PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

ULVENVEGEN 19A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra sameie

Kommunal informasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ulvenvegen 19 A, 5210 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 56,56, bnr. 42,42, snr. 2,0

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3366 **Eiendomsverdi ref nr:** QO5312

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

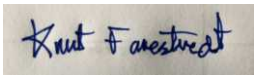
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 2. etasje, inneholder:
Entre/gang, omkledningsrom, vaskerom, bad,
2 stk. soverom og stue/kjøkken. Utgang til altan
fra stue, og til terrassedekke ved inngangsparti.

Noen beskrevne forskriftsmangler/avvik, se videre
detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende utvendig sportsbod på 5 m².
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Opplyst at det er parkering på felles tomt.

AKTUELL EIENDOM

Firemannsbolig bygget i 2019.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter,
blindkjeller under andre boenheter er ikke tilstandsvurdert
i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomtearealet er felles for sameiet.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Ligger i et etablert boligområde i Ulvenvegen på Os.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

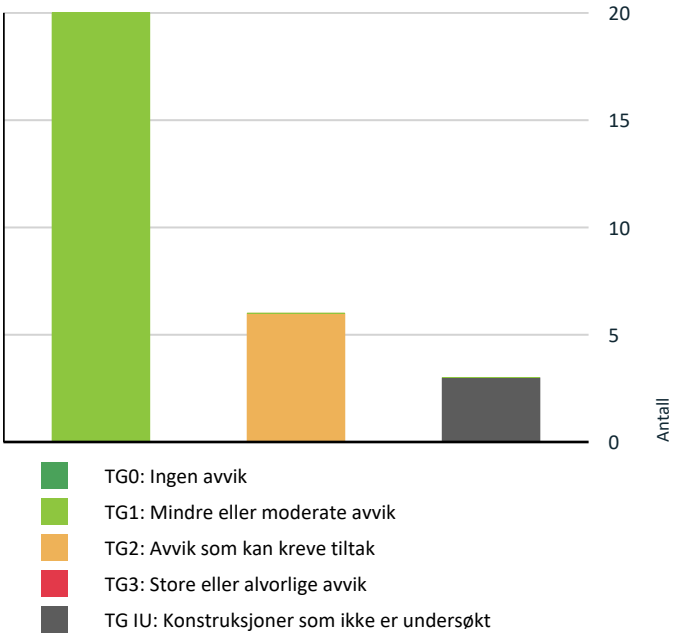
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdør fra sportsbod	Gå til side
Utvendig > Utvendig sportsbod	Gå til side
Våtrom > Etasje > vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pultak, tekket med asfaltpapp eller tilsvarende.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukket konstruksjon (mindre luke, men det er plastet/lukket underside isolasjon her også).

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør: Isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.
Ytterdør: Formpresset huntonitt dørblad med felt av isolerglass.

TG 2 Ytterdør fra sportsbod

Beskrivelse

Formpresset huntonitt dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ytterdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 22 m² av impregnert materiale, rekkverk av glass.

TG 2 Utvendig sportsbod

Beskrivelse

Utvendig sportsbod på 5 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert et fuktmerke i gulvparti (rett innenfor dør), men det ble ikke målt utslag på fuktindikator. Merket kan mulig stamme fra byggeperioden. I følge eier har dette fuktmerke på gulvplate vert der siden de kjøpte, og har ikke endret seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Forholdet bør holdes under observasjon, og hvis negativ utvikling må tiltak igangsettes.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser i del av entre med, 1 stavs eik parkett resterende.
Varmekabler i del av entre.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning. Spotlights i entre/gang og stue/kjøkken.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger og tak. Avtrekkventil.
Innredet med røropplegg for vaskemaskin og teknisk skap med bereder, stoppekran, vannfordelerskap og ventilasjon (+ sluk i skap).
Det er også sluk i gulv under vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning på vegger og i tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Tettesjikt ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med beskrevne avvik, men det anbefales å øke høyden på tetesjikt mot terskel slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Våtromsbelegg med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med røropplegg for vaskemaskin og teknisk skap med bereder, stoppekran, vannfordelerskap og ventilasjon (+ sluk i skap).
Det er også sluk i gulv under vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot flislagt bad.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak med spotlights. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glassnisje, servant med møblement, speil og belysning.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak med spotlights.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100) i dusjsone.
- Slitasje i silikonfuger i overgang gulv/vegger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Fuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glassnisje, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det mangler drenshull under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring)
eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dusjsone går mot nabo og mot kjøkken uten tilkomst.

Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking, fuktskader som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Kompositt benkeplate, kompositt vask.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
1 stavs eik parkett på gulv, malt platekledning på vegger og tak. Åpen løsning mot stue.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Norsk Standard (NS 3600) vurderer ventilatorer med kullfilter til "TG:2".

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendig vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendig avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Opplyst at filtert skiftes årlig. Sist rens av kanaler ble utført i 2026.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten har varmepumpe, enheten er plassert i stue. Sist service ble utført i 2025.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

112 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår (2019).
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Elektrisk anlegg fra byggeår.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

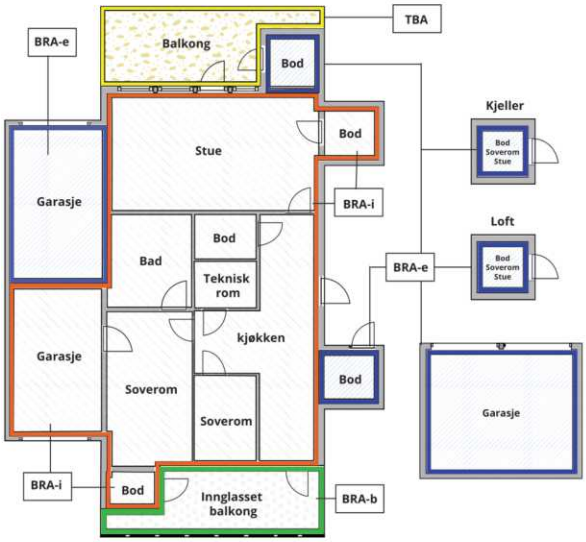
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	97	5		102	22
SUM	**97**	**5**			**22**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, omkledningsrom, vaskerom, bad, 2 stk. soverom, stue, kjøkken, utgang til altan på 22 m² fra stue	Utvendig sportsbod	

