PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

BJØRNAVEGEN 136B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Energiattest

Bygningstegninger

Basiskart

Veistatuskart

Utsnitt reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Ferdigattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Bjørnavegen 136 B, 5208 OS
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 45, bnr. 231

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20423-1347 **Eiendomsverdi ref nr:** OB1281

Autorisert foretak: RAJO takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skaar

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
Uavhengig Takstingeniør
jonas@rajotakst.no
982 86 630

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.

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tomannsbolig over to etasjer med utvendig bod oppført i 2021. Eiendommen ligger på Bjørnen ved Halhjem i Bjørnafjorden kommune. Fra boligen er det utsikt over Bjørnafjorden mot Folgefonna, Fusa og Tysnes. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger. Det er kort vei til fergekaien på Halhjem langs E39, med gode bussforbindelser. Til Os sentrum er det ca. 10 minutters kjøring og ca. 30 minutter til Bergen sentrum.
Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad fra sin opprinnelige utførelse fra bygget år, men det er satt opp en skillevegg mellom entre/trappegang og gang i underetasjen.

Rominndeling
Hovedetasje:
Stue/kjøkken, bad og soverom.
Underetasje:
Entré/trappegang, vaskerom, gang, tre soverom, bod, bad og en utvendig bod.

Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene.
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekkingen er av asfalt membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Renner, pipe og nedløp er besiktiget fra bakkenivå.
.
Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen er av typen pulttak og har ukjent konstruksjon. Det er ikke kjent om det er en luftet eller kompakt konstruksjon og hvordan taket er oppbygget. Innhent dokumentasjon om mulig.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med utvendig alubeslag og 3-lags glass.

Dører:
Malt entredør, malt dør inn mot boden, skyvedør i malt tre med utgang til terrassee.

Utvendige terrasser:
Terrasse bygget i tre, med rekkverk av aluminium og glass

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Rom under terreng:
Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører og malt glatt skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,7 m2)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 41 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger.
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør

Bad (6,4 m2)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør

Vaskerom (2,8 m2)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har varmtvannstank, vaskemaskin, vannskap, sentralstøvsuger, elskap og motorenhet for balansert ventilasjon.
Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon med tilluftspalte

Beskrivelse av eiendommen

under dør

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt. Vannstoppesystem og komfyrvakt er ikke funksjonstestet. Det anbefales å teste system minimum hver 6 måned.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannrør i rør i rør system

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Motorenhet er plassert på vaskerom og det er opplyst at filter nylig er byttet.

Oppvarming:
Det er installert vedovn i stue og det er varmekabler på begge badene, vaskerom, entre og gang i underetasje. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken er fra 2021 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert på vaskerom

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og Drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel. Det er gruset gangvei på baksiden og deler av fremsiden av boligen. Tomten er opparbeidet med beplantning og treterrasser.

Utvendig VVS:
Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til felles septiktank for flere boliger i området. Type vann og avløpsledninger er plast, men ikke undersøkt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

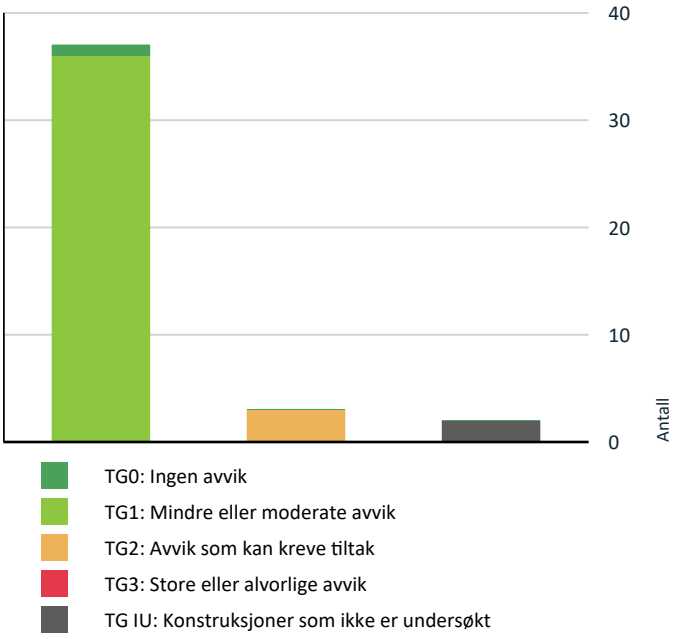
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

-Det er satt opp en vegg innvendig mellom entre/trappegang og gang. Denne er ikke på byggetegninger.

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespurt, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
-Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
-Fliser på bad på gulv, vegger, toalettrom, teknisk rom, vaskerom og i ganger o.l er det utført stikkontroller for bom i flis. Alle fliser er ikke kontrollert.
-Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
-Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
-Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegg, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger mm. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonen og tiltak kan heller ikke utelukkes. Inspeksjon er kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik eller svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom (2,8 m2) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking:
Taktekkingen er av asfalt membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå.





TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål/aluminium. Renner, pipe og nedløp er besiktiget fra bakkenivå.

Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen er av typen pulttak og har ukjent konstruksjon. Det er ikke kjent om det er en luftet eller kompakt konstruksjon og hvordan taket er oppbygget. Innhent dokumentasjon om mulig.

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 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med utvendig alubeslag og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.



Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Kommentar

Dører:
Malt entredør, malt dør inn mot boden, skyvedør i malt tre med utgang til terrasse.

Vurdering av avvik:

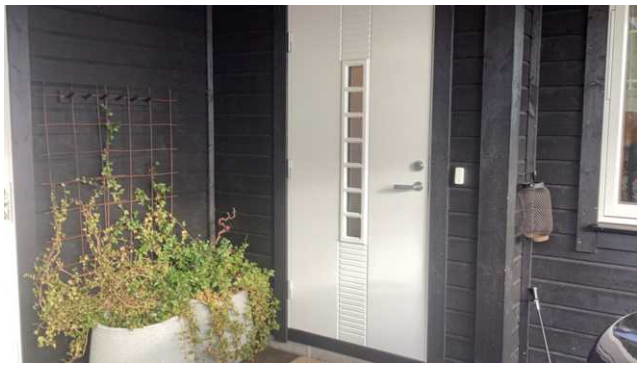
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

-Entrédør er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Entrédør må justeres for å kunne lukkes normalt.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utvendige terrasser:
Terrasse bygget i tre, med rekkverk av aluminium og glass. Fallforhold på tekking er ikke kontrollert pga tilkomst.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong. Kontrollmål er utført på tilfeldige steder. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Det er registrert mindre skjevheter (2-9mm)etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.

Høydeforskjell er målt i stue/kjøkken hovedetasje og gang i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er påvist noe knirk i gulvet rundt kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Rom under terreng:
Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen.
Måleresultat er 9. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull.

- Målinger under 16 anses å være tørt.



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

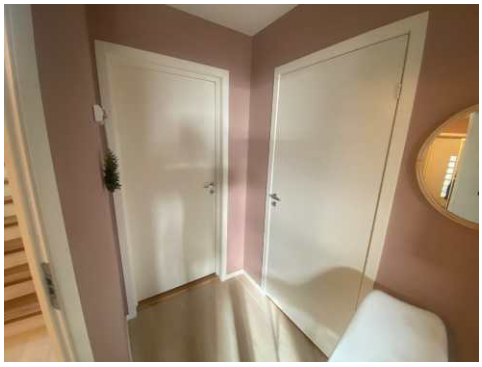




TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører og malt glatt skyvedør.



Glatte malte innerdører.



Lyddør mellom entré og gang til soverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD (3,7 M2)

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

ETASJE > BAD (3,7 M2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD (3,7 M2)

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 41 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt.

ETASJE > BAD (3,7 M2)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD (3,7 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger.

ETASJE > BAD (3,7 M2)

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør

ETASJE > BAD (3,7 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom inn mot dusjsone. Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



UNDERETASJE > VASKEROM (2,8 M2)

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

UNDERETASJE > VASKEROM (2,8 M2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM (2,8 M2)

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er registrert oppkant ved dør, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM (2,8 M2)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM (2,8 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har varmtvannstank, vaskemaskin, vannskap, sentralstøvsuger, elskap og motorenhet for balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM (2,8 M2)

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør

UNDERETASJE > VASKEROM (2,8 M2)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt dokumentasjon på utførelse er fremvist og våtrom er under 5 år.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M2)

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør

UNDERETASJE > BAD (6,4 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra trapp og inn mot våt sone på vasken. Måleresultat er 8.
Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,5 M2)

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt. Vannstoppesystem og komfyrvakt er ikke funksjonstestet. Det anbefales å teste system minimum hver 6 måned.

