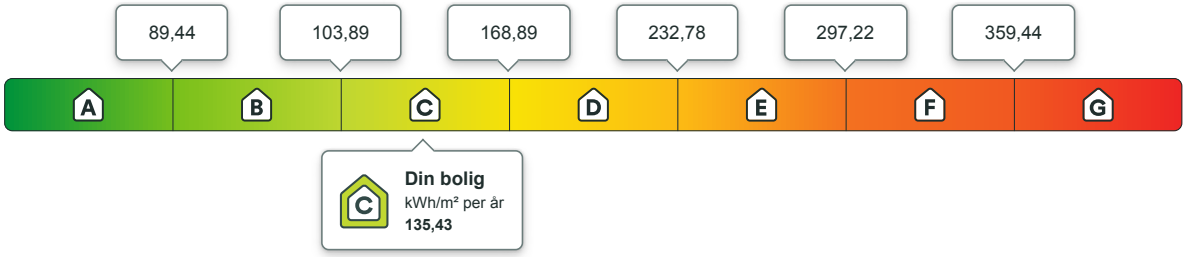
Kjeldevegen 4G, 5208 OS

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
5 789,67	**128,66**

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



Kjeldevegen 4G, 5208 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 **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Kjeldevegen 4G, 5208 OS

Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Kjeldevegen 4G

Nabolaget Halhjem - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Halhjem barneskule (1-4 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 1.4 km
Lunde barneskule (1-7 kl.) 323 elever, 16 klasser	4 min 2.5 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 ... 492 elever, 34 klasser	8 min 5.6 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	10 min 6.5 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	10 min 7.9 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	11 min 8.6 km

Offentlig transport

Halhjem kai Linje VY190, NW400, 600	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	23 min

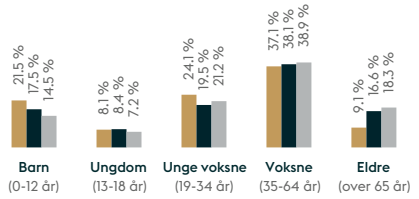
Barnehager

Søre Neset Fus barnehage (0-5 ... 58 barn	4 min 1.8 km
Kuvågen barnehage (1-5 år) 109 barn	7 min 4.9 km
Skorvane Fus barnehage (0-5 år... 124 barn	8 min 5.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Hagavik	6 min
Kiwi Moberg	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Halhjem	1 716	640
Osøyro	10 172	4 391
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Søre Neset idrettsplass	15 min
Lunde barneskule	4 min
Aktiv365 Xpress Os	9 min
Energi Treningssenter Os	9 min

«Hyggelige naboer, pen utsikt og fine hus :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 84/100



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 2025

V E D T E K T E R

sameiet Kjeldevegen 4

Vedtatt i årsmøte

04.02.2024

I medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr.65

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Kjeldevegen 4 Sameie og har Gnr. 44 og Bnr. 18 i Bjørnafjorden kommune.

Sameiet består av 8 boligseksjoner fordelt på to blokker.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

4. Ivareta driften av sameiet.
5. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
6. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet inkludert bod. Videre har seksjonseier rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten skal kun benyttes til bolig, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot seksjonseieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

KAP. 3 ÅRSMØTE

§ 3-1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling

Årsmøte er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseier om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøte.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig, kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det kommer frem at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Viser til § 46.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler – inhabilitet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

g) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle seksjonseiere.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av seksjonseierne.

Styret skal bestå av 3 medlemmer + 1 varamedlemmer.

Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt.

Styret selv sin nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøte.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, innkjøp, avtaler med mer.

§ 4-2.1 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å vise til avtalen.

§ 4-3 Stemmeregler – inhabilitet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet har ikke revisor ut fra at dette har færre enn 20 seksjoner.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. I dag er alle seksjonene av samme størrelse.

Den enkelte seksjonseier skal innbetale et a-kontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøte.

Beløpet innbetales forskuddsvis og kvartalsvis med forfall 5. januar, 5. april, 5. juni og 5. oktober til dekning av felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 31.

§ 5-2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukkningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører og karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap, fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter

ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Inngangspartier og trapper holdes rene av beboerne i de respektive blokker.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre bruker.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29.

Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Årsmøte kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det kvartalsvise a-kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Sameiet tar ansvar for uforskyldte skader som oppstår på utvendig bygningsmasse og som kommer inn under de forhold som dekkes av bygningsforsikringen. Dette gjelder også egenandelen.

Selvforskyldte skader samt skader og slitasje på innvendig bygningsmasse og utstyr som sanitæranlegg, el-anlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, ildsteder, varmepumper etc. dekkes av den enkelte sameier. Det samme gjelder vannskader og brannskader.

Der hvor bygningforsikringen kommer til anvendelse ved slike skader, dekkes skaden av denne, mens egenandelen dekkes av eieren.

Dersom en seksjonseier har handlet erstatningsbetingende uaktsomt, vil det følge av gjeldende rett at han/hun er erstatningsansvarlig uavhengig av om dette kommer frem av vedtektene.