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 10,90 m²
- Omkledningsrom 7,10 m²
- Vaskerom 4,70 m²
- Bad 7,20 m²
- Soverom 11,60 m²
- Soverom 8,00 m²
- Stue/kjøkken 43,10 m²

- Altan på 22,00 m² (TBA)
- Utvendig sportsbod 5,00 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Kristina Tjønneland Knutson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	56	42		2		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Ulvenvegen 19 A

Hjemmelshaver
Andersson Fredrik, Knutson Kristina Tjønneland

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	56	42	0	0	1163.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Ulvenvegen 19 A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Ulvenvegen på Os.
Gangavstand til diverse dagligvare butikker, bensinstasjon, hagesenter og bussholdeplass.
Barnevennlig med kort avstand til barnehage, skole og idrettsplass. Fine friluftsområder like ved.
Kort avstand til Flåten Amfi og Kuventræ med fotballbaner, idrettshall og ny svømmehall.
Få minutters kjøring til Os sentrum med alle servicetilbud/fasiliteter.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QO5312

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260233
Addresse	Ulvenvegen 19A		
Postnr.	5210	Sted	OS
Selgers navn	Kristina T Knutson		
Selgers navn	Fredrik Andersson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år ca

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1857046

Våtrom

Initialer selger:
K T
F A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K T
F A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ventilasjonsrens av Nordisk Ventilasjonsrens AS den 06.05.26

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Inspeksjon og rengjøring av alle avtrekksventiler utført av fagfolk. Systemets funksjonalitet testet for å sikre optimal ytelse etter utført arbeid. Skiftet luftfilter 11.05.2026.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Planlagt utbygging i boligområdet. Ferdigstilling planlagt 2. kvartal 2027. Medfører ikke endringer i bruken av eiendommen.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er lagt kabler og tilrettelagt for elbil-lader. Ikke montert lader da det ikke har vært aktuelt for oss.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Kristina T Knutson*

Signert av *Fredrik Andersson*

Initialer selger:
K T
F A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Ulvenvegen 19A, 5210 OS	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295016**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300511006**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
108,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
104,43 kWh/m²	**10 234 kWh**



Ulvenvegen 19A, 5210 OS

Detaljering

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

Ulvenvegen 19A, 5210 OS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ulvenvegen 19A

Nabolaget Varaåsen/Ulven - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Os barneskule (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	19 min 1.7 km
Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 292 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 486 elever, 35 klasser	5 min 2.8 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 469 elever, 32 klasser	6 min 4.4 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	4 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulvenskiftet Linje 610, 740, 741	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 25 km
Bergen Flesland	17 min

BARNEHAGER

Varhaug barnehage (0-5 år) 55 barn	17 min 1.4 km
Os barnehage (0-5 år) 111 barn	3 min 1.6 km
Espira Kuventræ barnehage (0-5 år) 114 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Amfi Os	2 min
Meny Os	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Os	15 min
Ditt Apotek AMFI Os	15 min
Os Vinmonopol	6 min

SPORT

Småhaugane-Kolskogen, ballbinge	2 min
Gudrihaugen grendalag- balløkke	19 min
EVO Os	11 min
Actic Osbadet	4 min

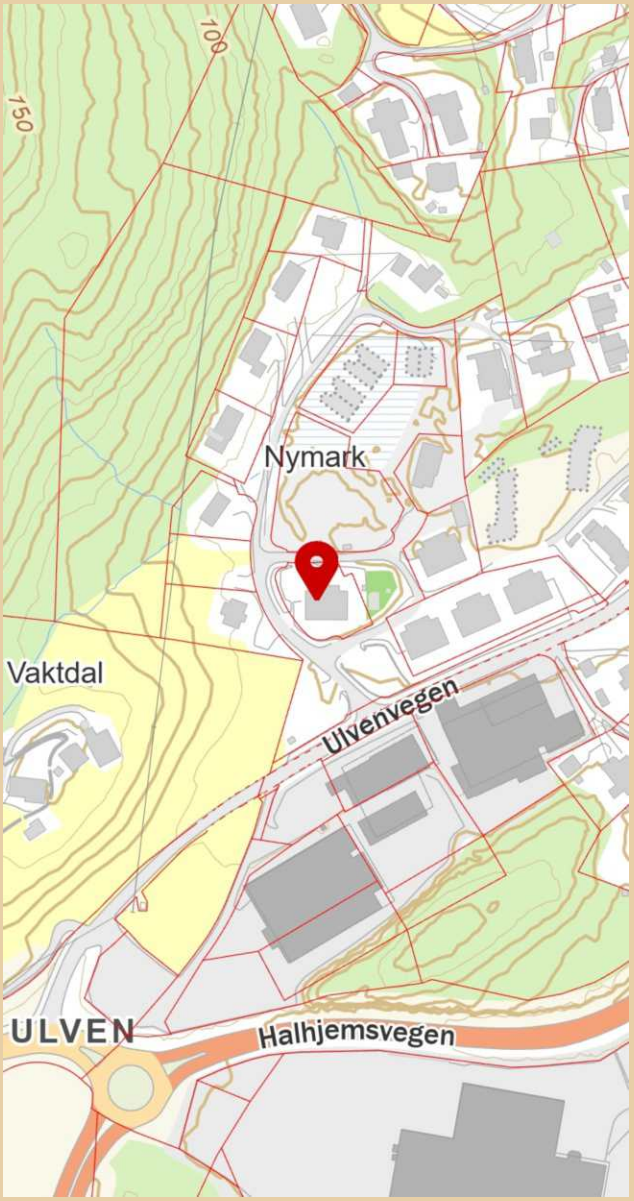
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter

for

Eierseksjon Ulvenvegen 19. gnr. 56 bnr. 42 i Os Kommune

Etablert/tinglyst 9. april 2019

Formål:

1. Formålet er å eie og drifte Ulvenvegen 19. gnr. 56, bnr. 42 i Os Kommune.
2. Disse vedtektene omhandler eierskap og styring.