ETASJE > STUE/KJØKKEN (46,5 M2)

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannledninger:
Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap plassert på vaskero med avrenning til rom med sluk.
Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert inne i vannskapet på vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Motorenhet er plassert på vaskerom og det er opplyst at filter nylig er byttet.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Oppvarming:
Det er installert vedovn i stue og det er varmekabler på begge badene, vaskerom, entre og gang i underetasje. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken:
Varmtvannstanken er fra 2021 og er på ca. 200 liter. Tanken 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.

Kommentar

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert på vaskerom

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Fuktsikring og Drenering:
Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder og datidens byggeskikk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel. Det er gruset gangvei på baksiden og deler av fremsiden av boligen. Tomten er opparbeidet med beplantning og treterrasser.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendig VVS:
Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til felles septiktank for flere boliger i området. Type vann og avløpsledninger er plast, men ikke undersøkt.

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

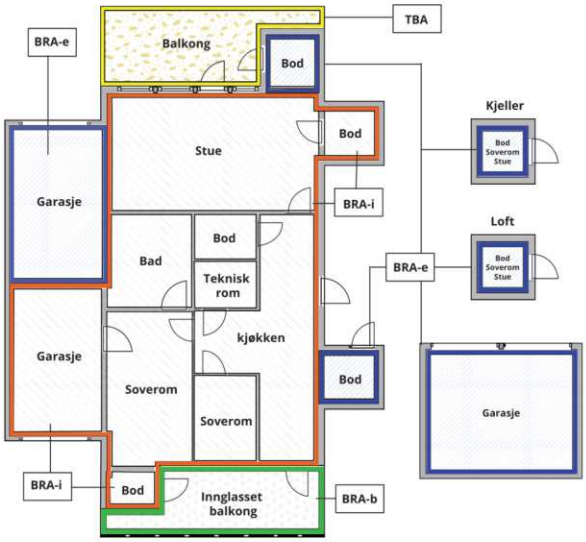
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	63			63	25
Underetasje	58	5		63	
SUM	**121**	**5**			**25**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken (46,5 m2), bad (3,7 m2), soverom (10,9 m2)		
Underetasje	Entré/trappegang (10,1 m2), vaskerom (2,8 m2), gang (5,9 m2), soverom (6 m2), soverom 2 (8 m2), soverom 3(11,7 m2), bod (3,4 m2), bad (6,4 m2)	Utvendig bod (4,8 m2)	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Tba på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger,osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: -Det er satt opp en vegg innvendig mellom entre/trappegang og gang. Denne er ikke på byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja, boligen ble bygget i 2021.

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Raymond Skaar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	45	231		0	167.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnavegen 136 B

Hjemmelshaver

Helland Anne Marit, Helland Hans Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjørnen, ved Halhjem i Bjørnafjorden kommune. Fra boligen er det flott utsikt over Bjørnafjorden mot Folgefonna, Fusa og Tysnes. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger. Det er kort vei til fergekaien på Halhjem som er langs E39, hvor det også er gode bussforbindelser. Til Os sentrum er det ca 10 minutters kjøring og ca 30 minutter til Bergen sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat kloakk anlegg via private stikkledninger. Avløp til felles septiktank for flere boliger i området. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapet regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt på 167,2 m2.
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, Tomten er opparbeidet med trapp, murer, beplantning og treterrasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har påvist og gitt genereelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg	12.07.2021		Gjennomgått		Nei
El-kontroll			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndtverker		Dokumentasjon fra elektriker og rørlegger er fremvist i bolig mappen. Tømrer har oversendt info om oppbygging på terrasse.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom		Dokumentasjon fra flislegger er fremvist i bolig mappen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	09.06.2016	Byggetegninger datert 06.09.2016 og revidert 14.01.2019 er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.12.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent 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/OB1281

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106251005

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Marit Helland	Hans Christian Helland

Gateadresse
Bjørnavegen 136B

Poststed	Postnr
OS	5208

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 4702309

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106251005

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Overstående foretak har utført legging av membran og fliser på to bad og gulv i vaskerom.

Arbeid utført av: Murmester Kjell Røttingen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette er nye bad og vaskerom i nytt hus

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest er gitt

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert utvendig på vegg.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 106251005

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 106251005

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 106251005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marit Helland	b2ed9a652329eee659ad a830aa37142138a57ac5	03.03.2026 18:52:38 UTC	Signer authenticated by One time code

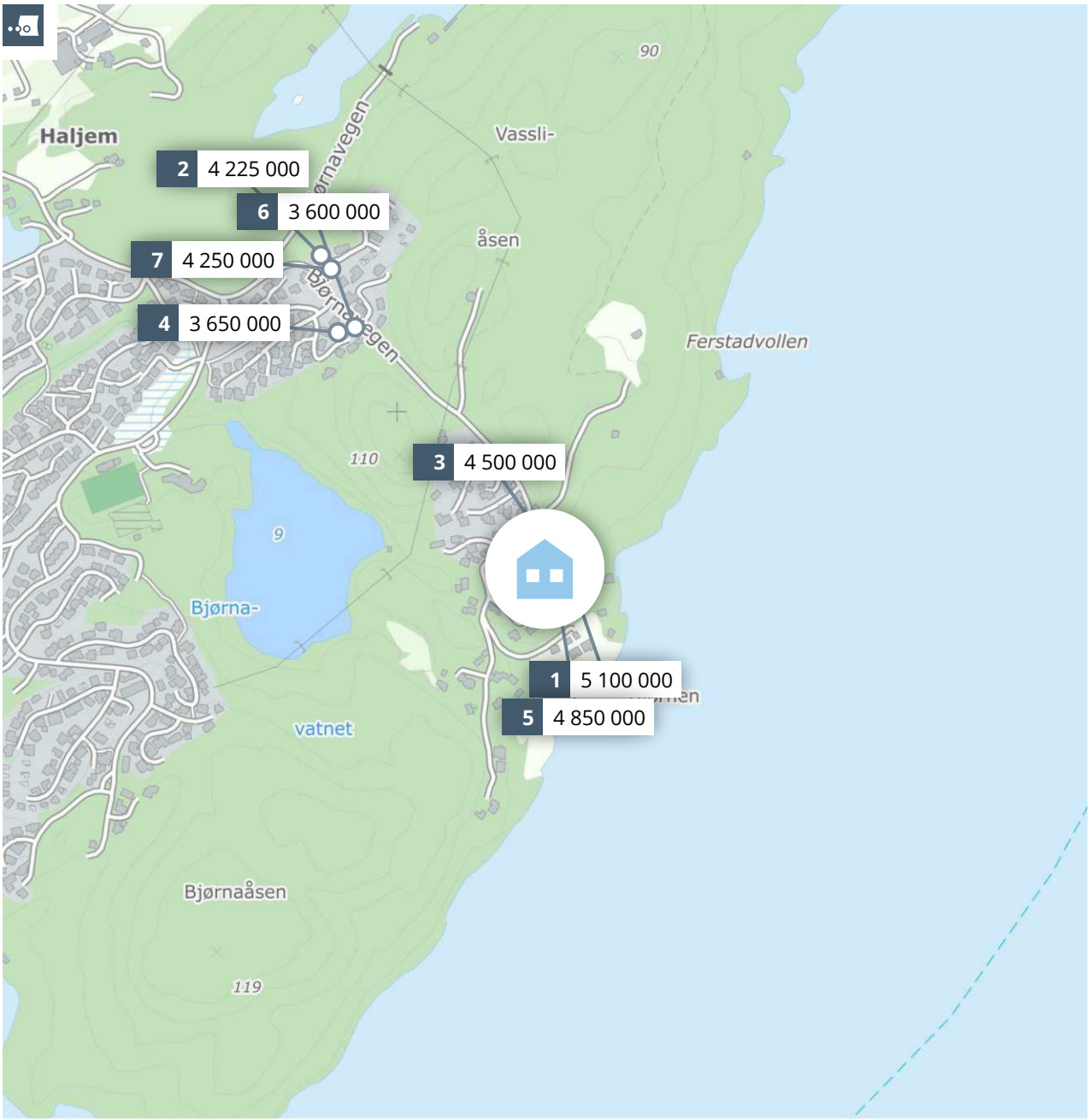
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Christian Helland	169aa953295c6cb7130c6 97ecc6ecd0f3437aeb6	03.03.2026 18:50:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 106251005

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BJØRNAVEGEN 136 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 13.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Arild Vikøyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnavegen 136 B, 5208 OS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 45 BNR 231 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS HALHJEM

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	41 322
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					167 m²	
Byggeår					2021	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnavegen 134 A				11.11.2022	4 690 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**41 803**
	122 m²	2021	817 m²	4 sov						
2	Bjørnavegen 64 B				02.05.2021	3 990 000	**4 225 000**	0	4 225 000	**33 268**
	127 m²	2006	380 m²	4 sov						
3	Bjørnavegen 134 B				06.05.2021	4 250 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**37 815**
	119 m²	2021	- m²	4 sov						
4	Bjørnavegen 77 A				21.06.2019	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**26 449**
	138 m²	2007	272 m²	4 sov						
5	Bjørnavegen 134 D				14.03.2023	4 850 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**39 754**
	122 m²	2021	817 m²	4 sov						
6	Bjørnavegen 79 B				08.01.2021	3 690 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**28 125**
	128 m²	2006	335 m²	3 sov						
7	Bjørnavegen 74 A				28.11.2024	4 290 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**31 250**
	136 m²	2007	377 m²	4 sov						

Velkommen til Halhjem / Bjørnen og en fantastisk sjøutsikt. Her ser man store deler av Bjørnafjorden, over mot Fusa, Tysnes, Stord og Austevoll.
Med 4 soverom og 2 bad er dette en god familiebolig i ett meget barnevennlig området. Legg merke til store vinduer og utsikten fra stue / kjøkken.
Her kan man sommerdagen nyte morgenkaffen i solveggen før de fleste orker å stå opp om morgenen og ta en spasertur ned til sjøen for ett morgenbad.
Det er flotte turområder like utenfor døren og en spasertur unna er det svær gode bussforbindelser.
Boligen ser meget bra ut og har moderne kvaliteter, bygget i 2021.

