



**aktiv.**

Langenuvegen 739, 5687 FLATRÅKER

**Innholdsrik enebolig med stort  
naust |  
Flott utsikt og solrike omgivelser |  
Naust kan selges separat**





Eiendomsmeglerfullmektig

**Elise Linningsvoll**

**Mobil** 959 38 227

**E-post** elise.linningsvoll@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 600,-  
**Selger:** Kenneth Fagerbakk  
Wenche Fagerbakk

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 182/182 kvm  
**Tomtstr.:** 1189.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 68  
Gnr. 4, bnr. 89  
**Oppdragsnr.:** 1503250250

# Velkommen til Langenuvegen 739 + naust v/Flatråker kai!

Her får du en innholdsrik og flott enebolig som går over tre etasjer, med storslått utsikt over Langenuen, og fjella mot Stord og Fitjar. Huset bærer preg av alder og bruk, og har behov for oppgradering. Dette gir nye eiere en flott mulighet til å tilpasse boligen etter egne ønsker og behov!

Eneboligen går over tre etasjer og har carport på nedsiden av huset.  
1.etg.: Entrè, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.  
2.etg : Gang, 2 disp.rom  
U.etg.: Gang/trappegang, bad, vaskekjeller, soverom, uinnredet rom, og tre boder.

Naust:  
Nausttomt = 238 m<sup>2</sup>, bruksareal = 49m<sup>2</sup>. Naustet går over to etasjer, og har elektisk båttopprekk.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 70 |
| Nabolagsprofil .....    | 92 |
| Budskjema .....         | 99 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 182 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 182 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Gang/trappehull, bad, gang, vaskekjeller, bod, soverom, uinnredet rom, bod og bod.

#### 1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, bad, soverom, soverom, kjøkken og stue.

#### 2. etasje

BRA-i: 28 m<sup>2</sup> Loft. Loftsbrom, soverom og soverom. (NB! Ikke godkjente soverom)

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1189.1 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Boligen ligger idyllisk til i et landlig område på Tysnes, i sørvestlige Vestland. Her får du en flott beliggenhet ved Langenuen, med vidstrakt utsikt over sjøen og fjellene på Stord og Fitjar. Området preges av rolige omgivelser og spredt bebyggelse, bestående av både eneboliger og fritidsboliger. Skole, barnehage og dagligvare finnes innen 10–15 minutters kjøretur, mens Våge, Uggdal og Onarheim ligger kun 15–20 minutter unna.



Det er flotte turmuligheter, og ca. 500 meter fra boligen så kommer du til badeplassen i Vassnaustedalen. Badeplassen er meget populær for både fastboende og feriefolk, og ligger idyllisk til ved Flatråkvatnet.

Her kombineres natur, kultur og gode servicetilbud på kort avstand. Tysnes kommune legger vekt på å tilby gode tjenester til både fastboende og tilreisende, samtidig som kommunen har et rikt kulturliv og lang historie. Et eksempel på dette er Tysnesfest, som har vokst til å bli en stor begivenhet for både lokale festivalentusiaster og tilreisende.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Stjernereiso barnehage 9.8 km

Vågsmarka barnehage 13.3 km

Onarheim barnehage 14.8 km

Uggdal skule 9.7 km

Onarheim skule 14.8 km

Tysnes skule 14.8 km

Stord vgs avd. Vabakkjen 24.5 km

Uggdal skule - Aktivitetshall, fotball, friidrett 9.7 km

Kjevika friluftsområde, Sandvolleyball 9.1 km

Tysnes treningssenter 8,8 km

SvingenPuls treningssenter 13,4 km

### **Skolekrets**

Uggdal/Tysnes

### **Offentlig kommunikasjon**

Flatråker sør - Linje 654 0.2 km

Stord Lufthavn Sørstokken 33,8 km

Bergen Flesland 51,7 km

### **Bygningssakkyndig**

Thomas Angel Langli

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Grunnmur oppført i leca.

Reisverk i tre.

Saltak tekket med betongstein.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja. Fuktmerker.

### **Innhold**

Aktiv Eiendom v/Elise Linningsvoll har gleden av å presentere Langenuvegen 739. Her får du en innholdsrik og flott enebolig som går over tre etasjer, med storslått utsikt over Langenuen, og fjella mot Stord og Fitjar. Huset bærer preg av alder og bruk, og har behov for oppgradering. Dette gir nye eiere en flott mulighet til å tilpasse boligen etter egne ønsker og behov! Naustet ligger nede ved Flatråker kai, og kan selges separat.

Boligens første etasje inneholder: Vindfang og gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

#### **Entrè |**

Entréen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

#### **Kjøkken og stue |**

Kjøkkenet har en eldre innredning med tidstypiske skapfronter, og frittstående kjøl/frys, og komfyr. Rommet bærer preg av å ha vært i bruk over tid og har en nostalgisk atmosfære som gir et glimt av boligens historie.

Den romslige og luftige stuen imponerer med store vindusflater som gir fantastisk utsikt og flott lysinnslipp. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-møbel og spisebord. En perfekt ramme for sosiale sammenkomster med familie og venner! Stuen er utstyrt med både varmepumpe og peisovn. Det er i senere tid satt inn en dør med tanke på etablering av terrasse.

#### **Soverom |**

Hovedetasjen har to soverom, begge med god plass til seng og oppbevaringsmøbler. Hovedsoverommet har utgang til en romslig terrasse.

#### **Bad |**

Badet er innredet med toalett, servant med skap under og dusjhjørne.

2.etasje inneholder: Gang, og to disponible rom.

U. etg. inneholder: Gang/trappegang, bad, vaskekjeller, soverom, uinnredet rom, og tre boder. Det er også egen inngangsdør, som leder rett ut til carporten.

Naust |

Kun 1 min kjøretur fra boligen finner du naustet ved Flatråker kai. Naustet er på 49 m<sup>2</sup> og går over to etasjer. Underetasjen har god plass til lagring av båt, utstyr og verktøy, og har elektrisk båtøpptrekk. Loftet er innredet med en koselig stue, perfekt for avslapning etter en tur på sjøen.

Naust kan selges separat.

### **Standard**

Beskrivelse av innvendige overflater (vegger, tak og gulv):

Underetasje:

Belegg og støpte flater på gulv.

Tapet, trepanel og malt betong på veggflater.

Trepanel og malte plater i himlinger.

1. etasje:

Belegg på alle gulvflater.

Malte og tapetserte veggflater.

Malte plater i himlinger.

Loft:

Tregulv på gulvflater.

Malte plater på vegger.

Malte plater i himlinger.

Merknader om andre rom:

Det registreres noe slitasje og mangler på overflater som følge av alder og manglende ferdigstilling.

Det må påregnes fornying av overflater generelt.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc,

og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.



Overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Boligen har slitasje på overflater.

Mye saltutslag på murvegger i kjeller.

Synlig sopp og råte i nedre kant av dørlister i underetasje.

Terrassedør i stue må stenges da det mangler terrasse eller trapp på utsiden.

Det er røykelukt i hele boligen.

Trapp til loft mangler returrekverk og sikring.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
TG2 settes grunnet manglende fuktsikring mot grunnmur og manglende bortledning av overflatevann fra taknedløp.

1.3 Terrengforhold

TG2 settes da deler av terreng heller inn mot bolig og grunnmur.

2.1 Yttervegger

TG2 settes da kledningen må vaskes og behandles.

Det anbefales også å etablere museband for å forhindre skadedyr.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 settes grunnet alder og slitasje på teking.

Utskiftinger må forventes innen rimelig tid.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 gis med bakgrunn i alder på konstruksjonen.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og slitasje på kjøkken.

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

TG2 settes grunnet moderat utslag av fukt i kontrollert ramme.

Anbefaler å holde bygningsdelen under oppsikt og ta jevnlige fuktmålinger.

## 10.5 Ventilasjon

TG2 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk på våtrom.

Forhold som har fått TG3:

### 3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 settes da det må forventes å skifte ut flere av vinduene innen kort tid.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

### 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 settes grunnet manglende sikring av trapp.

Rekkverk må settes opp for å lukke avviket.

TG2 vurderes grunnet behov for vedlikehold av overflater og lav rekkverkshøyde i forhold til dagens forskrift.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

### 7.1.1 Bad underetasje Overflate vegger og himling

TG3 settes da hele våtrommet må renoveres før det anbefales videre bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

### 7.1.2 Bad underetasje Overflate gulv

TG3 settes da våtrommet må renoveres i sin helhet før det anbefales videre bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

### 7.1.3 Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 settes da våtrommet må renoveres i sin helhet før det anbefales videre bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

### 7.2.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

TG3 settes da våtrommet må renoveres i sin helhet før det anbefales videre bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

### 7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

TG3 settes da våtrommet må renoveres før det anbefales videre bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

### 7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 settes da våtrommet må renoveres før det anbefales videre bruk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

### 9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater

TG3 settes da det er påvist soppdannelser og fukt på treverk i nedre del av vegger.

Dette tyder på fuktopptak fra grunnen.

