PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

HJELLEVEGEN 61B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Tegninger

Basiskart

Veistatuskart

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Hjellevegen 61B, 5211 Os



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
8	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
17	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Sondre Sandvåg
Særvollsveien 36b
5209 Bjørnafjord
sandvagtakst@icloud.com
Tlf: 90717258

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 106
Hjemmelshaver:	BJØRN KJELL STØRKSEN
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1134 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2008

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.09.2025
Forutsetninger:	Befaringen ble gjennomført på Os under gode værforhold, ca. 15 °C og sol. Boligen var fullt møblert og i bruk, noe som medførte at enkelte overflater, konstruksjonsdeler og installasjoner hadde begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll. Det er ikke utført destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Vurderinger er basert på: Visuelle observasjoner og målinger der dette var mulig Opplysninger fra eier/bruker Forskrift om tekniske krav til byggverk – TEK97, gjeldende på oppføringstidspunktet (2008) TEK17 for vurdering av sikkerhet og avvik mot dagens krav NS 3420 (Beskrivelsestekster for bygg, anlegg og installasjoner) NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) Avhendingslova (LOV-1992-07-03-93) med tilhørende forskrifter Befaringen gir et bilde av bygningens tilstand på inspeksjonstidspunktet, og det tas forbehold om endringer i tilstanden som kan oppstå etter dette. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for kontroll, er vurdert ut fra tilgjengelig informasjon og synlige forhold.
Oppdragsgiver:	Bjørn Kjell Størksen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et rolig og naturskjønt område, med gode solforhold og tilstrekkelig avstand til nærmeste naboer. Arealet er godt opparbeidet, med en asfaltert innkjørsel som gir enkel tilgang til bygningene. Det er tilstrekkelig plass til parkering. Utleie enheten parkere på nedsiden av eiedomen.

Tomten har et stort plenareal, som gir gode muligheter for utendørs aktiviteter og sosiale sammenkomster. Den åpne plassen gir et luftig inntrykk og mulighet for beplantning eller andre tiltak etter ønske.

Tomten har også opparbeidet ute oppholdsarealet og god utsikt.

Generelt er tomten i god stand og krever minimalt med vedlikehold. Det anbefales imidlertid å overvåke og vedlikeholde arealet for å sikre at det forblir i god tilstand.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i 2008 og antas fundamentert på faste masser av komprimert sprengstein og/eller grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn er antatt støpt plate av betong, og grunnmur/fundamenter er oppført i plasstøpt betongkonstruksjon.
Bærevegger og etasjeskiller består av en kombinasjon av betong og trevirke. Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverk i tre, utvendig kledd med malt trekledning. Vinduer er med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtak med prefabrikkerte takstoler, undertak av sutaksplater og yttertekking med takstein som vannavvisende sjikt.
Byggemetoden vurderes å være i tråd med vanlige konstruksjonsprinsipper for boliger fra oppføringstidspunktet og tilfredsstiller kravene etter TEK97 (Forskrift om krav til byggverk gjeldende ved byggesøknadstidspunktet).
Forventet levetid etter SINTEF Byggforsk 700.320:
Vegg mot terreng av betong/murt konstruksjon: 20–60 år
Drenering: 20–60 år (avhengig av grunnforhold)
Bindingsverksvegger av tre: 40–80 år
Utvendig trekledning: 40–60 år
Omfuging av puss: 20–60 år
Slemming av mur/forblending: 30–60 år
Bygningen er oppført med normale konstruksjonsløsninger for perioden, og det er ikke observert forhold som avviker fra forventet utførelse i henhold til forskrift og byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som en velholdt enebolig fra 2008, oppført i to plan med utleiedel. Bygningen bærer preg av jevnlig vedlikehold og solid håndverksmessig utførelse, men er i hovedsak bevart med originale bygningsdeler fra oppføringsåret. Det innebærer at flere komponenter nærmer seg, eller har passert, forventet halv teknisk levetid.
Det er ikke registrert vesentlige avvik knyttet til konstruksjonssikkerhet, fukt eller setninger. Fuktsøk i representative soner viste ingen unormale verdier. Enkelte overflater og materialer viser naturlig slitasje som følge av alder og bruk.

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres
det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et
sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan
eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Enebolig med godkjent utleiedel, oppført i 2008.
Tilhørende eiendommen følger dobbel garasje med verksteddel. Boligen ligger i skrånende terreng med opparbeidet innkjørsel og parkering, murer, terrasser, plen og beplantning.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Rør-i-rør-system fra byggeår. Fordelerskap i både hoveddel og utleiedel med lekkasjesikring. Ingen dokumentasjon fremvist, men funksjonstestet på befaring.

Avløpsrør: Av plast (PVC) fra byggeår, synlige deler uten avvik. Ingen tegn til lekkasje eller tilstopping.

Varmekilder – Oppvarming: Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og i underetasjen. Varmepumpe som hoved varmekilde i
hoveddel. Vedovn fra byggeår, med slitasje på pakninger og dørhengsler.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer og egne målere for hoveddel og utleiedel. Samsvarserklæring fremvist for deler av anlegget. Anlegget fungerer, men kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales.

Brannteknisk forhold: Røykvarslere registrert i begge etasjer og i utleiedel. Brannslukningsapparat i begge boenheter. Boligen har skorstein av Leca.

Våtrom og kjøkken:
Det er totalt tre bad (to i hoveddel og ett i utleiedel) – alle med fliser, varmekabler og ventilasjon. Badene fremstår generelt i god stand, men med lokale alderstypiske slitasjer og noe behov for oppgradering på sikt.

Hovedkjøkken og kjøkken i utleiedel er fra byggeår (Strai). Begge vurderes som funksjonelle, men nært forventet levetid. Fuktskader under vask og ved oppvaskmaskin i hovedkjøkken.

Radon:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. For boliger med utleiedel anbefales det at slik måling utføres i henhold til gjeldende forskrift (Strålevernforskriften).

DOKUMENTKONTROLL:
Propcloud.no
Kommunekart.no
Opplysninger fra kunde
Opplysinger fra Megler

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte overflater, fliser på vegger bad. Fliser mellom benkeplate over overskap, diverse kasser og slik at panel og o.l.
Tak: gjennomført med panel i tak, utleiedel har takplater.
Gulv: Parkett, Laminat, Fliser i V.F, vaskerom, og bad.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskerommet er utført med fliser på gulv og malte overflater på vegger. Det er sluk i gulv, men rommet vurderes ikke som et fullverdig våtrom etter dagens forskriftskrav, da det ikke foreligger dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er forøvrig opplyst av selger at det er påført membran ved egeninnsats under oppføringstidspunkt.
Rommet inneholder utslagsvask, benkeplate, hyller og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Avløp fra maskiner er ført direkte til gulvsluk.

Merknader:
Det er observert sprekk i flis ved ytterdør og sprukket flis i overgang mellom vaskerom og gang i kjelleretasjen. Sluket er synlig, men ikke inspisert innvendig. Ingen forhøyete fuktverdier ble målt ved overflatesøk på befaringstidspunktet.

Takstmannens vurdering:
Vaskerommet fremstår funksjonelt, men har lokale skader og er ikke oppbygget som et moderne våtrom. Manglende dokumentasjon på membran og synlige sprekkdannelser i fliser øker risikoen for vanninntrengning ved lekkasje eller vannsøl.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og observerte skader.
Risiko og konsekvens:
Sprekk i fliser kan medføre vanninntrengning i underliggende konstruksjon over tid. Siden rommet brukes som vaskerom med aktiv vannføring, anbefales det å planlegge rehabilitering eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende vanntetting og fallforhold mot sluk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 1	103			48	103	
Underetasje hoveddel	70			48	66	4
Hybel	60	5			57	3
SUM BYGNING	223	5				
SUM BRA	228					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		43				
Loft Garasje		19				
Verksted		27				
SUM BYGNING	89	89				
SUM BRA	89					

BRA-i:

Plan 1: V.F. ca. 3,1kvm, Bad ca. 8,9kvm, Gang/ Stue ca. 51,5kvm, Kjøkken ca. 15,7kvm, Hovedsoverom ca. 12,9 Soverom ca. 9,2kvm.
Underetasje: Gang/ Hall ca. 17kvm, Teknisk, ca. 3,5kvm, Soverom ca. 7,1kvm, Stue ca. 16,6kvm, Vaskerom ca. 4,9kvm, Soverom ca. 10,2kvm. Bad ca. 5kvm
Utleie del: V.F. ca. 2,6kvm, kjøkken ca. 9,2kvm, Soverom ca. 11,1 kvm, Bod ca. 2,9kvm, Bad ca. 6,8kvm, Stue ca. 25kvm.

BRA-e:

Utvendig sportsbod
Garasje
Loft Garasje
Verksted

MERKNADER OM AREAL:

Oppmålingen er gjennomført etter god takstfaglig praksis og i henhold til prinsippene i NS 3940:2023.
Bygningen har mange vinkler, hjørner og skråstilte vegger som vanskeliggjorde gjennomgående lengdemålinger på både tvers og langs av bygget. Dette gjelder spesielt i hovedetasjen og kjeller etasje, hvor enkelte mål måtte tas stykkevis på grunn av bygningsutforming og møblering.
Sammen med byggets arkitektoniske utforming med flere nivåer og skrå himlinger, innebærer dette at det må påregnes mindre avvik i samlet areal, uten at dette har betydning for bruksarealet som helhet. Takstmann har foretatt oppmålingen etter beste faglige skjønn.
Utvendige terrasser og plattinger er målt der det var fysisk tilgjengelig. Enkelte terrasser er delvis krabbet mot terreng, og målt areal kan derfor avvike noe fra faktisk fysisk utbredelse. På grunn av dette er det tillatt en noe større slingringsmargin enn normalt ved oppmålingen av utvendige arealer.
Utleiedelen er godkjent, men har egen inngang. den er derfor vurdert i dette tilfelle som BRA-I. (lagt som egen etasje men er samme plan som underetasje hoveddel)

GARASJE / UTHUS:

Garasje/Utehus/Sportsbod er ikke tilstandsvurdert.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

09/10/2025



Sondre Sandvåg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av komprimerte sprengsteinsmasser. Grunnmur antas oppført i plasstøpt betong med pussede flater utvendig, stedvis med synlig knotteplast mot terreng. Øvre del av grunnmuren er eksponert for vær og vind før kledning starter.

Merknader: Det er registrert mindre riss og avskalling i overflatepuss på grunnmur. Slike sprekker vurderes som typiske for alderen, og oppstår normalt som følge av naturlige bevegelser, svinn og frost-/tinepåvirkning. Ingen indikasjoner på konstruktive setningsskader ble registrert ved befaring.
Dreneringen antas å være fra byggeåret (2008) og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller tilstand. Knotteplast fungerer som sekundær fuktsikring, men det er uklart om det foreligger grunnmursplate med toppavslutning eller beslag.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen ligger i et skrånet terreng hvor storedeler av kjellerveggen er tilfylt mot terreng. Terrenget på oppsiden av bygningen er opparbeidet med støttemurer, belegningsstein, terrasse og innkjørsel. Mot kjellerveggen er det registrert svakt fall ut fra grunnmur, der terrenget faller bort fra bygningen de første meterne/ gode meter.

Merknader: Terrenget fremstår generelt som godt opparbeidet og stabilt. Det ble ikke observert aktive setningsskader på støttemurene eller tegn til erosjon i området rundt bygningen.
Fallforholdene nærmest grunnmur er noe begrenset enkelte steder, særlig ved overgang mellom belegningsstein og terreng, der vann kan bli stående midlertidig ved kraftig nedbør. Dette vurderes som et normalt forhold for denne type bebygde tomter med fast dekke tett på grunnmur.

Terrengforholdene er funksjonelle og tilfredsstiller i hovedsak kravene til avrenning fra bygningen slik de fremgår av TEK97 § 8-37 (drenering og fuktsikring).
Selv om det er svakt fall de første meterne fra grunnmur, vurderes løsningen å være innenfor det som er normalt for en bolig av denne alder og utforming. Det anbefales å følge opp med periodisk kontroll av avrenning og fallforhold, spesielt i overgangen mellom belegningsstein og murfot.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger består av trekonstruksjoner med stående og liggende malt trekledning. Musebånd er observert der hvor det var kontrollert, og luftespalten bak kledning antas å være utført etter vanlig praksis fra oppføringstidspunktet. Under vinduer er det ikke synlig lufting ved vannbord, noe som er i samsvar med datidens krav (TEK97).
Ved vinduer som er plassert tett oppunder kistebord/takutspring, er det ikke montert vannbord over vinduet. Takutstikket fungerer her som naturlig vannavvisende beskyttelse.