Eier- og ansvarsforhold

3. Ulvenvegen 19 er medeier i og bruker av Realsameiet, gnr. 56, bnr. 37. Eierandelen fremgår av vedtektene for Realsameiet.
4. Fysiske innretninger som er eiet i fellesskap (Realsameiet gnr. 56 bnr. 37):
    a. Tomten – grunnen hvor veier, gangveier, grøntarealer m.m ligger.
    b. Veinettet innen reguleringsområdet
    c. Eventuelt andre innretninger som finnes eller blir satt opp på tomten. Herunder lekeplassapparater m.m.
5. Ansvar for bruksregler, vedlikehold, dugnad og oppgradering, etc. fremgår av vedtektene for realsameiet.

Styret:

6. Det skal etableres et eget styre som blant annet skal håndtere:
    a. Administrasjon av fellesutgifter til Forsikring, og bidrag til Realsammeiet etc. Det skal opprettes egen konto for dette formål. Boenhetenes mnd. bidrag skal min. dekke forsikring, bidrag til Realsameiet og eventuelt andre faste felleskostnader.
    b. Oversikt (navn, telefon etc.) over hvem som til enhver tid bor i Ulvenvegen 19. Styret skal bestå av leder, nestleder og 2 styremedlemmer, 1 person pr. boenhet, og velges på årsmøtet.
7. Styret skal utarbeide skriftlig referat fra styre- og årsmøte.
8. Styrets leder og nestleder skal ha signaturrett sammen.

Årsmøte:

9. Det skal avholdes et årlig møte senest 15. februar. Årsmøtet skal behandle:
    a. Godkjenning av styrets årsberetning
    b. Regnskap
    c. Innkomne forslag, som må være innkommet til styret senest 1 uke før årsmøtet. Innkalling til årsmøtet gjøres min. 2 uker før møtedato.
    d. Valg av leder, nestleder, og 2 styremedlemmer. Leder og nestleder velges for 2 år. Dog slik at ikke begge er på valg samtidig.
    e. Ved avstemming har leder dobbeltstemme hvis nødvendig.
    f. Endring av disse vedtektene krever 2/3 flertall for å være gyldig. Vedtektene er foreløpige og kan endres ved behov.
    g. Årsmøtet kan ikke vedta endringer som bryter med Realsameiets vedtekter.

Sted/dato: Os 24.07.2019

Steinar Ersland/sign. — Leder

Simen Helland Bjørgo/Sign. — Nestleder

Ulvenvegen 19. Årsmelding for året 2025

Styre har bestått av: Leder: Steinar Ersland, Nestleder: Fredrik Andersson, Kasserer: Steinar Ersland
Styremedlem: Vytautas Merkelis
Årsmøte: 26/1-2025
Medlemsmøter:
Ikke registrert. Har hatt uformelle samtaler. Ingen uenigheter fremkommet.

Videre utbygging:
Utbygging har stått stille da det er uklarheter, Det er kommet ny utbygger, har ikke hatt kontakt med dem. Litt aktivitet på slutten av året.
Nabovarsel for videre utbygging mottatt.
Det ble sendt klage fra naboer da de mente husene måtte snues. Er tegnet med stue og terrasse mot nord.
Har hørt at de skal snues, men ikke fått nabovarsel om det.

Reseksjonering/ feil adresser: Forhandlinger med kommunen har ikke gitt resultater. De står på sitt.

Realsammeiet:
Steinar er leder også for Realsameiet. Fredrik Andersson. Styremedlem

Det har gått med mye tid pga. uroligheter med styret i nr. 17.

Alle sameiene betaler kr. 1000/måned/hus til Realsameiet. Kr. 250/seksjon.

Ulvenvegen 19,
31. desember 2025

_____ _____

Steinar Ersland

Årsmøtereferat for 2026
Ulvenvegen 19D. 15/3-2026

Til stede: 19A: Fredrik Andersson, Kristina Knutson
19B: Else J.S. Ersland, Steinar Ersland
19C: Vytautas Merkelis,
19D: Vilde Arnøy
Ikke møtt: Jurate Merkeline, Robbin Tveit.

Til behandling:

Godkjenne innkalling: Innkalling godkjent.
Årsberetning for 2025: Gjennomgått og godkjent uten anm. Kristina Knutson, signerer.
Regnskap for 2025: Gjennomgått og godkjent. Kristina Knutson reviderer.
Økonomien: Er redusert fra Kr. 6 695 til, 4 260. 31/12-25. (-2 434).
Øke innskudd? Fortsetter med kr. 600 per leilighet per måned inntil videre.
Innkomne forslag: Ingen innkomne forslag til behandling.

Saker:

1- Konteiner for glass/metall: OK.
2- Konteiner for Matavfall: OK
3- Sandhauger etter brøyting: Fordeler i skråning mot vegen. Rydde diverse material.
4- Reseksjonering: Robbin, Vilde: Varmekabler i alle gulv? Vilde sjekker kabler, rekkverk.
5- **Informasjoner:**
Betaling til Realsameiet. Realsameiets årsmøte er ikke avholdt. Ikke kjennskap til eventuell endring.
Forhold til Sameiet 17: Svært krevende for Realsameiet. 17 Nekter å betale.
Vil melde seg ut av Realsameiet: Ikke mulig ref. tilsendt e-post
Mulig tinglysing av realsameiet. Kan overføre/tinglyse etter ferdigstilt prosjekt som avtalt med grunneier. Det er OK ifølge Kartverket.