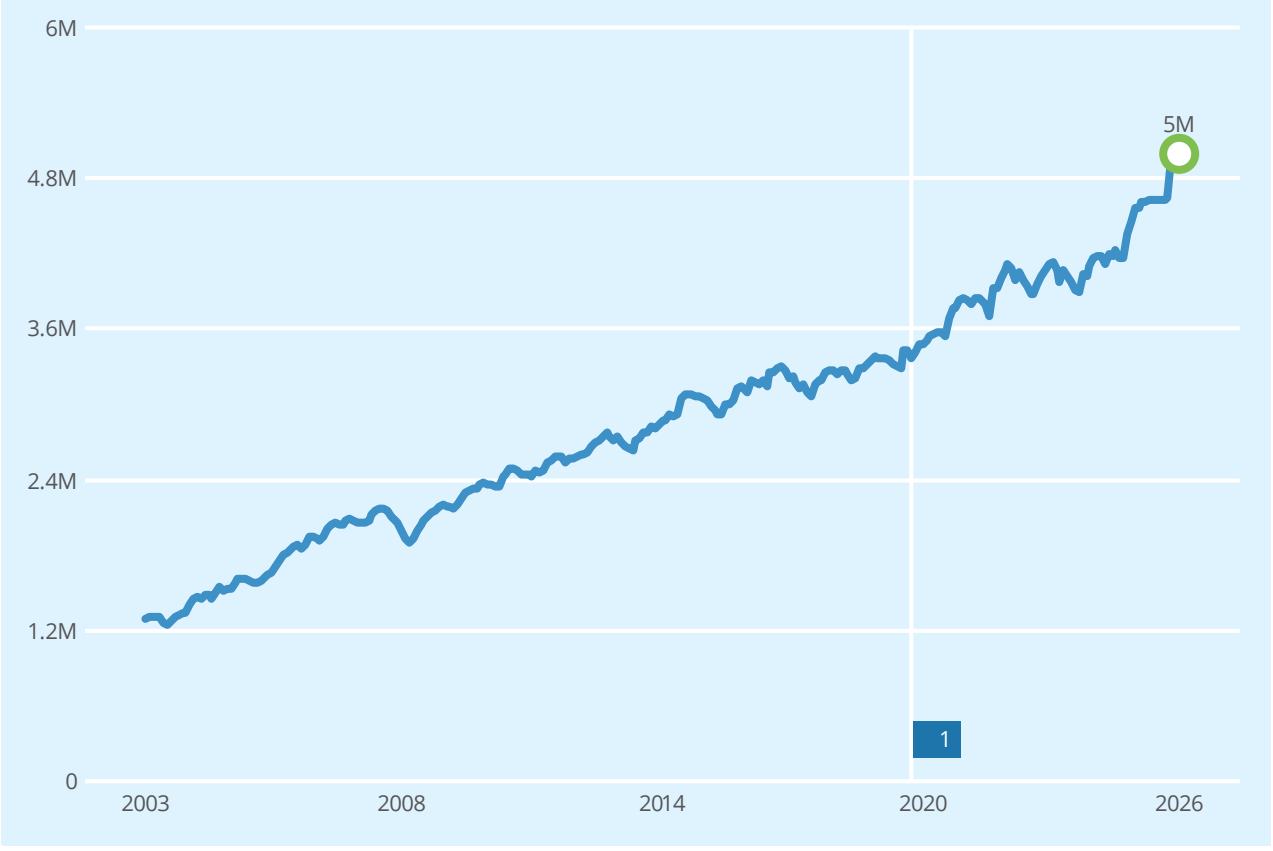
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.07.2021		13.07.2021	-	3 850 000	-	3 850 000	2

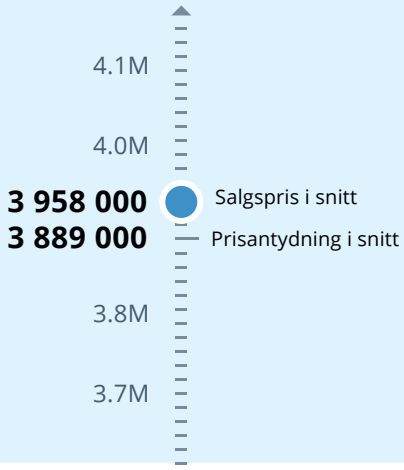
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Tomannsboliger til salgs i HALHJEM grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i HALHJEM grunnkrets siste 12 mnd

10
tomannsboliger
solgt

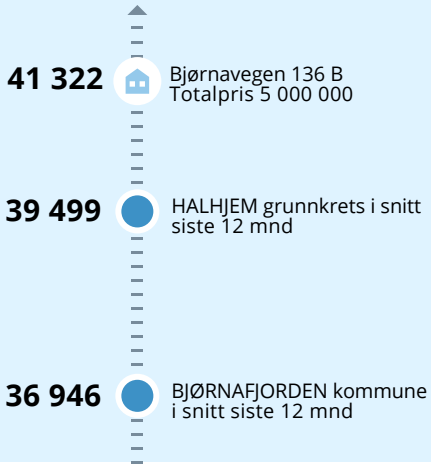


Solgt i snitt
i løpet av

21
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Utskriftsdato: 02.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 45/231//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	167,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6672662,937101	**Øst**	302985,947365	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6672669,671	302987,597	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,70	
2	6672662,638353	303001,311085	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,41	
3	6672656,22	302997,6	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,41	
4	6672656,72	302996,74	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,99	
5	6672654,06	302992,72	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,82	
6	6672659,28	302982,21	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,73	

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnavegen 136B, 5208 OS**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265165**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300677382**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **137,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **129,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 160 kWh**



Bjørnavegen 136B, 5208 OS

Detaljering

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

Bjørnavegen 136B, 5208 OS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.

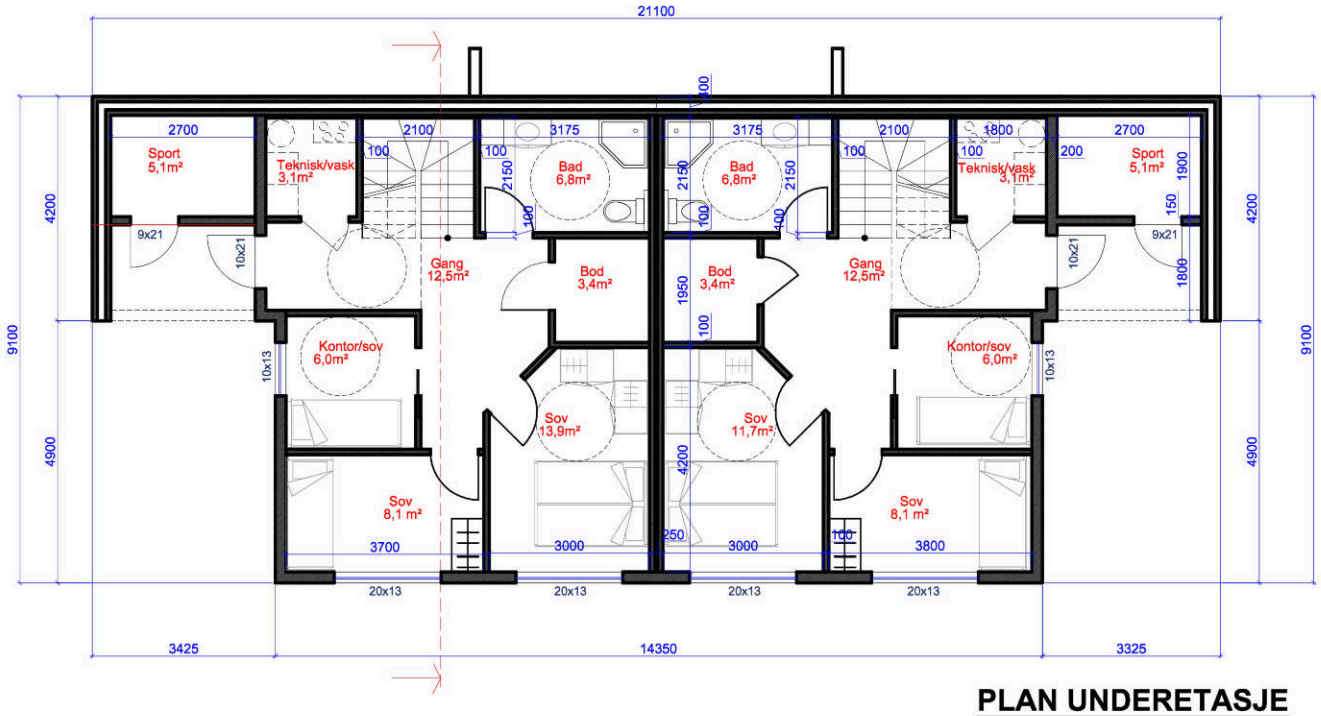
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