Merknader: Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt og malt. Enkelte mindre sprekker og værslitasje i overflate ble observert, men ingen tegn til råte eller deformasjon. Det er opplyst at deler av kledningen er skiftet ved behov, noe som bekreftes av visuelle forskjeller i treverkets struktur og overflatebehandling. Det ble ikke registrert misfarging eller tegn til vanninntregning.

Konstruksjonen og utførelsen vurderes som fagmessig og i tråd med byggeteknisk forskrift TEK97, som var gjeldende på oppføringstidspunktet (2008). Manglende vannbord over enkelte vinduer er ikke et avvik når takutstikk ivaretar samme funksjon.
Vedlikeholdet vurderes som tilfredsstillende, og ytterveggene fremstår generelt i god stand. Normal slitasje må forventes for byggets alder. Det anbefales jevnlig vask og overflatebehandling av kledning for å bevare treverkets beskyttelse.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Dører og Vinduer med isolerglass og karm/ramme i malt treverk. Deler av vinduene har integrerte lufteventiler. Ytterdør og terrassedør i malt utførelse med glassfelt. Utførelsen vurderes å være fra byggeåret (2008).

Merknader: Flere vinduer har normal slitasje etter alder, herunder mindre merker i karm og sprosser. Det er observert slitasje/gnafsemønster på enkelte sprosser etter husdyr. Justeringsbehov på hengsler og beslag ble registrert.
Vindusflatene fremstår generelt uten punkterte glass. Normal aldring og noe tørkesprekker i overflatebehandling er registrert.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er oppført som sperretak med undertak av sutaksplater og yttertekking av takstein.
Det er etablert lufting mellom undertak og taktekking. Skorstein er oppført i Leca med beslag ved gjennomføring.
Konstruksjonen antas å være fra byggeåret (2008).

Merknader: Visuell inspeksjon viser at takkonstruksjonen fremstår i god stand uten tegn til deformasjoner eller fuktskader.
Det ble observert tørre fuktmerker på sutakplater, trolig fra bygge- eller oppføringsperioden. Disse vurderes som uttørket og uten aktiv fukt.
Tetting rundt gjennomføringer vurderes som god, og det ble ikke registrert misfarging, kondens eller råte.
Takstein vurderes å ha normal slitasje for alder.

Takkonstruksjon og tekking fremstår i tilfredsstillende stand og er utført i henhold til normal byggeskikk og gjeldende teknisk forskrift ved oppføring (TEK97, gjeldende frem til 01.02.2009).
Lufting vurderes som ivaretatt, og det er ingen tegn til lekkasje eller råte.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2008

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen består av takstein på lekter og sløyfer med undertak av sutaksplater.
Konstruksjonen er fra byggeåret (2008).
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå uten bruk av stige eller lift, og det har ikke vært mulig å kontrollere lekter, sløyfer og undertak direkte.

Merknader: Det ble observert enkelte spikre på mønesteinen som stikker noe opp.
Det er registrert mindre mosevekst enkelte steder, samt at taket mangler snøfanger.
Taksteinene fremstår ellers hele og stabile, uten tegn til knekte plater eller forskyvninger.
Skorsteinens topp og beslag var ikke tilgjengelig for kontroll.
Basert på visuell vurdering fra bakkenivå vurderes tekking og undertak som funksjonelt og i normal stand i forhold til alder.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft fra byggeår (2008), adkomst via luke.
Loftet er isolert på etasjeskilleren og har synlig undertak av sutaksplater.
Konstruksjonen er av takstoler i tre, og ventilasjonen skjer via luftespalter ved raft og møne.
Takstmannens vurdering:

Merknader:
Det er observert enkelte spor etter mus (muselort) på deler av loftet.
Ingen synlige tegn til fuktskader, lekkasjer eller biologisk vekst ble registrert på befaringstidspunktet.
Loftet fremstår ellers som tørt, luftig og med god ventilasjon.

Loftets konstruksjon og tilstand vurderes å være i samsvar med vanlig byggeskikk og forskriftsnivå ved oppføringstidspunkt (TEK97).
Forekomsten av muselort indikerer tidligere aktivitet, men ikke nødvendigvis pågående problem.
Det anbefales likevel kontroll og tetting av eventuelle åpninger for å hindre ny inntrengning av skadedyr.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Boligen har flere terrasser: én med utgang fra soverom, én med utgang fra stue/kjøkken samt en markterrasse i tilknytning til hagen.
Konstruksjonene er oppført i trekonstruksjon med bjelkelag, terrassebord av impregnert virke og rekkverk av tre.
Rekkverk er målt til ca. 95 cm, noe som er under dagens krav til høyde, men i samsvar med forskriftsnivå på oppføringstidspunktet (TEK97).

Merknader: Terrassebord på terrassene i hovedetasje viser flere tørkesprekker og riss, spesielt i områder utsatt for sol og nedbør.
Det er montert terrassebeslag utenpå luftespalten mellom kledning og terrasebord, noe som reduserer lufting bak kledningen.
Kledning og hjørnebord ligger tett mot terrassegulv, som kan føre til oppsamling av fukt i nedre del av vegg.
Konstruksjonene fremstår ellers som solide og forsvarlig festet.

7. Våtrom

7.1 Bad 1 hoveddel

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har panel i himling med innfelte spotter (én spot var uten funksjon på befaring).
Veggene er helfliset i nøytral fargetone.
Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjnisje med glassdører, servantinnredning med fem skuffer, ett blandebatteri, speil med belysning samt større boblebad.
Overflatene fremstår generelt normal stand med tanke på alder..

Punktvis slitasje og defekt belysning er kun av estetisk og funksjonell karakter.
Ingen indikasjon på konstruksjonsskader eller fuktskader ved befaring.
Overflatene vurderes å ha god gjenværende levetid, men nærmer seg midtre del av forventet levetid.
Anbefalt tilstandsgrad:
TG1 – Ingen vesentlige avvik.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder bytte av defekt belysning, jevnlig kontroll av fuger og silikonfuger i våtsone, samt oppfølging av eventuelle småsprekker i fuger over tid.

Merknader: Det ble ikke registrert bom i kontrollerte fliser. Fugene fremstår jevne og uten synlige skader.
Det er enkelte mindre bruksspor og normal slitasje på overflatene.
Belysningen bør kontrolleres og eventuelt repareres (én spot mangler funksjon).

Badet har utførelse og materialbruk i tråd med byggeår (2008) og fremstår teknisk tilfredsstillende.
Overflater og innredning vurderes å ha normal bruksslitasje for alder.
Badet har vært i bruk over flere år uten dokumenterte lekkasjer, noe som tilsier at utførelsen har vært holdbar og at vedlikehold er ivaretatt.
Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk 700.320):
Fliser og fuger på vegg: 20–40 år, avhengig av vedlikehold og fuktbelastning.
Panel i himling: 20–30 år ved normalt innemiljø.
Baderomsinnredning og armaturer: 10–20 år, avhengig av bruk og rengjøring.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet med storformat fliser. Det er opplyst av selger at enkelte fliser er delt i to for å oppnå bedre fall mot sluk.
Det er etablert to sluk i rommet – ett i dusjsonen og ett under badekaret.
Terskel er utført i eik, og det er pålimt en kant mellom dusjsonen og øvrig gulv som bidrar til å holde vannet innenfor dusjsonen, men som også begrenser vannets naturlige avrenning mot sluk utenfor dusjområdet.

Merknader: Det ble registrert hulromslyd (bomlyd) under deler av enkelte fliser.
Måling viser ca. 2,1 cm høydeforskjell fra topp sluk i dusj til topp flis ved terskel, noe som er marginalt under anbefalt fall på 2,5 cm (jf. Byggforskserien 523.255).
Lokalt fall i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende for funksjon.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller unormal misfarging på gulvoverflaten ved befaring.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke visuelt synlig i slukområdet. Badet har fungert uten problemer siden oppføring.
Selger opplyser at det ble påført et tykt membransjikt ved bygging av boligen i 2008.
Badet har to sluk – ett i dusjsonen og ett under badekar. Sluket under badekar var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Det er observert en blendet strømførende kontakt i øvre hjørne av dusjsonen.
Fuktsøk på overflater ble utført med protimeter uten forhøyede verdier eller indikasjoner på fukt.

Merknader: Membran er dokumentert med bilder fra byggeperioden, og det foreligger opplysninger om produkt.
Sluk under badekar er ikke inspisert, og det kan ikke verifiseres om tetting rundt dette er fagmessig utført.
Den blendede strømførende kontakten i våtsone er et avvik og må håndteres av autorisert elektriker.
Badet har vært i bruk siden byggeår uten rapporterte lekkasjer, men naturlig aldring av tettesjiktet medfører økende risiko over tid.

7.2 Bad 2 hoveddel - kjeller

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Himling av panel med innfelte spotter. Vegger er helfliset. Badet har dusjnisje med buede glassdører, glasservant med blandebatteri og baderomsinnredning under. Speil over servant og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk i himling.
Fliser som ble kontrollert for bom ga normal lyd uten avvik. Badet fremstår generelt som pent vedlikeholdt og normalt utført for oppføringstiden.

Merknader: Det ble observert sprekk i fuge langs hele hjørnet ved skråvegg. Dette skyldes trolig normale bevegelser i konstruksjon eller svinn i fugemassen, men bør følges opp for å hindre fuktinntrengning bak fliser.
Badet viser ellers normale aldersrelaterte forhold uten synlige skader eller misfarging.
Badet hadde ikke vært i bruk på lenger tid, under befaring.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med keramiske fliser og eiketerskel mot tilstøtende rom. Det ble målt ca. 2,5 cm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Målt fall anses å være i samsvar med anbefalinger for våtrom bygget i perioden.

Merknader: Gulvet fremstår som jevnt og uten synlige skader. Det ble ikke registrert bomlyd i kontrollerte fliser.
Eiketerskel fremstår i normal stand uten fuktopptrekk.

Gulvoverflaten vurderes som funksjonell og i tråd med forventet utførelse for oppføringstidspunktet. Fallforhold og utførelse vurderes som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak.

Fliser og fuger har normalt forventet levetid på 20–40 år, avhengig av bruk, vedlikehold og kvalitet. Silikonfuger bør fornyes ca. hvert 5.–10. år.

Normalt vedlikeholdsbehov over tid med kontroll av fuger og tetninger.
Mindre risiko for fuktskader når fallet er tilfredsstillende, slik som her.

TG1 – Ingen vesentlige avvik

Gulv og terskel vurderes å være i god teknisk stand med fall i samsvar med krav for våtrom fra byggeår.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Antatt membran fra byggeår. Det er visuelt registrert membran i slukområdet med korrekt montert klemring. Sluk består av plastkomponenter med avtagbar rist, og det er mulig å rengjøre sluket. Vannlås var tørr ved befaring (trolig grunnet lite bruk). Det er utført fuktsøk med hullboring fra motstående rom ved vanninstallasjoner, uten registrering av forhøyede verdier.

Merknader: Utførelsen fremstår som fagmessig og etter datidens våtromsnormer. Slukløsningen vurderes som teknisk god. Tørr vannlås indikerer kun manglende bruk, ikke lekkasje.
Det er fremvist bilder av membran på bad i fra byggeperioden.

7.3 Bad utleiedel

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet har fliser på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med dusjnisje med buede glassdører, baderomsmøbel med servant og speilskap, samt opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel. Det er montert veggmontert stativ med hylle for tørking og oppbevaring.
Badet har veggmontert avtrekk, og vegghengt toalett med frittstående møbel ved siden av.

Merknader: Det ble registrert sprekk i fuge langs skråvegg, tilsvarende som observert på bad i hoveddel.
Fliser som ble kontrollert for bom (hulrom) var uten avvik.
Ingen registrerte fuktmerker, misfarging eller tegn til vanninntrenging.
Overflater og utførelse fremstår som fagmessig og normalt vedlikeholdt.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt med eiketerskel i overgang mot tilstøtende rom. Det ble målt ca. 2,4 cm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Lokalt fall i dusjsonen fungerer som tiltenkt, men helningen vurderes som noe svak utover øvrige deler av gulvet.