Valg: styremedlemmer: Vytautas Merkelis, Robbin Tveit.
Styrets leder: Steinar Ersland.
Nestleder: Fredrik Andersson. Felles signatur. Skal ikke lenger registreres i BRREG.
Representant til Realsameiet: Steinar Ersland, bør/ønsker å forlate styret, da han mener problemer med 17 skylder mer hans person en sak. Fredrik Andersson stiller som kandidat.
Alle valg var enstemmig.
Valgt til å skrive under protokoll: Else J. S. Ersland

Møtestart kl. 13, slutt kl. 14:30.
Ulvenvegen 19 Os 15/3-2026

Steinar Ersland/Leder

Else J. S. Ersland/ referent

Årsregnskap for Eierseksjon
Ulvenvegen 19. År 2025

Konto Nr. 3633 65 51603

Inntekter:

Innskudd, fra leilighetene	28 800,00
Samla intekter (Omsetning)	**28 800,00**

Faste utgifter:

Bankgebyrer	371,00
Forsikring	15 271,00
Realsameiet	12 000,00
Ventilasjons-filtere	2 405,80
Sum faste utgifter	**30 047,80**

Diverse:

Kontor	737,00
Strøsingel	190,00
Kartverket. Seksjonsbegjæring	260,00
Sum diverse utgifter	**1 187,00**

Intekter samla	**28 800,00**
Faste utgifter samla	**30 047,80**
Diverse utgifter samla	**1 187,00**
Resultat	**-2 434,80**

Bank pr. **31/12. 2025**	**4 260,73**
Bank pr. 1.1-2025	-6 695,53
Resultat	**-2 434,80**

Ulvenvegen 19. 31/12 -2025

For selvangivelser: KR. 1065

Revisor

Steinar Ersland

Steinar Ersland

Leder

SAMEIEAVTALE

Med vedtekter for

Realsameiet gnr. 56 bnr. 37 i Os Kommune

Formål

1. Formålet med sameiet er å eie og drifte fellesarealet på gnr. 56, bnr. 37 i Os Kommune.

2. Denne Sameieavtalen omhandler eierskap og styring.

Eier- og ansvarsforhold

3. Det er de ulike eiendommene som naturlig tilhører og bruker fellesarealet som er eier til gnr. 56, bnr. 37. Andelen som hver eiendommen eier fremkommer ved å dele tallet 1 på det totale antall eiendommer innenfor sameiet.

4. Det er den enkelte eiendommen som står som sameier. Fysiske innretninger som er eiet i fellesskap:
    a. Tomten – grunnen hvor veier, gangveier, grøntarealer m.m ligger.
    b. Veinettet innen reguleringsområdet
    c. Eventuelt andre innretninger som finnes eller blir satt opp på tomten. Herunder lekeplassapparater m.m.

5. Sameierne har et felles ansvar for bruksregler, vedlikehold og oppgradering, etc.

6. Sameieandelen skal ikke kunne pantsettes av den enkelte sameier.

7. En sameier kan ikke avhende sin sameieandel uten samtykke fra samtlige sameiere.

Styret

8. Det skal etableres et eget styre («Styret»), som blant annet skal håndtere
    a. Administrasjon av fellesutgifter til vedlikehold, oppgradering etc.
    b. Regler og planer for diverse dugnadsarbeid
    c. Oversikt (navn, adresse, telefon etc.) over hvem som til enhver tid er med i Sameiet.
    d. Inngå nødvendige driftsavtaler knyttet til vedlikehold.

    Styret skal bestå av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges på Årsmøtet.

9. Styret skal utarbeide skriftlig referat fra styre- og årsmøte.

10. Styret kan beslutte at det skal engasjeres en forretningsfører dersom man ser det som hensiktsmessig.

Årsmøte

11. Det skal avholdes et årlig møte for sameierne («Årsmøte»), som blant annet skal behandle:

a. Godkjenning av Styrets årsberetning
b. Regnskap
c. Forslag fra sameierne
d. Årlige drifts- og vedlikeholdsplaner, med tilhørende budsjett

12. Beslutning angående saker som ikke er delegert til Styret vedtas av Årsmøtet, hvor hver sameier bestemmer i henhold til sin «Sameiebrøk» (enten ved personlig fremmøte, eller med fullmakt). Stemmerett forutsetter at man er ajour med innbetalt bidrag til fellesutgifter.

    Et flertallsvedtak blant de fremmøtte, eventuelt med fullmakter, er bindende/forpliktende for mindretallet, likevel slik at vedtaket ikke kan gå ut på en urimelig kostnad eller på å gjøre sameiet om til noe annet enn å eie og drive fellesområdet til beste for eiendommene som anvender og bruker fellesområdet/veiene/grøntområdene etc.

13. Hver sameier har en stemmerett hver på Årsmøtet. Eiendommen kan representeres med flere enn en person på møtet, men eiendommen har allikevel ikke mer enn en stemme.

14. Saker som krever 2/3 flertall av samtlige sameiere for å være gyldig er:
    a. Endring av disse vedtektene
    b. Betydelige investeringer
    c. Omfattende vedlikeholdskostnader

    Med betydelige investeringer/omfattende vedlikeholdskostnader menes beløp over kr. 5.000,- per sameieandel. Dette beløpet justeres for fremtiden i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

15. Ellers kreves simpelt flertall for å fatte gyldige vedtak.

16. Innkalling til Årsmøte skal angi de saker som skal behandles på årsmøte, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst to uker før møtet. Forslag fra sameierne til saker som man ønsker behandlet på Årsmøte må underrettes Styret innen 28. februar samme år, slik at Styret får anledning til å behandle forslag for inkludering på sakslisten. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Drift, vedlikehold, endring og oppgradering etc.