Utbedringer må påregnes dersom deler av kjeller fremdeles skal være innredet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

#### 9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

TG3 settes grunnet funn av fuktighet under belegg.

Kostnadsvurdering av tiltak er gjort i pkt. 9.1.1

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

#### 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG3 settes da hovedstoppekran ikke fungerer optimalt.

Anbefaler å kontrollere og eventuelt skifte den ut.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

#### 10.2 Varmtvannsbereder

TG3 settes da forventet levetid på bereder er passert.

Utskifting må påregnes innen kort tid.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt, samt carport.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

NB! Det gjøres oppmerksom på at det er noe røykelukt i boligen.

For å fjerne dette må det tas i bruk kjemiske vaskemiddel eller overflatene må skiftes ut.

\* Det gjøres spesielt oppmerksom på at loftetasjen som er innredet med to soverom og gang, ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold, og kjøper må selv vurdere bruken av disse rommene i forhold til gjeldende regelverk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

\* Det gjøres oppmerksom på at carporten ikke er søkt om eller godkjent av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler

Ildsted

Varmepumpe luft til luft

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 375

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Årsprognose for 2025 er kr 5721,75

Vannavgift:

Slamtank - tømning kvart 2.år: 620 kr

Renovasjon: 3188

Feiing: 890,63

Eiendomsskatt: 2503 kr

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

### Eiendomsskatt år

2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2503. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi primær

Kr 397 682

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 590 727



## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 100 % av eiendommens markedsverd

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 68 i Tysnes kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 89 i Tysnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Langenuvegen 739 - 4616/4/68:

21.12.1976 - Dokumentnr: 11158 - Bestemmelse om gjerde

21.12.1976 - Dokumentnr: 11158 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4616 Gnr:4 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 173845 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1223 Gnr:4 Bnr:68

21.12.1976 - Dokumentnr: 11158 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:98

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Naust - 4616/4/89:

24.06.1946 - Dokumentnr: 1196 - Skjøte på bebyggelse

RETTIGHETSHAVER: FORNES ELISABETH

Overført fra: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1964 - Dokumentnr: 3965 - Rettighet

Rettighetshaver: Statens Vegvesen

Org.nr: 971 032 081

LEIEAVTALE

KAI OG GRUNN TIL FERJESTØ

BEST. OM VARIGHET

Overført fra: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1995 - Dokumentnr: 9654 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4616 Gnr:4 Bnr:7

31.10.1995 - Dokumentnr: 9654 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1918803 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1223 Gnr:4 Bnr:89

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

\* Det gjøres spesielt oppmerksom på at loftetasjen som er innredet med to soverom og gang, ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold, og kjøper må selv vurdere bruken av disse rommene i forhold til gjeldende regelverk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

\* Det gjøres oppmerksom på at carporten ikke er søkt om eller godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Langenuvegen 739 - 4/68:

Eiendommen har privat septikanlegg og vann.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette

kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Naust -

### **Regulerings- og arealplaner**

Langenuvegen 739 - 4/68:

Kommuneplan for Tysnes 2011-2022 , Id: 2010-05

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 26.04.2012

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/4616/dokumenter/201/F%c3%b8resegnerTysnes rev 300512.pdf](https://www.arealplaner.no/4616/dokumenter/201/F%c3%b8resegnerTysnes%20rev%20300512.pdf)

Delarealer

Delareal: 1189 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende

Kommuneplan under arbeid:

Id: 2018-05

Navn: Tysnes kommune - Kommuneplanen sin arealdel 2024 - 2036

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Naust 4/89:

Kommuneplan for Tysnes 2011-2022 , Id: 2010-05

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 26.04.2012

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/4616/dokumenter/201/F%c3%b8resegnerTysnes rev 300512.pdf](https://www.arealplaner.no/4616/dokumenter/201/F%c3%b8resegnerTysnes%20rev%20300512.pdf)

Delarealer

Delareal: 124 m

Arealbruk: Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, Nåværende

Områdenavn: FFNF

Delareal: 238 m  
KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø  
KPHensynsonenavn: H570\_1

Delareal: 114 m  
Arealbruk: Næringsvirksomhet,Nåværende  
Områdenavn: NV

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise



budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 490 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 600

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av

salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr kr 14990,

Oppgjørshonorar kr 7990

Visninger/overtakelse per stk kr 2900

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 40 445. Utleggene omfatter:

Markedspakke: kr 24 900

Grunnpakke: kr 15 000

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0 per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg, totalt kr 40 445. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

### **Ansvarlig megler bistå av**

Elise Linningsvoll

Eiendomsmeglerfullmektig

elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

29.08.2025



**Enebolig -  
Langenuen 739**











Langenuvegen 739  
Hovedetasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Stuen har store vinduer i front, noe som gir fantastisk utsikt og flott lysinnslipp.

Her skuer du utover glitrende sjø og flotte fjellformasjoner, et vakkert postkort i konstant endring.









Det er i senere tid satt inn en dør med tanke på etablering av terrasse.

Stuen er utstyrt med både varmepumpe og peisovn.







Kjøkkenet har en eldre innredning med tidstypiske skapfronter, og frittstående kjøøl/frys, og komfyr.







Rommet bærer preg av å ha vært i bruk over tid og har en nostalgisk atmosfære som gir et glimt av boligens historie.



Også her kan du nyte den flotte utsikten.





Boligen har to soverom, begge med god plass til seng og oppbevaringsmøbler.



Soverom 1





Soverom 2



Hovedsoverommet har utgang til en romslig terrasse.





Terrassen måler 19 m².











Badet i 1. etg er innredet med toalett, servant med skap under, og dusjhjørne.

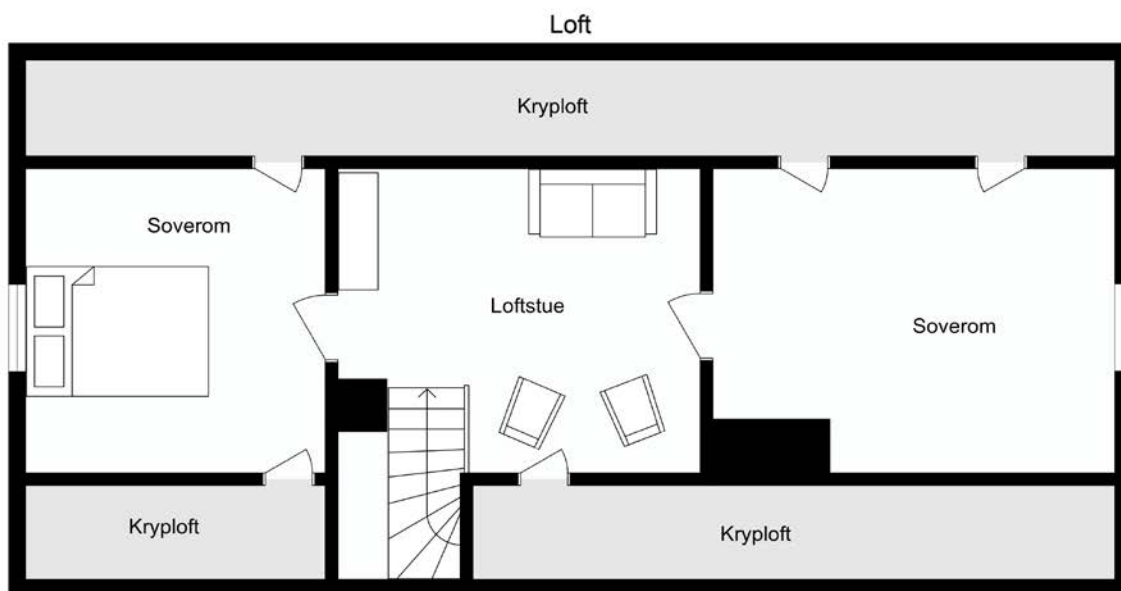




Trappegang til 2. etasje



Langenuvegen 739



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





2. etasje inneholder gang/loftstue, og to soverom.





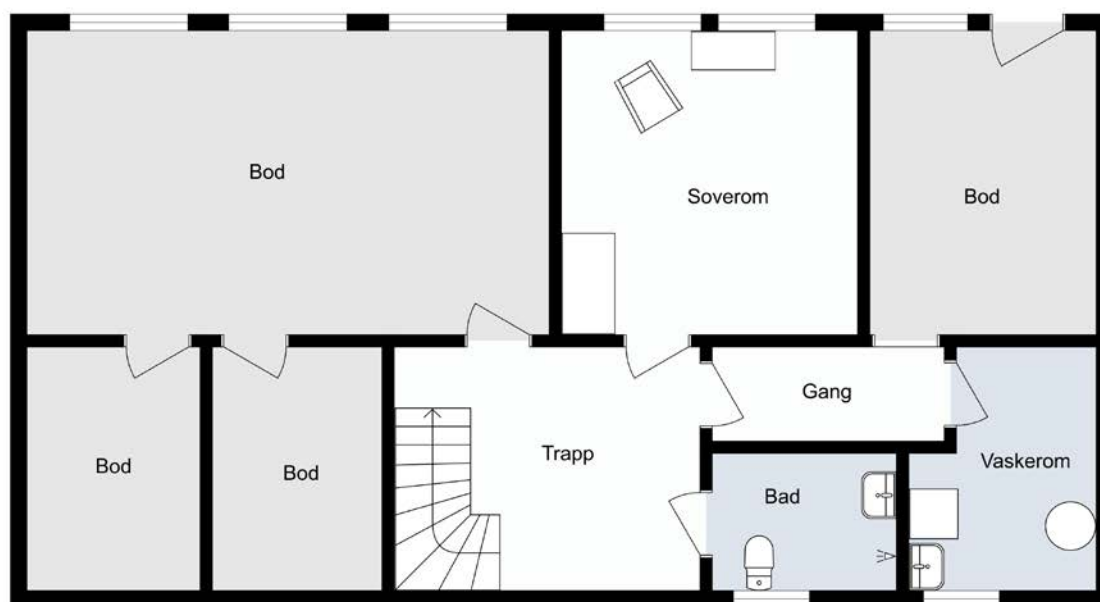
Soverom 1



Soverom 2. Ekstra oppbevaring i veggene.