§ 5-6 Husordensregler

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

§ 5-7 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

§ 5-8 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-9 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Dermed blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

§ 5-10 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge lade punkt for elbil og lad bare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av lade punkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. § 5-11 Eierseksjonsloven Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr.65 kommer til anvendelse så lenge intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

KJELDEVEGEN 4 SAMEIE

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte fredag 9. oktober 2026 kl. 18.00 i Kjeldevegen 4G.

Årsmøtet skulle etter vedtektene vært holdt innen utgangen av april. Styret beklager at møtet holdes senere i år.

Dagsorden

1. Konstituering – valg av møteleder og én seksjonseier til å underskrive protokollen
2. Revisjon av vedtektene (krever to tredjedels flertall)
3. Årsberetning fra styret 2025
4. Godkjenning av årsregnskapet 2025
5. Budsjett 2026
6. Godtgjørelse til styret
7. Valg 2026–2028
8. Andre saker: fellesareal og parkeringsplasser, og nivået på fellesutgiftene (diskusjonssaker)

Vedlegg: styrets årsberetning med årsregnskap for 2025, og forslag til reviderte vedtekter.

Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i denne innkallingen. Andre saker kan tas opp og diskuteres, men ikke vedtas, med mindre alle seksjonseiere er til stede og stemmer for å behandle saken.

Seksjonseiere som ikke kan møte, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og legges frem i møtet.

Hver seksjon har én stemme. Gjeldende vedtekter fås ved henvendelse til styret.

Kjeldevegen 4, 22.09.26

Martin Tuft Botnen
styreleder

1. Konstituering

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det velges én av de tilstedeværende seksjonseierne til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.

2. Revisjon av vedtektene

Styret legger frem forslag til reviderte vedtekter, som følger som eget vedlegg. Vedtektsendring krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Hovedpunktene i forslaget er:

- § 3-1: fristen for ordinært årsmøte endres fra utgangen av april til utgangen av juni, slik at vedtektene følger eierseksjonsloven § 41. Det presiseres samtidig at innkalling per e-post regnes som skriftlig.
- § 3-1: «revidert regnskap» endres til «årsregnskap», ettersom sameiet ikke har revisor.

- Forsikringsparagrafen: dagens tekst sier både at sameiet dekker egenandelen og at eieren gjør det. Motsetningen rettes opp.
- Fellesutgifter: forfallsdatoen 5. juni rettes til 5. juli, og det tas inn at betaling kan skje månedlig, slik sameiet faktisk praktiserer.
- Ny bestemmelse om utlegg: innkjøp som skal dekkes av sameiet skal forhåndsgodkjennes av styret, og originalbilag skal leveres.
- Nytt punkt om at tildeling av eksklusiv bruksrett til fellesareal, herunder parkeringsplasser, krever to tredjedels flertall.
- Ladepunkt for elbil: strømforbruket skal måles særskilt, og arbeidet skal utføres av godkjent installatør.
- En rekke rettinger av nummerering, skrivefeil og henvisninger til feil paragraf.

Forslag til vedtak: Vedtektene godkjennes som fremlagt.

3. Årsberetning fra styret 2025

Sameiet Kjeldevegen 4 i Bjørnafjorden kommune består av 8 seksjoner.

Styrets formål er å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

A. Styret

Styret har i perioden 2024–2026 bestått av:

Martin Tuft Botnen, styreleder
Sivert Espetvedt, nestleder
Lars August Kolltveit, styremedlem
Heine Walquist Røttingen, styremedlem
Vervet som varamedlem har stått ubesatt i perioden.

B. Godtgjørelse

Det har ikke vært styregodtgjørelse for styrevervet i perioden.

C. Styremøte

Det er avholdt ett styremøte i perioden. Møtet ble avholdt 23.03.2025.

D. Overdragelse

Ingen overdragelser i 2025.

E. Vedlikehold

I perioden er begge byggene malt i ny farge. Arbeidet ble utført på dugnad av seksjonseierne, og sameiet har dekket materialer og utstyr. Samlet kostnad er 40 551,07 kroner, spesifisert i sak 4. Det er i tillegg kjøpt inn veigrus til fellesarealet.

F. Økonomi

Sameiet har ikke revisor, da vi har liten aktivitet og færre enn 20 seksjoner. Sameiet har bankkonto i Sparebanken Vest (nå Sparebanken Norge), konto 3626.53.29475.

Saldo per 31.12.2025 er 81 028,39 kroner, mot 101 395,77 kroner ved inngangen til året. Regnskapet er avstemt mot bankens årsoppgave for 2025. Det vises til sak 4.

Ved utgangen av året var det utestående fellesutgifter på 11 250 kroner.

G. Valg

Hele styret er på valg, jf. sak 7.

H. HMS-plan og ytre miljø

Det foreligger fortsatt ikke en HMS-plan. Det er et mål å etablere denne i kommende periode. Alle seksjoner skal ha brannslukningsapparat og røykvarsler. Det er ikke spesielle behov for ytre miljø.

Kjeldevegen 4, [dato innkallingen ble sendt]

Martin Tuft Botnen *styreleder*	**Sivert Espetvedt** *nestleder*	**Lars August Kolltveit** *styremedlem*

4. Godkjenning av årsregnskapet 2025

Regnskapet er ført etter kontantprinsippet og er avstemt mot kontoutskriftene for alle tolv måneder og mot bankens årsoppgave per 31.12.2025.