17. Forslag fra Styret, eventuelt vedtak på Årsmøtet, til større oppgradering av anlegget, og andre momenter som kan ha betydning for sameierne skal behandles/godkjennes av styret.

18. Hver sameier skal dekke utgifter til drift og vedlikehold ihht. sin sameiebrøk. Styret er ansvarlig for å kreve inn pengene og fordele kostnadene. Sameiet oppretter en felleskonto som sameierne betaler inn sin andel av kostnadene til, og som benyttes til å betale regninger som gjelder sameiet.

Endring av dette beløpet er å anse som en endring av vedtektene som kreves 2/3 flertall av samtlige sameiere, jfr. Punkt 13 bokstav a. Fellesutgiftene som dekkes av sameierne er for eksempel, men ikke begrenset til:

a. Strøm
b. Brøyting
c. Vedlikehold av veien
d. Gartnertjenester
e. Vedlikehold av lekeplasser, basketbanen, samt andre grøntarealer
f. Strøm
g. Forsikring
h. Utgifter til forretningsfører

19. Flere av eiendommene som er en del av dette sameiet er ubebygde tomter, som blir utviklet etter hvert. Man er derfor enig om at plikten til å betale en forholdsmessig andel av utgiftene til drift- og vedlikehold ikke inntrår før Eiendommen er bebygget og samtlige enheter overtatt av ny kjøper.

20. Oppløsning av sameiet krever enstemmighet av samtlige sameiere.

Tinglysning

21. Denne sameieavtalen kan tinglyses i sin helhet eller for enkelte punkters vedkommende.

Tinglyste veiretter

22. MNS Eiendom AS har av sameiet fått rett til å tinglyse 15 veiretter over gnr. 56 bnr. 37. MNS Eiendom AS er ikke pliktig å betale inn noe akontobeløp til dekning av fellesutgifter.

    Bakgrunnen for dette er at MNS Eiendom AS ønsker å videreutvikle et område som ligger lenger inne i feltet. I den forbindelse vil de nye boligene på dette området har behov for veirett over gnr. 56 bnr. 37.

    MNS Eiendom AS kan fritt avhende de tinglyste veirettene til de nye boligene som kommer på dette området uten forutgående samtykke fra Sameiet.

    Ved overtakelse av de nye boligene og overføring av veiretten plikter MNS Eiendom AS å besørge at de nye eiendommen er innforstått med at de plikter å betale inn et bidrag til drift og vedlikehold tilsvarende kr. 600,- pr. år pr. veirett. Summen betales inn til sameiet sin bankkonto innen den 15. januar hvert år.

23. Eiendommene i området som naturlig anvender veien som går over gnr. 56, bnr. 37 har fått rett til å tinglyse denne veiretten, mot at det innbetales kr. 600,- til sameiet sin driftskonto innen den 15. januar hvert år til dekning av drifts- og vedlikeholdsutgifter. Styret er ansvarlig for innkreving av disse pengene hvert år. Det skal til en hver tid foreligge en liste som viser hvilke eiendommer som har en tinglyst veirett over eiendommen.

    Det årlige beløpet som betales inn til dekning av drifts- og vedlikeholdsutgifter kan justeres hvert år ihht. KPI med utgangspunkt i indeksen den 15. januar året før.

Ny sameiere

24. Dersom det kommer til en ny sameier til dette sameiet skal vedkommende tiltre denne avtalen ved signering av dette dokument. Styret skal besørge at den nye sameieren uten opphold blir ført inn i oversikten over sameiere og gjort kjent med alle nødvendig informasjon hva gjelder sameiet.

Signatur

Sted/dato:_____

For

gnr. 56, bnr. 42 i Os Kommune

gnr. 54, bnr. 810 i Os Kommune

gnr. 56, bnr. 40 i Os Kommune

gnr. 56, bnr. 39 i Os Kommune

gnr. 56, bnr. 34 i Os Kommune

gnr. 56, bnr. 35 i Os Kommune

gnr. 56, bnr. 38 i Os Kommune

gnr. 56, bnr. 41 i Os Kommune

gnr. 56, bnr. 43 i Os Kommune

_____

Bjørn Sundal ihht. fullmakt

BJØRNAFJORDEN
BLI INSPIRERT

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Delegasjonssak nr.: 647/2024

Ansvarleg søkjar:
ABChus AS Region Vest
Smålonane 2
5353 STRAUME

Tiltakshavar:
Mns Eiendom As
Ulvenvegen 31
5210 Os

Ferdigattest er gitt for:

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ulvenvegen 19 A-D	56	42		

Bygningsopplysningar:

Type bygg:	Adresse:	Bustadnr:
4 mannsbustad	**Ulvenvegen 19a-d**	**H0101, H0101, H0201, H0201**

Vedtaksdato	Saksnr
05.07.2024	22/6364

Dato for søknad om ferdigattest:	04.07.24

Vedtak:
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 blir det gitt ferdigattest for tiltaket.

Merknadar:
- Godkjent tiltak må ikkje takast i bruk til anna føremål enn kva som går fram av byggeløyve, jf. pbl § 21-10.
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje gitt opplysningar om at det finst endringar i høve til godkjend dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknadar/kommentarar gitt i løyvet.
- Huseigar må syta for at det snarast råd blir sett opp husnummerskilt.
- Eigar må sjølv bestille bossabonnement hos BIR (Bergensområdets interkommunale renovasjonsselskap).

Klage
Dette vedtaket kan klagast på, jf. pbl. § 1-9 og fvl § 28. Ein eventuell klage må sendast kommunen innan 3 veker frå du har teke imot melding om vedtaket.

Dato	Underskrift	Underskrift
05.07.2024	Geir Heldal Byggesakshandsamar	Idar Landro Byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.