Langenuvegen 739  
Kjeller



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



U. etg. inneholder: Gang/trappegang, bad, vaskekjeller, soverom, uinnredet rom, og tre boder. Det er også egen inngangsdør, som leder rett ut til carporten.



Soverom









Dipsonibelt rom



Underetasjen utgjør hele 77 m<sup>2</sup> og gir mange muligheter, enten man ønsker å benytte arealet selv eller etablere en utleiedel.





Egen utgangsdør med direkte adkomst til carport.



Carport





Bussholdeplass ligger < 100 meter fra boligen. Praktisk dersom man har skolebarn.



Oversiktsbilde av eiendommen



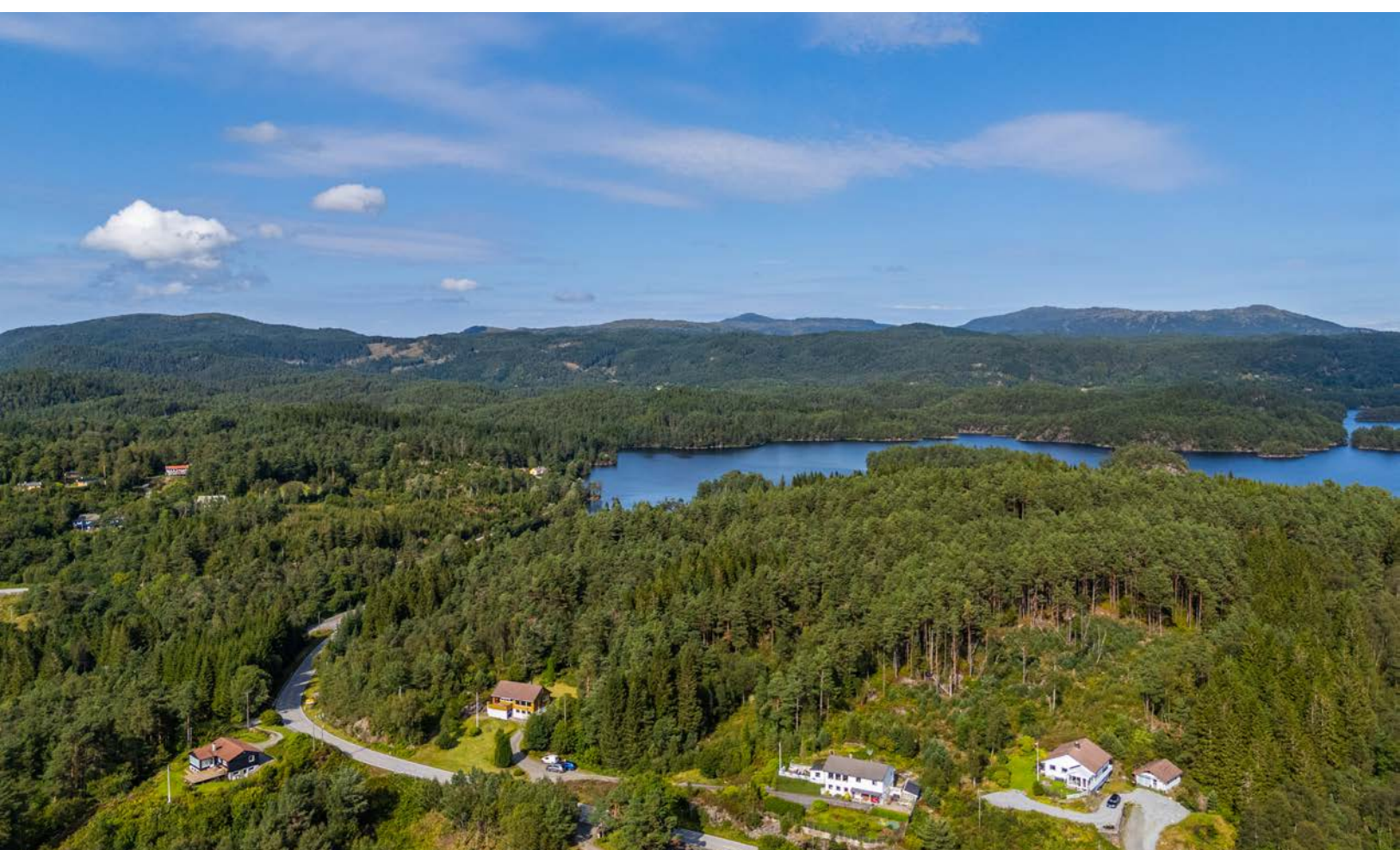


Ca. 500 m fra eiendommen finner du Vassnaustedalen, med flotte turløyper og bademuligheter.



Badeplassen er meget populær for både fastboende og feriefolk, og ligger idyllisk til ved Flatråkervatnet.







**Naust  
v/Flatrårker kai**







Naustet går over to etasjer og har elektisk båtøppteekk.



Omårdet er avsatt til næringsvirksomhet





Underetasjen har god plass til lagring av båt, utstyr og verktøy, og er utstyrt med elektrisk båtopptrekk.



Trappegang til 2.etg.





I andre etasje er det innredet en koselig stue, perfekt for avslapning etter en tur på sjøen.











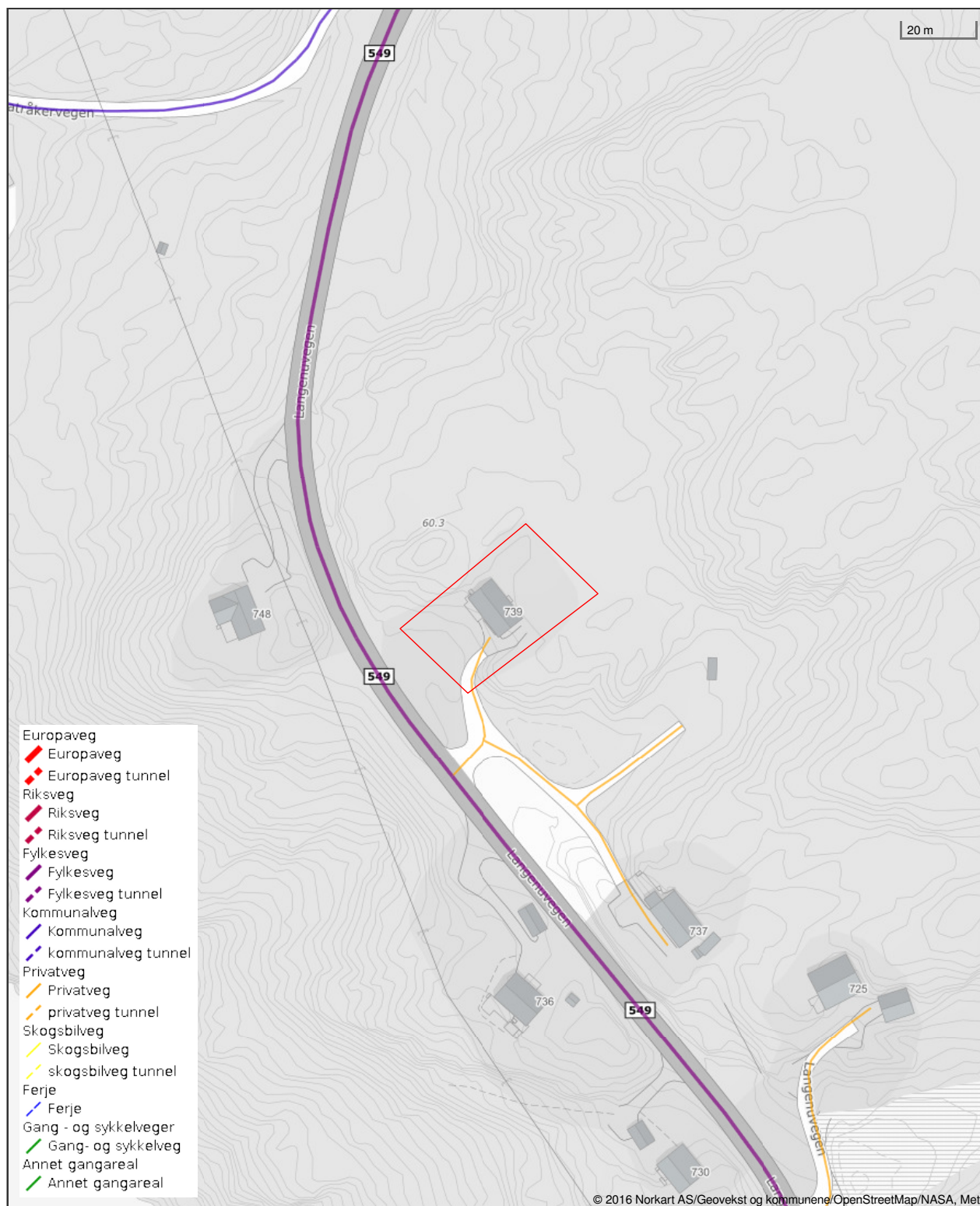
Velkommen til hyggelig visning! Husk påmelding hos megler.