Hovedoppstilling

	Inn	Ut
Saldo 01.01.2025	**101 395,77**	
Innbetalte fellesutgifter	60 750,00	
Kundeutbytte Sparebanken Vest	194,00	
Kundeutbytte Gjensidigestiftelsen	4 057,00	
Forsikring – Gjensidige Forsikring ASA		41 753,00
Vedlikehold – maling av blokkene m.m.		40 551,07
Strøm fellesareal – Fortum		3 005,31
Bankgebyr		59,00
Sum	**65 001,00**	**85 368,38**
Årets resultat	**−20 367,38**	
Saldo 31.12.2025	**81 028,39**	

Saldoen stemmer med bankens årsoppgave for 2025 og revisjonsoppgaven per 31.12.2025.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene er 750 kroner per måned per seksjon, det vil si 9 000 kroner i året og 72 000 kroner for sameiet samlet. Noen seksjoner betaler månedlig, andre kvartalsvis.

Fellesutgifter 2025	**Kroner**
Skal innbetales (8 seksjoner × 9 000)	72 000
Faktisk innbetalt	60 750
Utestående per 31.12.2025	**11 250**

Det utestående gjelder to seksjoner, med henholdsvis 9 000 og 2 250 kroner. Styret følger opp direkte med de to, og har en spesifisert oversikt tilgjengelig for seksjonseierne på forespørsel.

Spesifikasjon av vedlikehold

Alt vedlikehold i 2025 er lagt ut av seksjonseiere og refundert fra sameiets konto. Bilagene er fotografert og oppbevares av styret.

Dato	**Bilag**	**Beløp**
07.04.2025	Fana Stein & Gjenvinning – veigrus 1,40 tonn	350,00
08.04.2025	Fana Stein & Gjenvinning – veigrus 1,30 tonn	325,00
15.04.2025	Europris – vaskebørster, kraftvask, forlengerskaft	846,70
05.05.2025	Bygger'n Os Vest – faktura 250119637	1 232,73
12.05.2025	Fargerike Os – maling og malerutstyr	15 559,20
16.05.2025	Fargerike Os – maling og pensler	4 914,40
20.05.2025	Fargerike Os – maling, pensel, malertape	8 347,20
–	Utlegg uten bilag (se note)	863,77
23.05.2025	Fargerike Os – maling	2 499,00
03.09.2025	Monter Os – materialer	2 837,90
04.09.2025	Biltema Åsane – utstyr	600,50
20.09.2025	Monter Os – materialer	2 174,67
Sum		**40 551,07**

Beløpene er refundert over tre utbetalinger: 32 439,00 den 28.05.2025, og 5 613,07 og 2 499,00 den 06.11.2025.

Note: Av utbetalingen 28.05.2025 på 32 439,00 kroner er 31 575,23 kroner dekket av bilag. For de resterende 863,77 kronene foreligger det ikke bilag. Beløpet er ført som vedlikehold uten bilag.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2025 godkjennes som fremlagt.

5. Budsjett 2026

Budsjettet er et estimat ut fra faktiske tall for 2025. Vedlikeholdet i 2025 var et engangsprosjekt – maling av begge blokkene – og er ikke videreført på samme nivå.

	Inn	**Ut**
Saldo 01.01.2026	**81 028,39**	
Innbetalte fellesutgifter (8 × 9 000)	72 000	
Forsikring		44 000

Strøm fellesareal		3 200
Vedlikehold og uforutsett		15 000
Bankgebyr		100
Sum	**72 000**	**62 300**
Budsjettert resultat	**9 700**	

Styret foreslår at fellesutgiftene holdes uendret på 750 kroner per måned per seksjon ut året. Styret orienterer i møtet om regnskapet så langt i 2026.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2026 godkjennes som fremlagt.

6. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at det ikke gis godtgjørelse for perioden 2026–2028.

Forslag til vedtak: Det gis ikke godtgjørelse for perioden 2026–2028.

7. Valg 2026–2028

Hele styret står på valg. Etter vedtektene skal styret bestå av tre medlemmer og ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet, mens styret selv velger nestleder. Tjenestetiden er to år.

På valg:

- styreleder
- styremedlem
- styremedlem
- varamedlem

Det er ikke valgkomité for sameiet. Kandidater kan meldes inn før møtet eller foreslås i møtet.

Det er viktig at alle fire plassene blir besatt, slik at styret kan registreres riktig i Enhetsregisteret. Alle som velges, må bekrefte vervet elektronisk i Altinn etterpå.

8. Andre saker

Følgende saker tas opp til diskusjon:

- Fellesareal og parkeringsplasser – hvem som eier og kan bruke hvilke plasser.
- Nivået på fellesutgiftene.

Disse punktene behandles som diskusjonssaker. Det fattes ingen vedtak i dem på dette årsmøtet. Fast fordeling av parkeringsplasser er en tildeling av eksklusiv bruksrett til fellesareal og krever to tredjedels flertall med forslaget beskrevet i innkallingen. Blir det enighet om en retning, forbereder styret konkrete forslag til neste årsmøte.