Merknader: Fuger i dusjsone viser tegn til misfarging og manglende heft til flis enkelte steder.
Overflaten fremstår som mer slitt enn normalt for alder, og tettheten i fugene kan ikke anses som optimal.
Det er ikke synlige tegn til aktiv lekkasje.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk med klemring. Membran er ikke visuelt synlig i slukområdet, men det er opplyst av selger at badet har membran. Det er også fremvist bilder fra byggeperioden hvor det vises at membran er smurt på bad. Badet fremstår med utførelse og materialbruk som er i samsvar med perioden (ca. 2008). Arbeidet vurderes som fagmessig utført ut fra synlige deler.

Merknader: Fuktsøk ble utført med overflatesøker (Protimeter MMS3) uten registrerte avvik.
Vegg med vanninstallasjoner ligger mot betongvegg, og det er ikke utført hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner.
Membranens nøyaktige utførelse og type er ikke dokumentert, men det er fremvist bilder av membran på bad fra oppføringstidspunkt.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hoveddel

TG 2 8.1 Kjøkken hoveddel

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Strai, antatt fra byggeåret 2008, med profilerte fronter i gul utførelse og laminat benkeplate i mørk farge.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøkkenavtrekk over platetopp.
Det er oppvaskkum i stål, vanninstallasjoner under vask, samt integrert avsug i sokkel for sentralstøvsuger.

Merknader: Det er påvist lokale fuktskader i skrog og benkeplate ved vask og ved oppvaskmaskin.
Ingen lekkasjesikring under oppvaskmaskin eller i tilknytning til vanninstallasjoner.
Enkelte fronter har hakk, sår og slitasjemerker, og én skapdør har defekte hengsler.
Benkeplate og overflater bærer preg av normal aldring.
Det er indikasjoner på at det tidligere har vært vannsøl på gulv, ettersom enkelte skjøter i parketten er mørke.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringstidspunktet.
Parkettgulv i tilknytning til kjøkken og øvrige oppholdsrom vurderes modent for utskifting, men er fortsatt funksjonelt.

8.2 Kjøkken utleiedel

TG 2 8.2 Kjøkken utleiedel

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Strai, antatt fra byggeåret 2008, med fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr, kjøkkenavtrekk og frittstående kombiskap.
Gulv er belagt med laminat. Kjøkkenet har normal planløsning og vurderes som funksjonelt i bruk.

Merknader: Innredningen viser tydelige tegn til slitasje og alder, med missfarging og delvis løs overflate på enkelte fronter.
Flere skapdører og skuffer har begynt å miste stabilitet, og hengsler bærer preg av slitasje.
Ingen lekkasjesikring under oppvaskmaskin eller ved vanninstallasjoner.
Benkeplate og overflater er generelt preget av alder, og modne for utskifting.
Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på befaringstidspunktet.
Det vurderes som sannsynlig at fuktrisikoen øker ved videre bruk uten tiltak.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Underetasjen består av rom både tilhørende hoveddel og utleiedel.
Hoveddelen inneholder soverom, bad, trapperom og teknisk rom mot terreng, mens utleiedelen har soverom, bad og teknisk rom mot terreng.
Vegger og himlinger er overflatebehandlet med malte flater, panel og plater, tilpasset normalt bruk.

Merknader: Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og aldersrelatert preg.
Begge enheter har ventilasjon og/eller naturlig lufting via vinduer og dører, som gir tilfredsstillende luftutskiftning.
Ingen unormale lukt- eller fuktindikasjoner registrert på befaringstidspunktet.
Ingen misfarging eller synlige skader ble observert på veggflater mot terreng.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i underetasjen består hovedsakelig av fliser på betongdekke i gang, vaskerom og våtrom, samt laminat og parkett i bod, oppholdsrom og soverom. Synlig betong i teknisk rom.
Det er varmekabler i alle gulv i underetasjen, opplyst av eier og visuelt bekreftet gjennom termostatpaneler. (med unntak av teknisk rom)

Merknader: Det er registrert bom-/hulromlyd under fliser ved begge inngangsdører, samt i gang og vaskerom i hoveddelen og gang i utleiedelen.
Det er observert små sprekker i fuger og ved dørterskler, trolig som følge av normale setnings- eller bevegelsesendringer i underlaget over tid.
Ingen tegn til aktiv fuktskade ble registrert på befaringstidspunktet.
Gulv med laminat og parkett fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder, men med enkelte mørkere skjøter og slitasjemerker.
Varmekabler er ikke funksjonstestet, men det er ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke utført destruktive inngrep eller hullboring for fuktmåling i konstruksjoner.
Det er gjennomført overflatesøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) på representative punkter i vegger og gulv mot terreng.

Merknader: Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i noen av de kontrollerte områdene.
Målingene er basert på tilgjengelige overflater, uten inngrep i veggkonstruksjoner eller bak fastmontert inventar.
Luftkvaliteten i underetasjen ble vurdert som god på befaringstidspunktet, uten tegn til unormal lukt, kondens eller tung luft.
Rom i mot terreng har vinduer eller mekanisk avtrekk, og luftutskifting vurderes som tilfredsstillende.

Basert på måleresultatene og visuell kontroll fremstår klimaforholdene stabile, og det vurderes ikke sannsynlig med aktiv fuktproblematikk i dagens situasjon.
Det bemerkes likevel at rom mot terreng alltid har økt risiko for fuktpåvirkning over tid, spesielt ved endringer i drenering, terrengfall eller ventilasjon.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Boligen har rør-i-rør system med fordelerskap plassert i teknisk rom (hoveddel) og i bod (utleiedel).
Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom og ble funksjonstestet under befaring – fungerer tilfredsstillende.
Lekkasjevann fra fordelerskap er tilrettelagt for avrenning til gulv og videre til sluk.

Merknader: Teknisk rom har betonggulv uten membran, slik at eventuelt lekkasjevann kan trekke ned i betong før det når sluk.
I utleiedel er fordelerskap plassert i bod med tilsvarende lekkasjesikring til gulv/sluk.
Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæring på utførelsen av VVS-installasjonene.
Samtlige bad har vegghengt toalett med innebygget sisterne uten dreneringsåpning eller inspeksjonsluke, noe som forringer muligheten for tidlig oppdagelse av lekkasjer.
Det ble ikke registrert avvik eller lukt fra avløpssystemet under befaring.

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Boligen har to varmtvannsberedere, én i hoveddelen og én i utleiedelen.
Begge har et volum på ca. 194 liter og er fra byggeår 2008.
Berederne står på gulv med sluk i nærheten.

Merknader: Begge beredere har synlige tegn til korrosjon og rustrenninger rundt rørtilkoblingene.
Bereder i utleiedel står på gulv med lekkasjesikring til sluk i teknisk rom.
Bereder i hoveddel står på betonggulv med lekkasjesikring mot gulvsluk, men gulvet har ikke dokumentert membran. Dette innebærer at lekkasjevann kan trekke ned i betong før det når sluk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service eller vedlikehold.
Begge enheter er vanskelig tilgjengelige for full inspeksjon grunnet plassering og tilstøtende installasjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Boligen har luft-til-luft varmepumpe av ukjent produksjonsår, samt vedovn fra byggeår (2008).
I tillegg er det varmekabler i gulv i kjelleretasjen og på begge baderom.
Panelovner er i bruk på enkelte rom som tilleggsoppvarming.

Merknader: Varmepumpen fungerte normalt på befaring, men det foreligger ingen dokumentasjon på service eller alder.
Vedovn viser slitasje på pakninger og ødelagt hengsel på den ene døren.
Det er observert sprekker i tilstøtende overflater og fuger rundt ildstedet, noe som indikerer behov for utbedring.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing eller tilsyn fra brannvesenet.
Varmekabler i gulv fungerer etter opplysning fra eier, men er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2025

Anlegget ble sist fornyet i 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra alle rom med fukt- og luktbelastning, herunder kjøkken, bad og vaskerom.
Tilluft via tilfuftsventiler og via luftespalter i vinduer samt flate terskler under innvendige dører for sirkulasjon mellom rom.
Anlegget er originalt fra byggeår (2008), og utleiedelen har eget ventilasjonsanlegg.

Merknader: Ventilasjonsanleggene fremstår som i drift og fungerte normalt under befaring.
Det er byttet hovedkort og en motor og driver i 2023.
Ingen unormal lukt, kondens eller tegn til mangelfull ventilasjon ble registrert.
Anlegget vurderes som dimensjonert og utført etter gjeldende forskriftsnivå på oppføringstidspunktet (TEK97).

Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende både i hoveddel og utleiedel.
Anlegget gir normalt luftskifte og tilstrekkelig avtrekk ved kontroll.
For å opprettholde funksjon og energieffektivitet bør filter byttes jevnlig og aggregatet kontrolleres for rengjøring/service.

Normal slitasje og støvansamling over tid kan redusere kapasiteten og luftkvaliteten.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert avtrekkseffekt, økt fuktbelastning i våtrom og dårligere inneklima.
Regelmessig service anbefales hvert 2.–3. år av fagperson.
Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk, blad 700.320):
Mekanisk ventilasjonsanlegg: 20–30 år
Vifter/motorer: 10–20 år
Ventilasjonskanaler: 40–60 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet for hoveddelen er plassert i teknisk rom, mens utleiedelen har eget sikringsskap i gang.
Begge inneholder automatsikringer, AMS-strømmålere og innholdsfortegnelser som samsvarer med antallet kurser.
Anlegget fremstår oversiktlig og funksjonelt, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for installasjonene, det er kun fremlagt samsvarserklæring for nyere arbeider på anlegget.
Det er heller ikke dokumentert utført el-tilsyn, og det foreligger ingen rapporter eller dokumentasjon som viser eventuelle avvik eller tilsynsresultater.
Anlegget vurderes som originalt fra byggeår (2008) og bygget etter da gjeldende forskrift (TEK97/NEK400:2006).

Merknader: Anlegget er visuelt kontrollert uten påviste brannskader, misfarging eller varmgang.
Det er røykvarslere i hver etasje samt i utleiedelen, og brannslukningsapparater er observert i tilfredsstillende antall.
Anlegget fungerer etter hensikten, men fravær av dokumentasjon gir økt usikkerhet om sikkerhet og forskriftsmessig utførelse.

El-anlegget vurderes som funksjonelt, men er nå over 15 år gammelt uten oppdatert dokumentasjon.
Samsvarserklæring skal foreligge for alle installasjoner etter 1999, og fraværet av dette gjør at sikkerheten ikke kan verifiseres fullt ut.
På generelt grunnlag anbefales det at autorisert elektroinstallatør gjennomfører en full elkontroll av både hoveddel og utleiedel.

Manglende dokumentasjon og tilsyn øker risiko for skjulte feil og varmgang i skjulte koblingspunkter.
Det kan bli aktuelt med pålegg om oppgradering eller utbedring ved utvidet kontroll.