# Vedlegg

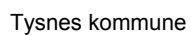




# Vegstatuskart for eiendom 4616 - 4/68//



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.

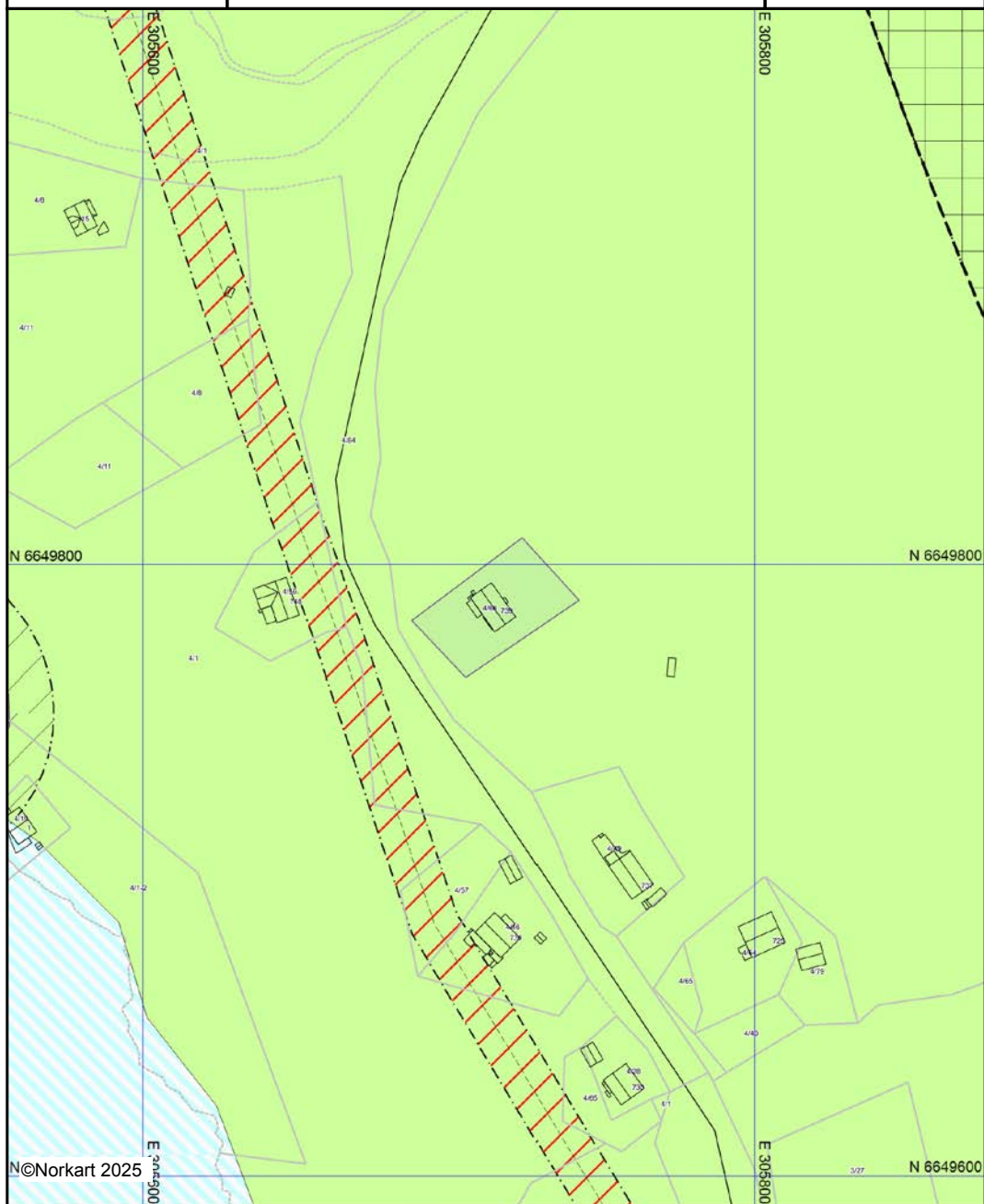


## Kommuneplankart

Eiendom: 4/68  
Adresse: Langenuvegen 739  
Utskriftsdato: 15.08.2025  
Målestokk: 1:2000



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

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Næringsbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging for regulering etter PBL - nåvære

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense

 Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

Kommune: 4616 Tysnes  
Eiendom: 4616/4/68/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 15.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kommune: 4616 Tysnes  
Eiendom: 4616/4/68/0/0

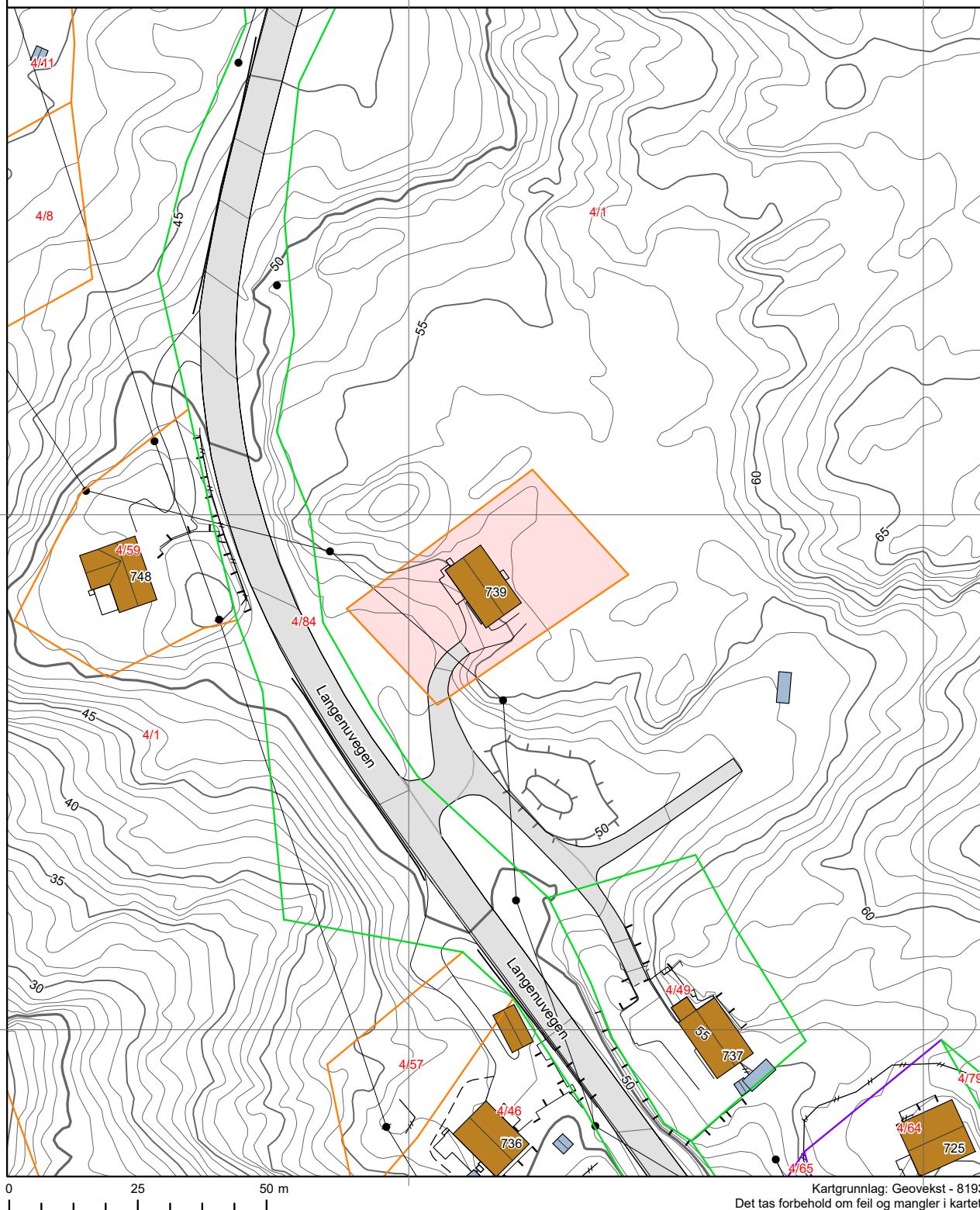
## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 15.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adressepunkt            |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