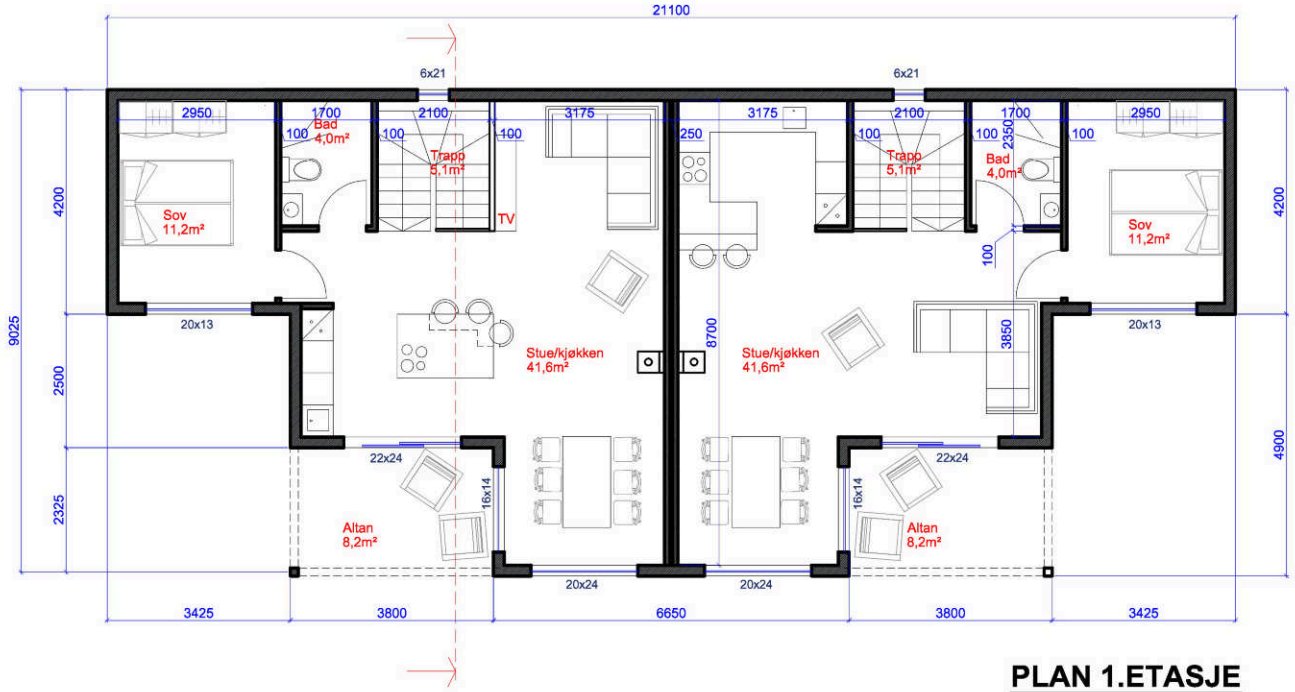
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no



PLAN UNDERETASJE

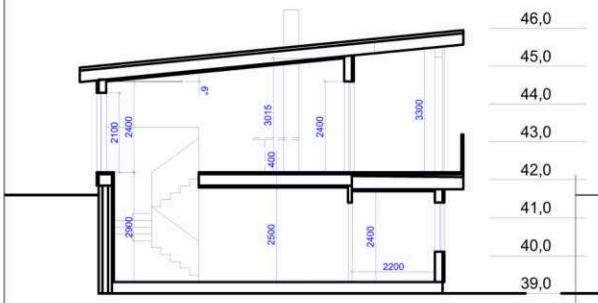


PLAN 1.ETASJE

AREAL	**355,0 m²**
BYA	**158,9 m²**
BRA underetg. per leilighet	64,3 m²
BRA 1.etg. per leilighet	63,0 m²
BRA total per leilighet	127,3m²
BRA total	**127,3x2 = 254,6m²**
%BRA	**71,7% (max er 75%)**

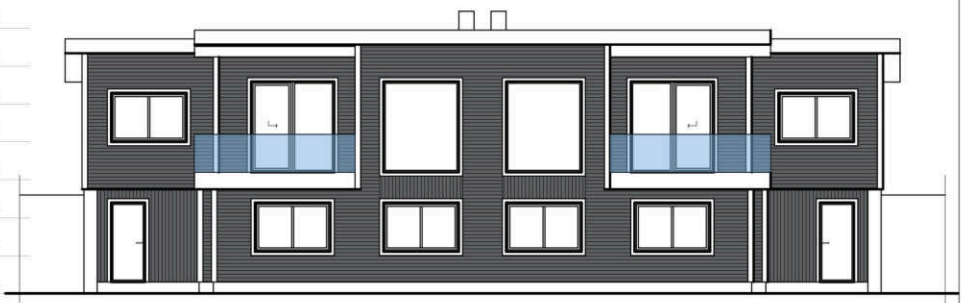
rev.14.01.2019.

OS Byggsenter AS Industrivegen 31, 5200 Os	ADDRESS: Bjørnevik, 5208 Os FOR: John Arve Halhjem AS	DATO: 09.06.2016.
Montér	PROSJEKT: Nybygg tomannsbolig A	GNR/BNR: 45/231
	TEGNING: Plan 1.etg., underetasje	MÅLESTOKK: 1:100