Anlegget fungerer etter hensikten, men manglende samsvarserklæring, fravær av tilsynsdokumentasjon og anleggets alder medfører usikkerhet om sikkerhet og forskriftsmessig tilstand.
Det anbefales full el-kontroll og dokumentasjon fra autorisert installatør.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt tegninger på verksted eller garasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur og fundamenter fremstår som stabile. Riss og overflateskader vurderes å være av kosmetisk karakter, men bør følges opp med overflatebehandling for å hindre fuktopptak. Manglende dokumentasjon på drenering, kombinert med alder og eksponert beliggenhet, gir noe usikkerhet knyttet til fuktsikringens langtidseffekt. Overflateskader og manglende reparasjon kan gi vanninntrenging i porestrukturen i betong og føre til frostsprengning. Dersom knotteplast mangler toppbeslag, kan vann trenge inn bak platen og føre til fuktbelastning på vegg mot terreng. Ved nedsatt dreneringsfunksjon kan det over tid forekomme oppfukting av underliggende konstruksjon og økt risiko for skader på innvendige overflater i rom under terreng. TG2 – Moderat avvik Grunnmur og drenering vurderes som normalt fungerende for alder, men det er registrert vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til drenering. Vedlikehold bør gjennomføres for å forlenge levetiden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører vurderes å være av god kvalitet fra oppføringstidspunktet, men alderen tilsier at forventet levetid er over halvert. Forventet teknisk levetid for vinduer i tre med isolerglass ligger normalt mellom 20–40 år (ref. SINTEF Byggforsk 700.320). De observerte forholdene anses som normalt vedlikeholdsbehov for bygg fra denne perioden. Vedlikehold med overflatebehandling og justering bør utføres for å hindre videre slitasje. Manglende overflatebehandling kan føre til sprekkdannelser og fuktopptak i karm. Gnag eller skader fra dyr har kun estetisk betydning, men kan ved forverring gi redusert tetthet. Manglende justering og vedlikehold kan på sikt gi luftlekkasjer og redusert isolasjonsevne. TG2 – Moderat avvik. Vinduer og dører har passert halve forventede levetid og viser normal bruksslitasje. Vedlikehold og mindre utbedringer anbefales, men funksjon og tetthet vurderes tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	Taktekking og undertak vurderes å være utført i tråd med vanlig byggeskikk og i henhold til TEK97, som var gjeldende forskrift ved oppføringstidspunktet. Små lokale avvik som oppstikkende spiker og begynnende mosevekst representerer vedlikeholdsbehov, men ingen tegn til konstruktiv svikt eller lekkasje. Forventet levetid for takstein er normalt 30–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimaeksponering. Oppstikkende spiker på møne kan føre til redusert festeevne og behov for justering for å unngå vanninntregning ved sterk vind. Mosevekst bør fjernes for å forhindre at vann holder seg i overflaten og fremskynder nedbrytning av overflatebelegget. TG2 – Moderat avvik. Avvikene vurderes ikke som kritiske, men bør følges opp med vedlikehold for å forhindre videre utvikling og sikre lengre levetid på tekking og undertak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassene vurderes som teknisk stabile og i brukbar stand, men alder og slitasje på terrassebord tilsier at utskifting bør planlegges på sikt. mulig mangelfull lufting bak kledning kan over tid gi økt risiko for fuktopptak i bord og vanninntregning i nedkant av vegg. Forbedret lufting eller justering av beslag bør vurderes som forebyggende tiltak. Redusert levetid på kledning og terrassebord ved gjentatt fuktpåvirkning. Lokale råteskader kan utvikle seg dersom lufting ikke utbedres. Lavere rekkverkhøyde enn dagens krav utgjør et sikkerhetsavvik, men anses ikke som kritisk ut fra byggets alder og lav høydeforskjell. TG2 – Moderat avvik. Konstruksjonen er funksjonell, men har tydelig slitasje og svakheter i detaljløsninger som bør følges opp med vedlikehold og mindre tiltak på sikt.
7.1.2	Bad 1 hoveddel Overflate gulv
	Gulvet fremstår som funksjonelt og i tilfredsstillende stand, men lavt fall og enkelte bomlyder kan over tid føre til økt risiko for oppsprekking eller redusert dreneringseffekt ved vannsøl. Den pålimte kanten mellom dusjsonen og øvrig gulv vurderes som en mulig risikofaktor ved eventuelle lekkasjer, ettersom vann utenfor dusjsonen i mindre grad ledes til sluk. Utførelsen vurderes som typisk for byggeår (2008), og det er ikke indikasjoner på svikt i membran eller slukløsning på befaringstidspunktet. Forventet levetid: Flislagte våtromsgulv har en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av kvalitet, utførelse og bruk (ref. SINTEF Byggforsk 700.320). Badet vurderes å være innenfor normal levetid, men over halvveis i forventet brukstid. Redusert fall kan gi lokalt vannopphold utenfor dusjsonen. Bomlyd indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag, med risiko for oppsprekking. Pålimt kant kan begrense naturlig vannavrenning og øke risiko for vannansamling ved feil bruk. Ved lekkasje kan vann lettere trenge ned i underliggende konstruksjoner. TG2 – Moderat avvik Funksjonelt, men med enkelte tekniske svakheter (bomlyd, marginalt fall, avrenningsbegrensning) som bør overvåkes og utbedres ved neste rehabilitering.
7.1.3	Bad 1 hoveddel Membran, tettesjiktet og sluk

	Tettesjiktet som fungerende basert på badets alder, bilder fra byggeperioden og observerte forhold. Alder kombinert med elektrisk punkt i våtsone, medfører likevel en viss usikkerhet knyttet til sikkerhet og fremtidig levetid. Badet er fra 2008 og befinner seg derfor i midtre del av forventet teknisk levetid. Membransystemer har normalt en forventet levetid på 20–30 år avhengig av kvalitet, utførelse og vedlikehold (ref. SINTEF Byggforskserien 700.320). Badet er dermed over halvveis i forventet levetid. Elektrisk punkt i våtsone utgjør en sikkerhetsrisiko (brann/strømstøt) og må utbedres. Skjulte sluk under badekar kan ikke kontrolleres – risiko for lekkasje og oppsamling av vann dersom tilkomst er begrenset. Økt sannsynlighet for fremtidige lekkasjer ved naturlig aldring av membran. TG2 – Moderat avvik Funksjonelt, men med svakheter i dokumentasjon og sikkerhetsmessige forhold som bør utbedres.
7.2.1	Bad 2 hoveddel - kjeller Overflate vegger og himling
	Badet vurderes som funksjonelt og teknisk tilfredsstillende. Sprekk i hjørnefuge anses som et moderat avvik, men ikke tegn til aktiv lekkasje. Det anbefales omfuging av hjørnet for å opprettholde tilstrekkelig tetthet. Basert på opplysninger og alder anses overflater å være i midten av forventet levetid. Fliser og fuger har normalt forventet levetid på 20–40 år avhengig av kvalitet og vedlikehold (ref. SINTEF Byggforsk 700.320). Fuger og silikonforseglinger bør vedlikeholdes/fornyes hvert 5–10 år. Risiko for lokal vanninntrenging i hjørne dersom fugen ikke utbedres. Potensiell oppfukting av underlag ved langvarig vannpåvirkning. Økte vedlikeholdskostnader ved utsatt utbedring. TG2 – Moderat avvik Badet er funksjonelt, men sprekk i hjørnefuge og aldersrelaterte forhold gir moderat avvik. Vedlikehold og lokal utbedring anbefales.
7.2.3	Bad 2 hoveddel - kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran og sluk vurderes som funksjonelle og uten tegn til feil eller svekkelser. På bakgrunn av alder og tilstand vurderes det at tettesjiktet fremdeles har restlevetid, men er kommet noe ut i sin tekniske levetid. Forventet levetid: Tettesjikt/membran: 20–30 år Sluk og klemring i plast: 25–40 år, avhengig av vedlikehold og bruk. Over tid øker risiko for aldringsrelaterte lekkasjer ved overgang mellom sluk og membran. Ved fortsatt lite bruk bør vannlås etterfylles periodisk for å hindre luktgjennomslag. Ingen indikasjon på aktiv fukt eller skade på befaringstidspunktet. TG2 – Moderat avvik Vurdert til TG2 grunnet alder og normal usikkerhet om tettesjiktets restlevetid, selv om funksjon og utførelse fremstår som tilfredsstillende.
7.3.1	Bad utleiedel Overflate vegger og himling

	Badet fremstår i god stand, og overflater fungerer som tiltenkt. Mindre sprekk i fuger vurderes som kosmetisk og uten teknisk betydning, men bør følges opp ved vedlikehold. Ingen indikasjon på fukt eller skader i underliggende konstruksjoner. Forventet levetid: Flislagte vegger: 25–40 år Fugemasser og silikon: 10–20 år Himlingsplater: 25–40 år Sprekk i fuger kan over tid føre til vanninntrenging dersom det ikke vedlikeholdes. Ved bruk av tørketrommel og vaskemaskin uten balansert ventilasjon kan fuktbelastningen i rommet øke. Regelmessig rengjøring og kontroll av fuger anbefales. TG2 – Moderat avvik Avvik vurderes til TG2 grunnet alder og sprekkdannelse i fuger, men uten tegn til fuktskader eller feil som påvirker funksjon.
7.3.2	Bad utleiedel Overflate gulv
	Tilstanden vurderes som funksjonell, men overflatene viser tydelig alder og slitasje. Misfargede og svekkede fuger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning. Fallet er under dagens anbefaling (NS 3600 og Byggforskserien 752.307), men vurderes som akseptabelt for perioden (2008–2010) og tilfredsstillende for normal bruk. Forventet levetid: Flislagt gulv med membran: 25–40 år Fugemasser og silikon: 10–20 år Svekket fugemasse kan føre til vanninntrenging i overgang mellom flis og membran, med potensiell risiko for lokale fuktskader over tid. Svakt fall kan medføre at vann i begrenset grad blir liggende etter dusjing. Vedlikehold og utskifting av fuger anbefales på kort sikt. TG2 – Moderat avvik Avvik vurderes til TG2 grunnet slitasje, misfarging og svakere fall, men uten tegn til aktive lekkasjer eller konstruksjonsskader.
7.3.3	Bad utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk
	Basert på alder, observasjoner og opplysninger fra eier, antas badet å ha smøremembran eller tilsvarende løsning etablert ved oppføringsår. Det er ingen synlige tegn til lekkasjer eller indikasjoner på feil i tettesjiktet. At membranen ikke kan inspiseres visuelt, medfører likevel en usikkerhet om teknisk restlevetid. Forventet levetid: Våtromsmembran (gulv/vegg): 20–30 år Sluk og klemring: 25–40 år Badet vurderes derfor å nærme seg halvparten av forventet levetid. Fravær av synlig eller dokumentert membran gir forhøyet risiko for fuktskader ved lekkasje i fuger, rør eller sluk. Skjulte konstruksjoner mot betongvegg er ikke undersøkt destruktivt, og eventuell fuktvandring her vil kunne være vanskelig å oppdage. Normalt vedlikehold og overvåkning anbefales, med planlegging av oppgradering på sikt. TG2 – Moderat avvik Vurdert til TG2 på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet om membranens tilstand, selv om ingen skader er registrert på befaringstidspunktet.
8.1	Kjøkken hoveddel Kjøkken hoveddel

	Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men bærer tydelig preg av alder og bruksslitasje. Kombinasjonen av påviste fuktskader, tidligere vannsøl, og manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for sekundære skader på underlag og konstruksjon. Det anbefales oppgradering eller utskifting av innredning og gulv på kort til middels sikt. Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk 700.320): Kjøkkeninnredning: 15–25 år Benkeplate (laminat): 10–20 år Parkettgulv: 15–25 år Hvitevarer: 10–15 år Manglende lekkasjesikring kan føre til vannskader og fuktopptrekk i gulv og innredning ved fremtidige lekkasjer. Eksisterende fuktskader og tidligere vannsøl kan ha gitt skjulte skader i underlag som ikke er synlige. Estetisk og teknisk slitasje reduserer helhetsinntrykket og verdien av rommet. TG2 – Moderat avvik Begrunnet i alder, tidligere fuktpåvirkning, påviste fuktskader og manglende lekkasjesikring. Kjøkkenet fungerer, men har kort gjenstående levetid og behov for oppgradering.
8.2	Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel
	Kjøkkenet fungerer som tiltenkt, men fremstår som klart utdatert og nær utløp av forventet levetid. Manglende lekkasjesikring og påvist slitasje medfører forhøyet risiko for vannskader, spesielt ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vask. Kjøkkenet vurderes som teknisk og estetisk modent for utskifting, og rehabilitering bør påregnes på kort sikt. Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk 700.320): Kjøkkeninnredning: 15–25 år Benkeplate (laminat): 10–20 år Hvitevarer: 10–15 år Manglende lekkasjesikring kan gi vannskader i gulv og konstruksjon. Aldersslitasje og missfarging trekker ned både funksjon og estetikk. Økt risiko for skjulte fuktskader dersom lekkasje oppstår. TG2 – Høyt Moderat avvik Begrunnet i høy alder, manglende lekkasjesikring, tydelig slitasje og begynnende funksjonssvikt i innredningen. Full utskifting anbefales.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Underetasjen fremstår funksjonell og uten synlige skader, men det er naturlig aldring og bruksslitasje på overflater og himlinger. Etter mer enn 15 års bruk anses flere overflater å ha passert halvparten av forventet levetid, og fornyelse eller oppmaling bør påregnes som del av normalt vedlikehold. Moderat risiko for lokal slitasje og svak vedheft i malte flater, samt økt behov for vedlikehold. Overflater mot terreng kan over tid påvirkes av kondens eller høy luftfuktighet ved utilstrekkelig ventilasjon. Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk 700.320): Overflatebehandling (malt plate/panel): 8–16 år Himlingsplater: 15–25 år TG2 – Moderat avvik. Overflater og himling vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand, men med aldersrelatert slitasje og forkortet forventet levetid.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate

	Flis- og parkettgulvene vurderes som funksjonelle, men påvist bom og mindre sprekkdannelser indikerer begrenset limdekning og naturlig materialbevegelse over tid. Forholdene vurderes som typiske for bygg med alder og bruk som denne boligen (2008). Ingen forhold tyder på konstruktive skader eller feil ved fundament eller bærekonstruksjon. Moderat risiko for videre utvikling av bomfliser, med mulig lyd, flisbrudd eller løshet ved punktbelastning. Setnings- og bevegelsesrelaterte sprekker kan øke noe ved temperatursvingninger, men anses ikke som alvorlige. Varmekabler kan maskere fukt, og eventuell lekkasje bør overvåkes ved fremtidige arbeider. Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk 700.320): Fliser på betonggulv: 25–40 år Fugemasser: 10–20 år Parkett/laminatgulv: 15–25 år Varmekabler: 30–50 år, avhengig av kvalitet og drift. TG2 – Moderat avvik. Gulvflatene har normal alders- og bruksslitasje, med lokale avvik i form av bomfliser og mindre sprekkdannelser. Forholdene vurderes ikke som alvorlige, men vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer bør påregnes på sikt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Anlegget fremstår som funksjonelt på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert lekkasjer eller andre tegn til feil. Manglende dokumentasjon og fravær av membran i teknisk rom innebærer likevel økende risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer. Sisterner uten drenering og skjulte rørføringer gir usikkerhet om tilstanden i konstruksjonene, og kontrollmulighetene er begrensede. Risiko for skjulte lekkasjer bak vegghengte sisterner og i rørføringer uten visuell kontroll. Lekkasjesikring fungerer, men fravær av membran kan medføre at lekkasjevann trekker ned i betonggulv før det når sluk. Manglende dokumentasjon medfører ukjent utførelsesstandard, og følgelig høyere usikkerhet om levetid og tetthet. Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk, blad 700.320): Rør-i-rør installasjoner: 25–50 år Fordelerskap og koblinger: 20–40 år Avløpsrør av plast (PP/PVC): 50–100 år WC-sisterner og sanitærutstyr: 15–30 år TG2 – Moderat avvik VVS-anlegget fungerer som tiltenkt, men manglende dokumentasjon, fravær av membran i teknisk rom og begrensede inspeksjonsmuligheter på sisterner gjør at tilstanden vurderes til TG2. Det anbefales å etablere bedre lekkasjesikring i teknisk rom og vurdere jevnlig kontroll av fordelerskap og koblinger.
10.4	Varmesentraler

	Varmesystemene fungerer på befaringstidspunktet, men vedovn har betydelig alder og er nær forventet levetid. Vedovnen vurderes som slitt og med nedsatt sikkerhet ved bruk uten vedlikehold. Sprekker i tilslutning og defekte pakninger kan føre til trekkproblemer eller røyklekkasje. Varmepumpen vurderes som funksjonell, men levetiden er usikker uten kjent servicehistorikk. Vedovn: Risiko for røyklekkasje, varmgang og redusert forbrenningseffektivitet. Varmepumpe: Risiko for lavere effekt og høyere strømforbruk ved redusert funksjon. Varmekabler: Normalt lav risiko, men eldre installasjoner kan ha redusert følsomhet i termostat og varmeelementer. Kostnader til utskifting eller service bør påregnes på kort til middels sikt. Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk, blad 700.320): Varmepumpe (luft–luft): 10–15 år Vedovn/støpejern: 20–30 år Varmekabler i gulv: 25–40 år TG2 – Moderat avvik Anlegget fungerer som forutsatt, men vedovn er slitt og har redusert sikkerhet, og varmepumpe er av ukjent alder. Det anbefales utbedring av vedovn, kontroll av tilstøtende overflater og jevnlig service av varmepumpen for å sikre trygg og effektiv drift.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.2	Varmtvannsbereder
	Berederne fungerer på befaringstidspunktet, men teknisk levetid er i praksis utløpt. Korrosjonsdannelser indikerer langvarig fuktpåvirkning og økt risiko for lekkasje. Manglende dokumentasjon og mangelfull membranbeskyttelse under berederen i hoveddel forsterker risikoen for følgeskader ved havari. Risiko for vannlekkasje og fuktskader i konstruksjon og betong ved havari. Korrosjon rundt tilkoblinger kan føre til drypplekkasjer eller plutselig brudd. Fravær av membran i hoveddel gjør at lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluk. Berederne vurderes til å være forbi forventet levetid, og funksjonssvikt kan oppstå uten forvarsel. Forventet levetid (ref. SINTEF Byggforsk, blad 700.320): Varmtvannsbereder (innendørs, stål): 15–25 år Tilkoblingsrør/koblinger: 20–40 år Lekkasjesikring (sensor/renne): 10–20 år TG3 – Store eller alvorlige avvik Berederne har passert forventet levetid og viser tydelige tegn til korrosjon. Det anbefales utskifting av begge varmtvannsberedere, samt etablering av membran eller tette renner i tekniske rom for å sikre at lekkasjevann ledes trygt til sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Oppdragsnr.
106251030

Selger 1 navn
Bjørn Kjell Størksen

Gateadresse
Hjellevegen 61B

Poststed	Postnr
OS	5211

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: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3061323

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: 106251030

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: litt sprekker i siporex/pyntedetaljer mot vegg.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hovedkort i utleiedel er utført av undertegnede som er faglært blikkenslagermester

Arbeid utført av: VVT Service. Byttet hovedkort på ene ventilasjonsanlegget - samt byttet hovedkort på ventilasjonsanlegget i utleiedel

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BKK og Utførende Elektrikere har samværserklæring når de har utført arbeider

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks montert april 2024

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

Beskrivelse: Undertegnede har bygget Verkstad og garasje på eiendommen, samt byttet kledning og satt opp murer

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært Blikkenslagermester

Arbeid utført av: Undertegnede

Document reference: 106251030

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel 60m2 oppført når huset ble bygget

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget sammen med nyset i 2008

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

Beskrivelse: Privatt måling med digital måler

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 10 - 15 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport at Sandvåg takst fra september 2025

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: 106251030

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: 106251030

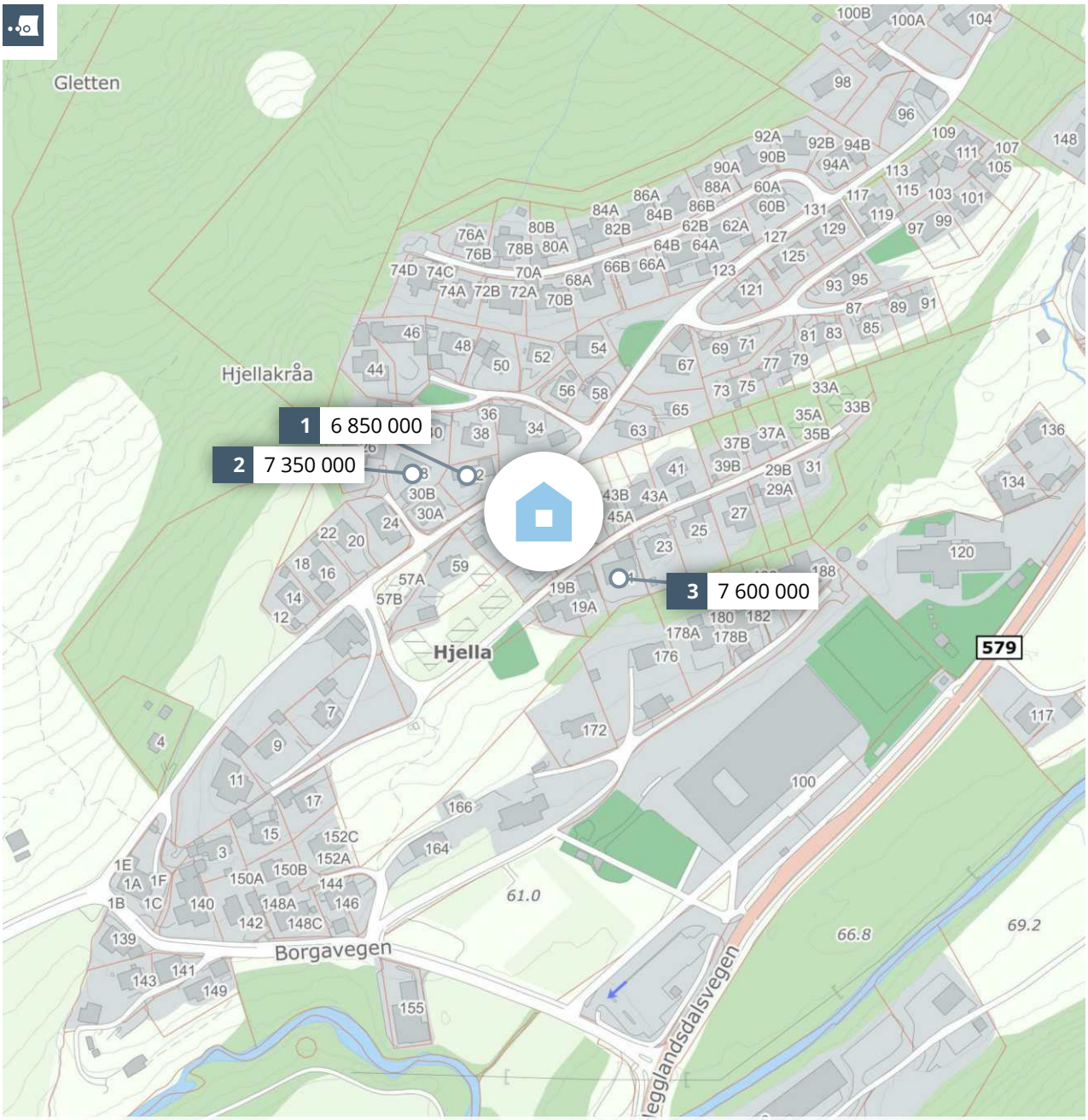
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Kjell Størksen	c686c7f5d11132074cb120c9922ccebb0aa7ea86	06.01.2026 18:33:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 106251030

- 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

HJELLEVEGEN 61 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 26.02.2026

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

Hjellevegen 61 B, 5211 OS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 61 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS HJELLE

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	33 632
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	223 m²	5 m²	- m²	48 m²	- m²	- m²
Tomt					1 135 m²	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hjellevegen 32				12.05.2022	6 850 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**31 136**
	220 m²	1998	740 m²	7 sov						
2	Hjellevegen 28				29.01.2024	7 790 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**29 051**
	253 m²	2003	848 m²	7 sov						
3	Hjellevegen 21				23.08.2022	6 990 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**27 636**
	275 m²	2005	900 m²	7 sov						

Stor enebolig med dobbel garasje, utebod som er omtalt som verksted i tilstandsrapport og utleieleilighet.

Boligen går over to etasjer. Hovedetasjen inneholder entre, gang, to soverom, et bad, kjøkken og stue/spisestue. Underetasjen inneholder i hoveddelen gang med utgangsdør, teknisk bod, bad, to soverom, stue og vaskerom. Utleieleiligheten inneholder stue, kjøkken, soverom og bad.

Standarden er fra byggeår og er godt vedlikeholdt. Boligens beliggenhet er super mtp barnefamilier som ønsker nærhet til barnehage og barneskole. Ca. 6 minutter med bil til Os sentrum som tilbyr alt av nødvendigheter.