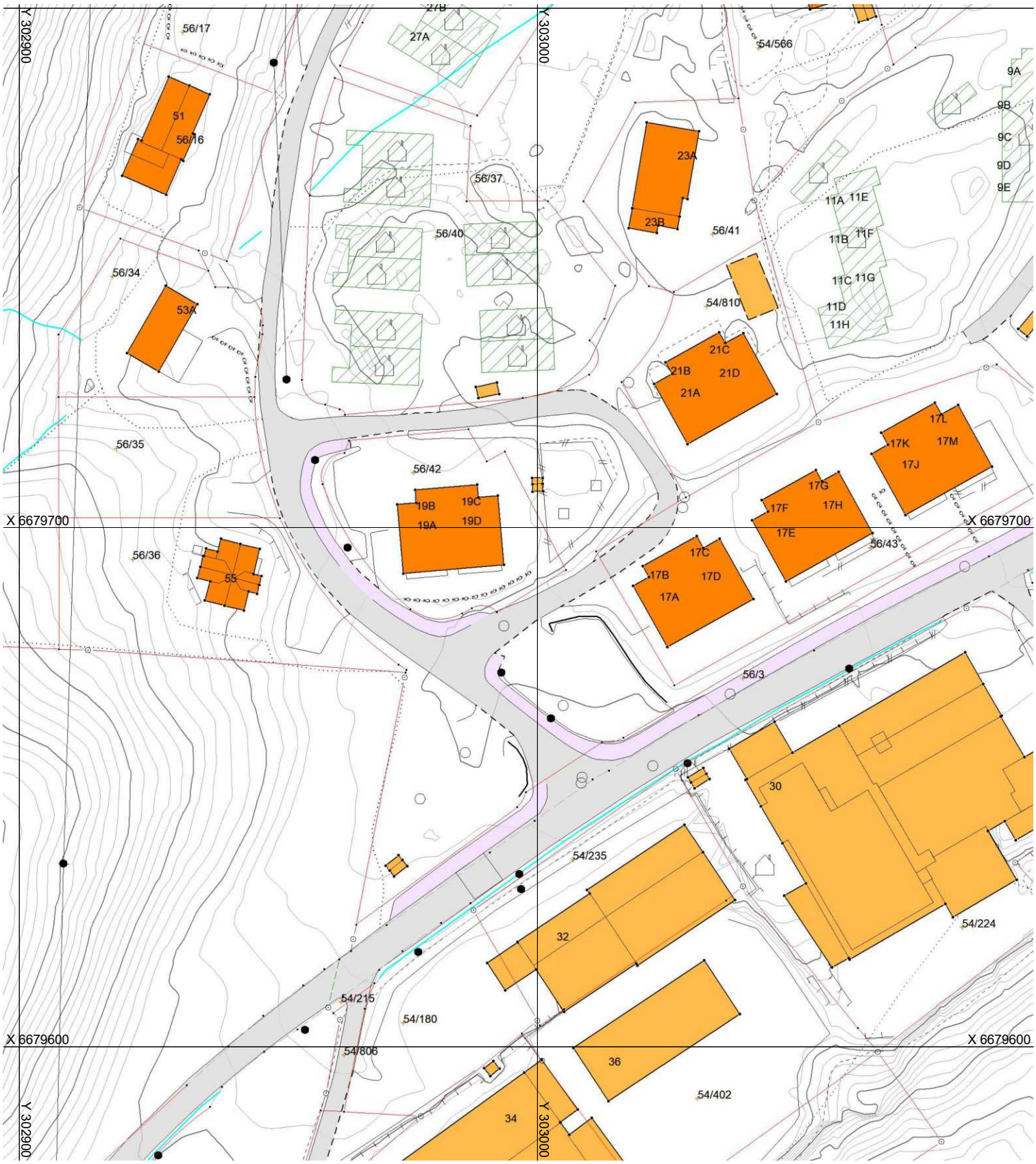
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 56/42//2
Adresse: Ulvenvegen 19A
Målestokk: 1:1000
Dato: 11.05.2026

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)

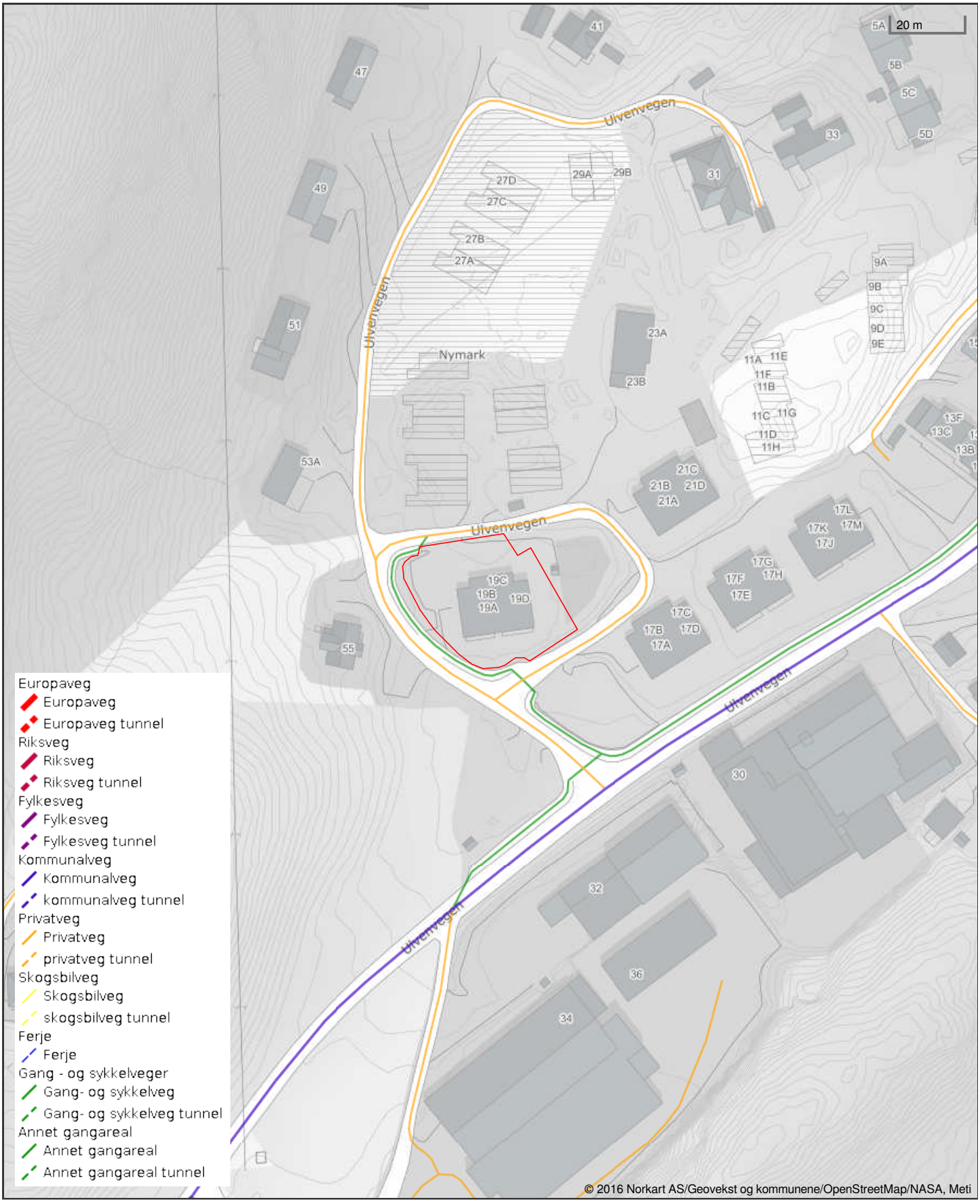
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 05.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 56/42//