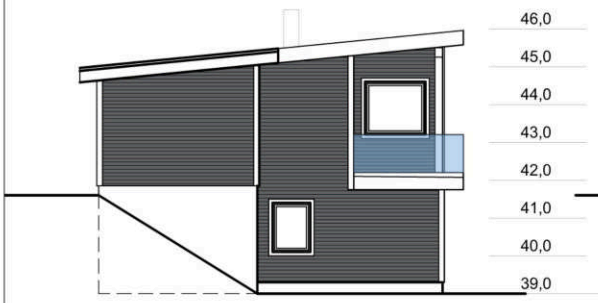


46,0
45,0
44,0
43,0
42,0
41,0
40,0
39,0

HOVEDSNITT

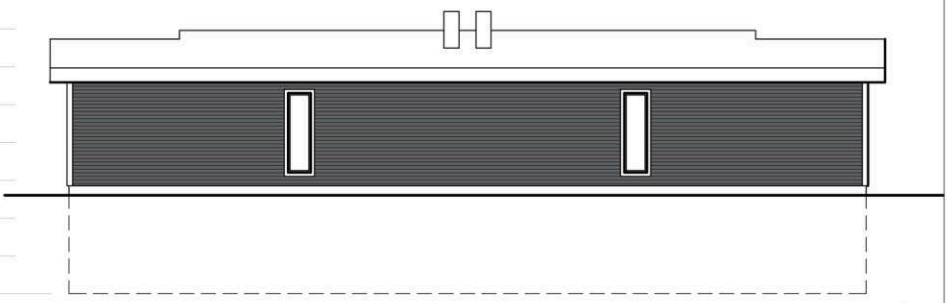


FASADE SØR ØST

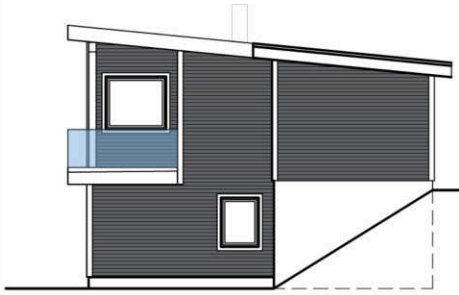


46,0
45,0
44,0
43,0
42,0
41,0
40,0
39,0

FASADE SØR VEST



FASADE NORD VEST

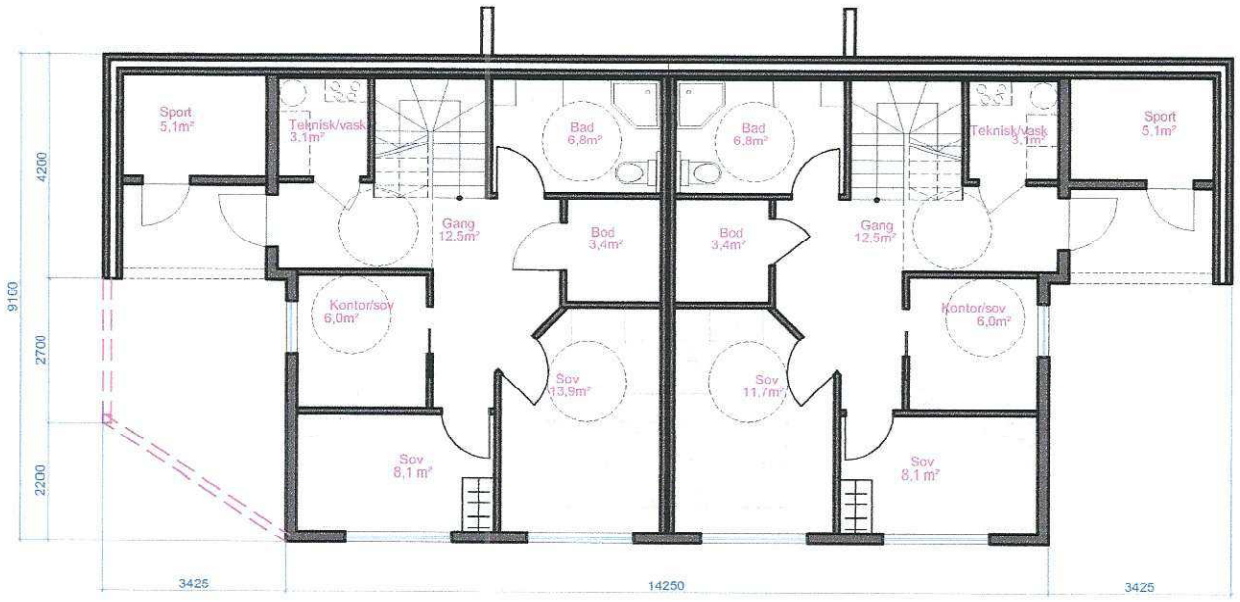


46,0
45,0
44,0
43,0
42,0
41,0
40,0
39,0

FASADE NORD ØST

rev.14.01.2019.

OS Byggsenter AS Industrivegen 31, 5200 Os	ADRESS: FOR:	Bjørnevik, 5208 Os John Arve Halhjem AS	DATO: 09.06.2016.
	PROSJEKT:	Nybygg tomannsbolig A	GNR/BNR: 45/231
Monter	TEGNING:	FASADER, HOVEDSNITT	MÅLESTOKK: 1:100



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1.ETASJE

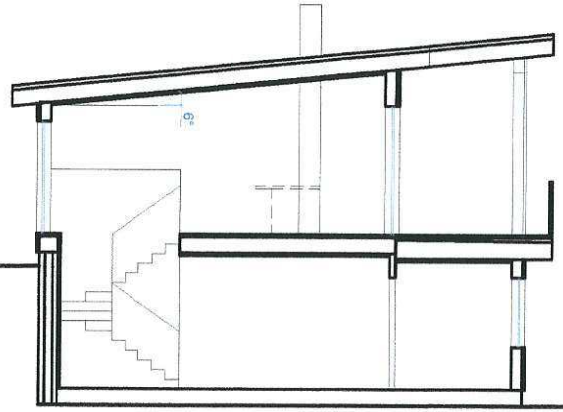
AREAL	**355,0 m²**
BYA	**158,9 m²**
BYA tilbygg	**13,0 m²**

BRA underetg. per leilighet	64,3 m²
BRA 1.etg. per leilighet	63,0 m²
BRA total per leilighet	127,3m²

BRA total	**127,3x2 =**	**254,6m²**
%BRA	**71,7%**	**(max er 75%)**

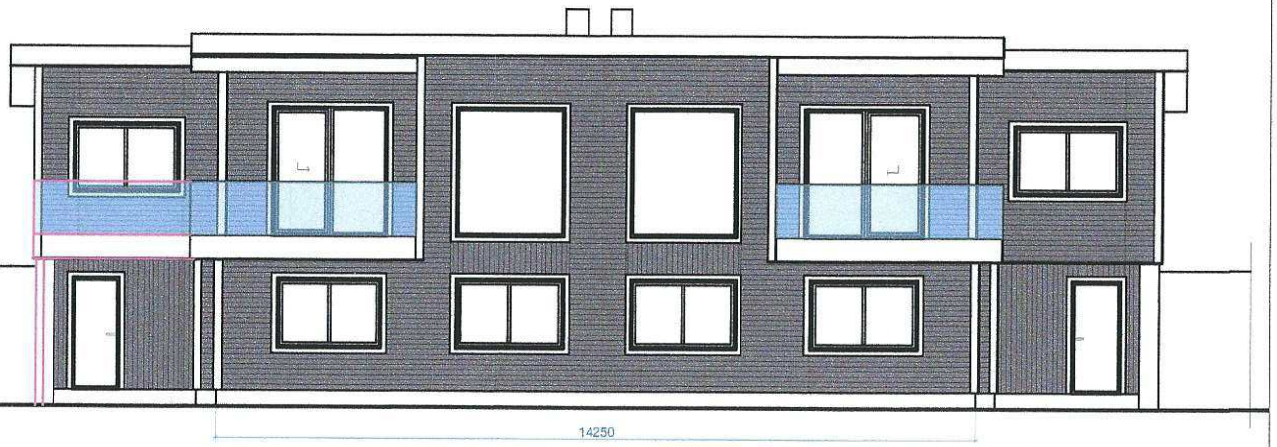
IH HUS AS
Org.nr. 921659509
Skeismyra 40, 5217 Hagavik
tlf.:92084940

	Bjørnevik, 5208 Os John Arve Halhjem AS	13.10.2020.
	TILBYGG ALTAN	45/231
	Plan 1.etg., underetasje	1:100

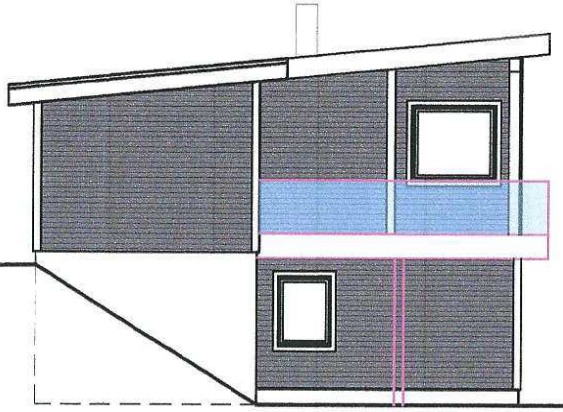


46,0
45,0
44,0
43,0
42,0
41,0
40,0
39,0

HOVEDSNITT

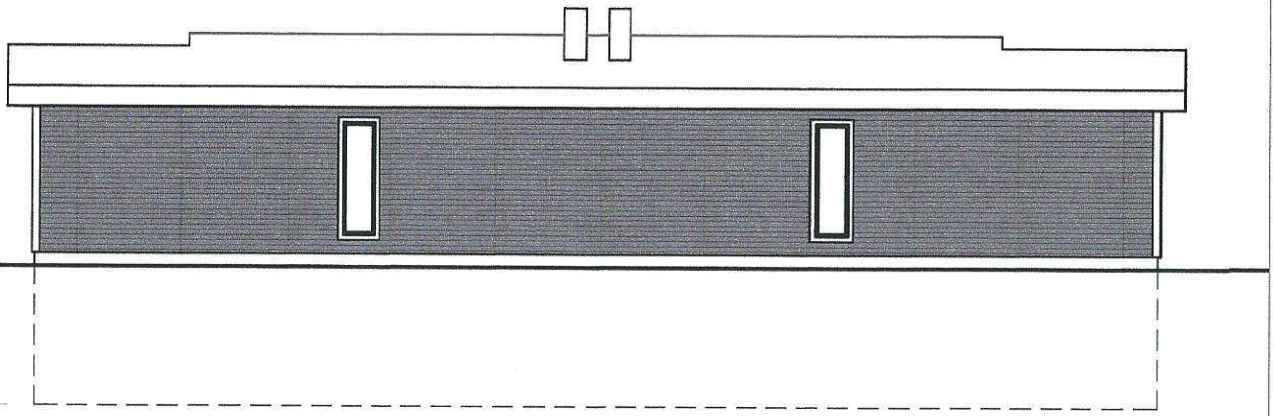


FASADE SØR ØST

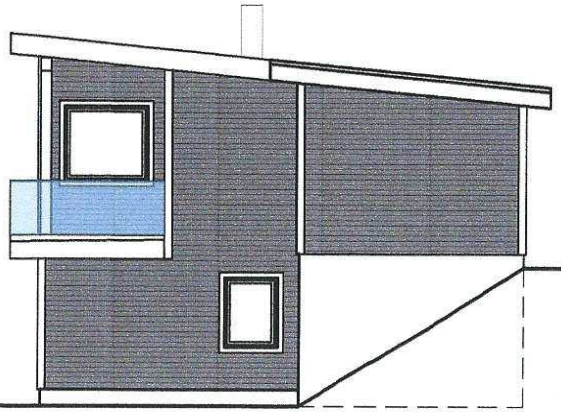


46,0
45,0
44,0
43,0
42,0
41,0
40,0
39,0

FASADE SØR VEST



FASADE NORD VEST



46,0
45,0
44,0
43,0
42,0
41,0
40,0
39,0

FASADE NORD ØST

IH HUS AS Org.nr. 921659509 Skeismyra 40, 5217 Hagavik tlf. 92084940	Bjørnevik, 5208 Os John Arve Halhjem AS	13.10.2020.
	TILBYGG ALTAN	45/231
	FASADER, SNITT	1:100