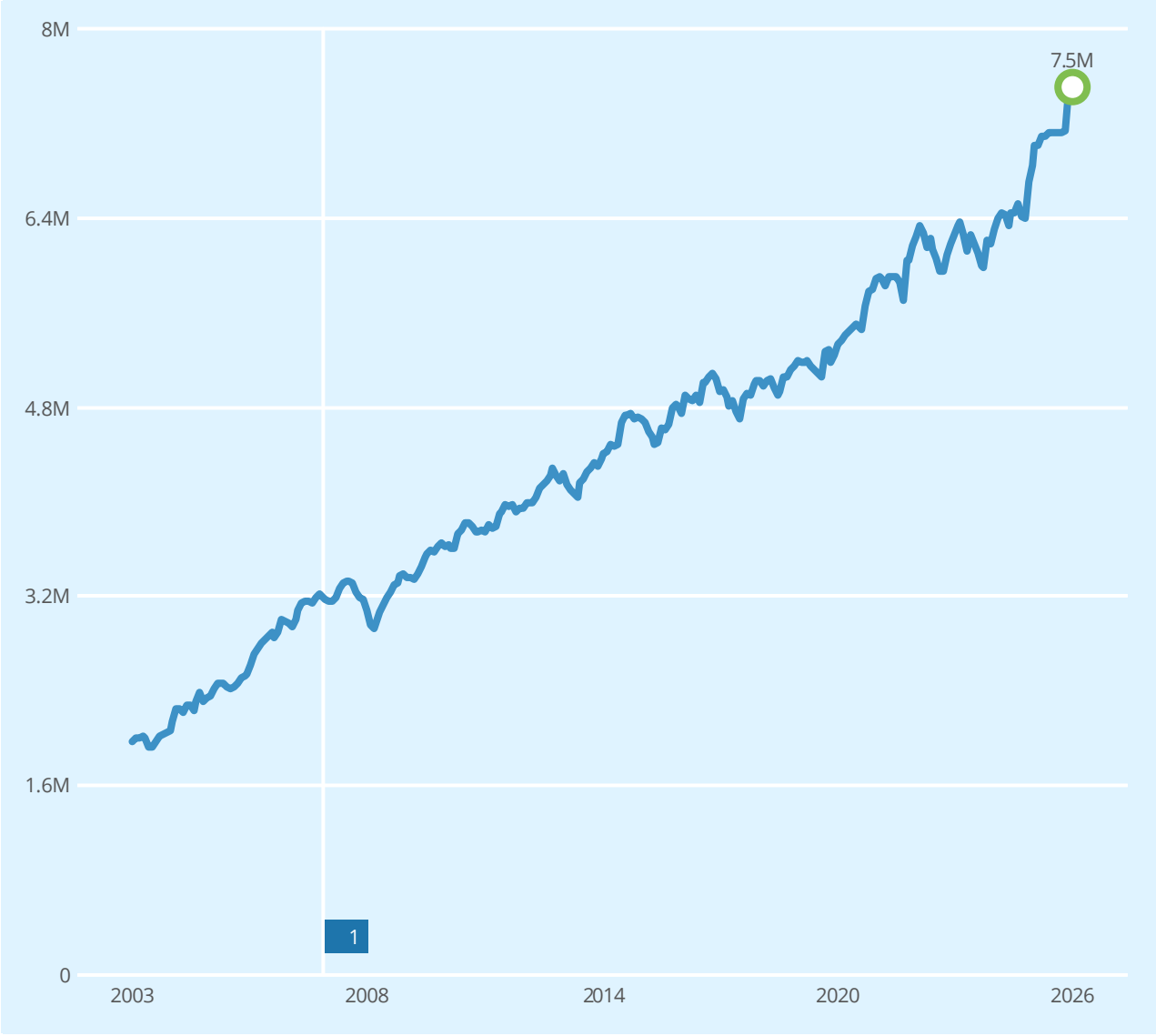
Det tas forbehold om at alle bygg er godkjent.

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 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.01.2017		27.01.2017	-	950 000	-	950 000	2
18.09.2007		18.09.2007	-	50 000	-	50 000	3
19.01.2005		19.01.2005	-	50 000	-	50 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Skifteoppgjør, ikke relevant pris.

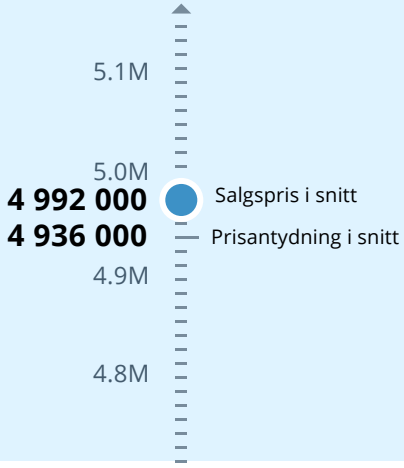
3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 5211 OS nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 5211 OS siste 12 mnd

17
eneboliger solgt

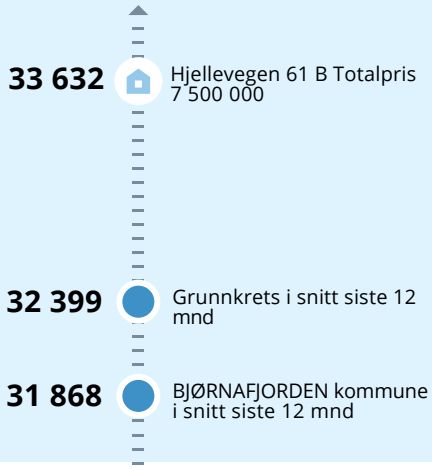


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259189**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300046485**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **106**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **2024**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
189,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
177,15 kWh/m²	**4 429 kWh**



,

Detaljering

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

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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 panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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

OS KOMMUNE
Tekniske Tenester

ARKIV

INSPIRERER

Os, 25.11.2008

Reknes Hus AS
Burkhovdane 5

5914 ISDALSTØ

L.nr.	Saknr.	Arkivkode	Eining/Sabh	Dykkar ref.
21180/08	07/1818 . 28	/L42/	TEK/GHE	

FERDIGATTEST

I medhald av § 99.2 og 3 i Plan- og bygningslova og i samsvar med anmodning om ferdigattest og underteikna kontrollerklæring datert 11.07.08 blir det på gnr. 61, bnr. 106, Hjellevegen 61b i Os kommune gitt ferdigattest for Nybygg bustadhus med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l., for Bjørn Kjell Størksen.

Byggjearbeidet er kontrollert i samsvar med § 99 i Plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til andre føremål enn kva som går fram av byggjeløyve gitt den 11.09.07 og 13.11.07, jfr. § 93.

Os kommune har innført pliktig renovasjon. Eigar må sjølv tinga bossabonnement hos BIR (Bergen Interkommunale Renovasjonsselskap) på tlf 81533030. Dette skal gjerast snarast råd.

Med helsing

Geir Heldal
Seksjonsleiar Byggesak

Kopi til: Feiarmeisteren i Os
Folkeregisteret i Os
Mona Hovdenes, her
Ingvild Aarbakke, her

ADRESSE
Rådhuset
Torggata 7
Pb.84, 5202 Os

TELEFON
Sentralbord: 56 57 50 00
Telefax: 56 57 50 01
Dir. innval: 56 57 53 17

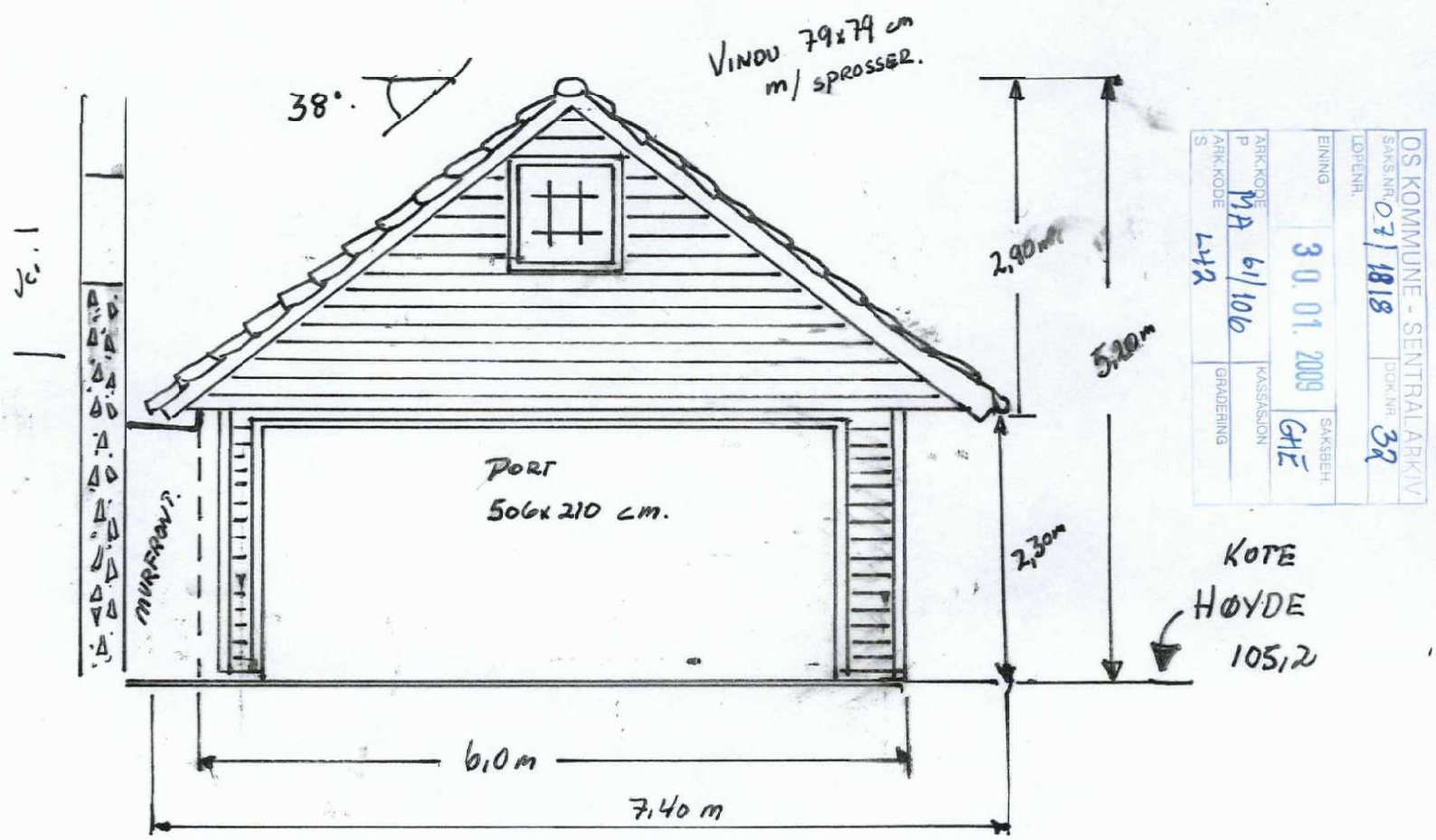
WEB/EPOST
postmottak@os-ho.kommune.no
www.os.hordaland.no

INFO
Bankgiro: 6525.05.05676
Org.nr.: 844 458 312

BJØRN K. STØRKSEN
Gnr. 61 Bnr. 106
HJELLEVEGEN 61 B
5200 OS

GARASJE

GRUNNFLATE BR. 46,8 m²

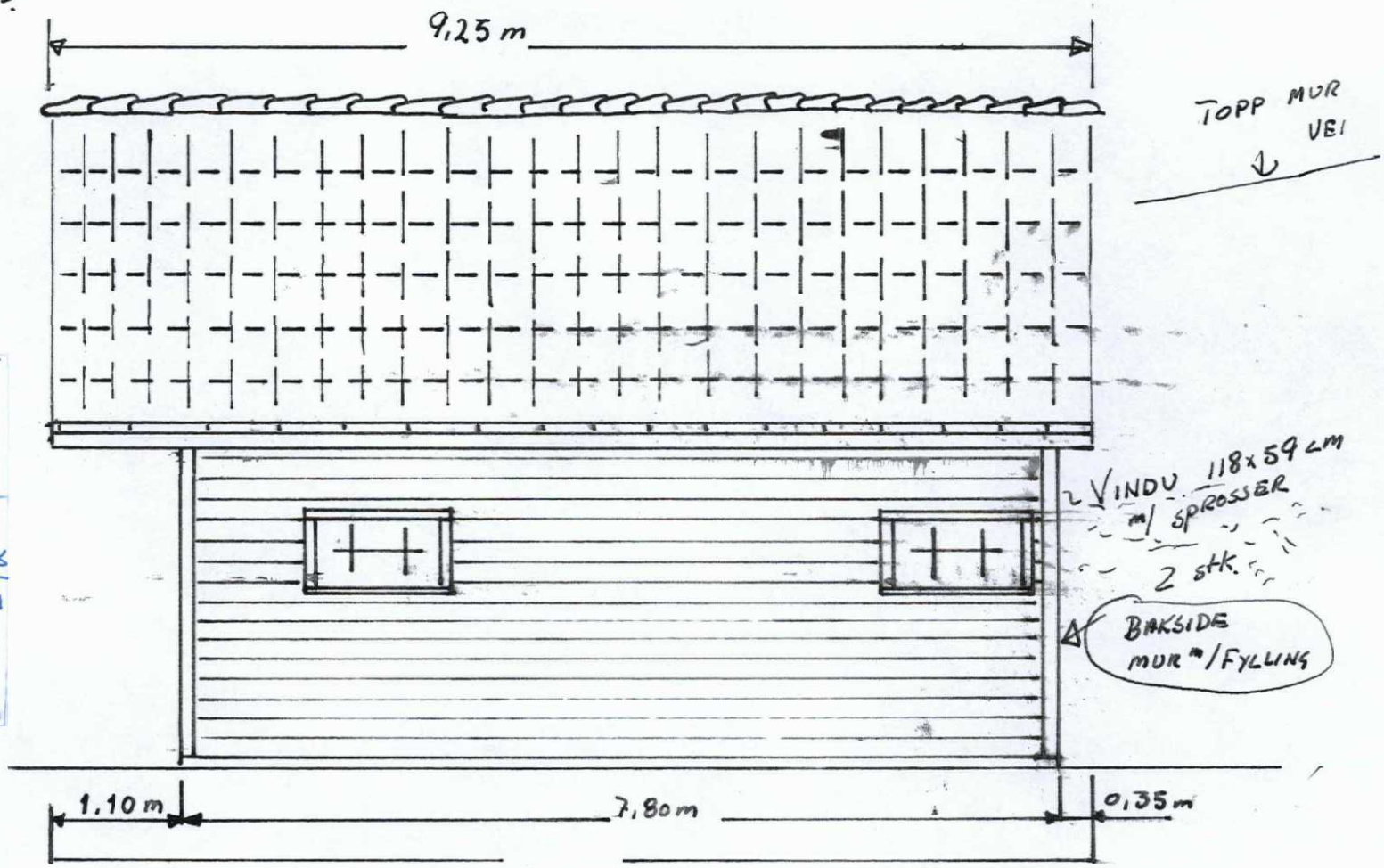


OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.NR. 07/1818
DOK.NR. 32
LØPENR.
EININGSK.
30.01.2009
SAKSBEH. GHE
ARK.KODE P MA 61/106
ARK.KODE S 442
KASSASJON
GRADERING