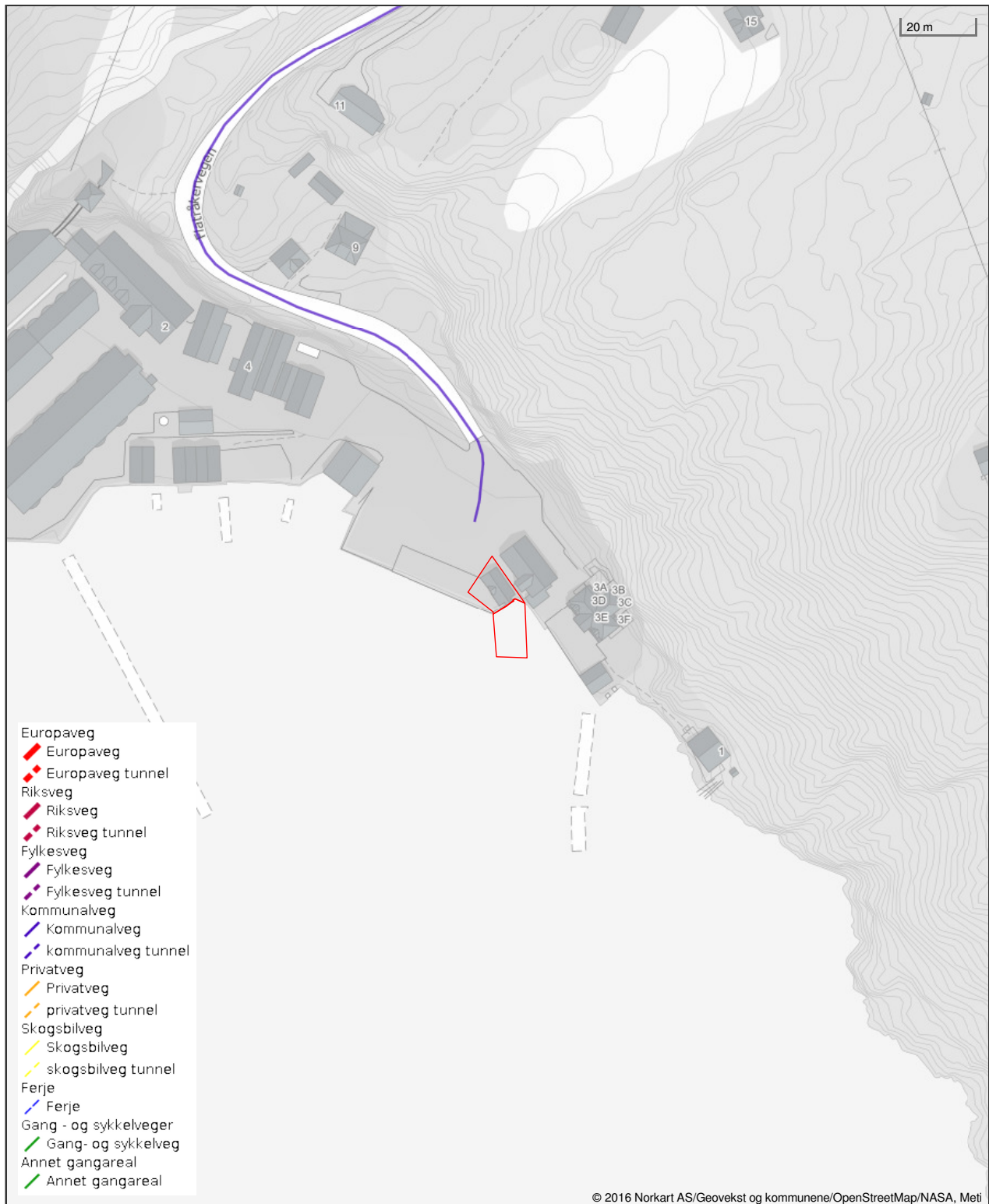
|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkøyr                        |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |





# Vegstatuskart for eiendom 4616 - 4/89//







## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler*

-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Småbåthavn - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

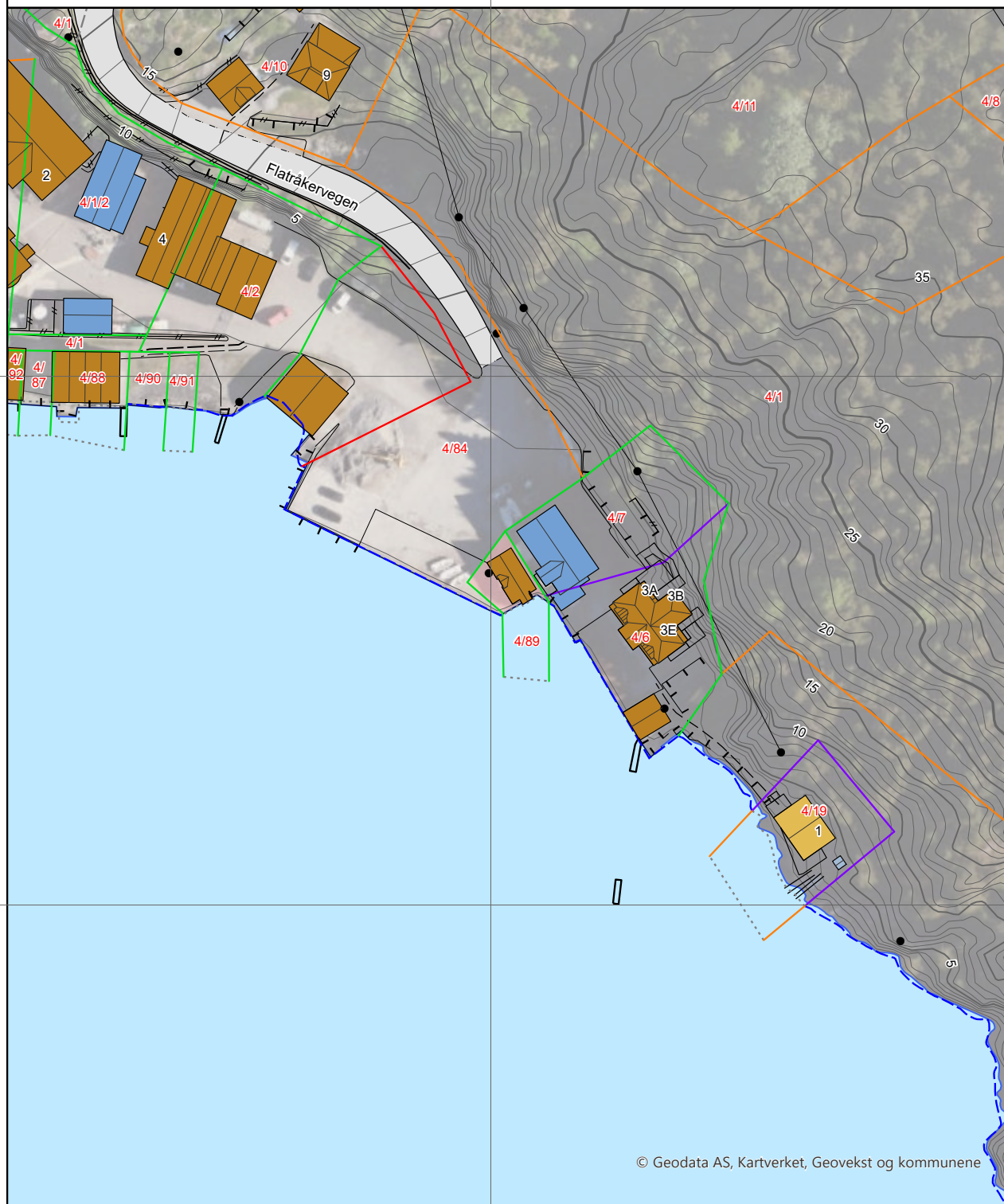
Kommune: 4616 Tysnes  
Eiendom: 4616/4/89/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 15.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