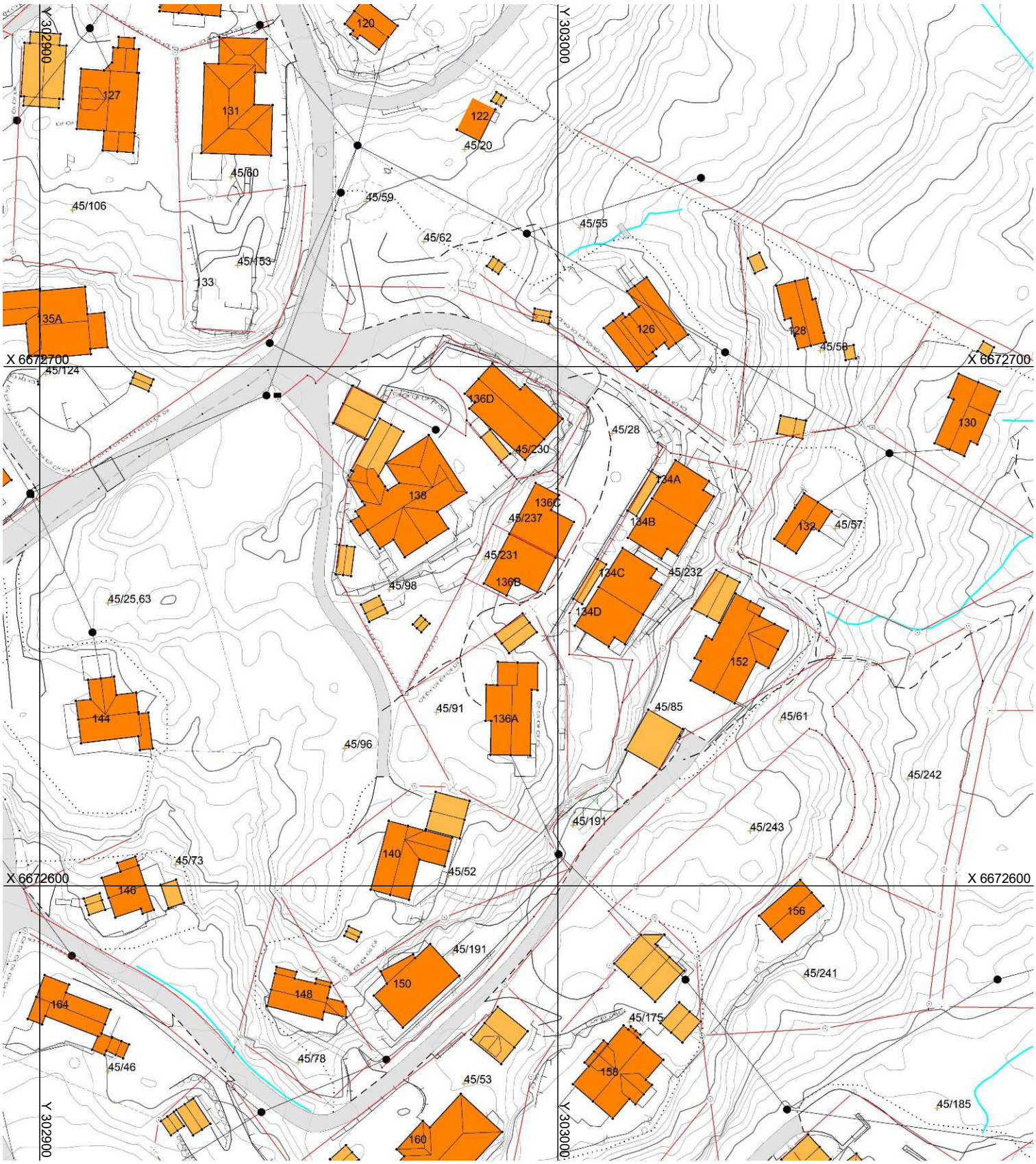
BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 45/231
Adresse: Bjørnavegen 136B
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.03.2026

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)

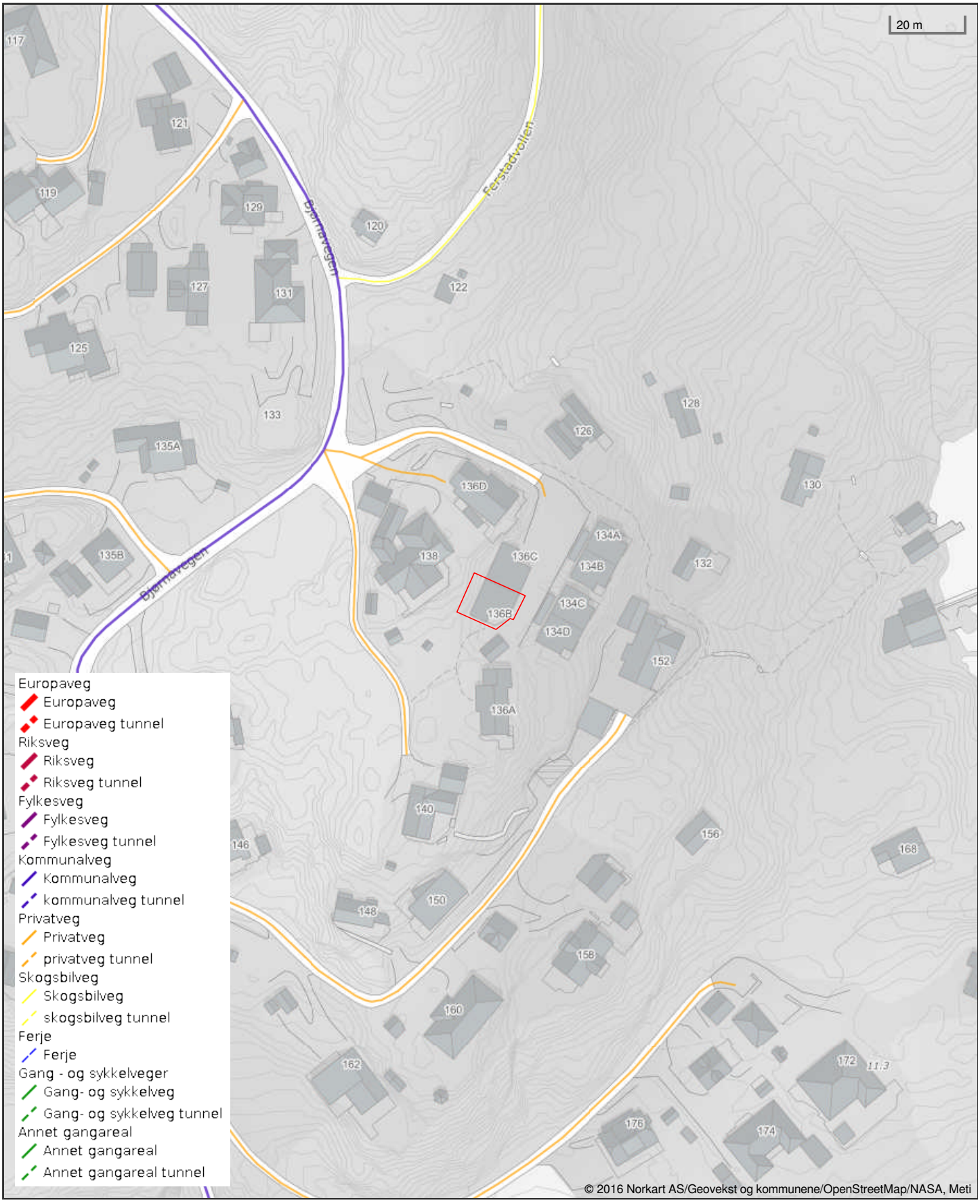
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 02.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 45/231//



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.