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

BJØRN K. STØRKSEN
G.nr 61 B.nr 106
HJELLEVEGEN 61 B
5200 OS

GARASJE



OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS.NR. 07/1818
DOK.NR. 32
LØPENR. 1970/09
SAKSBEH GHE
EINING
30. 01. 2009
KASSASJON
ARK.KODE P 11 61/106
GRADERING
ARK.KODE S L42

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

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 61/106
Adresse: Hjellevegen 61B
Målestokk: 1:1000
Dato: 30.05.2025

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)

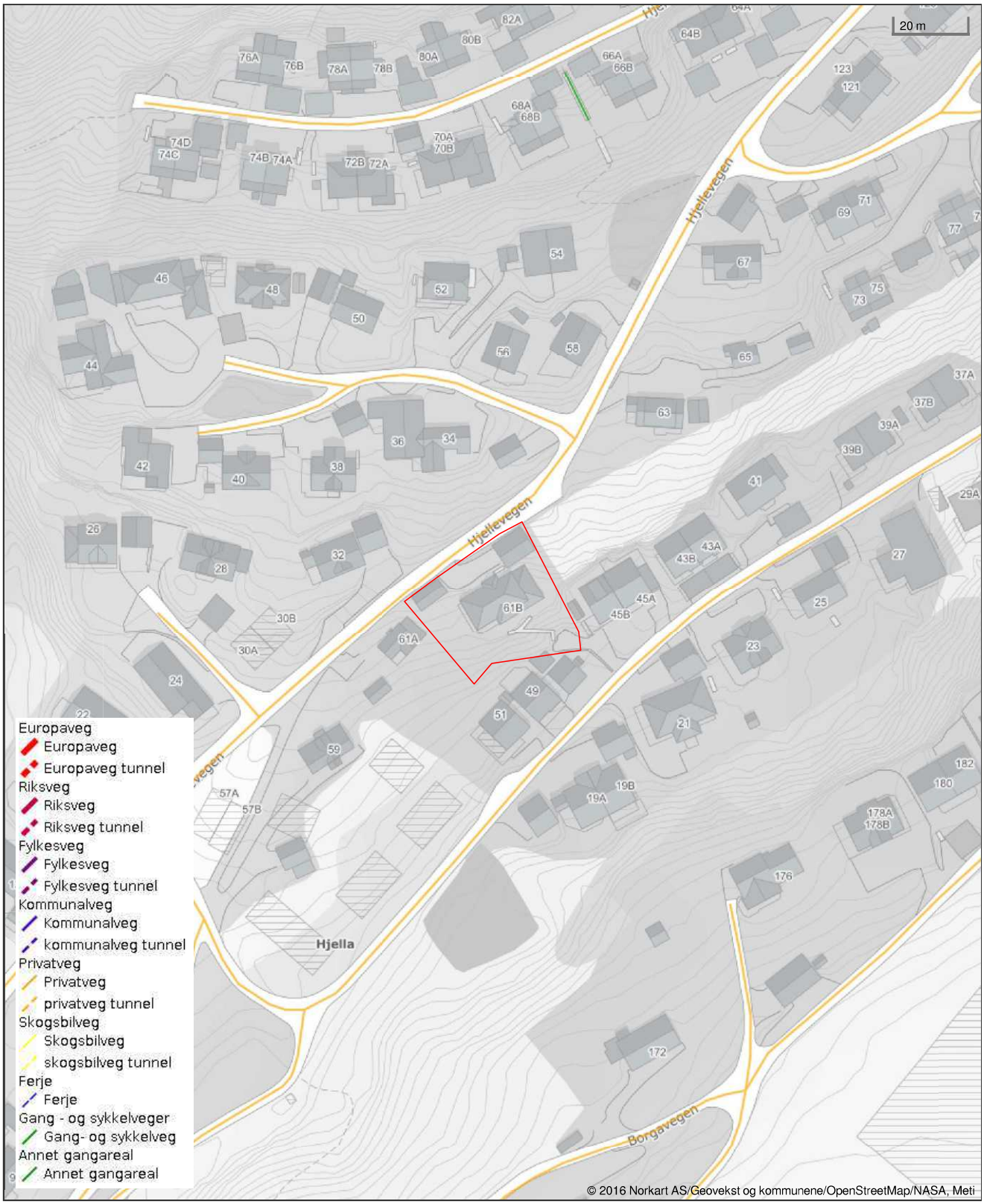
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 30.05.2025

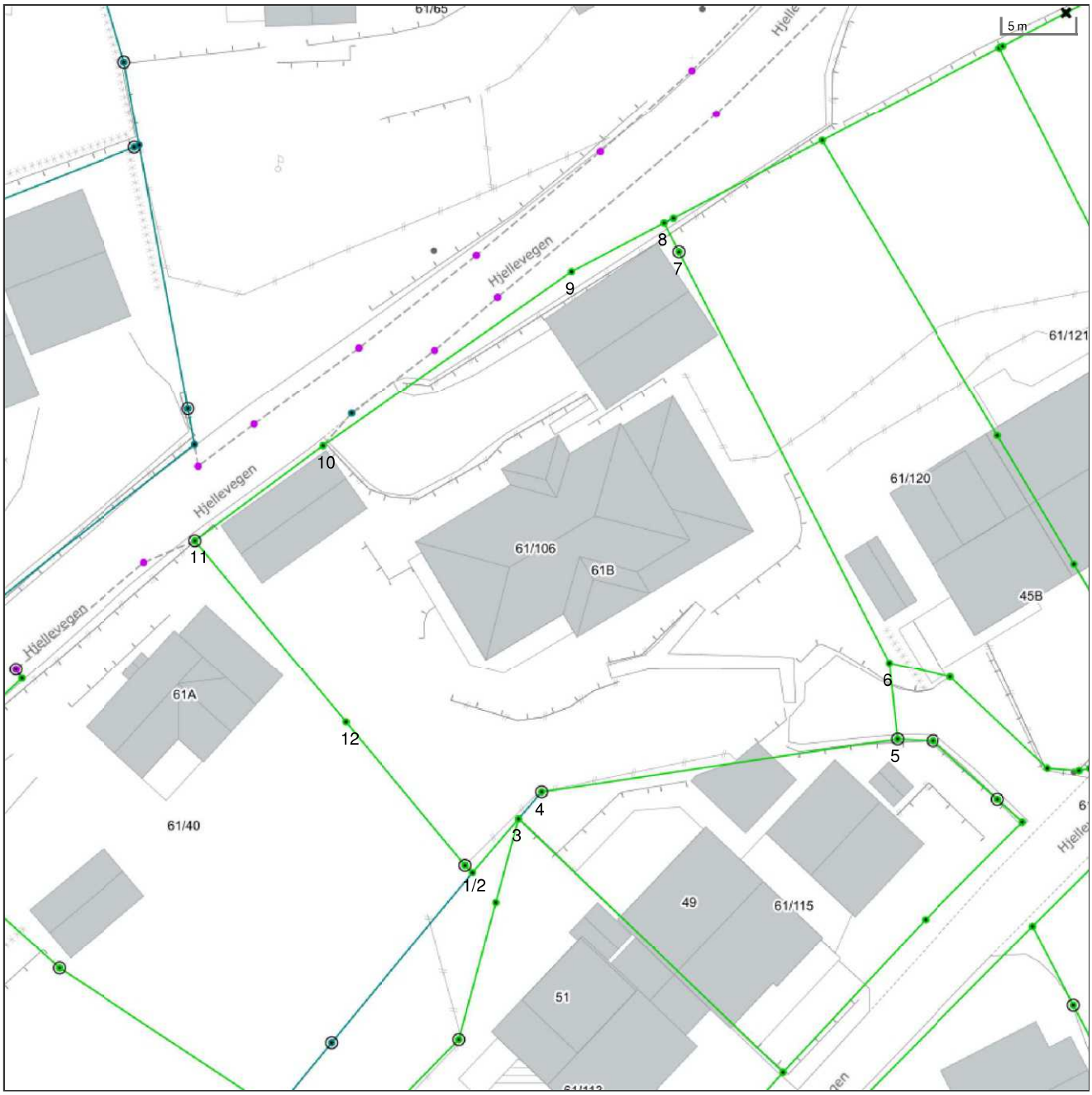
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 61/106//



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

Utskriftsdato: 30.05.2025

Eiendomskart for eiendom 4624 - 61/106//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 147,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679065,7	**Øst**	305213,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679038,28	305217,31	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,73	
2	6679037,76	305217,79	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
3	6679041,26	305221,13	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,84	
4	6679043,01	305222,8	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,42	
5	6679045,32	305247,29	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,60	
6	6679050,57	305247	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
7	6679079,35	305234,15	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,52	
8	6679081,37	305233,24	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,22	
9	6679078,4	305226,73	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
10	6679067,41	305209,13	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,75	
11	6679061,42	305200,05	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,88	
12	6679048,49	305209,7	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,13	

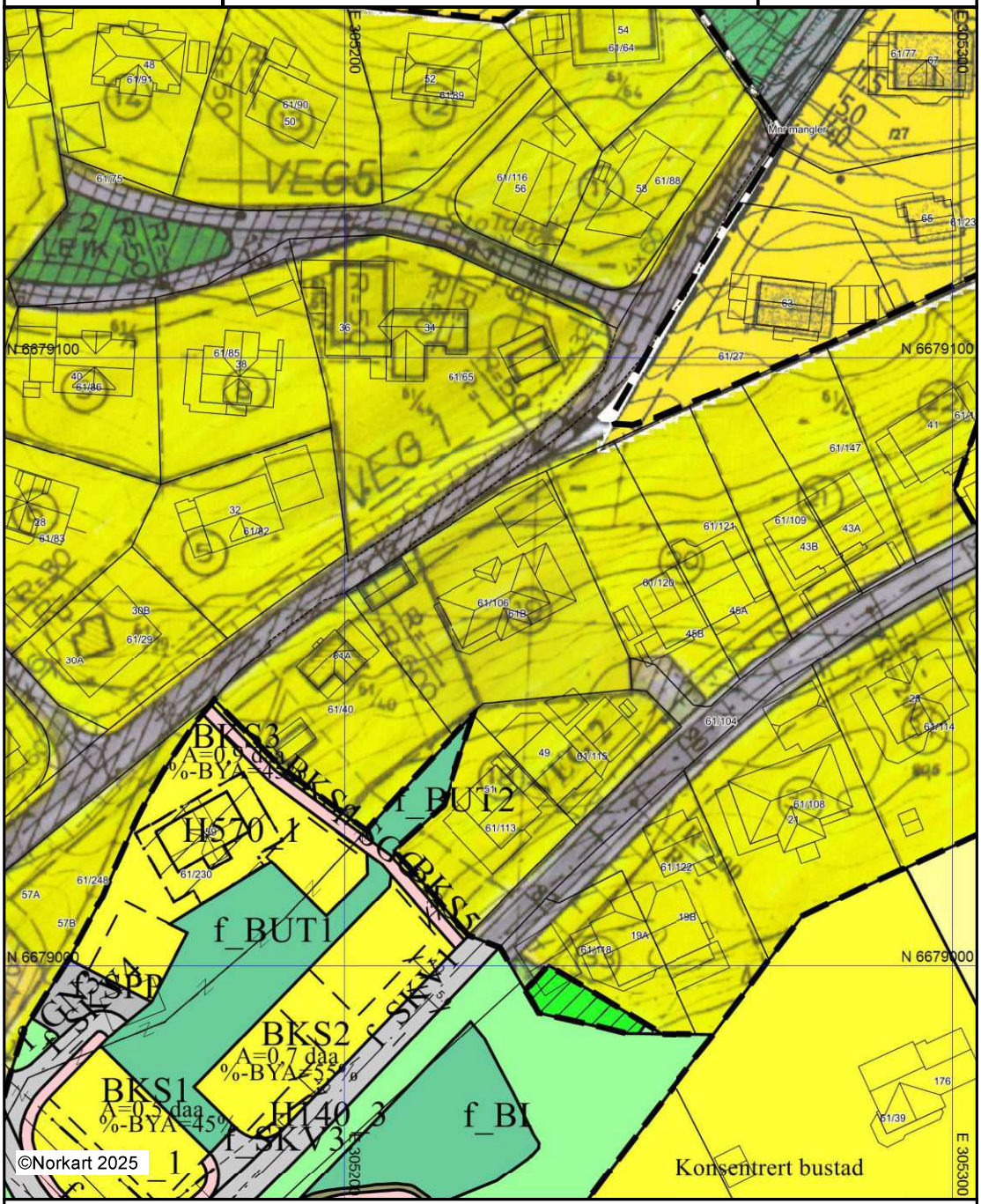
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/106
Adresse: Hjellevegen 61B
Dato: 30.05.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Parkbelte i industristrøk
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