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

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	56/42//2
Adresse:	Ulvenvegen 19A, 5210 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

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

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

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☒JA ☐NEI	
Kommentar / Anna:	E39 Stord - Oslo

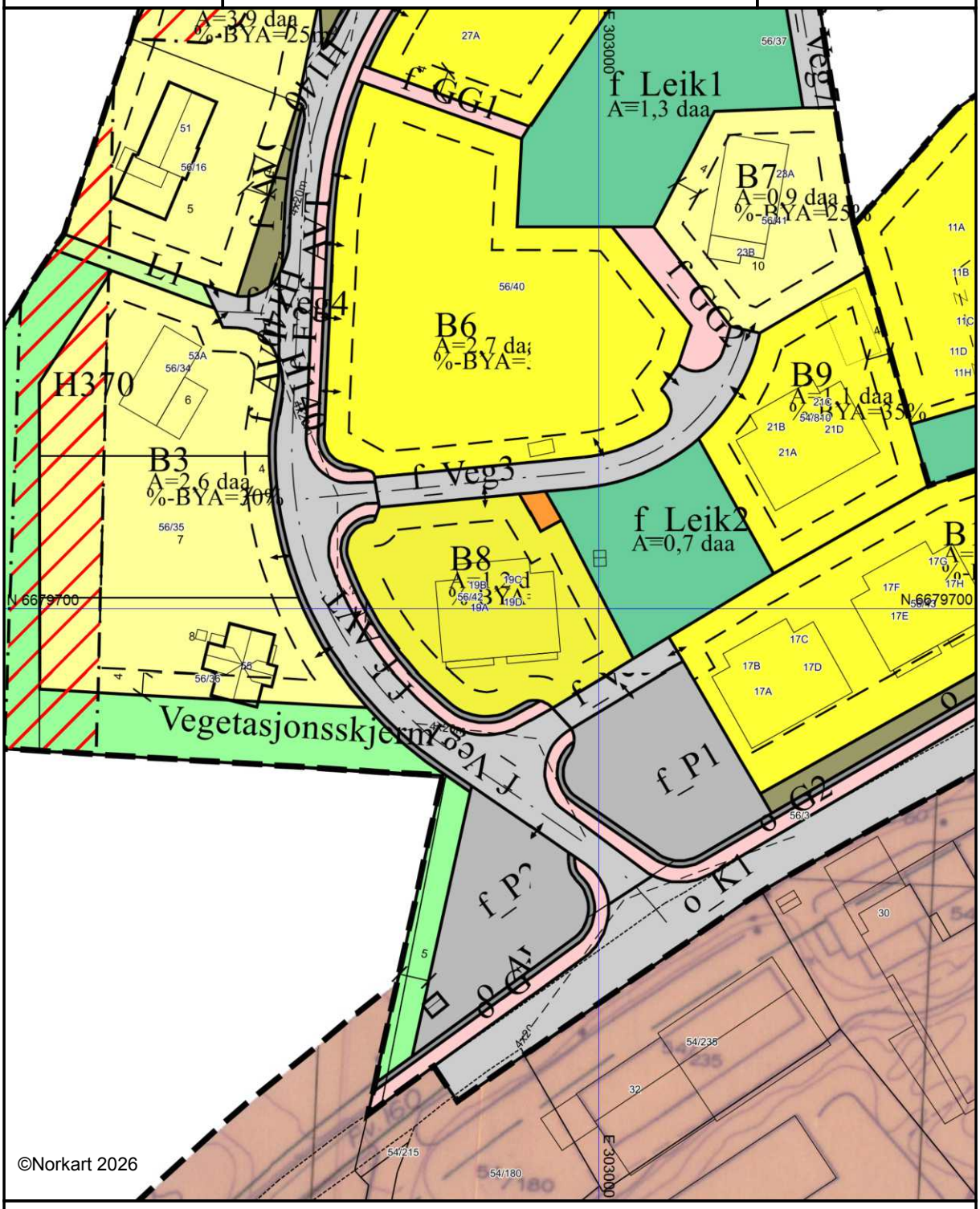
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 56/42/0/2
Adresse: Ulvenvegen 19A
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm
- Landbruksformål
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

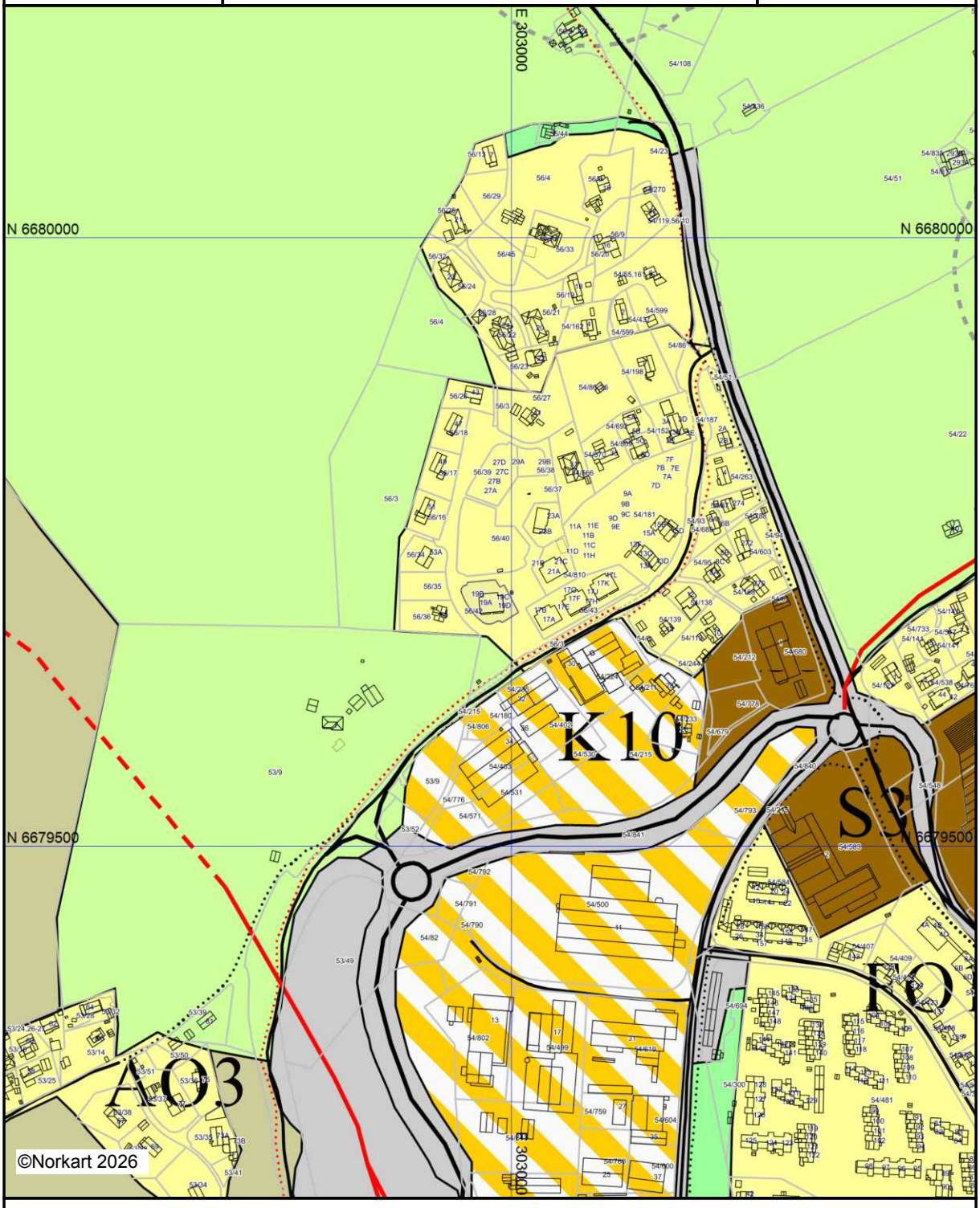
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 56/42/0/2
Adresse: Ulvenvegen 19A
Dato: 05.05.2026
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



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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.03.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Feilretting av seksjoner Feilretting	18.09.2024 25.09.2024	202405809		
Reseksjonering Reseksjonering	23.08.2024 16.09.2024	202405809	Nektet tinglyst 24.10.2024	
Feilretting	23.08.2024 24.10.2024	202405809		56/42, 56/42/0/1, 56/42/0/2, 56/42/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	56/42, 56/42/0/1, 56/42/0/2, 56/42/0/3, 56/42/0/4
Seksjonering Seksjonering	14.02.2019 14.02.2019	201900357	Tinglyst 14.03.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSSON FREDRIK F210496*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ulvenvegen 19A 5210 OS	Bosatt (B)
KNUTSON KRISTINA TJØNNELAND F220796*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ulvenvegen 19A 5210 OS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ulvenvegen 19A	H0201	56/42/0/2	97	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ulvenvegen 19 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5210 OS	Kirkesogn	07021401 Os
Grunnkrets	302 Hetleflåten	Tettsted	5173 Osøyro
Valgkrets	1 Os nord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300511006		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	05.07.2024

1: Bygning 300511006: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 05.07.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	388
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	388
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	276
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.07.2015	04.08.2015	
Igangsettingstillatelse	18.05.2018	04.06.2018	
Midlertidig brukstillatelse	27.02.2019	27.02.2019	
Ferdigattest	05.07.2024	08.07.2024	202206364

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ulvenvegen 19A	H0201	56/42/0/2	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	194	0	194	0	0	0
H01	2	194	0	194	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 56/42

Bruksnavn		Beregnet areal	1163.4
Etablert dato	30.03.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6679710.5	302976.2	Ja	1163.4

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ulvenvegen 19A, 5210 Os
Gnr. 56, Bnr. 42, Snr. 2, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
74260233

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Nicolai Sundbye

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 482 45 052

E-post: sundbye@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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