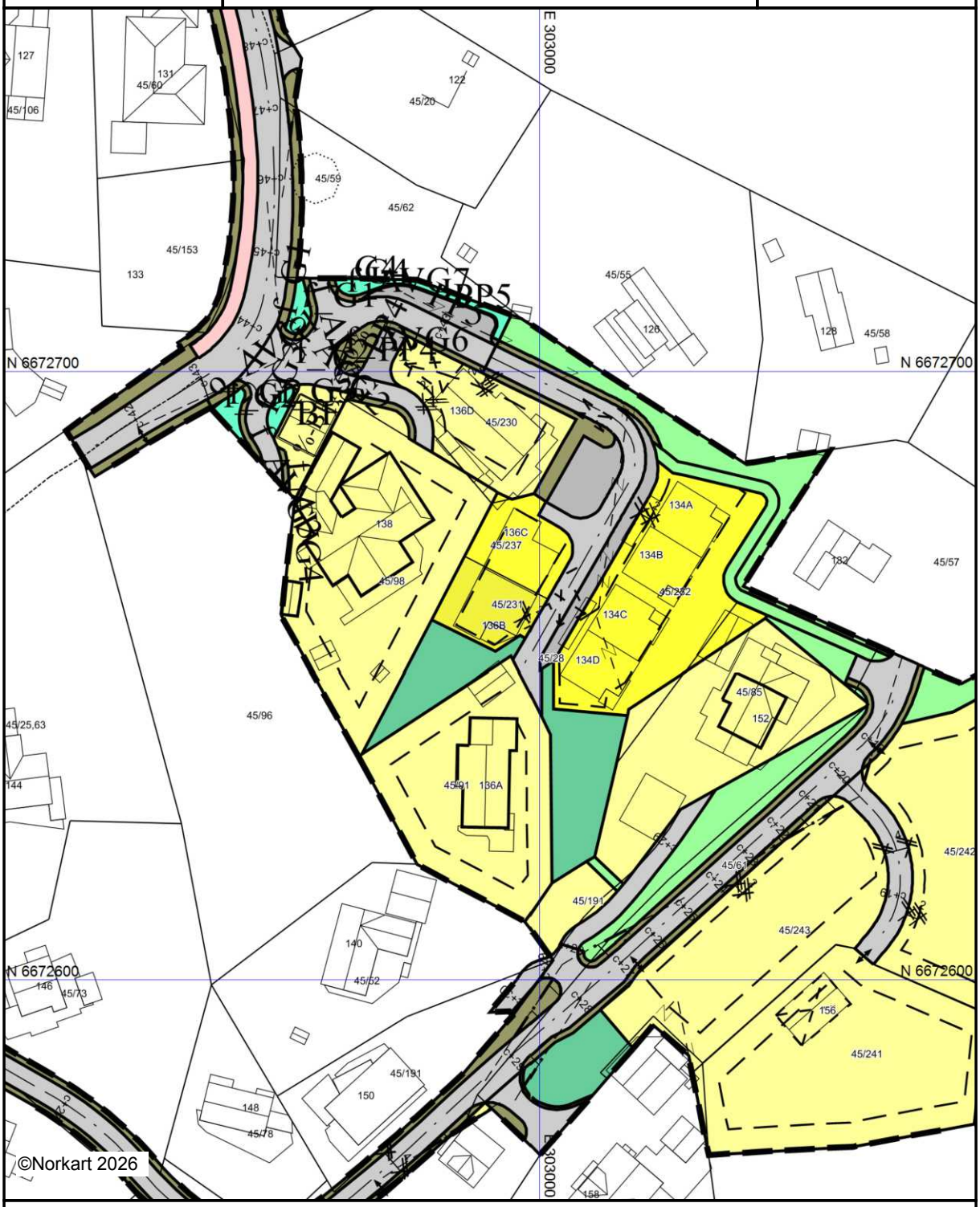
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/231
Adresse: Bjørnavegen 136B
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER for Bjørnevik bustadområde.

Jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12

DETALJREGULERINGSPLAN FOR BJØRNEVIK gnr 45, bnr 28 m.fl.
Plan nr: 20130300
Datert/revidert: 05.01.2015, rev. 27.1.2016, 7.6.2018 og 10.11.2025

§ 1
GENERELT

1.1 Formål

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart i mål 1:1000, datert 05.01.2015, revidert 22.12.2015, 04.06.2018 og 24.09.2025 (plankart i mål 1:500).

1.2 Reguleringsformål

I samsvar med plan- og bygningslova er areala regulert til følgjande føremål

Bygningar og anlegg
(Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Bustader, frittliggjande
- Bustader, konsentrert
- Energianlegg
- Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Annan veggrunn- grøntareal
- Parkeringsplassar

Grønstruktur.
(Pbl. § 12-5 nr. 3)

- Grøntstruktur
- Turveg

Omsynssoner
(Pbl. § 11-8 jmf. §12-6)

- Frisikt
- Bevaring kulturmiljø
- Bandlegging etter lov om kulturminne

§ 2
FELLES FØRESEGNER

2.1 Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1.1 Vegplan

Det skal for o_KV1 med tilhøyrande fortau, utarbeidast vegplan som i detalj viser skjeringar, fyllingar og avkjørsler. Omsyn til landskap og kulturminne skal sikrast i vegplanen. Prinsipp for utforming av nytt terreng, krav til utforming av tekniske anlegg og revegetering skal gå fram av detaljplanen.

2.1.2 VA- plan

Det skal utarbeidast VA- plan for planområdet, som skal godkjennast av Os kommune. VA- planen skal vise løysing for vasstilførsel og avlaup, samt løysing for handtering av overvatn.

2.1.3 Situasjonsplan

Saman med søknad om byggjeløyve, skal det sendast inn situasjonsplan som viser bygninga si form, plassering, tilkomst, parkering/garasje og utomhusareal, samt kotenivå på murar og skjeringar/skråningsutslag på tomta.

2.2 Terrengbehandling

2.2.1 Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng, vegetasjon og eksisterande bygningar. Terrengbehandling, planting og tilsåing langs vegkantar skal gjerast ferdig samtidig med ferdigstilling av veganlegg. Toppen av skjeringar over 1 meter skal avrundast.

2.2.2 Murar over 1 meter skal meldast som tiltak. Ved murar høgare enn 2 meter skal dei terrasserast. Forstøtningsmurar skal førast opp i naturstein. Se punkt 4.2.3 for unntak.

2.3 Kommunaltekniske anlegg

2.3.1 Straum, telefon og fiberkablar skal leggjast i jord, og skal samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal overdekkast med jord/torv og såast til.

2.3.2 Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingsskap, nettstasjon m.m. kan førast opp innanfor byggjeføremål for bustader – frittliggjande og bustader – konsentrert, grøntstruktur og anna veggrunn grøntareal. Plassering skal gjerast i samråd med energileverandør og godkjennast av Os kommune.

2.4 Parkeringsdekning

2.4.1 BF6 har ikkje krav til parkeringsdekning. Følgjande parkeringsdekning vert lagt til grunn for bustader i planområdet:

2.4.2

Formål	Bil	Sykkel
Bustader – frittliggjande småhus (BF1-BF5)*	3 plassar pr. bueining	2 plassar pr. bueining
Bustader – konsentrerte småhus (BKS1 –BKS2)	2 plassar pr. bueining	2 plassar pr. bueining

*For ekstra utleigedel skal parkeringsnorm for Os kommune datert 21.01.2013 leggast til grunn.

2.5 Leike- og uteopphaldsareal

2.5.1 Leike og uteopphaldsareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- Areala skal vere skjerma for biltrafikk, støy rasfare, stråling og anna helsefare.
- Areala skal ha høveleg utforming og plassering i høve til bustadene
- Leike og uteopphaldsareala skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og ikkje vere skyggelagt større delar av dagen.
- Leikeplassar skal gjerdast inn, der terrenget tilseier dette ut frå krav om sikring for brukarane.

2.6 Estetikk

Nybygg skal ha ei god estetisk utforming og tilpassast eksisterande terreng og bygga vidare på bustadkarakteren i området.

§ 3
REKKEFØLGJEFØRESEGNER

3.1 Før igangsettingsløyve for nye bustader kan gjevast skal det utarbeidast ein renovasjonsteknisk avfallsplan som skal godkjennast av BIR.

3.2 Før igangsettingsløyve for nye bustader kan gjevast, skal VA- rammeplan utarbeidast og godkjennast av Os kommune.

3.3 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader skal vegskråningar og skjeringar på tilhøyrande tilkomstvegar vere sett i stand med tilplanting/tilsåing.

3.4 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader skal leikeplassar som tilhøyrer dei aktuelle delområda for bustader vere ferdig opparbeida.

3.5 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader, skal tilfredstillande vassforsyning og avlaupsanlegg vere ferdig opparbeidd og godkjent av Os kommune.

3.6 Før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i BKS1 og BKS2 skal felles parkeringsplass f_PP2 og f_PP3 vere opparbeidd.