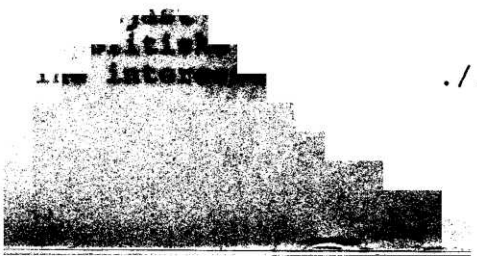
OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
A. 504.23/AB
Jnr.01028/88

REGULERINGSFØRESEGNER FOR HJELLE, GNR. 61, BNR. 1 OG 3

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.06.89, sist rev. 13.06.90.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde Pbl. § 25.1	- bustader
Offentleg trafikkområde Pbl. § 25.3	- køyreveg, gang- og sykkelveg
Fareområde Pbl. § 25.5	- høgspentline



./.

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Områda B1 - B4 er sett av til frittliggjande bustader med tilhøyrande anlegg.

1.02 Før delområda blir bygd ut skal utbyggingsplan i M 1:1000 for det enkelte delområdet vere godkjent, jfr. § 28-2 i Plan- og bygningslova. Utbyggingsplan skal vise tomtegrenser og arealbruk, m.a. byggegrenser, leikeareal og anna fellesareal, trafokioskar, vegar og parkeringsareal. Turløyper mot Borgafjellet skal haldast opne.

1.03 Ved behandling av utbyggingsplanane skal det leggjast vekt på ivaretaking av lemstova og miljøet omkring på gnr. 61, bnr. 1.

1.04 Bygningsrådet kan krevje at det blir lagt fram godkjent tomtedelingsplan før nye tomter blir oppretta på tidlegare etablerte bustadeigedomar.

1.05 Det skal setjast opp gjerde mellom bustadområdet og tilstøytande utmark og jordbruksareal.

1.06 Gjerde høgare enn 1 m skal godkjennast av Bygningsrådet.

1.07 Eksisterande tre og buskvegetasjon skal takast vare på så langt råd er.

1.1 Bustader

1.11 Maksimal utnyttingsgrad er 30 %. Utnyttingsgraden er definert som største lovlege byggeareal medrekna garasje/carport, rekna i prosent av tomtearealet for kvar einskild tomt. Felles leikeareal og tilkomstvegar skal ikkje reknast med i tomtearealet.

1.12 Bygningar kan førast opp i 1 etasje. Underetasje er lovleg der terrengtilhøva ligg til rette for det, innafor rammene av byggeforskriftene. Loft kan innreiast til bustadføremål innafor rammene av byggeforskriftene.

1.13 For kvar bustadeining skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemelding for bustad, sjølv om garasjen ikkje skal byggast samstundes med bustaden.

1.14 Bustadene skal så langt råd er utformast i samsvar med byggeskikk som har røter i distriktet (Vestlandsarkitektur). Ved utbygging skal det takast særleg omsyn til lemstova og miljøet omkring på gnr. 61, bnr. 1.

1.2 Leikeareal

1.21 I kvart delområde skal det setjast av trygge og brukande leikeområde i tråd med rikspolitiske retningsliner for sikring av barn og unge sine interesser i planlegginga.

./.

1.22 Felles leikeplassar skal vere ferdig opparbeida når bustadene blir tekne i bruk.

1.3 Vegar

1.31 Detaljplanar for samlevegen frå Borgavegen og dei interne vegane i felta, medrekna gangvegsamband sentralt gjennom området, skal innarbeidast i utbyggingsplanane for delområda. Planane skal følgje reglane i kommunalteknisk norm.

1.32 Samlevegen skal ha planeringsbreidde min. 5 m medrekna skuldrar, dei interne vegane min. 4 m. I tillegg kjem grøfteareal og evt. skråningsutslag.

§ 2. **OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE**

2.1 Området har tilkomst frå Hegglandsdalsvegen via Borgavegen. Før bustadene blir tekne i bruk skal Borgavegen utbetrast til samleveg II-standard med fortau eller gangveg frå Hegglandsdalsvegen til Hjelle.

2.2 Utbetring av Borgavegen skal behandlast som reguleringsplan. Teknisk standard skal følgje reglane i kommunalteknisk norm, med planeringsbreidde min. 8.5 m. I tillegg kjem grøfteareal og evt. skråningsutslag.

§ 3. **FAREOMRÅDE**

3.1 Ved utbygging skal det takast omsyn til byggeforbodet i tilknytning til høgspenttracéen, i samråd med Os Elverk.

§ 4. **FELLESFØRESEGNER**

4.1 Nødvendig frisikt skal vere opparbeida når veganlegga blir tekne i bruk.

4.2 I frisiktsonene er det forbod mot oppfyllingar, bygningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0.5 m over veg-planet.

4.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

Os, den 13. juni 1990

Haldor Fosse
bygn. og reg.sjef

Godkjent av Os kommunestyre i møte 05.03.91, sak 5/91

OS KOMMUNE

Haldor Fosse
bygn. og reg.sjef

R8912/REGBEST

Hjellevegen 61B

SKOLER

Borgafjellet barneskule (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Os barneskule (1-7 kl.) 206 elever, 12 klasser	4 min 2.1 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	5 min 2.2 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	7 min 3.4 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	11 min 5.2 km

SPORT

Borgafjellet barneskule	9 min
Borgabygda ballbinge	19 min
Aktiv365 Xpress Os	5 min
Sprek & Blid Os Treningssenter	5 min

VARER/TJENESTER

AMFI Os	8 min
Lagunen Storsenter	20 min
Apotek 1 Os	5 min
Vitusapotek Irisgården	5 min
Os Vinmonopol	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Valla Linje 606	9 min 0.6 km
Bergen Flesland	27 min

BARNEHAGER

Eventus Borgafjell barnehage (0-5 ... 116 barn	8 min 0.5 km
Os barnehage (0-5 år) 101 barn	7 min 3.6 km

DAGLIGVARE

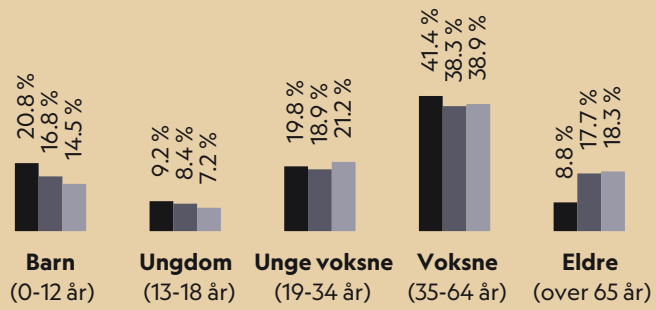
Kiwi Haugsneset	5 min
Coop Extra Irisgården	5 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

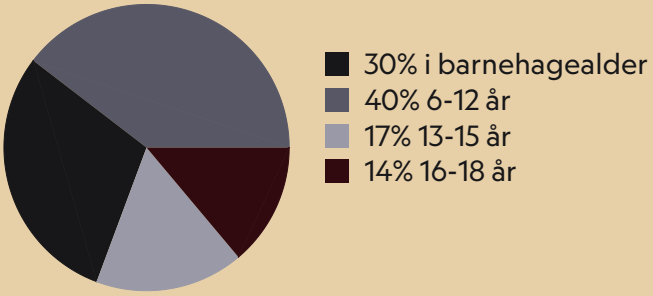
Kiwi Haugsneset	5 min
Coop Extra Irisgården	5 min

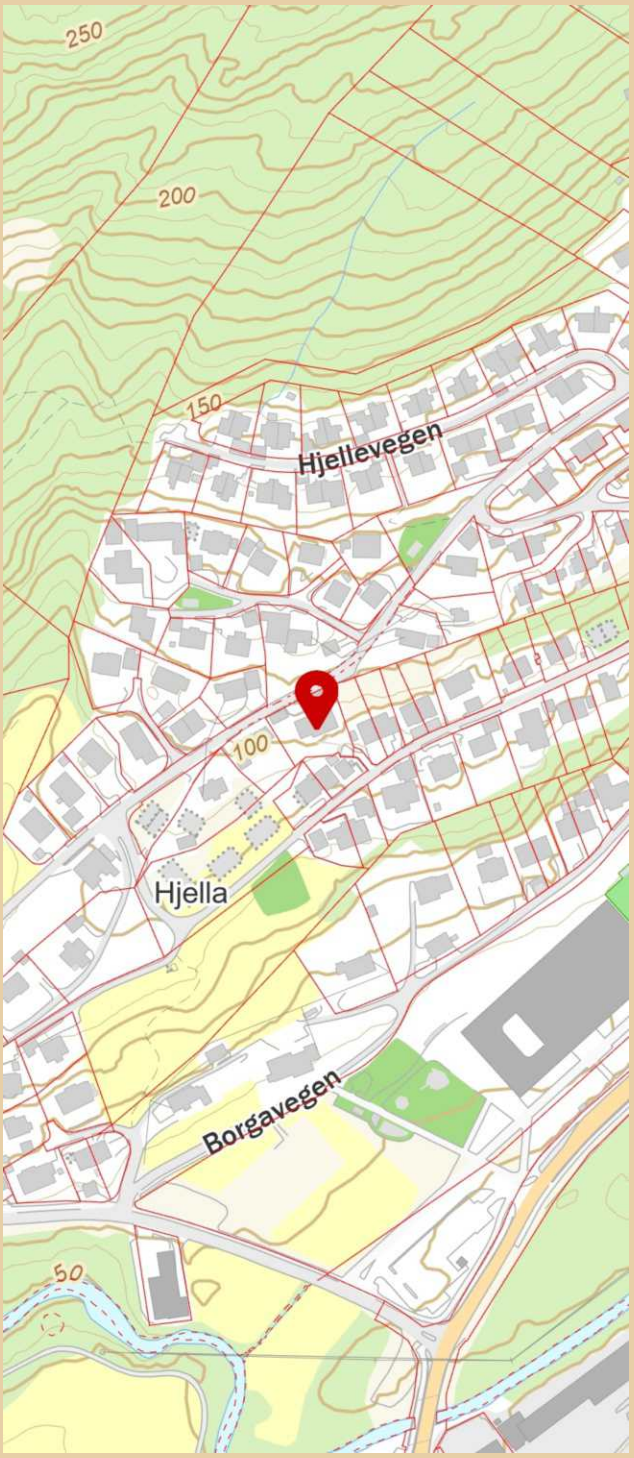
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hjelle	806	306
Kommune: Bjørnafjorden	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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:
Hjellevegen 61B, 5211 Os
Gnr. 61, Bnr. 106, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106251030

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.