KJELDEVEGEN 4 SAMEIE

Protokoll fra ordinært årsmøte 2026

Tirsdag 13. oktober 2026 kl. 18.00, Kjeldevegen 4G

Åpning og konstituering

Møtet ble åpnet av styreleder Martin Tuft Botnen.

Innkalling til årsmøtet ble sendt skriftlig i sameiets gruppe på Facebook 22.09.2026, med møtedato fredag 9. oktober 2026. Innkallingen ble dermed sendt 17 dager før den opprinnelige møtedatoen, innenfor fristen på minst 8 og høyst 20 dager. Påminnelse ble lagt ut 7. oktober 2026.

Den 8. oktober 2026 ble møtet flyttet til tirsdag 13. oktober 2026, for at flest mulig skulle kunne delta, da flere hadde høstferie. Flyttingen ble varslet i samme gruppe, og de som svarte, bekreftet at tirsdag passet.

Møtelederen spurte innledningsvis om noen hadde innvendinger mot innkallingen, mot flyttingen av møtedatoen eller mot dagsorden. Ingen av de tilstedeværende hadde innvendinger, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Skjermbilder av innkallingen, påminnelsen, varselet om ny møtedato og svarene på denne oppbevares av styret sammen med denne protokollen.

Til stede

Sameiet har 8 seksjoner og dermed 8 stemmer. Til stede var 5 seksjoner, alle ved eget frammøte, ingen ved fullmakt. Samlet 5 av 8 stemmer var representert.

Seksjon	Møtte (navn)	Eget frammøte / fullmakt
Kjeldevegen 4A	Stine Totland Ekerhovd	
Kjeldevegen 4B	Paweł Kuchciński	
Kjeldevegen 4C		
Kjeldevegen 4D		
Kjeldevegen 4E		
Kjeldevegen 4F	Ingeborg Espetvedt, Joakim Christensen	
Kjeldevegen 4G	Martin Tuft Botnen	
Kjeldevegen 4H	Heine Walquist Røttingen	

Valg av møteleder og protokollunderskriver

Som møteleder ble valgt: Martin Tuft Botnen

Til å underskrive protokollen sammen med møtelederen ble valgt: Heine Walquist Røttingen, seksjon 4H.

Sak 2 – Revisjon av vedtektene

Styrets forslag til reviderte vedtekter ble ikke behandlet på dette årsmøtet.

Vedtak: Saken utsettes til årsmøtet i første kvartal 2027. Forslaget sendes ut på nytt sammen med innkallingen til det møtet, slik at hovedinnholdet er beskrevet i innkallingen. Gjeldende vedtekter fra 04.02.2024 står uendret inntil videre.

Sak 3 – Årsberetning fra styret 2025

Styrets årsberetning for 2025 ble gjennomgått av styreleder.

Vedtak: Årsberetningen godkjennes som fremlagt.

Sak 4 – Godkjenning av årsregnskapet 2025

Regnskapet for 2025 ble gjennomgått. Sameiet hadde inntekter på 65 001,00 kroner og kostnader på 85 368,38 kroner, og dermed et underskudd på 20 367,38 kroner. Underskuddet skyldes i hovedsak maling av begge blokkene, som kostet 40 551,07 kroner. Saldo per 31.12.2025 var 81 028,39 kroner, avstemt mot bankens årsoppgave.

Vedtak: Regnskapet for 2025 godkjennes som fremlagt.

Det ble gjort følgende bemerkninger til regnskapet:

- Utestående fellesutgifter per 31.12.2025 utgjør 11 250 kroner, fordelt på to seksjoner med henholdsvis 9 000 og 2 250 kroner. Det nye styret følger opp de to seksjonseierne direkte og avtaler en nedbetalingsplan.
- Av refusjonen på 32 439,00 kroner utbetalt 28.05.2025 mangler bilag for 863,77 kroner. Beløpet er ført som vedlikehold uten bilag og ble godkjent av årsmøtet.

Sak 5 – Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 ble gjennomgått. Styret orienterte om regnskapet så langt i året.

Vedtak: Budsjettet for 2026 godkjennes som fremlagt. Fellesutgiftene holdes uendret på 750 kroner per måned per seksjon.

Spørsmålet om å heve fellesutgiftene ble tatt opp, men ikke avgjort. Se sak 8.

Sak 6 – Godtgjørelse til styret

Vedtak: Det gis ikke godtgjørelse til styret for perioden 2026–2028.

Sak 7 – Valg 2026–2028

Hele styret sto på valg. Styreleder ble valgt særskilt. Følgende ble valgt for perioden 2026–2028, med tjenestetid på to år:

Verv	Navn
Styreleder	**Heine Walquist Røttingen**
Styremedlem	Stine Totland Ekerhovd
Styremedlem	Joakim Christensen
Varamedlem	Martin Tuft Botnen

Alle ble valgt enstemmig.

Styret velger selv sin nestleder på første styremøte.

Vedtak: Styret ble valgt som angitt ovenfor for perioden 2026–2028.

Avtroppende styreleder Martin Tuft Botnen melder endringen i styrets sammensetning til Enhetsregisteret via Samordnet registermelding i Altinn. Fødselsnummer fylles inn direkte i skjemaet og skal ikke stå i protokollen. Alle fire som er valgt, må signere meldingen elektronisk.