§ 4
BYGNINGAR OG ANLEGG
(Pbl § 12-5. ledd nr. 1)

4.1 Bustader – frittliggjande

4.1.1 For byggjeområde BF1, BF2, BF3 og BF5 skal bustader byggjast med maksimalt ein etasje og underetasje + eventuelt loft. Maksimal høgd på møne er 7 meter over gjennomsnittleg terreng. Ved flat tomt er det tillat med 2 etasjar + eventuelt loft.

4.1.2 For byggjeområde BF4 er maksimal byggjehøgde sett til 5 meter.

4.1.3 BF7 skal nyttast som tilleggsareal til gnr. 45 bnr. 191. Det kan innanfor arealet opparbeidast garasje/parkering o.l.

4.1.4 Garasje for bustader kan plasserast utanfor viste byggegrenser og inntil 1 meter frå nabogrense/naboføremål.

4.1.5 Einebustader kan ha separat utleigebustad på inntil 65 m^2 BRA.

4.1.6 Parkering skal dekkast på eigen tomt.

4.2 Bustader – konsentrerte

4.2.1 Maksimal byggjehøgde for område BKS1 og BKS2 er sett til 7 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

4.2.2 Maksimal kotehøgde for BKS 2 er kote 41.

4.2.3 Det er tillat med fylling/ maks 1,5 meter høg mur, utanfor byggegrensene i BKS 2, i skråninga ned mot gnr/bnr 45/85.

4.3 Leikeplass

4.3.1 Leikeplass f_LEIK1 og f_LEIK2 er felles for byggeområda BF1- BF4, BKS1 og BKS2.

4.3.2 Leikeplass f_LEIK3 er felles for byggeområde BF5.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.
(Pbl § 12-5. ledd nr. 2)

5.1 Kjøreveg

o_KV1 og o_KV2 er offentleg veg og skal opparbeidast i samsvar med plankart og vegplan jmf. 2.1.1 og etter avtale med Os kommune.

5.2 Veg

Felles vegar er felles for dei eigedomane som har tilkomst frå den aktuelle vegen.

5.3 Fortau

Fortau skal opparbeidast i samsvar med plankart og vegplan jmf. 2.1.1 og etter avtale med Os kommune.

5.4 Anna veggrunn – grøntareal

Anna veggrunn grøntareal skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, murar m.m. Det kan innanfor formålet plasserast veglys rekkverk og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

5.5 Parkering

5.5.1 Parkering f_PP2 og f_PP3 er felles for BKS1 og BKS2.

5.5.2 Parkering PP4 er felles for BKS1 og BKS2. Bruksrett for 45/230 vert avklart gjennom privatrettsleg avtale.

5.5.3 Parkering PP5 er felles for BKS1 og BKS2. Bruksrett til plassane for 45/50 og 45/58 vert avklart gjennom privatrettslege avtalar i samsvar med illustrasjonsplan datert 14.10.2025.

5.5.4 På BF8 er det høve til å etablera garasje.

§ 6
GRØNSTRUKTUR
(Pbl § 12-5. ledd nr.3)

6.1 Grøntstruktur

Det er tillate å plante til og skjøtte området. Det kan i grøntstruktur G7 opparbeidast sti for tilkomst til sjø.

6.2 Turveg

Turveg f_TV1 og f_TV2 er felles for bustader innanfor planområdet.

§ 7
OMSYNSSONER
(Pbl § 11-8 jmf. §12-6)

7.1 Sikringssoner

7.1.1 **Frisikt**

I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

7.2 Bevaring kulturmiljø

7.2.1 Det skal innanfor omsynssona takast omsyn til tilgrensande automatisk freda kulturminne. Alle terrenginngrep innanfor sona skal gjerast i samråd med

kulturminnemyndigheitene.

Omsynssona d) (730) er ein bergkunstlokalitet som er automatisk freda- bandlagt etter kulturminnelova, Askeladden 45491. Det er ikkje tillate å setja i gang tiltak som kan

skade, øydelegge eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje. Ved utbetring av veg o_KV1 ved Askeladden 45491 (730) skal det tas kontakt med kulturminnemyndigheitene og kulturminnet skal sikrast under anleggsperioden.

7.2.2 Omsynssone c) (570) er ein gropstein. Ved utbetring av veg o_KV1 ved Askeladden 35907 (570) skal det tas kontakt med kulturminnemyndigheitene og kulturminnet skal sikrast under anleggsperioden.

Os, den @@.@@.@@

Kommunalsjef
Godkjent av Os kommunestyre i møte

BJØRNA FJORDEN
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.: 692/2022

Ansvarleg søkjar:
Halhjem Bygg AS
Bjørnavegen 2
5208 OS

Tiltakshavar:
Os Hus AS
Bjørnavegen 2
5208 OS

Ferdigattest er gitt for:

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjørnavegen	45	231, 232, 237		- 1,2,3,4 -

Bygningsopplysningar:

Type bygg:	Adresse:	Bustadnr:
Tre tomannsbustader	Bjørnavegen 134 A, 45/232, s 1	H0101
	Bjørnavegen 134 B, 45/232, s 2	H0101
	Bjørnavegen 134 C, 45/232, s 3	H0101
	Bjørnavegen 134 D, 45/232, s 4	H0101
	Bjørnavegen 136 B, 45/231	H0101
	Bjørnavegen 136 C, 45/237	H0101

Vedtaksdato	Saksnr
06.12.2022	20/3765

Dato for søknad om ferdigattest:	24.11.2022

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
06.12.2022	Monica Moberg Byggesakshandsamar	Idar Landro Byggesakssjef

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

Bjørnavegen 136B

Nabolaget Halhjem - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Halhjem barneskule (1-4 kl.) 104 elever, 8 klasser	18 min 1.4 km
Lunde barneskule (1-7 kl.) 323 elever, 16 klasser	6 min 3.8 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	9 min 6.9 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	12 min 7.8 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	11 min 9.2 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	12 min 9.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Auredalen Linje 600	12 min 1 km
Bergen Flesland	25 min

BARNEHAGER

Søre Neset Fus barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 3.2 km
Kuvågen barnehage (1-5 år) 109 barn	9 min 6.2 km
Skorvane Fus barnehage (0-5 år) 124 barn	10 min 7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Hagavik	7 min
Kiwi Moberg	8 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 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Os	11 min
Apotek 1 Os	10 min
Os Vinmonopol	10 min

SPORT

Søre Neset idrettsplass	14 min
Lunde barneskule	6 min
Aktiv365 Xpress Os	10 min
Energi Treningssenter Os	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

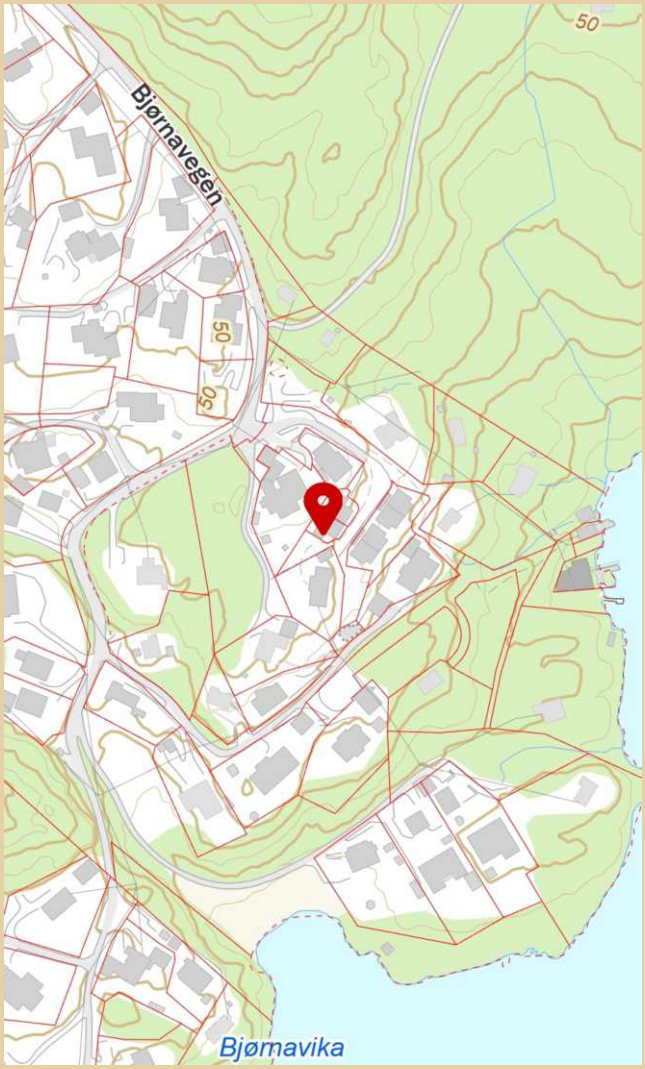
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 84/100

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 2025

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:
Bjørnavegen 136B, 5208 Os
Gnr. 45, Bnr. 231 og Gnr. 45, Bnr. 28, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106251005

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Arild Vikøyr

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 928 06 343

E-post: arild.vikoyr@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.