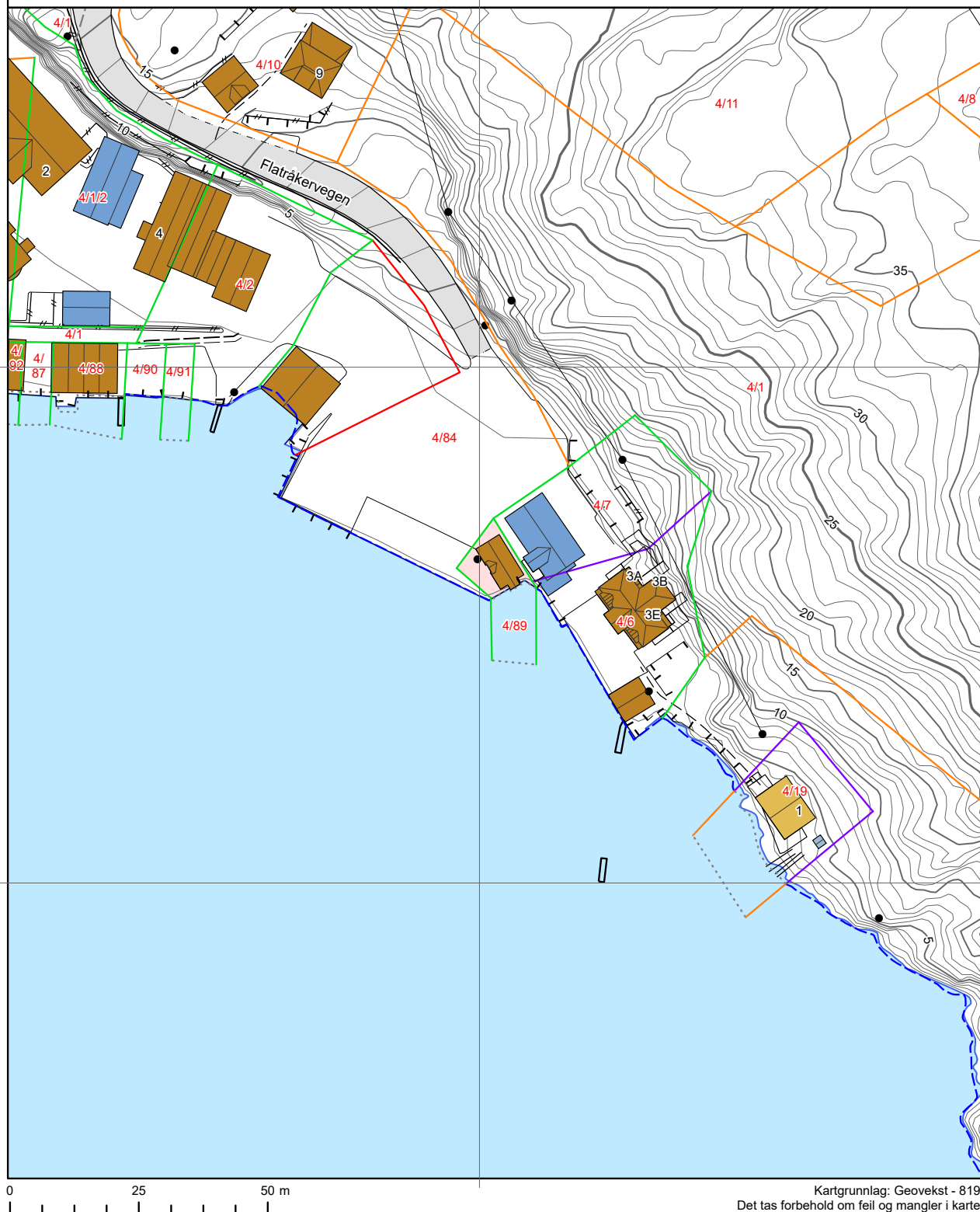
Kommune: 4616 Tysnes  
Eiendom: 4616/4/89/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 15.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adressepunkt            |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

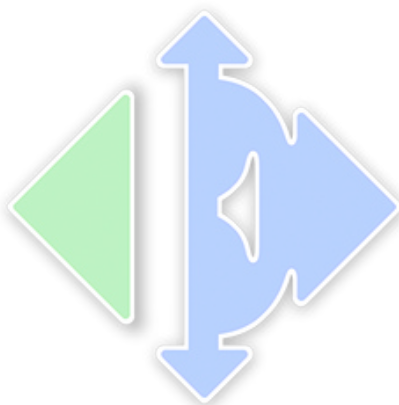
|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkøyr                        |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



Enebolig  
Langenuvegen 739  
5687 Flatråker



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 0  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 8  | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 12 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Thomas Angel Langli**

Dato: 04/07/2025

Langelandshaugen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



*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.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 eiendom.

**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 hullboring 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:4, Bnr: 68      |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Steinar Fagerbakk   |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | 0                   |
| <b>Festenr:</b>              | 0                   |
| <b>Andelsnr:</b>             | 0                   |
| <b>Tomt:</b>                 | 1189 m <sup>2</sup> |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Ikke kjent          |
| <b>Adkomst:</b>              | Vei                 |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig           |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig           |
| <b>Regulering:</b>           |                     |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikke kjent          |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke kjent          |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke kjent          |
| <b>Byggeår:</b>              | 1976                |

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

17.06.2025

**Forutsetninger:**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

**Oppdragsgiver:**

Kenneth Fagerbakk

**Tilstede under befaringen:**

Nei

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur oppført i leca.

Reisverk i tre.

Saltak tekket med betongstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen har slitasje på overflater.

Mye saltutslag på murvegger i kjeller.

Synlig sopp og råte i nedre kant av dørlister i underetasje.

Terrassedør i stue må stenges da det mangler terrasse eller trapp på utsiden.

Det er røykelukt i hele boligen.

Trapp til loft mangler returrekverk og sikring.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

**ANNET:**

Oppvarming:

Varmekabler.

Ildsted.

Varmepumpe luft til luft.

©mstr.no

4/22

www.bmtf.no



**DOKUMENTKONTROLL:**

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1.

Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Underetasje:

Belegg og støpte flater på gulv.

Tapet, trepanel og malt betong på veggflater.

Trepanel og malte plater i himlinger.

1. etasje:

Belegg på alle gulvflater.

Malte og tapetserte veggflater.

Malte plater i himlinger.

Loft:

Tregulv på gulvflater.

Malte plater på vegger.

Malte plater i himlinger.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det registreres noe slitasje og mangler på overflater som følge av alder og manglende ferdigstilling.

Det må påregnes fornying av overflater generelt.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligen skal selges.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

**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 |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Underetasje | 77    | 0     | 0     | 0   | 27       | 50       |
| 1. etasje   | 77    | 0     | 0     | 19  | 77       | 0        |
| Loft        | 28    | 0     | 0     | 0   | 28       | 0        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 182   | 0     | 0     | 19  | 132      | 50       |
| SUM BRA     | 182   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Underetasje:

Gang/trappehull, bad, gang, vaskekjeller, bod, soverom, uinnredet rom, bod og bod.

1. etasje:

Vindfang, gang, bad, soverom, soverom, kjøkken og stue.

Loft:

Loftsrom, soverom og soverom.

**BRA-e:**

Det er ingen BRA-e i boligen.



**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

**GARASJE / UTHUS:**

Det er ingen garasje eller uthus på eiendommen.

**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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Angel Langli**

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

04/07/2025



# LANGLI TAKST AS

## TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli



## 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 avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Grunnmur oppført i leca og pusset på utsiden.

Dagens drenering er av ukjent alder.

**Merknader:** Det mangler fuktsikring mot grunnmur.

Overflatevann fra tak ledes ikke i drensør.



### Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller i boligen.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Anbefaler at det etableres en drensgrøft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

**Merknader:** Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist 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 oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Utvendig fasade er kledd med liggende og stående kledning, antatt fra byggeåret. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

**Merknader:** Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Kledningen må rengjøres og behandles.

Det mangler lufting bak liggende kledning.

Det er ikke etablert museband.



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.

Vinduer med ett, to og tre lags glass i trekarmer.

To ytterdører i tre uten glass.

To terrassedører i tre med glass.

Noen av vinduene er skiftet.

Flere er fra byggeår og må påregnes utskiftet.

Vinduene ble visuelt undersøkt og

det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

**Merknader:** 3 vindu i kjeller er punkterte.

Flere vindu kan også være punkterte uten at det er synlig på befaringsdagen.





#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Taket er tekkt med betongstein og fremstår som noe slitt grunnet alder.

Det registreres lufting i gesimser.

**Merknader:** Pipen er kledd inn med beslag og fremstår i god stand sett fra bakkeplan.

##### TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1979

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og teking. Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring. Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4,1.

**Merknader:**

#### 5. Loft

##### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke 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.

Hele loftet er innredet til oppholdsrom.

Selve konstruksjonen er kontrollert gjennom dører i knevegger.

Det er ingen tegn til lekkasjer ved visuell besiktigelse.

**Merknader:**

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra soverom til terrasse i trekonstruksjoner.

Gulvflaten er dekket med trykkimpregnerte terrassebord.

Rekkverk i tre med stående bord.

**Merknader:** Det er behov for vask og behandling av overflater.

Rekkverkshøyde er 90 cm.

Det mangler rekkverk på trapp.



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad underetasje

#### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggflatene er dekket med eldre baderomsplater.

Malte plater i himling.

Frittstående vask.

Gulvstående toalett.

Dusj med forheng.

**Merknader:** Det mangler godkjent tetting i underkant av plater.

Vindu er plassert i definert våtsone.

#### **TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.



Gulvflaten er tekket med eldre våtromsbelegg.  
Fall er kontrollert med laser.  
Det er ikke fall til sluk.

**Merknader:** Sluk er ikke tilgjengelig for eventuelt lekkasjevann grunnet høy kant rundt dusj.  
Belegget har utettheter i og utenfor dusjsone.



### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1979  
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.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.  
Hullboring er ikke foretatt da vanninstallasjoner ligger på vegg mot vask i vaskekjeller. Det er kontrollert etter fukt med pigger i tilstøtende vegg.  
Det er avdekket fukt med vekt% på 16.

#### **Merknader:**

### **7.2 Bad 1. etasje**

#### **TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Veggflatene er tekket med eldre baderomsplater.  
Malte plater i himling.  
Dusjvegger i plast.  
Gulvstående toalett.  
Vask med skapinnredning.

**Merknader:** Det mangler godkjent tetting i underkant av plater.  
Det er ikke mekanisk avtrekk.

#### **TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist sprekker i fuger.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med eldre våtromsbelegg.  
Fall er kontrollert med laser.  
Det er ikke fall til sluk.

**Merknader:** Belegget er slitt og har svimerker.  
Dusjprofil hindrer eventuelt overflatevann i å renne til sluk.



### TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1979  
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er 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.

Vinylbeleg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.



**Merknader:** Det er utettheter i belegget rundt sluk.  
 Utettheter i underkant av baderomsplater i dusj.  
 Hullboring er foretatt i tilstøtende vegg til dusj, i soverom.  
 Fukt er kontrollert med pigger i ramme. Ingen avvik.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1979

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

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

Slett malt kjøkkeninnredning med laminat benkeplate.

Vask i stål med avrenningsplate.

Frittstående komfyr med plater, oppvaskmaskin og kjøleskap.

**Merknader:** Innredningen har slitasje men fungerer med dagens tilstand.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

Vegger i oppholdsrom er plateslått.  
Øvrige vegger er synlig leca mur uten behandling.  
Trepanel i himlinger.

**Merknader:** Det er påvist saltutslag i vegger.  
Det er påvist sopp i nedre kant av vegger og dørlister.  
Det er påvist fukt.



### TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
Det er ikke påvist setninger.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger  
Det er påvist avvik overganger og skjøter.  
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflater av grovstøpt betong.  
Gulv i oppholdsrom er tekket med eldre belegg.

**Merknader:** Der er påvist fukt under belegget flere steder.  
Årsaken til dette kan være fuktopptak fra grunnen.





**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjelleren er ventilert gjennom ventiler i vegger og vinduer.

Hullboring er foretatt i utforet vegg under terreng i gang/trappehull.

Moderat utslag av fukt.

**Merknader:** Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå? magasinering av fukt.

**10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1979

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjon er utført i kobber.

Avløp ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres.

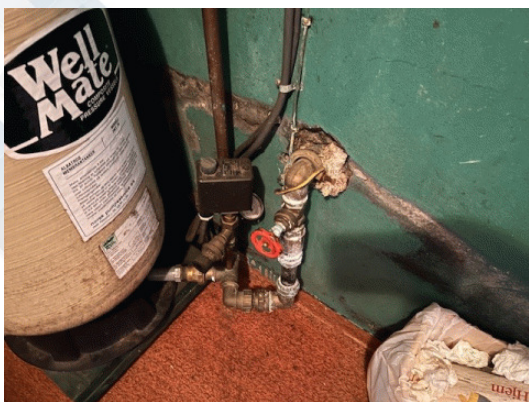
Stakeluke er ikke lokalisert.

Hovedstoppekran stenger vannet etter en stund.

Stoppekranen ble forsøkt åpnet etterpå uten at det kom vann i springen.

Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert. Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

**Merknader:** VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner, da videre vurdering krever spesialkompetanse.



### TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1979

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Eldre bereder på 152 liter plassert i nærhet til sluk i vaskekjeller.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringen.

**Merknader:** Varmtvannsbereder har en forventet levetid på 15-30 år.

Med en anbefalt brukstid på 20 år.



### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

**Merknader:**

### Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ingen varmesentraler i boligen.

**Merknader:**

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

18/22

www.bmtf.no



Boligen er naturlig ventilert gjennom ventiler i vindu og vegger.  
Periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

**Merknader:** Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrom.

## 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 Skj

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

Det elektriske anlegget ble installert i By

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer plassert i vindfang.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesialkompetanse i det elektriske faget.

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

**Merknader:** Det mangler deksel i sikringsskap så ledningene er synlige og ikke tildekket.

Det elektriske anlegget er eldre og må forventes utskiftet innen rimelig tid.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke 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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Det er noe røykelukt i boligen.

For å fjerne dette må det tas i bruk kjemiske vaskemiddel eller overflatene må skiftes ut.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av VVS og elektro da undertegnede ikke har spesialkunnskap i disse fagene.



| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |                                                                                                                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                |
|                                 | TG2 settes grunnet manglende fuktsikring mot grunnmur og manglende bortledning av overflatevann fra taknedløp.                               |
| 1.3                             | Terrengforhold                                                                                                                               |
|                                 | TG2 settes da deler av terreng heller inn mot bolig og grunnmur.                                                                             |
| 2.1                             | Yttervegger                                                                                                                                  |
|                                 | TG2 settes da kledningen må vaskes og behandles.<br>Det anbefales også å etablere museband for å forhindre skadedyr.                         |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak                                                                                             |
|                                 | TG2 settes grunnet alder og slitasje på teking.<br>Utskiftninger må forventes innen rimelig tid.                                             |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                               |
|                                 | TG2 gis med bakgrunn i alder på konstruksjonen.                                                                                              |
| 8.1                             | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                              |
|                                 | TG2 settes grunnet alder og slitasje på kjøkken.                                                                                             |
| 9.1.3                           | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon                                                                                                            |
|                                 | TG2 settes grunnet moderat utslag av fukt i kontrollert ramme.<br>Anbefaler å holde bygningsdelen under oppsikt og ta jevnlige fuktmålinger. |
| 10.5                            | Ventilasjon                                                                                                                                  |
|                                 | TG2 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk på våtrom.                                                                                     |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører                                                                                          |
|                                 | TG3 settes da det må forventes å skifte ut flere av vinduene innen kort tid.                                   |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-                            |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende                                                                               |
|                                 | TG3 settes grunnet manglende sikring av trapp.                                                                 |
|                                 | Rekkverk må settes opp for å lukke avviket.                                                                    |
|                                 | TG2 vurderes grunnet behov for vedlikehold av overflater og lav rekkverkshøyde i forhold til dagens forskrift. |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-                              |
| 7.1.1                           | Bad underetasje Overflate vegger og himling                                                                    |
|                                 | TG3 settes da hele våtrommet må renoveres før det anbefales videre bruk.                                       |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                             |
| 7.1.2                           | Bad underetasje Overflate gulv                                                                                 |
|                                 | TG3 settes da våtrommet må renoveres i sin helhet før det anbefales videre bruk.                               |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                             |
| 7.1.3                           | Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                  |
|                                 | TG3 settes da våtrommet må renoveres i sin helhet før det anbefales videre bruk.                               |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                             |
| 7.2.1                           | Bad 1. etasje Overflate vegger og himling                                                                      |
|                                 | TG3 settes da våtrommet må renoveres i sin helhet før det anbefales videre bruk.                               |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                             |
| 7.2.2                           | Bad 1. etasje Overflate gulv                                                                                   |
|                                 | TG3 settes da våtrommet må renoveres før det anbefales videre bruk.                                            |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                             |
| 7.2.3                           | Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk                                                                    |
|                                 | TG3 settes da våtrommet må renoveres før det anbefales videre bruk.                                            |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-                             |
| 9.1.1                           | Kjeller Veggens og himlingens overflater                                                                       |
|                                 | TG3 settes da det er påvist soppdannelser og fukt på treverk i nedre del av vegger.                            |
|                                 | Dette tyder på fuktopptak fra grunnen.                                                                         |
|                                 | Utbedringer må påregnes dersom deler av kjeller fremdeles skal være innredet.                                  |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-                            |
| 9.1.2                           | Kjeller Gulvets overflate                                                                                      |
|                                 | TG3 settes grunnet funn av fuktighet under beleg.                                                              |
|                                 | Kostnadsvurdering av tiltak er gjort i pkt. 9.1.1                                                              |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000                                      |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                            |
|                                 | TG3 settes da hovedstoppekran ikke fungerer optimalt.                                                          |
|                                 | Anbefaler å kontrollere og eventuelt skifte den ut.                                                            |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000                                      |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder                                                                                              |
|                                 | TG3 settes da forventet levetid på bereder er passert.                                                         |
|                                 | Utskifting må påregnes innen kort tid.                                                                         |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-                              |



# Nabolagsprofil

Langenuvegen 739

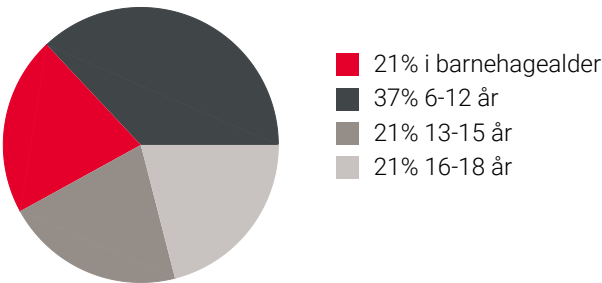
## Offentlig transport

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 🚶 Flatråker sør             | 1 min 🚶      |
| Linje 654                   | 0.1 km       |
| ✈ Stord Lufthamn Sørstokken | 1 t 14 min 🚗 |
| ✈ Bergen Flesland           | 2 t 15 min 🚗 |