Sak 8 – Andre saker

Følgende saker ble tatt opp til diskusjon. Det ble ikke fattet vedtak i noen av dem.

Fellesareal og parkeringsplasser

Spørsmålet om hvem som eier og kan bruke hvilke parkeringsplasser ble diskutert. Saken ble ikke avgjort.

Vedtak: Saken utsettes til årsmøtet i første kvartal 2027. Det nye styret forbereder et konkret forslag.

Nivået på fellesutgiftene

Det ble diskutert om fellesutgiftene bør heves. Saken ble ikke avgjort.

Vedtak: Saken utsettes til årsmøtet i første kvartal 2027, der den behandles sammen med regnskapet for 2026 og budsjettet for 2027.

Neste årsmøte

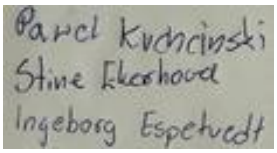
Det ble opplyst at ordinært årsmøte for 2027 holdes i første kvartal 2027. Parkering, nivået på fellesutgiftene og revisjon av vedtektene settes opp på dagsorden der.

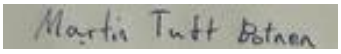
Protokollen ble lest opp i møtet og godkjent. Møtet ble hevet kl. 19.00.

Protokollen holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Kjeldevegen 4, 13.10.2026

Signaturer fra øvrige frammøtte seksjoner:







Martin Tuft Botnen
møteleder

Heine Walquist Røttingen
seksjonseier, Kjeldevegen 4H

Vedlegg: innkalling med årsberetning, årsregnskap 2025 og budsjett 2026, samt skjermbilder av innkallingen og varselet om ny møtedato.

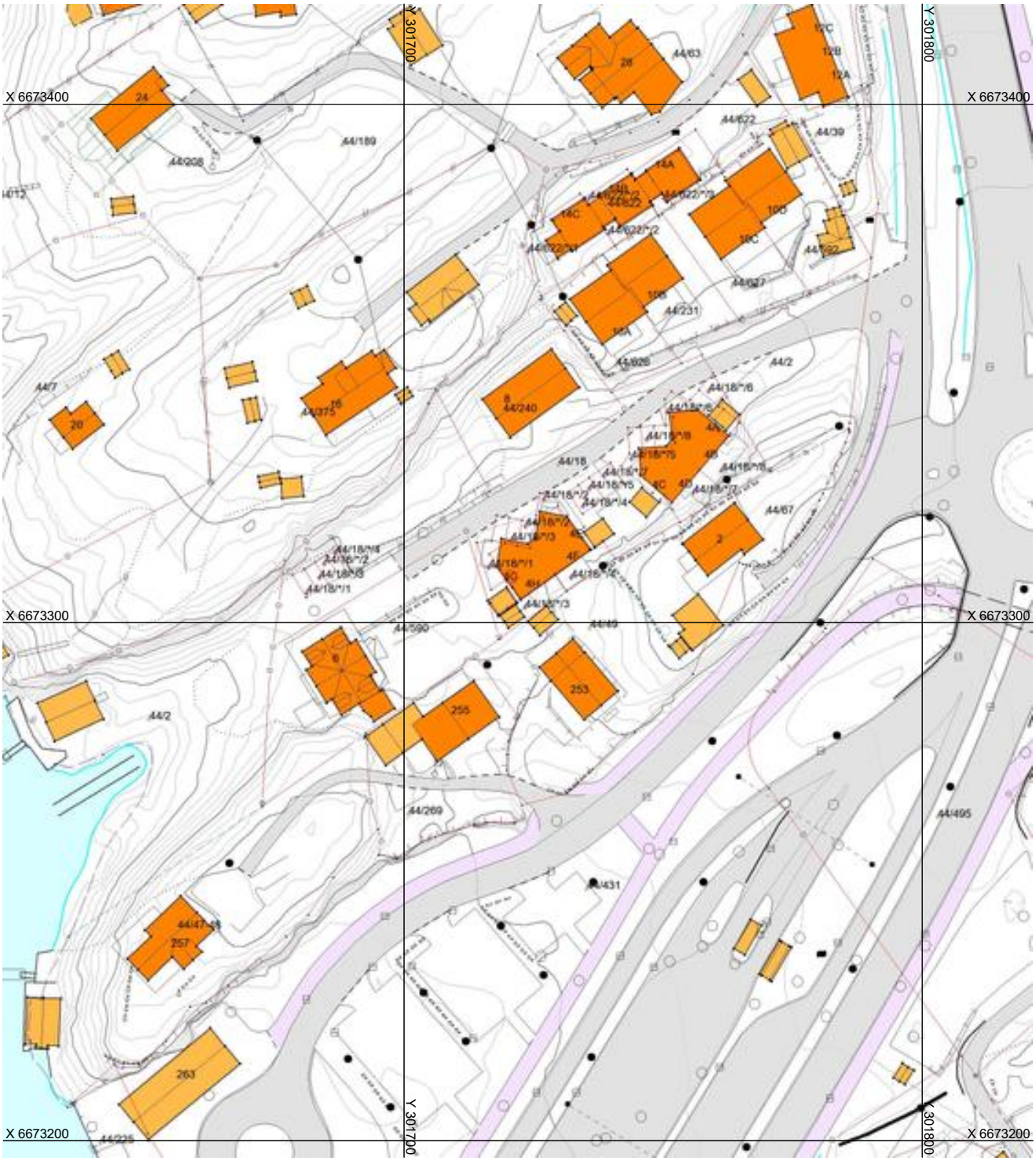
BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 44/18 seksjon 1
Adresse: Kjeldevegen 4G
Målestokk: 1:1000
Dato: 15.10.2026

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



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

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

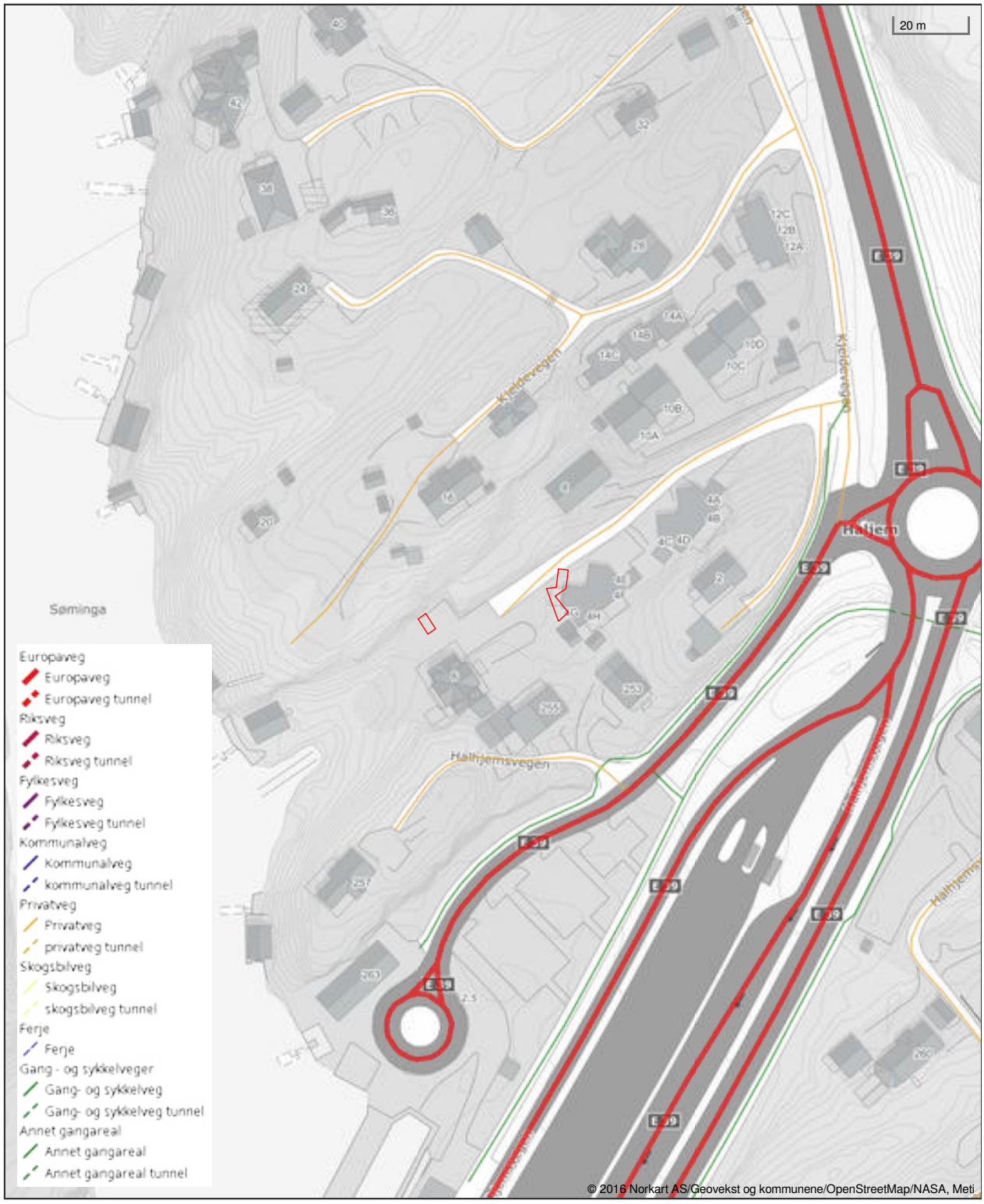
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 14.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 44/18//1



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 FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	44/18//1
Adresse:	Kjeldevegen 4G, 5208 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

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

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

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☒JA ☐NEI	
Kommentar / Anna:	Gjetlehaugen, Kjeldevegen, 44/34 m.fl

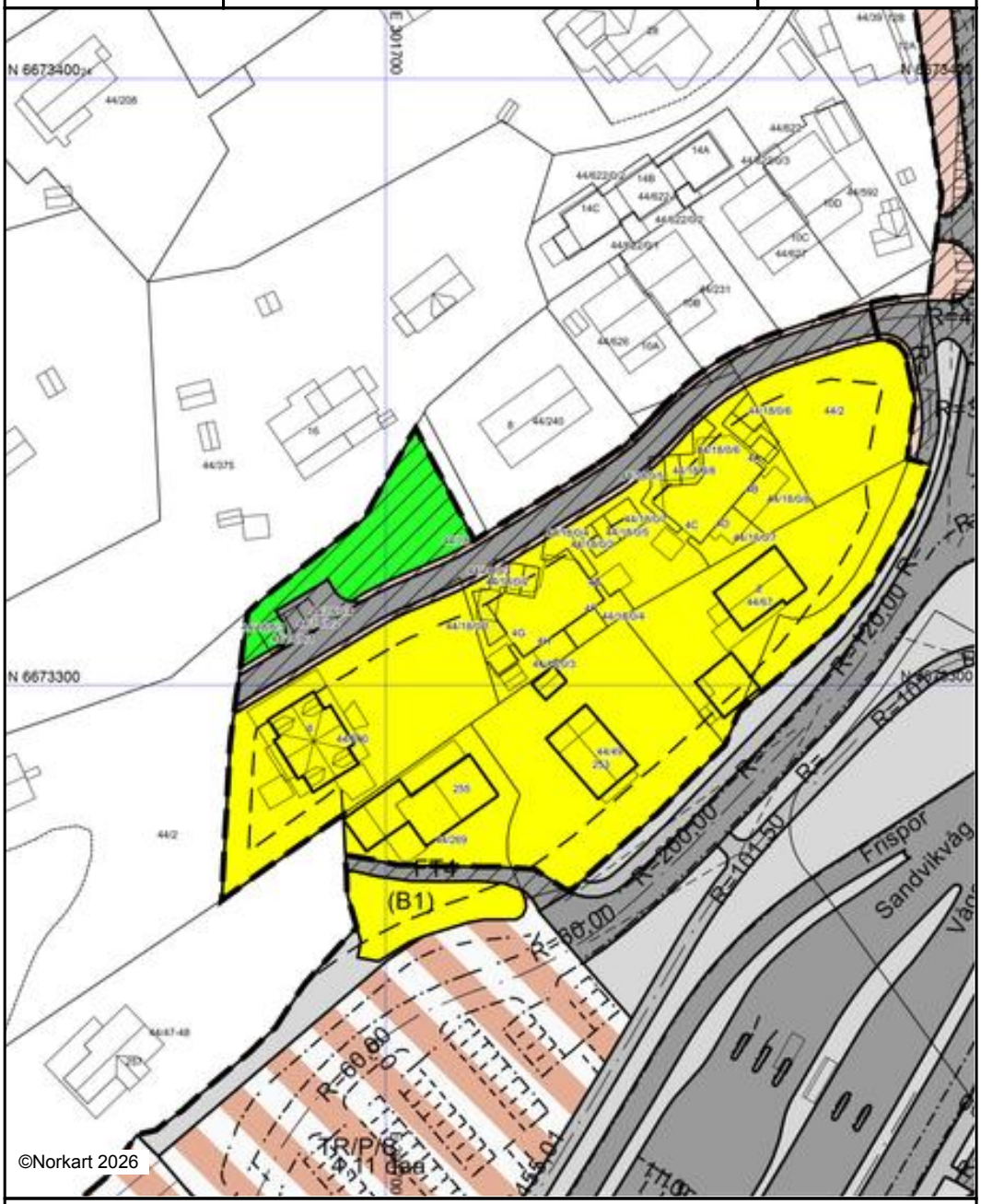
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/18/0/1
Adresse: Kjeldevegen 4G
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

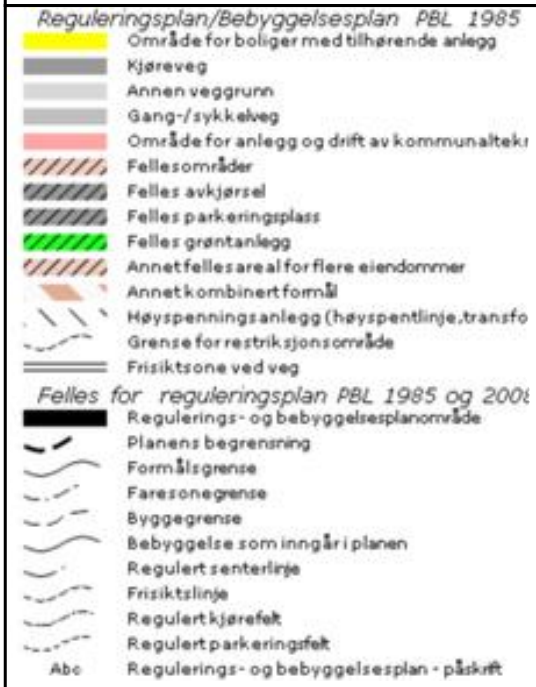
N

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



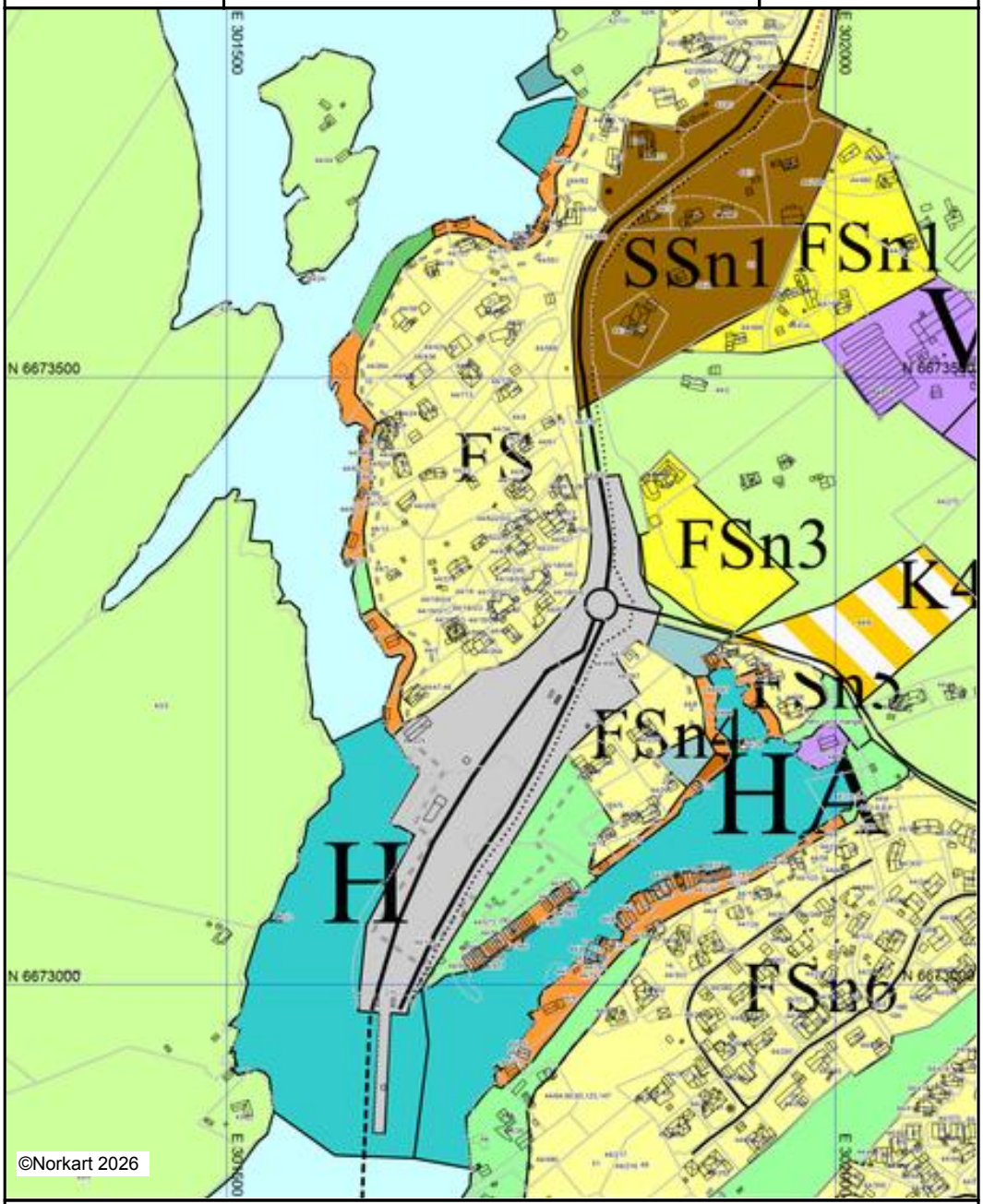
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/18/0/1
Adresse: Kjeldevegen 4G
Dato: 14.10.2026
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

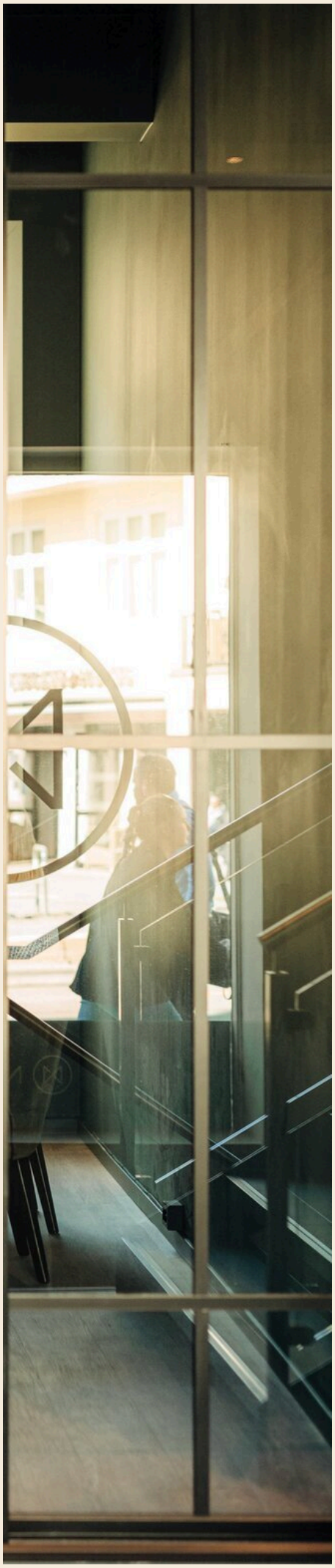


Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 19-0282/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjeldevegen 4G 5208 OS
Matrikkel: Gnr 44, bnr 18, snr 1 (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:

Isak Bruarøy

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016