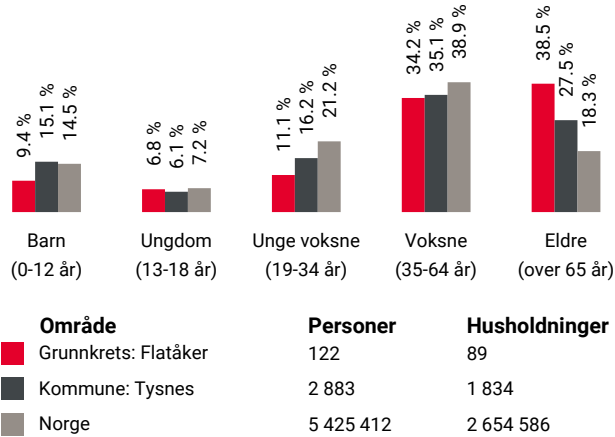
## Skoler

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Uggdal skule (1-4 kl.)   | 9 min 🚗     |
| 107 elever, 7 klasser    | 9.6 km      |
| Tysnes skule (5-10 kl.)  | 14 min 🚗    |
| 204 elever, 12 klasser   | 14.3 km     |
| Stord vgs avd. Saghaugen | 1 t 4 min 🚗 |
| 900 elever               | 23.8 km     |
| Stord vgs avd. Vabakkjen | 1 t 5 min 🚗 |
| 300 elever               | 24.5 km     |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Stjernereiso barnehage (1-5 år) | 9 min 🚗  |
| 71 barn                         | 9.7 km   |
| Vågsmarka barnehage (1-5 år)    | 12 min 🚗 |
| 31 barn                         | 13.2 km  |
| Onarheim barnehage (1-5 år)     | 13 min 🚗 |
| 19 barn                         | 14.8 km  |

## Dagligvare

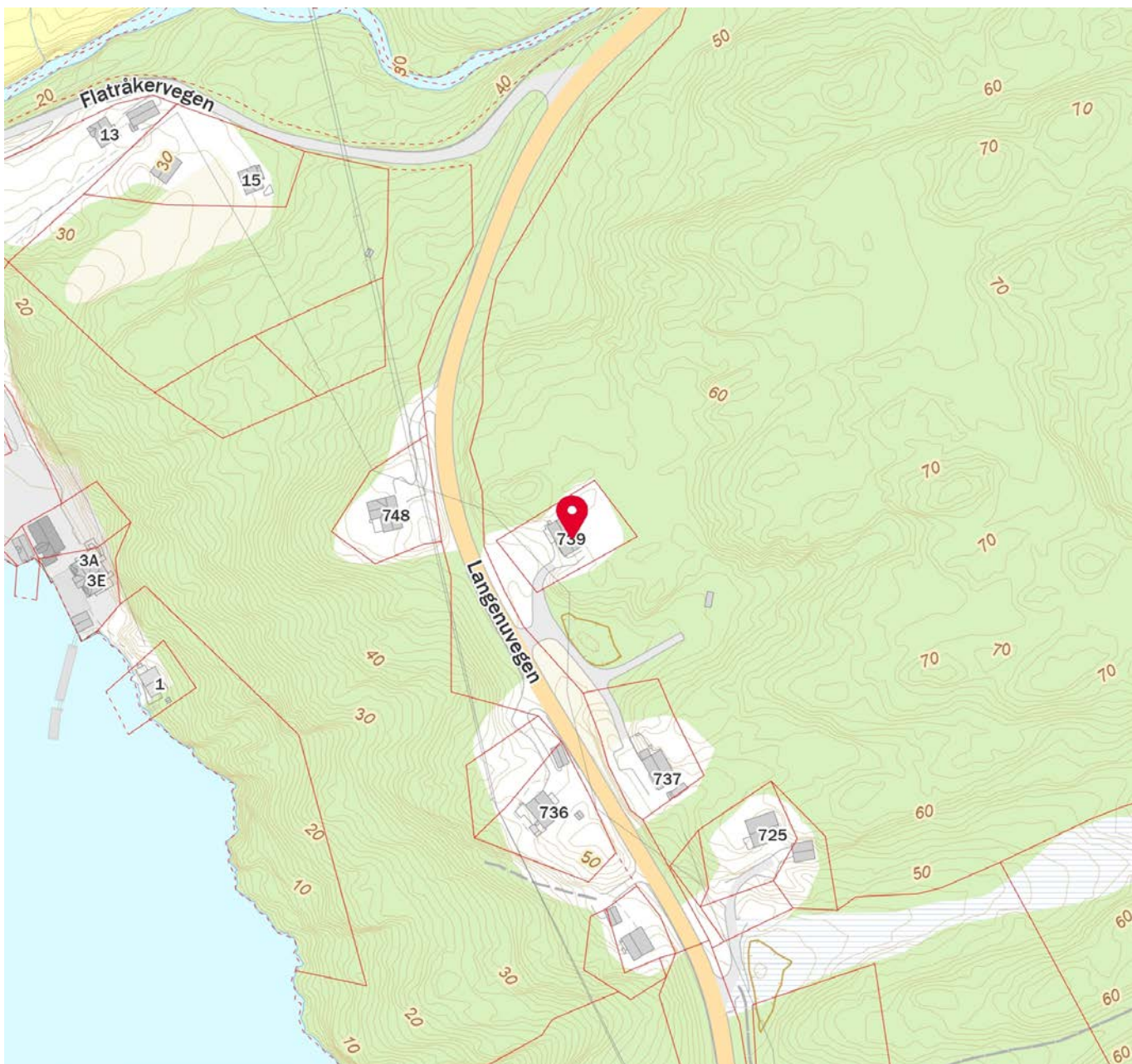
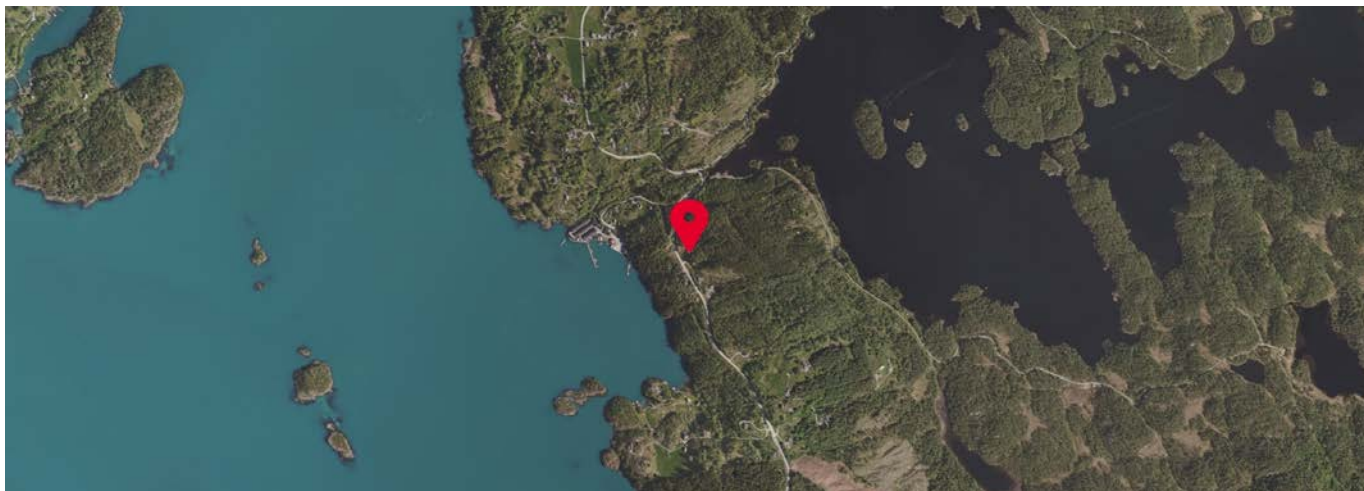
|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Joker Uggdal                          | 7 min 🚗  |
| Post i butikk, PostNord               | 7.9 km   |
| Coop Extra Tysnes                     | 12 min 🚗 |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 13.4 km  |

## Sport

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| ⚽ Kjevika friluftsområde, sandvolleyba... | 8 min 🚗  |
| Sandvolleyball                            | 8.8 km   |
| ⚽ Reiso kunstgrasbane                     | 8 min 🚗  |
| Fotball                                   | 9.6 km   |
| 🏊 Tysnes treningssenter                   | 7 min 🚗  |
| 🏊 SvingenPuls treningssenter              | 12 min 🚗 |



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







## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Langenuvegen 739  
5687 FLATRÅKER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elise Linningsvoll

**Telefon:** 959 38 227  
**E-post:** elise.linningsvoll@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre