

An aerial photograph of a serene lake surrounded by dense green forests. Two light blue houses with red roofs are situated on rocky shorelines. A small white boat is docked near one of the houses. The water is a vibrant turquoise color, and the surrounding forest is lush and green.

aktiv.

Bårdsund 10, 5685 UGGDAL

**Drømmer du om å eie din egen
øyperle? Nå har du en unik
mulighet | To hytter, sandstrender
og flott vegetasjon. Må sees!**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 900 000,-
Total ink omk.: Kr 12 900 000,-
Selger: Birger Aga

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 104/104 kvm
Tomtstr.: 75200.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1503250164

Velkommen til Litla Bjørnarøy !

Nå har du en sjelden mulighet til å sikre deg din egen private øy! Litla Bjørnarøy ligger like utenfor Ugddal på Tysnes, og byr på det ultimate fristedet – perfekt for ro, rekreasjon og naturoplevelser.

Høydepunkter:

- To sjarmerende hytter i god stand med fantastisk utsikt
- To solide kaier med god tilkomst for båt
- Vakre sandstrender
- Variert og frodig vegetasjon – en idyllisk blanding av skog, lyng og åpne områder
- Fullstendig skjermet og privat – du eier hele øyen alene!

Her får du følelsen av å være i ditt eget paradis, samtidig som du er kun en kort båttur unna fastlandet og alle nødvendige fasiliteter i Ugddal.

Dette er et unikt og sjeldent tilbud – perfekte rammer for familiehytte, generasjonsprosjekt eller bare for deg som drømmer om ditt eget lille paradis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	108
Egenerklæring	145
Nabolagsprofil	150
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 53 m²

Bårdsund 10

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Gang (2,7 m²)

Bad (5,0 m²),

Stue/kjøkken (30,3 m²)

Soverom (8,7 m²)

Soverom (4,6 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Bårdsund 12

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i fritidsboligen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder: Ca. 2,19 meter målt i stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

75200.1 m²

Tomtebeskrivelse

Øyen har et areal på 75 200 m² og består i hovedsak av naturtomt. Pent opparbeidede utearealer rundt fritidsboligene med terrasser/uteplasser, diverse terrengmurer/terrengtrapper

og steintrapp utført med stein fra terrenget på øyen.

Jordunderlag er jevnet ut med steinduk, veiduk og grus på toppen. Opparbeidede sandstrender med tilkjørt sand (se egen søknad til Tysnes Kommune for nærmere informasjon).

Oppgradert vedbod, stupebrett, hopperampe, flaggstang m.m.

Beliggenhet

Litla Bjørnarøy og Bårdsundet, ligger idyllisk til utenfor Uggdal på Tysnes – midt i hjertet av en vakker og levende skjærgårdsnatur.

Dette er en sjelden perle for den som søker ekte kystidyll og fredelige omgivelser tett på naturen. Fra kaien er det kort vei ut i et eldorado av øyperler, vikar og lune bukter – perfekt for båtliv, øyhopping, fiske, vannsport og kajakkture.

Eiendommen har to kaier, som gir enkel adkomst med båt – en kort tur fra Uggdal sentrum. Dette gjør Litla Bjørnarøy både lett tilgjengelig og svært privat, og gir deg den eksklusive følelsen av å ha ditt eget lille rike i skjærgården.

Dette er en unik eiendom som sjelden kommer for salg. Enten du drømmer om en fritidseiendom i særklasse, et familiested for generasjoner, eller en naturskjønn tilflukt fra hverdagen, er dette et sted som må oppleves.

Øyen er omkranset av klart vann og flotte sandstrender, der du kan finne kamskjell helt opp i vannkanten – et lite paradis for både naturelskere og matentusiaster. Her kan du nyte lange sommerdager med badeidyll i krystallklart vann, skjellsanking og avslapping i naturskjønne omgivelser. Området byr ellers på rike muligheter for friluftsliv – enten du vil padle kajak, fiske, utforske skjærgården eller bare nyte solnedgangen over fjorden.

Naturen på øyen er frodig og variert, med vakker vegetasjon og gode muligheter for bærplukking og soppsanking. Her er det rikt fugleliv og flotte forhold for både turgåing, padling og fiske – alt du kan ønske deg for å lade batteriene og finne roen.

Det tar i underkant av 10 minutter til Uggdal med båt.

Uggdal er kommunesenteret på øya. Her finner du bl.a dagligvarebutikken Joker,

landhandelen E.H Vaage, og Tysnes sjø og fritid.

Her ligger en skjult perle, nemlig Kjevika. Dette er en flott badeplass, med strand for de minste, og stupebrett for de store. Her samles ofte familier for late dager med bading og maritim moro.

Til Våge er det ca. 3,5 km, som er den eneste tettstedet på Tysnes. Her er du omkranset av kultur, natur og servicetilbud. Tysnes kommune har fokus på å gi gode tjenester og tilbud både til fastboende og tilreisende. I tillegg har kommunen en rik historie og et attraktivt kulturliv som bygger på samarbeid mellom idrettslag, organisasjoner og frivillige. Et av kulturtilbudene er den stadig voksende Tysnesfest, som har blitt en stor begivenhet for både festivalglade lokalfolk, og tilreisende.

Adkomst

Tilkomst til øyen med båt. Selger/Megler sørger for tilkomst med båt til visning.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bårdsund 10:

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betongkonstruksjoner.

Krypkjeller.

Yttervegger:

Yttervegger av isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende trekledning.

Taktekking:

Saltak med tresperrer. Taktekking med sutak, takpapp samt feder/lekter. Yttertekking med alu. panner (Plannja).

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BÅRDSUND 12

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betongkonstruksjoner.

Krypkjeller.

Yttervegger:

Yttervegger av isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende trekledning.

Taktekking:

Saltak med tresperrer. Taktekking med sutak, takpapp samt feder/lekter. Yttertekking med alu. panner (Plannja).

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Eier Birger Aga, har vært i byggebransjen over 30 år.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Det er skiftet sluk og det er lagt ny membran med tettesjikt i ny dusj på den ene hytta

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

Ja. Det har vært fuktutslag i puss på piper. Etter vi skiftet taket ble dette bedre. Jeg vil anbefale å montere en takhatt på pipene.

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

Ja. Jeg har satt ut musefeller i kjeller og utvendig på hytte. Jeg har tatt en del mus i musefellene. Det siste året har jeg ikke observert mus, heller ikke fått mus i musefeller.

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

Ja. Jeg har observert skjeggkre i mindre grad, enkle tilfeller hvor vi har sett enkelt individ. Jeg har leitet etter skjeggkre når vi har rengjort hyttene uten å finne det.

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

Ja, kun av faglært. Elektro firma på Tysnes som har godkjent all el-installasjon, el-installasjon er utført av Erik Ystheim som har fagbrev som elektriker og mer en 15 års erfaring som elektriker. Jobber som formann for elektro installasjoner på plattform.

Arbeid utført av Tiko AS

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

Ja. Tiko Elektro

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeidet er utført av Birger Aga, utdannet tømrer og Byggingeniør. I perioder med dugnadshjelp fra min sønn.

Arbeid utført av Faginnredning AS

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

Ja. Kubbavika som er nabo til denne eiendommen, har sendt nabovarsel om et nybygg og utvidelse av egen kai. Slik jeg oppfatter forholdet, har nybygget eller utvidelse av eksisterende kai ingen påvirkning av denne eiendommen.

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

Ja. Tysnes Kommune har krevd at det søkes om utlegging av skjellsand på områder der det allerede er etablert sandstrender. H2 Hardanger ved Arne Lunestad har utført søknadsarbeid og som er sendt til Tysnes Kommune. Vi har ikke mottatt svar på vår søknad pr. 26.05.2025 Det er svært mange eiendommer på Tysnes som har etablert sandstrender, Tysnes Kommune har ikke behandlet denne type søknader tidligere og har heller aldri krevd noen eiendommer om å etablere søknad for dette tiltaket. Vår søknad er den første for dette tiltaket som Tysnes Kommune skal behandle.

Tilleggs kommentar:

Min båtplass i Ugddal Båthavn må trolig godkjennes av båtlaget før overtagelse til ny eier. Jeg har bedt om denne godkjennelse fra båtlaget, jeg venter på svar på min henvendelse til båtlaget, hvor jeg også har bedt om en orientering om båtplass kan selges fritt, eller om det foreligger andre føringer fra båtlaget. Min båt som jeg bruker i dag og som ligger i Ugddal Båtlag, kan selges, det avtales egen pris på båt med henger om ønskelig. I salget av øya medfølger det 1 stk brukt Kajakk (gul plast) og 1 stk brukt robåt (glassfiber) som er på øya i dag.

Inventar som er på Øya medfølger i salget, det vil være enkelte deler av inventaret som ikke medfølger, dette gjelder spesielt ting som er gått i arv, gave fra familie osv, dette utgjør en liten del av inventaret som er på eiendommen.

Innhold

Aktiv Eiendom v/ Aleksander Lenning og Elise Linningsvoll har gleden av å presentere Bårdsundet – en øyperle utenfor Tysnes vakre skjærgård!

Noen steder må bare oppleves – og denne unike øyen er nettopp et slikt sted. I variert terreng i det idylliske øyriket, byr eiendommen på en panoramautsikt som virkelig tar pusten fra deg. Her skuer du utover bukten, lyngkledde holmer, glitrende sjø og majestetiske fjellformasjoner – et vakkert postkort i konstant endring.

Høydepunkter:

- To sjarmerende hytter i god stand med fantastisk utsikt
- To solide kaier med god tilkomst for både små og større båter
- Vakre sandstrender
- Variert og frodig vegetasjon – en idyllisk blanding av skog, lyng og åpne områder
- Fullstendig skjermet og privat – du eier hele øyen alene!

Her får du følelsen av å være i ditt eget paradis, samtidig som du er kun en kort båttur unna fastlandet og alle nødvendige fasiliteter i Uggdal.

Dette er et unikt og sjeldent tilbud, med perfekte rammer for familiehytte, generasjonsprosjekt eller bare for deg som drømmer om ditt eget lille paradis.

Velkommen inn til Bårdsund 10 og 12 !

Bårdsund 10 inneholder entrè, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Entrè |

Praktisk entrè med fliser på gulvet, og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Det er stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er stort og luftig, og har en herlig atmosfære. Det er store vindusflater som sikrer godt med lysinnslipp. Alle flater og tak er i lyst treverk, noe som gjør det enkelt å kombinere med interiør og tekstiler.

Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen er utført med slette fronter i tre, benkeplate av kompaktlaminat, og underlimt vask.

Av integrerte hvitevarer følger stekeovn, og platetopp, og frittstående kjøl-og fryseskap. Stuen lar seg enkelt innrede etter ønske med både sofagruppe, TV-møbel, samt spisebord. Et naturlig samlingspunkt for hyggelige sammenkomster med familie og venner. I stuen er det peisovn.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor og solrik terrasse med en fantastisk beliggenhet tett på havet. Her senker skuldrene seg naturlig, omgitt av vakker natur og et rikt dyreliv.

Bad |

Stilrent bad, med keramiske fliser på gulv og vegger i dusjsone. Panelplater på vegger og himling, med innfelte spotter i taket.

Badet er innredet med helstøpt servant med skuffer under, og speil over vask. Det er dusjhjørne i klart glass med regndusj, samt frittstående toalett.

Soverom 1 og 2 |

Soverommene 1 er romslig, med god plass til stor seng, og oppbevaringsløsninger.

Soverom 2 er litt mindre, men også her er det god plass til seng og nattbord.

Bårdsund 12 inneholder entrè, bod, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Entrè |

Praktisk entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Det er stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er stort og luftig, og har en herlig atmosfære. Det er store vindusflater som sikrer godt med lysinnslipp.

Kjøkkenet er godt utstyrt med skap- og benkeplass. Innredningen er utført med slette fronter i tre, benkeplate av kompaktlaminat, og underlimt vask.

Frittstående hvitevarer.

Stuen lar seg enkelt innrede etter ønske med både sofagruppe, TV-møbel, samt spisebord. Et naturlig samlingspunkt for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Her det også peisovn. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse.

Bad |

Badet har fliser på gulv, og panelplater på vegger. Badet er utstyrt med frittstående toalett, vask, og dusjkabinett.

Soverom 1 og 2 |

Soverommene 1 er romslig, med god plass til stor seng, og oppbevaringsløsninger.

Soverom 2 er litt mindre, men også her er det god plass til stor seng og nattbord.

Bod (1,1 m²)

Eiendommen har uteplasser i flere nivåer som strekker seg rundt deler av husene, og har begge flotte terrasser. Her finner du også to støpte brygger/kaier, som åpner for flere muligheter, enten det er for båtliv, fiske eller rett og slett å nyte den fantastiske sjøutsikten.

Øyen er omkranset klart vann og flotte sandstrender, der du kan finne kamskjell helt opp i vannkanten – et lite paradis for både naturelskere og matentusiaster. Her kan du nyte lange sommerdager med badeidyll, og ta deg et forfriskende bad når du ønsker. Området byr ellers på rike muligheter for friluftsliv – enten du vil padle kajakk, fiske, utforske skjærgården eller bare nyte solnedgangen over fjorden.

Øya har en praktfull og åpen vegetasjon, som gjør det enkelt å bevege seg rundt og utforske området til fots. Her kan du legge ut på små utflukter og oppdagelsesferder – helt på din egen øy. Underveis kan du finne både bær og sopp i sesong, og la naturen sette rammen for naturopplevelsene.

På motsatt side av øya venter enda en overraskelse: en nydelig sandstrand – perfekt for en avstikker i kveldssol eller som en egen liten badeplass. Øya er full av små perler og gir deg friheten til å nyte naturen på dine egne premisser.

Det er mulighet for å kjøpe båtplass, med forbehold om godkjenning fra Uggdal Båtlag.

Standard

Fritidsboligene har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og

renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

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.

* Bårdsund 10

Forhold som har fått TG2:

Utvendige forhold.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall.

Skiftet for ca. 10 år siden.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak : Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vinduer av eldre årgang:

Tre "Thermopane"-vinduer i stue fra 60/70-tallet.

Vurdering av avvik:

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Balkongdør:

Sidehengslet balkongdør med to-lags isolerglass i malte trekarmen

Termopaneglass.

Dør fra 60/70-tallet.

Vurdering av avvik:

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdør på sikt eller etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 30,0 m² med utgang fra stue.

Trykkipregnerte terrassebord og rekkverk med kryss etc.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Terrasse på ca. 15 m² v/inngangsparti.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i rustfritt stål.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

Merk:

Kant mot skråning like ved terrasse bør sikres.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted:

Pipe: Murt pipe.

Ildsted: Vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Noe oppsprekking.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.

- Det anbefales å montere takhatt på pipe

Krypkjeller:

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler så langt det lot seg gjøre (ikke tilkomst til alle området grunnet mye lagring).

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn

av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er observert edderkoppnett og kokonger. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Vanntank i krypkjeller tilhører fuktighet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller. Det anbefales å montere avfukter.

Våtrom

Bad:

Overflater vegger og himling:

Overflater ble visuell kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser).

Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.

Ventilasjon bad:

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til i 16,2% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier ved kontroll.

Konsekvens/tiltak:

- Det ble målt 16,2 vektprosent fukt i bunnsvill bak dusjsonen. Verdien ligger i øvre normalområde og nær risikosonen for fuktskader. Badet er relativt nytt (4–5 år), og det er krypkjeller under. Det er vanskelig å konkludere sikkert med årsaken, da fuktverdien også kan skyldes forhold i krypkjelleren (se eget punkt). Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak ved behov.

Avtrekk

Avtreksventiler på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter fra Oso Hotwater, plassert i krypkjeller.

Bereder ble produsert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering

Det er ikke registrert dreneringssystem på fritidsboligen. Dette er ikke uvanlig for bygg av denne typen og alder, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og konstruksjoner over tid. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt- eller vannbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere fuktsikring inntil grunnmuren

Septiktank

Septiktank av av eldre alder.

Septiktank ligger nedenfor terrassen.

Vurdering av avvik:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen forhold har fått TG3.

* Bårdsund 12

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.

Følgende forhold har fått TG 2:

Utvendig:

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Skiftet for ca. 10 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vinduer av eldre årgang:

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra 1976.

Ett-lags vinduer i gang fra byggeår.

Vurdering gjelder to vinduer i stue/kjøkken, bod samt vinduer i gang.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 8,0 m² med utgang fra stue.

Skiferfliser på dekke og rekkverk i rustfritt stål. Terrassebord fra Møre Royal i ytre del.

Spotter i himling.

Fra 2022/2023.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe: Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Elde/slitasje.
- Div. plater rundt pipe (usikker løsning i forhold til inndekking).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.
- Det anbefales å montere takhatt på pipe.

Krypkjeller:

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler så langt det lot seg gjøre (svært trangt i deler av krypkjelleiren). Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er observert edderkoppnett og kokonger. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Vanntank i krypkjeller tilhører fuktighet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller. Det anbefales å montere avfukter.

Bad:

Ventilasjon

Klaffeventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Stue/kjøkken:

Avtrekk

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spreges i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering:

Det er ikke registrert dreneringssystem på fritidsboligen. Dette er ikke uvanlig for bygg av denne typen og alder, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og konstruksjoner over tid. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt- eller vannbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere fuktsikring inntil grunnmuren.

Følgende forhold har fått TG 3:

Bad

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er ikke bygget opp som et "våtrom". Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Badet har en våtsone med vegger av tømmer/treverk. Løsningen er ikke uvanlig i fritidsboliger, men en må likevel være oppmerksom på at dette avviker i forhold til dagens krav til våtrom. Ved normal bruk medfører forholdet lite risiko for fuktskader, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Kostnadsestimat gjelder for etablering av membran/tettesjikt der dette mangler som et lokalt tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Valgt løsning innebærer at badet ikke er egnet for dusjing direkte på veggflater, og fungerer kun med bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet fjernes, må det etableres godkjente tettesjikt på vegger for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Uten slike tiltak vil det kunne oppstå fuktskader over tid.

Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt/membran. Det presiseres at dette sjelden vil være en økonomisk rasjonell løsning som enkeltstående tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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.

Inventar som er på Øya medfølger i salget, det vil være enkelte deler av inventaret som ikke medfølger, dette gjelder spesielt ting som er gått i arv, gave fra familie osv, dette utgjør en liten del av inventaret som er på eiendommen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgradering av hytte nr. 1:

- Mindre påbygg / utvidelse av 1 stk soverom – nye yttervegger på denne delen av påbygget.
- Skiftet kledning på 1 stk gavlvegg + fasade mot sjø, oppgradert reisverk, etterisolering med ny isolasjon, asfalt plater på vegg, ny utlekting, nye museband og nye vinduer (Gavl mot Kubbevik og fasade mot sjø).
- Skiftet Ytterdør med listverk og foringer – kodelås på ytterdør
- Oppgradert til parkett gulv på alle gulv foruten i gang som er laminatgulv og fliser på baderomsgulv
- Nytt kjøkken inkludert vask med kjøleskap
- Ny baderomsinnredning
- Nytt toalett (Vakuumpumpa toalett) tilkoblet EL anlegg
- Nytt avløp ført ut til dypt vann
- Eikefinerte plater i gang og deler av stue.
- Fastmontert Ask finert garderobeinnredning.
- Installert EL-anlegg i hytte med belysning og lamper
- Plannja Alu-panne tak, nytt papptak og nye lekter, nye takrenner og nedløp.
- Nytt rekkverk på terrasse RS stål
- Nytt terrassegulv – fliser og terrassebord.
- Skiftet vedovn
- Nymalt hytte utvendig 2024
- Nymalt hytte innvendig stue / kjøkken 2022

Oppgradering av hytte nr. 2:

- Mindre påbygg / utvidelse av 1 stk bad – nye yttervegger og tak på denne delen av

påbygget.

- Skiftet kledning på 1 stk gavlvegg + fasade mot sjø, oppgradert reisverk, etterisolering med ny isolasjon, asfalt plater på vegg, ny utlekting, nye museband og nye vinduer (Gavl mot Kubbevik og fasade mot sjø).
- Skiftet Ytterdør med listverk og foringer – kodelås på ytterdør
- Oppgradert til parkett gulv på alle gulv foruten i gang som er laminatgulv og fliser på baderomsgulv med varmekabler i gulv.
- Nytt kjøkken inkludert vask
- Ny baderomsinnredning – inkludert finerte veggflater – fliser på baderomsvegger og spilevegg på bad.
- Nytt toalett, ny dusj.
- Våtrom er bygget etter våtromsnorm.
- Ny varmtvannstank og rør i rør anlegg.
- Eikefinerte plater i gang og deler av stue og på begge soverom.
- Fastmontert eik finert garderobeinnredning.
- Installert EL-anlegg i hytte med belysning og lamper
- Plannja Alu-panne tak, nytt papptak og nye lekter, nye takrenner og nedløp.
- Utvidelse av terrasse mot sjø.
- Ny terrasse på inngangsside med stålrekkverk
- Nytt terrassegulv på betongdel med fliser
- Skiftet vedovn
- Nymalt hytte utvendig 2024

Diverse utvendige oppgarderinger som terrengtrapper, stupebrett og hopperampe, flaggstang , vedbod.

Oppgradering av terreng med vei/stier, jordunderlag er jevnet ut med steinpukk, veiduk og grus på toppen. Diverse terrengmurer og steintrapp utført med stein fra terrenget på øya.

Sandstrender – se vedlagt søknad til Tysnes Kommune

Tømrer og snekker arbeid er utført av selger, Birger Aga, som er utdannet tømrer og bygg ingeniør.

Parkering

Tilkomst til øyen med båt.

Det er muligheter for å parkerer bilen eksempelvis ved Tysnes sjø og fritid.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

80242240

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/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

For leie av båt plass ved Uggdal Båtlag: Må være medlem. Medlemskontingenten er ca. 300,- kr.

Energi

Oppvarming

Nr. 10 : Vedovn i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler på bad.

Nr. 12: Vedovn i stue/kjøkken. Elektriske varmekabler i gang.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 900 000

Kommunale avgifter

Kr 10 054

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift (hvert 4.år), og eiendomsskatt.

NB. Årsprognose. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 5 443

Eiendomsskatt år

2025

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 43, bruksnummer 5 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:

4616/43/5:

09.01.1969 - Dokumentnr: 114 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4616 Gnr:43 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 874660 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1223 Gnr:43 Bnr:5

09.01.1969 - Dokumentnr: 114 - Forkjøpsrett

Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:43 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:43 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:43 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:43 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:43 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente byggetegninger for Bårdsund 10. Byggetegninger for Bårdsund 12 foreligger ikke pt.

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.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt offentlig vann. Plassbygget magasin i krypkjellere tilknyttet takvannsløsning.

Avløp til septiktank i Bårdsund 10.

Avløp til sjø i Bårdsund 12.

Eiendommen har tilkomst via båt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplan for Tysnes 2011-2022

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 26.04.2012

Delareal: 2 802 m

Områdenavn NF

Delareal 72 395 m

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

OmrådenavnSymbol:traktor

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eier har mottatt nabovarsel om et nybygg og utvidelse av egen kai på Kubbavika som er nabo til denne eiendommen. Nybygget eller utvidelse av eksisterende kai har ingen direkte påvirkning av denne eiendommen.

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

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. 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.

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

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

0 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

18 700 (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.

Betalingsbetingelser

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

budgivningen.

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

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. 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.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Elise Linningsvoll
Eiendomsmeglerfullmektig
elise.linningsvoll@aktiv.no
Tlf: 959 38 227

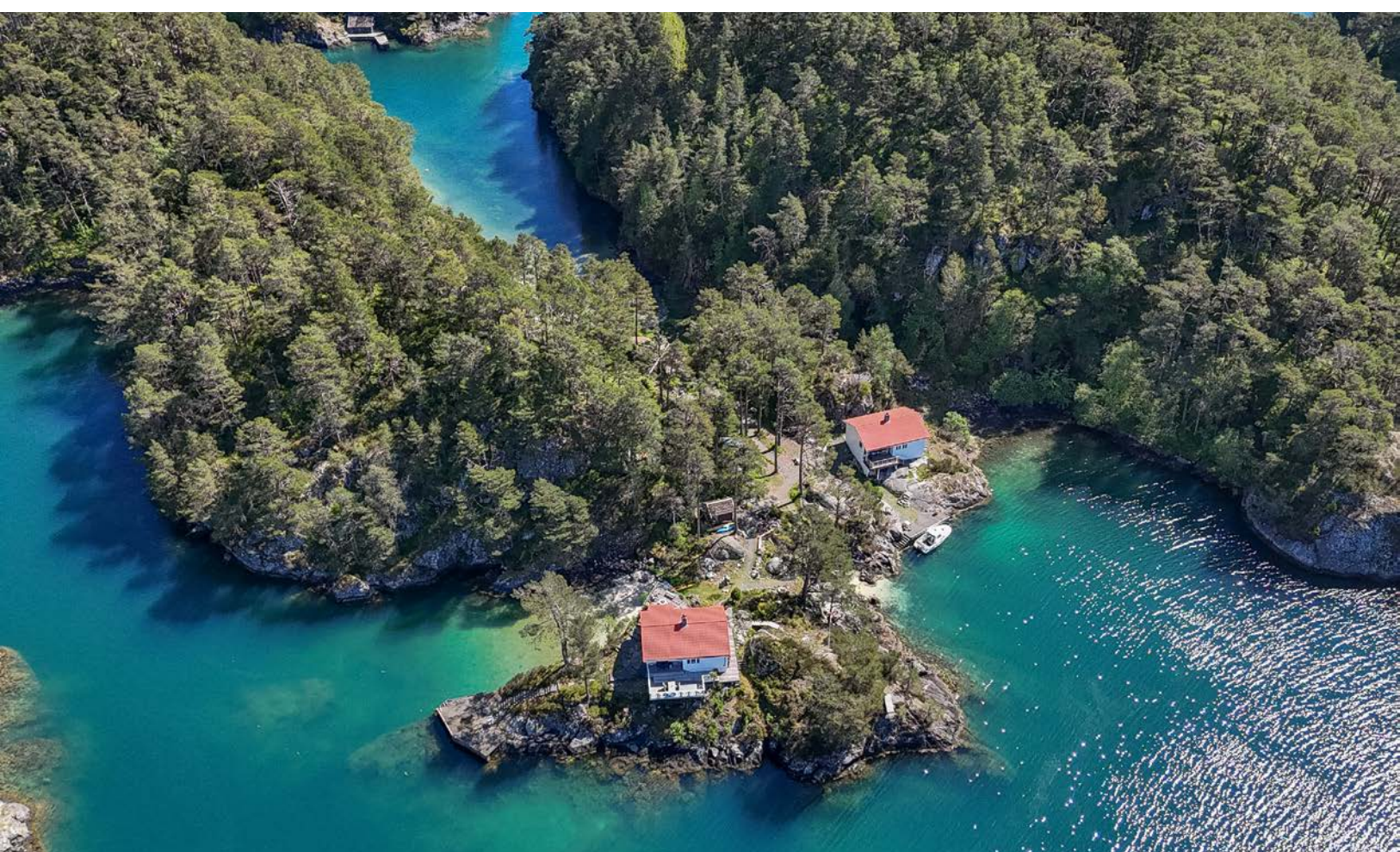
Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
06.06.2025



Noen steder må bare oppleves – og denne unike øyen er nettopp et slikt sted.

I variert terreng i det idylliske øyriket, byr eiendommen på en utsikt som virkelig tar pusten fra deg.





Dette er en sjelden perle for den som søker ekte kystidyll og fredelige omgivelser tett på naturen.





Eiendommen har to kaier, som gir enkel adkomst med båt – en kort tur fra Uggdal sentrum. Dette gjør Litla Bjørnarøy både lett tilgjengelig og svært privat, og gir deg den eksklusive følelsen av å ha ditt eget lille rike i skjærgården.



Dette er en unik eiendom som sjelden kommer for salg. Enten du drømmer om en fritidseiendom i særklasse, et familiested for generasjoner, eller en naturskjønn tilflukt fra hverdagen, er dette et sted som må oppleves.

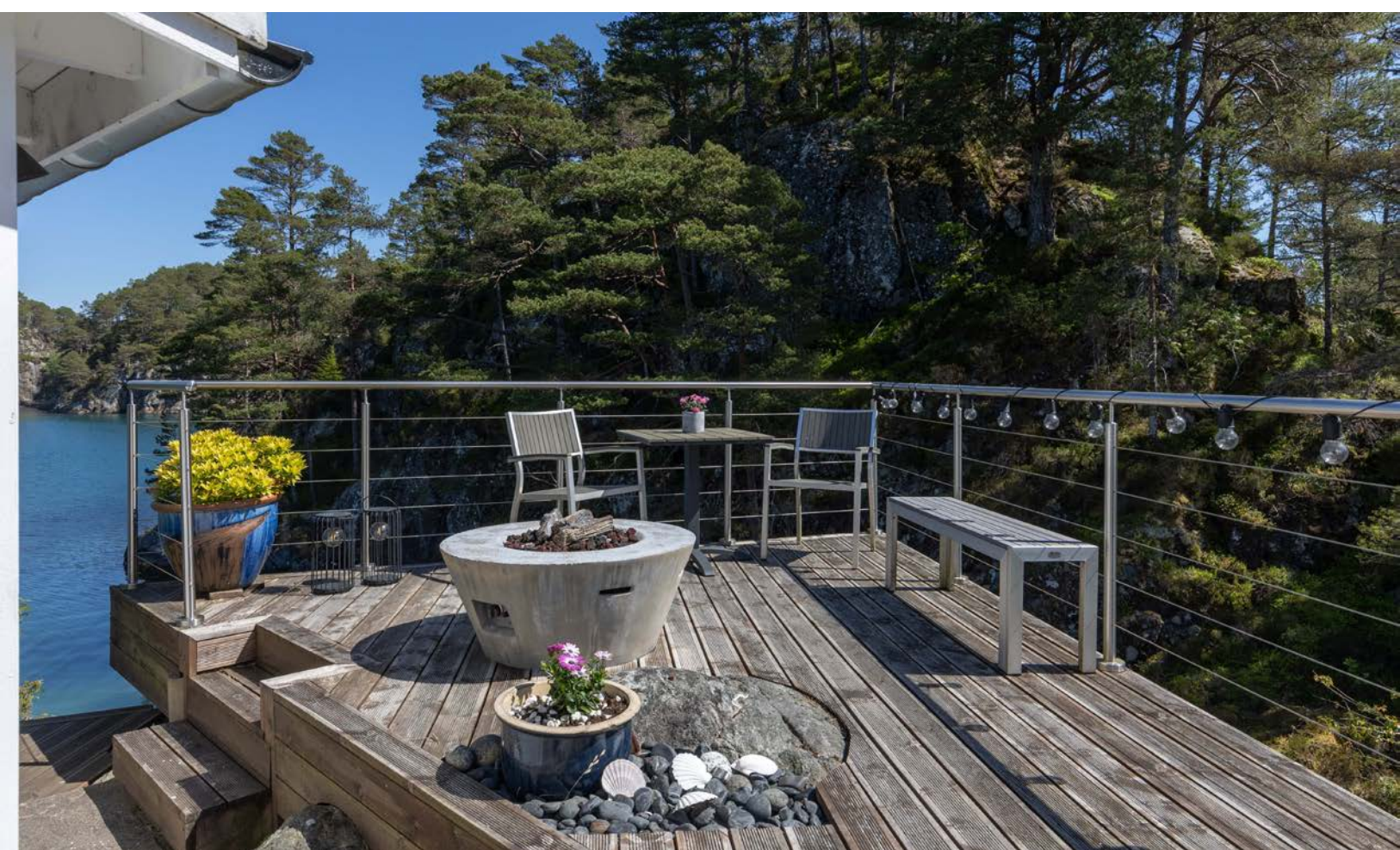


Øyen er omkranset av klart vann og flotte sandstrender, der du kan finne kamskjell helt opp i vannkanten – et lite paradys for både naturelskere og matentusiaster.

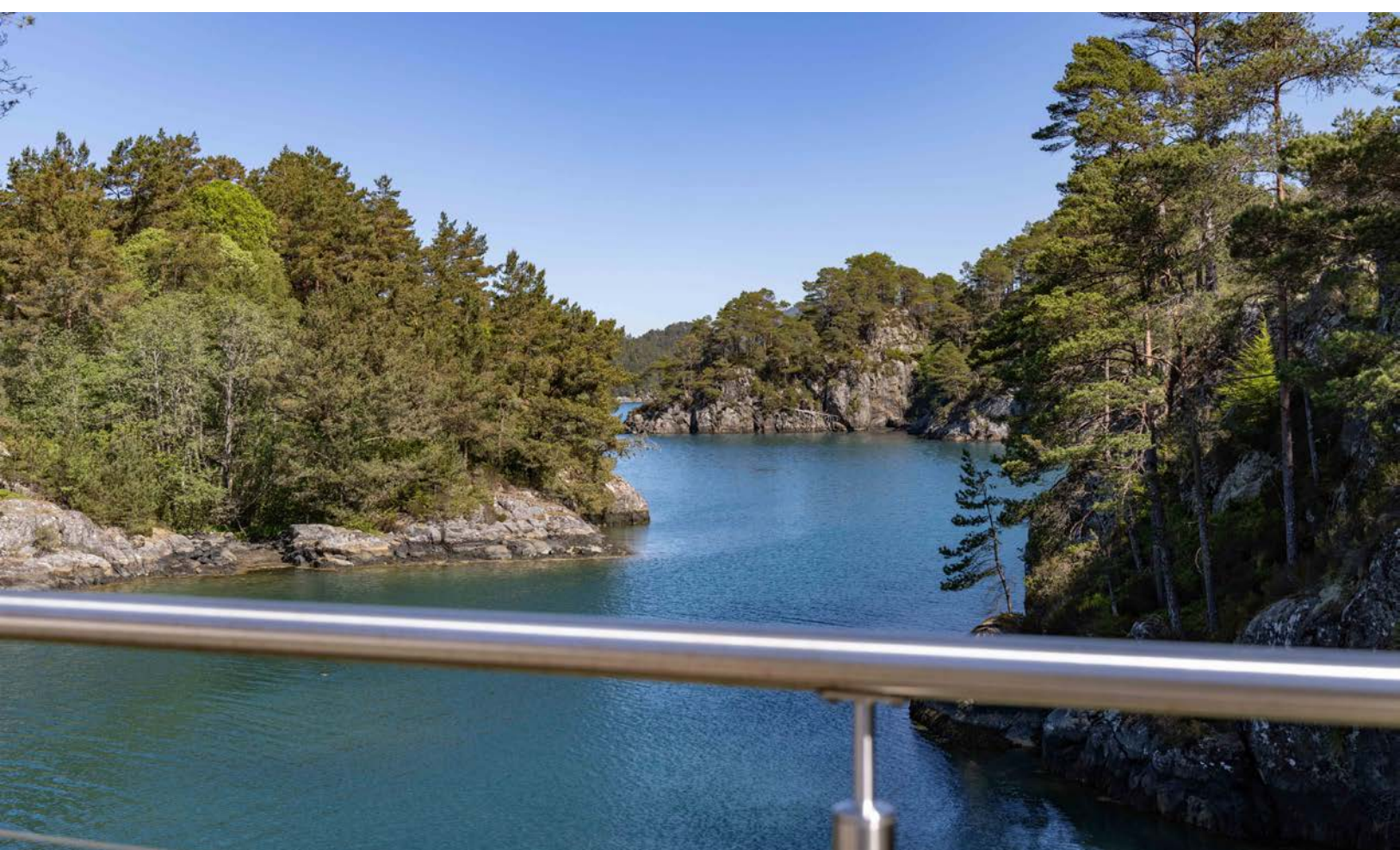


Fra kaien, eller stranden, er det kort vei ut i et eldorado av øyperler, vikar og lune bukter – perfekt for båtliv, øyhopping, fiske, vannsport og kajakkture.

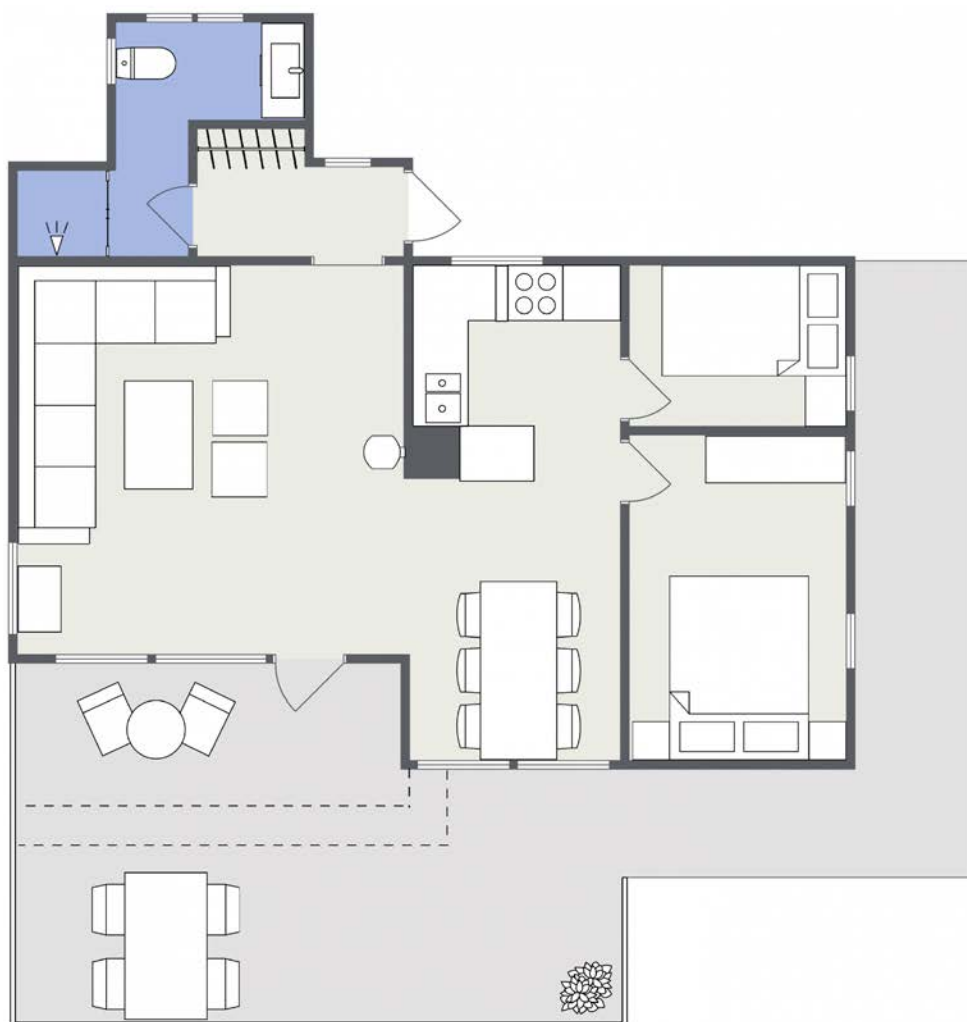








Bårdsund 10



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Det er stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er stort og luftig, og har en herlig atmosfære.



Det er store vindusflater som sikrer godt med lysinnslipp. Alle flater og tak er i lyst treverk, noe som gjør det enkelt å kombinere med interiør og tekstiler.





Fra stuen er det direkte utgang til en stor og solrik terrasse med en fantastisk beliggenhet tett på havkanten.

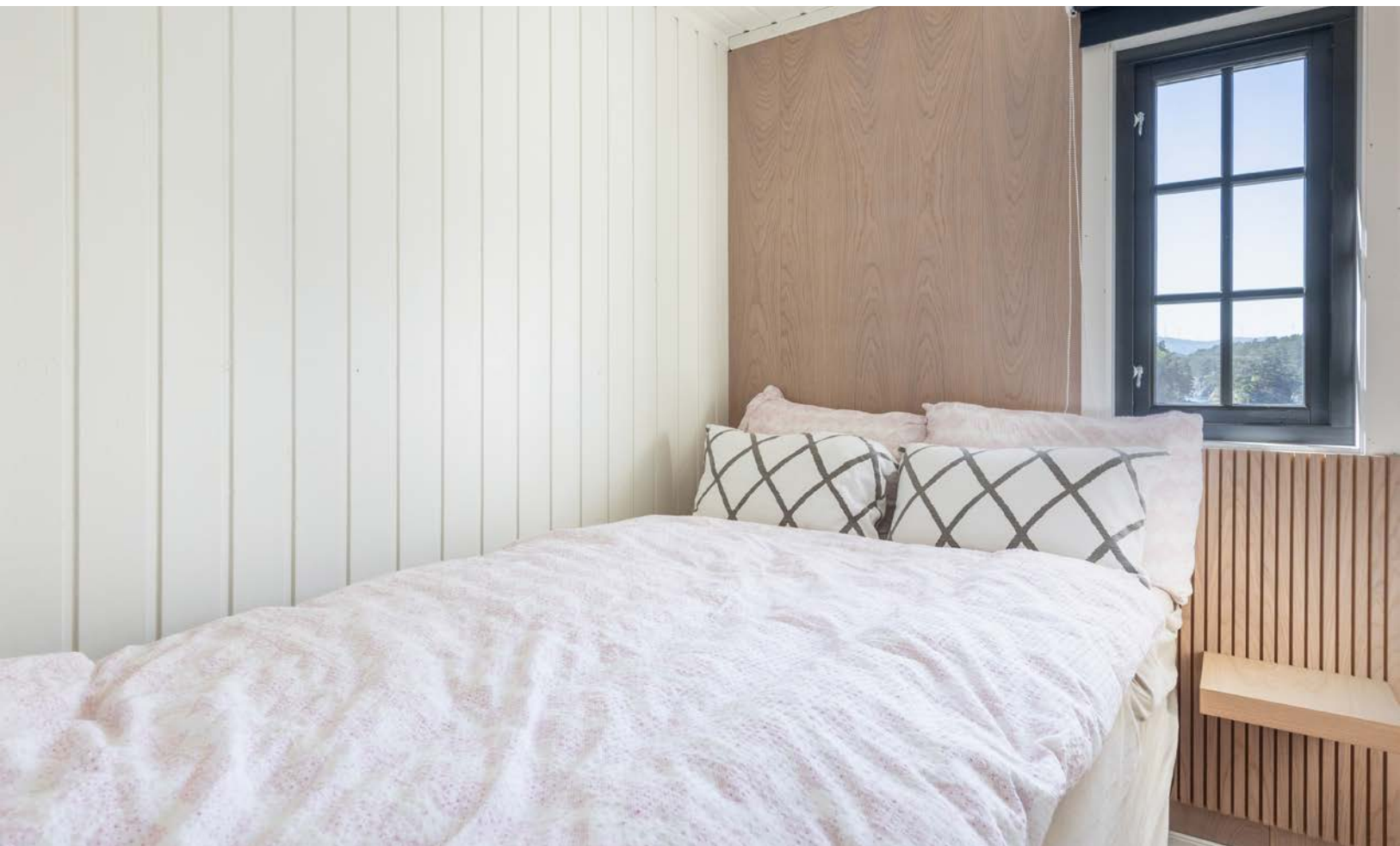
















Bårdsund 12



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Bårdsund 12 inneholder entrè, bod, stue, kjøkken, to soverom og bad.



Stuen lar seg enkelt innrede etter ønske med både sofagruppe, TV-møbel, samt spisebord.





Øyen har som nevnt to kaier i betong, og det er enkelt å både legge til og fra kaien med båt.







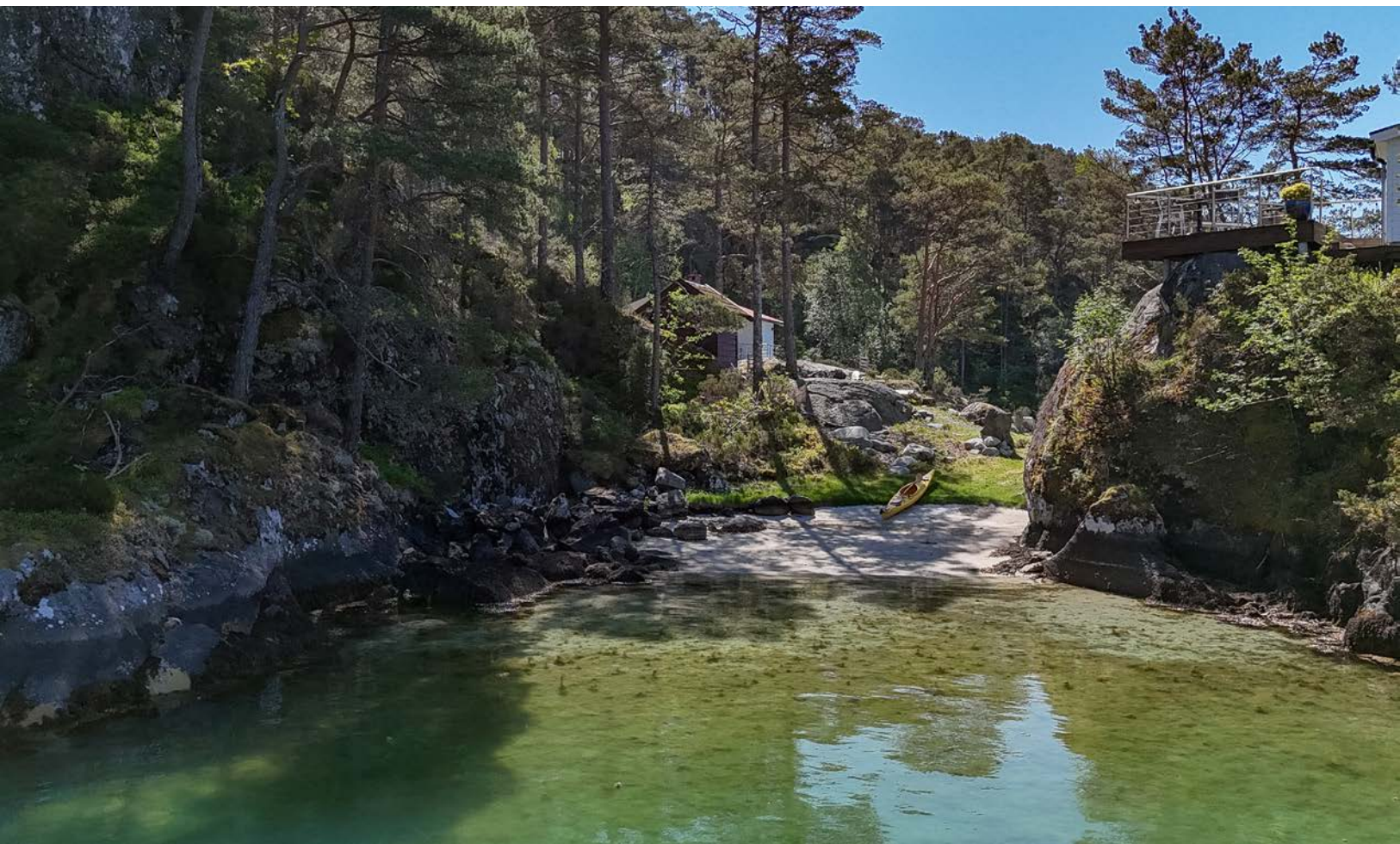






Øyen er omkranset klart vann og flotte sandstrender, der du kan finne kamskjell helt opp i vannkanten

– et lite paradys for både naturelskere og matentusiaster.





Øya har en praktfull og åpen vegetasjon, som gjør det enkelt å bevege seg rundt og utforske området til fots. Her kan du legge ut på små utflukter og oppdagelsesferder – helt på din egen øy.



Her kan du nyte lange sommerdager med badeidyll, og ta deg et forfriskende bad når du ønsker.



Området byr ellers på rike muligheter for friluftsliv – enten du vil padle kajakk, fiske, utforske skjærgården eller bare nyte solnedgangen over fjorden.



På motsatt side av øya venter enda en overraskelse: en nydelig sandstrand – perfekt for en avstikker i kveldssol eller som en egen liten badeplass. Øya er full av små perler og gir deg friheten til å nyte naturen på dine egne premisser.



Rundt omkring på øyen kan du skue utover bukten, lyngkledde holmer, glitrende sjø og majestetiske fjellformasjoner – et vakkert postkort i konstant endring.



Velkommen til en visning du sent vil glemme! Husk påmelding hos megler.









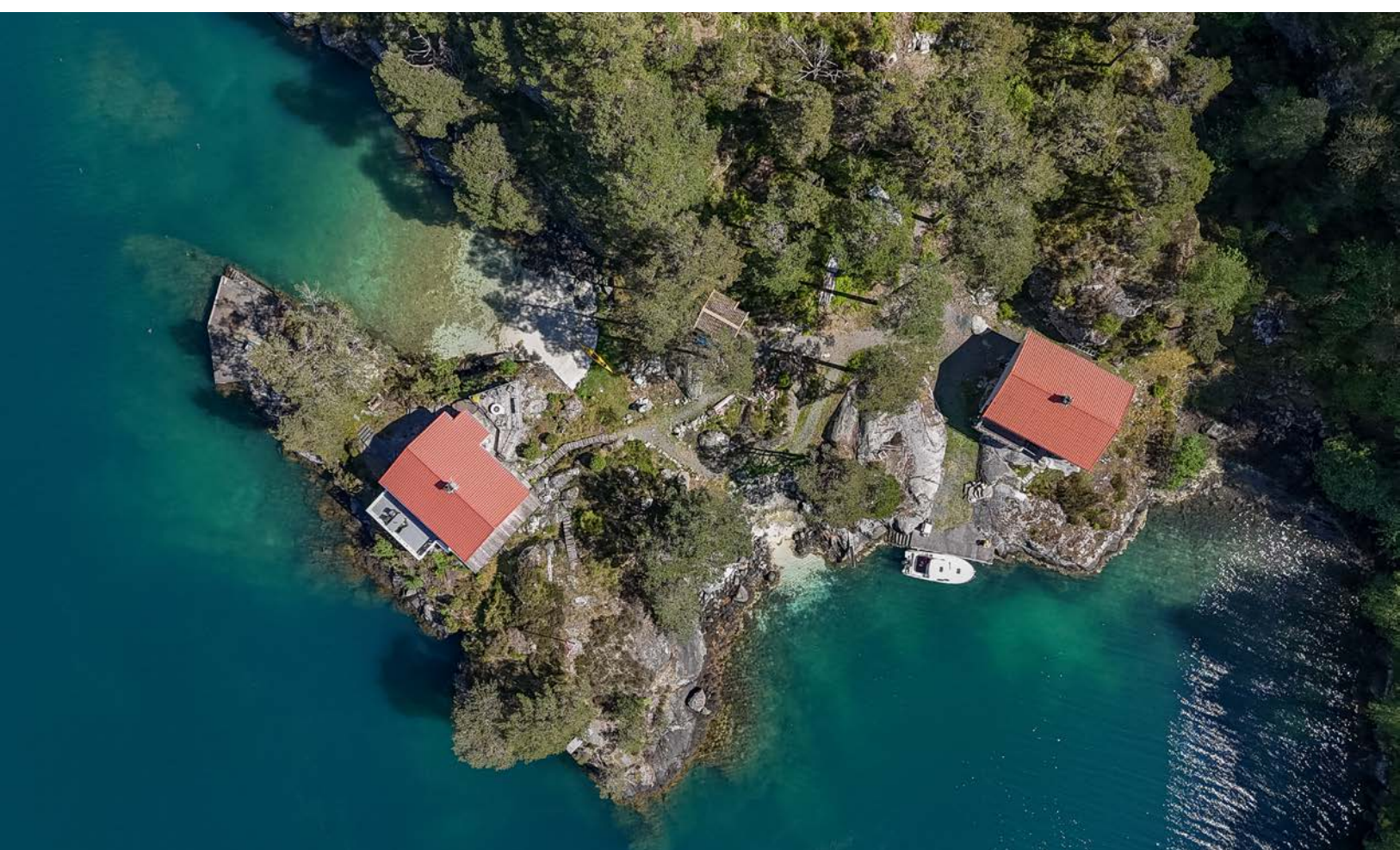












Vedlegg

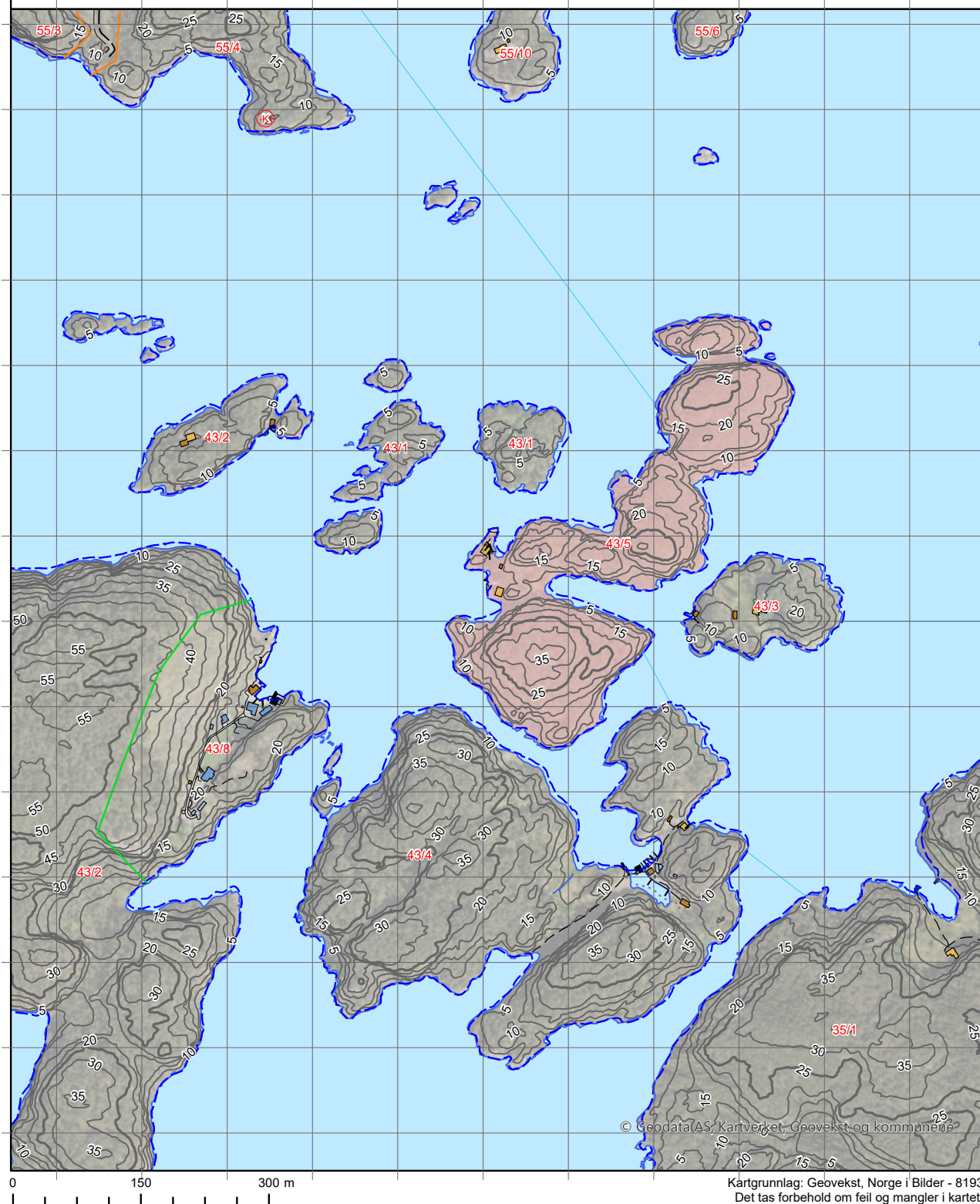
Kommune: 4616 Tysnes
Eiendom: 4616/43/5/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:6000
Dato: 8.5.2025



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

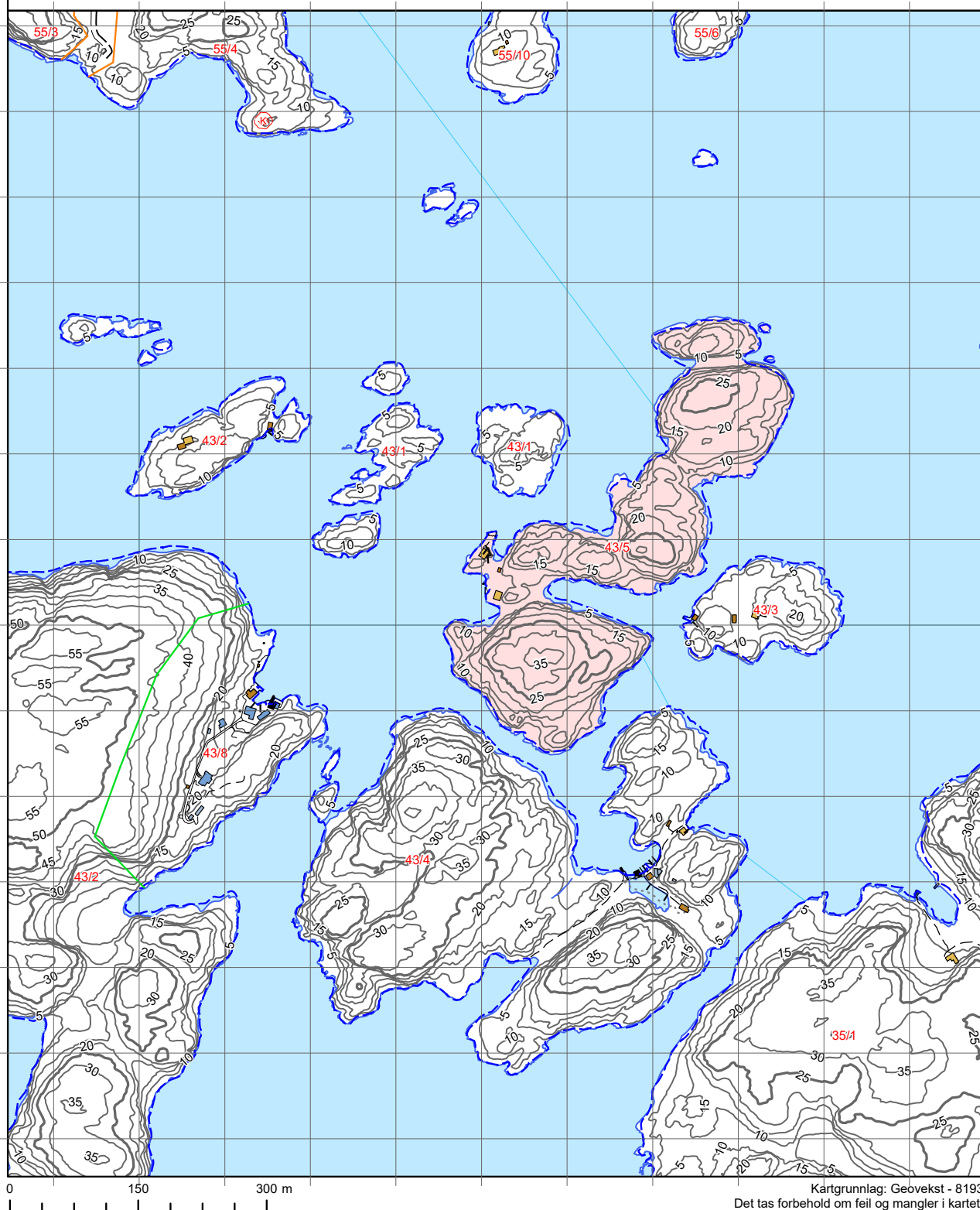
Kommune: 4616 Tysnes
Eiendom: 4616/43/5/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:6000
Dato: 8.5.2025



0 150 300 m

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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tysnes kommune Kommuneplanen sin arealdel 2010-2022

Føresegner

**Framlegg til 1. gongs handsaming
27. september 2011**

**Føresegner er justert i forhold til Kommunestyret sitt
planvedtak 26. april 2012.
Revidert 30.mai 2012**



FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL (2010-2022) TYSNES KOMMUNE

Føresegnene er heimla i Plan og bygningslov (PBL 2008) § 11-5, og gjeld for område vist på plankart.

Dokumentet er delt inn i ein generell orienteringsdel, juridisk bindande føresegner (ramma inn) og retningslinjer.

1 ORIENTERING

1.1 Generelt for kommuneplanen:

- Kommuneplanen sin arealdel (heretter kalla Arealplan) er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.
- Føresegnene er saman med plankarta juridisk bindande for framtidig arealbruk, jfr. PBL § 11-6.
- Ved motstrid mellom plankart og føresegner går plankartet føre.
- Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgivande føringar for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen då dei presiserer Kommunestyret sin politikk og ynskemål for utviklinga i planperioden. Gjennom vedtak av Arealplanen har dei også fått regional tilslutnad.
- Reguleringsplanar, vedtekne før Arealplanen trer i kraft, inngår i det omfang som går fram av plankart. Reguleringsplanar som gjeld føre kommuneplanen er synt som omsynssoner. Heimel: PBL § 11-8 f.
- Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekka automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket vil verke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa nedfelt i same lovs §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde.
- I samsvar med PBL § 11-8 er det lagt omsynssoner med særlege omsyn til m.a. fare- og sikringsområde, bevaring kulturmiljø/naturmiljø/friluftsliv, bandlagte område, samt sone for gjeldande reguleringsplan, jfr. kap. 3. Ved søknad om tiltak i område med omsynssone skal dokumentasjon om at tiltaket ikkje er i konflikt med omsynet, leggjast fram.
- Ved planlegging og utbygging skal risiko og sårbarheit frå menneske- og naturskapte farar dokumenterast (jfr. PBL § 4-3). Det skal ved utarbeiding av alle reguleringsplanar gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse som m.a. vurderer risiko for naturskade, forureining, ulukker m.m. med forslag til avbøtande tiltak for å unngå/redusera faren for skade.

- Alle tiltak i sjø, som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter Plan- og bygningslova.
- Ved all planlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal, skal desse så tidleg som mogleg verta lagt fram for Bergen Sjøfartsmuseum via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum, for uttale.

1.2 Strandsone:

- Strandsona skal takast vare på som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikrast god tilgjenge for ålmenta.
- Bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er i dag regulert i Plan- og bygningslova av 2008, paragraf 1-8, *Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*.

Forbodet gjeld så langt ikkje anna byggegrense er fastsett i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbodet gjeld ikkje der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillate oppføring av nausynte bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

- I Fylkesplan 2005-2008 er funksjonell strandsone definert som;
"Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vera smalare eller breiare enn 100-metersbeltet".

Den funksjonelle strandsona kan nyttast som bakgrunn for å fastsetja ny juridisk bindande byggegrense mot sjø. På denne måten kan ein differensiera strandsona ytterlegare i høve til bruk og vern av strandsona enn det bygge- og deleforbodet i plan- og bygningslova tillet, jfr Statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

- Den funksjonelle strandsona er kartlagt for Våge-området. Kartlegginga er gjennomført i samsvar med metode utvikla i forstudie for Differensiert strandsoneforvaltning i Sunnhordland (2010), i regi av Samarbeidsrådet for Sunnhordland.
- I eksisterande byggeområde der funksjonell strandsone er kartlagt, samt i regulerte bustad- og næringsområde som ligg innanfor 100-metersbeltet er det fastsett ny byggjegrænse. Reguleringsplanar med fastsett byggegrense mot sjø erstattar 100-metersbeltet som byggjegrænse. Det er ikkje fastsett byggegrense i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.

2 AREALFØREMÅL

2.1 Arealet innanfor plangrensa er avsett til følgjande føremål, PBL § 11-7, nr. 1-6:

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 1 BYGNINGAR OG ANLEGG

- Bustadområde
- Fritidsbustadområde
- Forretning
- Offentleg eller privat tenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsverksemd
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Andre typar anlegg (som t.d. deponi, småbåtanlegg og naust)
 - Småbåtanlegg
 - Naust
 - Fiskerihamn
 - Høgdebasseng
 - Kloakkreinseanlegg
 - Reinseanlegg vatn
 - Skytebane
- Kombinerte byggje- og anleggsområde
 - Bustad, fritidsbustad, naust
 - Bustad, offentlig tenesteyting
 - Bustad og fritidshus
 - Bustad, forretning
 - Bustad, næring
 - Bustad, brannstasjon, lagar

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 2 SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Hamn
- Parkeringsplassar

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 3 GRØNTSTRUKTUR

- Friområde

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- LNF
- LNF-spreidd bustad
- LNF-spreidd naust

PBL. § 11-7, 1. ledd nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

- Småbåthamn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevatn
- Friluftsområde
- Kombinerte føremål i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
 - Akvakultur, ferdslø, fiske, natur- og friluftsområde
 - Ferdslø, fiske, natur- og friluftsområde
 - Natur- og friluftsområde

3 GENERELLE FØRESEGNER

- 3.1 For areal avsett til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, kan arbeid og tiltak etter PBL kap 20 og 30, og frådeling til slike føremål, ikkje finna stad før områda inngår i reguleringsplan. Heimel: PBL § 11-9 nr. 1.
- 3.2 Reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel, men vert erstatta av kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer med omsyn til utbyggingsvolum og funksjonskrav. Heimel: PBL § 1-5.
- 3.3 Utbygging skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for og sikra etablert infrastrukturtiltak som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, tilstrekkelege grøntareal, trafikkikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande og offentlege tenester. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- 3.4 Den til ei kva tid gjeldande Rammeplan for byggegrense til veg og avkøyring for Region Vest, skal leggjast til grunn for handsaming av avkøyring til riks- og fylkesvegar. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 3.
- 3.5 I samband med planlegging og gjennomføring av tiltak skal det leggjast til rette for universell utforming. Dette gjeld særskilt bustader, offentlege bygg med uterom, haldeplassar for kollektivtrafikk og publikumsretta verksemd. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.
- 3.6 Byggjeforbodet langs sjø og vassdrag som definert i PBL § 1-8 (byggjeforbod 100-metersbeltet) gjeld i Tysnes kommune langs sjø.
- Følgjande unnatak erstattar 100-metersbeltet som byggjeforbygd:
- * Eksisterande byggeområde og område for LNF-spreidd der det er sett ny byggjeforbygd mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8, 3.ledd.
 - * I reguleringsplanar med fastsett byggjeforbygd mot sjø. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5, jfr 12-7 nr.2
 - * Langs vassdraga Flatråker, Uggdal og Onarheimselva gjeld byggjeforbygd på 50m på begge sider, langs alle andre vassdrag gjeld byggjeforbygd på 20m på begge sider. Byggjeforbygda kan opphevast dersom tryggleiksnivået er vurdert og dokumentert til å stette aktuell tryggleiksklasse i teknisk forskrift TEK10. Heimel PBL § 11-9 nr. 5, jfr § 1-8 3.ledd.
- Det er ikkje fastsett byggjeforbygd i framtidige byggeområde i påvente av reguleringsplan.
- 3.7 Naust er å rekna for uthus; ein bygning i strandsona for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskapar. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/ naustgrupper.

Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar i naustområde. Naustbygg skal vere maks. 40 kvm BRA, ha saltak med takvinkel 35-45 grader, vera maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågaste terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindauger, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindauger. Vindauge kan ikkje vere større enn at gjennomsnittleg dagslysfaktor i rommet er maksimum 2% eller at rommets dagslysflate utgjer maksimum 10% av rommets golvareal. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5. og 6 og § 11-11 nr. 5.

- 3.8 Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing og stadeigen byggeskikk ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Nybygg skal tilpassast eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Omsynet til landskap, jordvern, naturmangfald, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7
- 3.9 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6
- 3.10 Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. Det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak. Heimel PBL § 11-9 nr. 7
- 3.11 Verneverdige einskildsbygningar og kulturmiljø, og andre kulturminne (til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar, og verta sett i stand. Heimel PBL § 11-9 nr. 7.
- 3.12 BYA: For alle einebustadtomter - både i utbyggingsområde og i LNF-spreidd bustadområde - gjeld BYA maks 35% for tomtestørleik opp til 1000 kvm. Ved større tomter skal 1 daa tomteareal leggjast til grunn for utrekninga av BYA. Denne føresegna gjeld ved motstrid framfor alle reguleringsplanar vedtekne 2006 eller tidlegare. Heimel: Pbl § 11-9 nr 5 og § 1-5.
- 3.13 Parkeringsdekning for bustadområde: Det skal leggjast til rette for min. 1,5 parkeringsplass pr bustadeining under 100 kvm BRA og min. 2 parkeringsplassar pr bustadeining over 100 kvm BRA. For einebustader skal det uansett storleik leggjast til rette for min. 2 parkeringsplassar, med tillegg av éin parkeringsplass pr utleieeining dersom etablering av kjellarhusvære el.l. Ved etablering av garasje/ carport må min. 1 parkeringsplass etablerast utanom. Ved etablering av carport/ garasje skal det vere min. 5 m fri innkjøringsone på eiga tomt. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
- 3.14 Leikeareal: For utbyggingsområde med 4 bustadeiningar eller meir skal det for kvar eining setjast av min. 50 m² areal til felles bruk for leik og opphald, 25 m² i konsentrerte

bustadområde. Alle bustader skal ha ein nærleikeplass på min. 150 m² lokalisert mindre enn 100 meter unna med trafiksikker tilkomst frå bustadene. Leikearealet skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på sol- og vindtilhøve, støy, og trafiksikring. I bustadområde med meir enn 25 bustadeiningar skal det i tillegg avsetjast areal til eit større leike- og opphaldsareal. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.

4 BYGNINGAR OG ANLEGG PBL § 11-7 nr. 1

4.1 Generelt

- 4.1.1 I område avsett til byggeområde kan det tillatast inntil 3 einingar som fortetting og ny busetnad utan krav til plan. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.
- 4.1.2 På eigedom som er bygd med bustad/fritidsbustad kan det gjevast løyve til mindre tiltak (jfr PBL § 20-2 bokstav a) utan reguleringsplan for tilbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg, som tilhøyrar bustaden/tunet. Grad av utnytting går fram av generelle føresegner pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr.1.
- 4.1.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår større inngrep. Heimel: PBL § 11-9 nr.6.
- 4.1.4 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal eigna areal for barn og unge lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Areal for felles leik skal ha solrik plassering og vere skjerma mot skjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dB(A), og areal brattare enn 1:3 og smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Felles leikeareal skal opparbeidast før bustadane kan takast i bruk. Heimel: PBL §§ 11-9 nr.4, 5 og nr 8.
- 4.1.5 Ved utarbeiding av reguleringsplan for framtidige byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggjegrænse fastsetjast i plan. Heimel: PBL §§ 1-8 3.ledd og 11-9 nr. 5.
- 4.1.6 For nye tiltak i tilknytning til sjø skal desse dimensjonerast etter lokale tilhøve. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr. 2.
- 4.1.7 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3 og 11-10 nr.2.

Retningslinjer for bygningar og anlegg:

- ✓ Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstillar krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar.
- ✓ I område for heilårs- og fritidsbustader bør større terrassar leggjast på bakkenivå. Store terrassar med rekkverk som skapar ei dominerande visuell verknad bør ikkje tillatast.
- ✓ Nybygg skal ha ei fleksibel energiløysning. I nye større byggefelt skal utbyggjar utgreia minimum eitt alternativ utover elektrisk kraft.
- ✓ I nye byggeprosjekt over 500 m² bruksareal skal det lagast eit energi- og effektbudsjett og greiast ut bruk av alternative energikjelder.
- ✓ Ved fortetting innan eksisterande bustadområde og i nye bustadområde bør alternativ til einestadar vurderast, for å utvikla ulike typar bygg som hyblar, rekkehus og bustadar med livsløpsstandard
- ✓ I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkjørslar.
- ✓ Nye bustad- og fritidsbustadtomter bør ha ei maksimal utstrekning på inntil 2 dekar.

4.2 Bustadområde

- 4.2.1 Føremålet er byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.2.2 I avsett bustadområde mellom 2 regulerte bustadfelt i Lundehagen, kan det tillatast fortetting med inntil 7 bustader, godkjent med tomtedelingsplan. Grad av utnytting går fram av generelle føresegnar pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr 1.
- 4.2.3 I avsett bustadområde Vee-Teigland, kan det tillatast fortetting med inntil 10 bustader, godkjent med tomtedelingsplan. Grad av utnytting går fram av generelle føresegnar pkt. 3.12, 3.13 og 3.14. Heimel: PBL § 11-10 nr 1.
- 4.2.4 Leikeplassar og fellesareal skal vera ferdig opparbeidd før bustader vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

4.3 Fritidsbustadområde

- 4.3.1 Føremålet er byggjeområde for fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.3.2 Fritidsbustader skal disponere minst to biloppstillingsplassar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

4.4 Forretning

- 4.4.1 Føremålet er byggjeområde for forretning med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.5 Offentleg eller privat tenesteyting

- 4.5.1 Føremålet er byggjeområde for offentleg tenesteyting som skule, barnehage, eldreheim, kyrkje, bedehus, konsulentverksemder, m.m. med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.6 Fritids og turistføremål

- 4.6.1 Føremålet er byggjeområde for fritids- og turistføremål med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.7 Næringsverksemd

- 4.7.1 Føremålet er næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.7.2 Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet. Det skal etablerast buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- 4.7.3 Det skal utarbeidast detaljplan for utviding av areal NV1, steinknuseverk på Teigland. I samband med dette arbeidet skal det vurderast alternativ plassering, og det skal utarbeidast faglege vurderingar i forhold til støy, støv, skred, landskap og tungtrafikk på fylkesvegen. Heimel: PBL § 11-9 nr. 8.

Retningslinjer for næringsverksemd:

- ✓ I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak, som til dømes vassboren varme og biovarme.

4.8 Idrettsanlegg

- 4.8.1 Føremålet er idrettsanlegg med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.9 Grav og urnelund

- 4.9.1 Føremålet er grav og urnelund med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

4.10 Andre typar anlegg

- 4.10.1 Føremålet er byggeområde naust, småbåtanlegg, skytebane, fiskerihamn, høgdebasseng, renovasjonsanlegg med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.
- 4.10.2 For småbåtanlegg (båtplassar) gjeld plankravet nedfelt i § 3.1 berre dersom det er plankrav for tilstøytande areal på land. For alle småbåtanlegg ved tilstøytande naustområde gjeld at det kan leggjast til rette for to båtplass pr naust. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og anlegga skal grupperast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/ bryggjer/ uteliggjarar. Lengda på uteliggjarar er regulert av føremålsgrensene. Anlegg skal ikkje vere til hinder for ålmenta si ferdsle langs/i strandsona. Heimel Pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 1. Dersom det må etablerast molo eller andre liknande større tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, vil plankravet nedfelt i Pbl § 12-1 slå inn.
- 4.10.3 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust. Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Reguleringsplan skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel Pbl § 11-11 nr. 5.

Retningslinjer for andre typar anlegg:

- ✓ I etablert byggeområde for naust, er fortetting med naust tillate når storleik og utforming er i samsvar med byggeskikken for naust i området. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådelling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- ✓ Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløysa store terrenginngrep og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- ✓ Bryggjer i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for almen ferdsel langs stranda på land, eller småbåtfferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og dei bør grupperast slik at ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av uteliggjarar.

4.11 Kombinert utbyggings- og anleggsføremål

- 4.11.1 Føremålet er byggeområde bustad/fritidsbustad/naust, bustad/offentleg tenesteyting, bustad/fritidsbustad, bustad/forretning, bustad/næring bustad/brannstasjon/lager med tilhøyrande teknisk anlegg, veg, parkering. Heimel: PBL § 11-7 nr.1.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2

5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1.1 Føremålet er byggjeområde veg og større parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

5.2 Hamn

5.2.1 Føremålet er byggjeområde hamn. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

5.3 Parkeringsplassar

5.3.1 Føremålet er byggjeområde parkeringsplassar. Heimel: PBL § 11-7 nr.2.

Retningslinjer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- ✓ Kraft- og teleleidningar bør leggjast i jordkabel der det er mogleg i samband med veg- og bustadutbygging.
- ✓ Nye vegar inn i urørte områder skal vera minst mogleg synleg og vera til minst mogleg ulempe for miljøet. Vegane bør plasserast i terrenget på ein måte som reduserer skjeringar/fyllingar til eit minimum.
- ✓ I samband med utbygging bør det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området, med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar inn på offentleg veg bør haldast på eit minimum.

6 GRØNNSTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 3

6.1 Friområde

6.1.1 Føremålet gjeld friområde. Heimel: PBL § 11-7 nr.3.

Retningslinjer for friområde:

- ✓ Tiltak som fremjar friluftslivet er definert å vere i tråd med føremålet. Tiltaka må utførast av det offentlege eller av ideelle organisasjonar som friluftsråd, padleklubbar, speidarar, og liknande., og kan vere tiltak som bryggjer, gapahuker, eller andre mindre bygg som tener friluftslivet og med allmenn tilgang og bruksrett. Alle tiltak må vere reversible.

7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE PBL § 11-7 nr. 5

7.1 Landbruks-, natur - og friluftsområde (LNF)

- 7.1.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate. Stadbunden næring vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Heimel: PBL § 11-7 nr.5 pkt a.
- 7.1.2 Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan førast opp i 100-metersbeltet mot sjø dersom bygning/anlegg blir lokalisert til eksisterande tunskipnad. Naudsynte tiltak i landbruket vert definert som i rettleiar Landbruk +, T-1443:2005. Område for stadbunden næring skal ikkje delast frå hovudbruket. Ved plassering av skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 4.
- 7.1.3 Eksisterande bustadeigedomar som på plankartet er vist som LNF-område, men som er bebygde med bustadhus og dermed har fått ei arealavklaring, skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar. For eigedomane gjeld føresegnar for LNF-spreidd.
- 7.1.4 Alle tiltak i ubebygde eigedomar innanfor spreidd LNF, med unntak av dei tiltaka som er skildra i punkt 7.2.4., skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.
- 7.1.5 For nye tiltak i tilknytning til sjø skal desse dimensjonast etter lokale tilhøve. Heimel: PBL §§ 4-3.
- 7.1.6 I planar og tiltak som legg til rette for utbygging i sjøkanten, skal byggjehøgda for overkant golv i 1. etg ikkje vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: PBL §§ 4-3.

Retningsline LNF:

- ✓ Kommunen er positiv til etablering av småkraftverk som del av attåttnæring i landbruket.
- ✓ Det er innanfor LNF-føremålet høve til å etablere tiltak som fremjar friluftslivet. Til fjells gjeld dette mindre tiltak som etablering av enkle bruer for kryssing av elver/bekkar i samband med framføring av sti. Andre tiltak som enkle gapahukar, m.v. kan også etablerast så lenge dei ikkje medfører irreversible inngrep.

7.2 Spreidd bustad-, fritidsbustad - og næringsføremål mv.

- 7.2.1 Føremålet er landbruks-, natur-, og friluftsområde der spreidd utbygging er tillate. Heimel: PBL §§ 11-7 nr.5 pkt b.
- 7.2.2 Det skal utarbeidast detaljert utomhusplan før tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd kan setjast i verk. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjon/grøntareal og leidningstraséar. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, samt tilpassing til terreng og omgjevnad. Heimel: PBL § 11-1 nr. 2.
- 7.2.3 Eksisterande utbygde bustadeigedomar skal ha status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, og oppføring av garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjonar, dersom vilkår i paragraf 7.2.4 er oppfylt. Desse eigedomane er ikkje avmerkt i plankart.
- 7.2.4 På eigedom som er bebygd med bustadhus kan det i LNF-område for spreidd bustadbygging etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL 2008 §§ 20-2 bokstav a og 20-3) i tunet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2.
- 7.2.5 Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- 7.2.6 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd som kjem i konflikt med område der det er registrert naturtypar eller truga/sårbare artar. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
- 7.2.7 Det skal ikkje utførast tiltak etter Pbl § 20-1 første ledd på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Dette gjeld også for vegtilkomst. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.8 Frådelingar eller byggeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.9 Det skal ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Frådelingar skal ikkje vera til ulempe for gardsdrifta eller skiplar kulturlandskapet. Heimel: PBL § 11-11 nr.2.
- 7.2.10 Område avsett til LNF-spreidd kan i planperioden byggjast ut i samsvar med definert omfang som opplista nedanfor. Heimel: PBL § 11-11 nr. 2:

REKSTEREN

LNFB 1 Gjøvåg	8
LNFB 2 Reksteren	5
LNFB 3 Skår og Bruntveit	5
LNFB 4 Øvre Haukafær	2

MERKNAD (ref. KU)

Godkjent arealplan 2004
R-09
Godkjent arealplan 2004
R-01

<u>UGGDAL</u>		
LNFB 5 Hålandsneset	10	U-02
LNFB 6 Hovdenes vest	4	U-06
LNFB 7 Beltestad	4	Godkjent arealplan 2004
LNFB 8 Jensvoll	5	U-01
LNFB 20 Flatråker	5	U-03
LNFB 21 Tveit, Flatråker	2	Godkjent arealplan 2004
LNFB 22 Drange	8	Godkjent arealplan 2004
LNFB 23 Kongsvik - Nese	5	U-05
<u>TYSNES</u>		
LNFB 9 Tysnes	2	Godkjent arealplan 2004
<u>LUNDE</u>		
LNFB 10 Humlevik	3+1	L-01
LNFB 11 Økland	3	Godkjent arealplan 2004
LNFB 12 Bakka	5	L-02
LNFB 13 Kattanes	3	L-04
LNFB 14 Malkenes, Solvika	8	L-03
<u>ONARHEIM</u>		
LNFB 15 Hovland	5	O-07
LNFB 16 Myklebust	3	O-06
LNFB 17 Sletteskog, Flakka	4	O-03
LNFB 18 Skorpetveit	3	O-04
LNFB 19 Storevågen	4	O-05

7.3 Område for spreidd naustutbygging

7.3.1 Føremålet er område for spreidd naustutbygging. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 pkt b.

7.3.1 Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar er å rekna for uthus og skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona Heimel: PBL § 11-11 nr. 5. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, sefrak-registrerte naust; Heimel Pbl § 11-9 nr. 7. Situasjonsplan skal dokumentere ålmenta si tilgang til og langs strandsona; Heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.

7.3.2 Omfang og lokalisering av naust. Heimel PBL § 11-11 nr. 2. I naustområde (N) kan det i planperioden førast opp:

<u>REKSTEREN</u>		<u>MERKNAD</u> (ref. KU)
N1 Eidholmsvågen	3	R-07
N2 Skår, Bruntveit	3	R-05
N3 Haukafærvågen	3	R-04
 <u>UGGDAL</u>		
N4 Landrøyvågen	3	U-12
N5 Vollavika	3	U-18
N10 Drangsvågen	3	U-13
 <u>TYSNES</u>		
N6 Seeberg, Gjersvik	3	T-07
N7 Skipavik	3	T-08
 <u>LUNDE</u>		
N8 Solsvika	1	L-09
 <u>ONARHEIM</u>		
N9 Skato, Flakkavågen	3	O-15

Retningslinjer for spreidd naust:

- ✓ I etablert byggjeområde for naust, er fortetting med naust tillate når storleik og utforming er i samsvar med byggeskikken for naust i området. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådeling av 1-3 nausttomter. Ein kan ikkje fortette så mykje at det ikkje vert attverande gode rom for utøving av friluftsliv innanfor naustområdet.
- ✓ Lokalisering og utforming av naust bør ikkje utløysa store terrenginngrep og vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- ✓ Bryggjer i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbiletet. Bryggje må ikkje vere til hinder for almen ferdsel langs stranda på land, eller småbåtferdsel i sjø. Bryggjer bør etablerast utan store, irreversible terrenginngrep, og dei bør grupperast slik at ikkje heile strandsona i eit naustområde vert dominert av uteliggjarar.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE PBL § 11-7 nr. 6

8.1 Generelt

- 8.1.1 Tiltak i strandsona på sjø og land skal sikre almen tilgang og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Biologisk mangfald, landskap og kulturminne skal takast vare på. Heimel: PBL § 11-11 nr. 5.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner:

- ✓ Inngrep i strandsona bør ikkje vera større enn det som er naudsynt for bruken av tiltaket og utformast slik at dei verdiane områda langs sjøen representerer for allmenta vert styrka.
- ✓ Bruk og vern av strandsona bør avgjerast i samband med handsaming av plansak eller byggesøknad. Interessene friluftsliv, landskap, kulturminne og biologisk mangfald skal vurderast.
- ✓ Kommunen skal ved handsaming av søknad om tiltak eller anna verksemd i sjø, undersøka om tiltaka kjem i konflikt med kulturminne, biologisk mangfald og friluftslivinteresser.

8.2 Småbåthamn

- 8.2.1 Føremålet er område for småbåthamn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.
- 8.2.2 Det regulerte hamneområdet skal omfatta parkeringsplassar for eit tal bilar tilsvarande 50 % tal båtplassar i hamna. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

Retningslinjer for småbåthamn:

- ✓ Småbåthamn i sjø og på land omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.v..
- ✓ Ved utbygging av båthamn må det takast omsyn til vêr- og klimatilhøve, transportløysningar på land og sjø, samt landbruks-, natur- og friluftslivinteresser.
- ✓ Søkjar skal leggja fram dokumentasjon på trygg hamn og evt. naudsynte tiltak som sikrar trygg hamn.
- ✓ Flest mogleg av fritidsbåtar skal ha tilhald i småbåthamner.

8.3 Fiske

- 8.3.1 Føremålet er område for fiske, gyteområde (GY), kaste- og låssetjing (KL), rekefiske (RF) og opplagsområde (OL). Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.4 Akvakultur

- 8.4.1 Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.
- 8.4.2 Nye akvakulturanlegg skal ikkje lokalisast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.
- 8.4.3 Akvakulturanlegg skal ikkje lokalisast nærare enn 50 m frå land. Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.
- 8.4.4 Anlegg skal ikkje hindra eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

Retningslinjer for akvakultur:

- ✓ Det må synast varsemd i nærleiken av akvakultur-område ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp eller tiltak som kan hindra tilkomst til området.

8.5 Drikkevatn

- 8.5.1 Føremålet er område for drikkevatn. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.6 Friluftsområde

- 8.6.1 Føremålet er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone som fjellvatn, badeområde m.v med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: PBL § 11-7 nr. 6.

8.7 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

8.7.1 Akvakultur-Ferdsle-Fiske-Natur-Friluftsområde (AFFNF) er fleirbruksområde der dei nemnde bruksområda er likestilte.

8.7.2 Ferdsle- Fiske-Natur-Friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der bruksområda er likestilte.

8.7.3 Natur- og friluftsområde (NF) er natur og friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone.

8.7.4 Kaste- og låssetjing (KL), Gyteområde (GY), Opplagsområde (OL) er fleirbruksområde der bruksområda er likestilte.

8.7.5 Akvakulturanlegg skal ikkje lokalisast nærare enn 50 m frå land.
Heimel: PBL § 11-11 nr. 6.

Retningslinjer for kombinerte føremål i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone:

- ✓ Dei ulike interessene som inngår i kombinasjonsføremålet er i utgangspunktet likestilte.
- ✓ FFNF-områda skal i hovudsak vera fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindra ålmenne interesser som ferdsel, fiske, friluftsliv eller naturtilstand eller anna ambulerande bruk av områda.
- ✓ Tradisjonelt fiske og ferdsel er tillate i desse områda.
- ✓ NF-områda skal i hovudsak vera fri for faste installasjonar og aktivitetar som kan hindra ålmenne interesser.

9 OMSYNSSONER, jfr. PBL § 11-8

9.1 Ledd a) Sikrings-, støy-, og faresoner

9.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevatn.

- H110_1 Vågstjørna og Anderslandtjørna
- H110_2 Vevatnevatnet
- H110_3 Store Lauga
- H110_4 Huldrastølsvatnet
- H110_5 Lauvåsvatnet
- H110_6 Skyldsetevatnet, Djupedalsvatnet

9.1.2 Skytebane

- H360_1 Skytebane Fureneset, Vevatnevatnet
- H360_2 Skytebane Jelnetetjødna, Flatråker

9.1.3 Høgspenningsanlegg

- H370_1-2

9.1.4 Faresone, ras og skred (eige plankart)

- H310_1-90
Byggeområde og område for LNF-spreidd som ligg innanfor aktsomhetsområde for stein- og snøskred (kjelde- og utløpsområde) er fastsett med omsynssone for fareområde. Ved utbygging innanfor desse områda må tryggleiksnivået vurderast og evt. avbøtande tiltak gjennomførast i tråd med teknisk forskrift TEK10. Heimel: PBL § 11-8 pkt. a.

9.2 Ledd c) Sone med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller vern av naturmiljø eller kulturmiljø, med gitt interesse.

9.2.1 Omsynssone friluftsliv. Det kan tillatast mindre tiltak som legg til rette for friluftslivet, som til dømes toalett, gapahukar, opparbeida møteplassar/benkar, opparbeida stiar/mindre bruer, bryggjer, etc etter enkeltvis søknad.

- H530_1, Gunnarsvika
- H530_2, Beltestadknappen
- H530_3, Klubbavika
- H530_4, Vågsneset
- H530_5, Bekkjarvika
- H530_6, Skiftesvika

9.2.2 Omsynssone bevaring naturmiljø

- H560_1 Naturtype bekke drag. Kvernsvika, Rekstern
- H560_2 Naturtype slåttemark. Kattaneset
- H560_3 Naturtype slåttemark. Ånuglevika

9.2.3 Omsynssone bevaring kulturmiljø (eige plankart)

- H570_1-33. Kulturmiljøa er henta frå rapport "Verneverdig sjøbruksmiljø" 1989
- H570_34. Krigskulturminne
- H570_35. Kolerakyrkjegard
- H570_36. Gravrøys, Våge.

Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i område. Saker som gjeld tiltak

i omsynssona skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering i forhold til kulturminnelova § 3.

- H570_37. Kulturmiljø, Myklestad
- H570_38. Kulturmiljø, Onarheim
Onarheim er eit kulturmiljø av høg verdi, beståande av element frå førhistorisk tid og heilt fram til nyare tid. Aktivitetsspor på Onarheim fortel mellom anna om maktstrukturar i samfunnet og overgang mellom heidendom og kristendom. Bevarte historieforteljande element i landskapet er viktige kvalitetar som bør ivaretakast på ein framtidsretta måte. Ved planlegging av tiltak i omsynssone c skal omsynet til kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap vektleggast særleg. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kan ha skjemmande verknad i høve til kyrkjestaden, eller som kan skiple heilskapen i omgjevnadene til kyrkja. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering i høve til kulturmiljø og kulturminnelova § 3.
- H570_39. Reksteren kyrkje.
Reksteren kyrkje er ei listeført kyrkje. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Reksteren kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatta vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrjelova.

9.3 Ledd d) Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL eller andre lovar, eller som er bandlagt etter slikt rettsgrunnlag.

9.3.1 Omsynssone bandlagt for regulering etter PBL.

- H710_1 Onarheim sentrum

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det takast særleg omsyn til kyrkjestaden og kulturmiljøet på Onarheim. Nye tiltak skal ivareta verdiane i kulturmiljøet som heilskap, mellom anna gjennom god terrengstilpassing, gjennomtenkt lokalisering, utforming, og byggehøgde på nye tiltak. Nye tiltak skal ikkje utformast eller plasserast på ein måte som medfører skjemmande verknad i høve til kyrkjestaden eller kulturmiljøet forøvrig. All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Saker som angår Onarheim kyrkje skal til Riksantikvaren for rådgjevnad før det vert fatta vedtak av kyrkjeleg myndigheit etter kyrjelova.

9.3.2 Omsynssone bandlegging etter lov om naturvern.

- H720_1 Fluøyane med Fluøyskjeret
- H720_2 Lyngøy
- H720_3 Vesøyane, Terneskeret
- H720_4 Børevika- Edellauvskog
- H720_5 Anuglo- Barskog og edellauvskog
- H720_6 Kråka- Naturreservat sjøfugl
- H720_7 Heggland - verna eiketre

9.3.3 Omsynssone bandlegging Kulturminne.

- H730_1. Mellomalderkyrkjestad Uggdal
Askeladden-id nr 85710-2

Mellomalderkyrkegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.

- H730_2. Hellar Våge
Askeladden-id nr 25633

Det automatisk freda kulturminnet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggja, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminne mellombels eller permanent, er ikkje tillete, jf. kulturminnelova § 3.

- H730_3. Mellomalderkyrkjested Tysnes
Askeladden-id nr 85698-4

Mellomalderkyrkegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.

- H730_4. Mellomalderkyrkjested Onarheim
Askeladden-id nr 85219-4

Mellomalderkyrkegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillete i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar, vert belasta tiltakshavar.

- H730_5. Aktivitetsspor frå yngre jernalder
Askeladden-id nr 146367

I omsynssona er automatisk freda kulturminne, aktivitetsspor frå yngre jernalder. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan øydeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillete, jfr kulturminnelova §3.

- H730_6. Aktivitetsspor frå yngre bronsealder og eldre jernalder
Askeladden-id nr 148878

I omsynssona er automatisk freda kulturminne, aktivitetsspor frå yngre bronsealder og eldre jernalder. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Tiltak eller inngrep som kan ødeleggje, skade, tildekke eller på annan måte utilbørleg skjemma kulturminnet mellombels eller permanent er ikkje tillete, jfr kulturminnelova §3.

9.4 Ledd f) Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda.

9.4.1 Gjeldande reguleringsplanar med omsynssone er lista i vedlegg1.

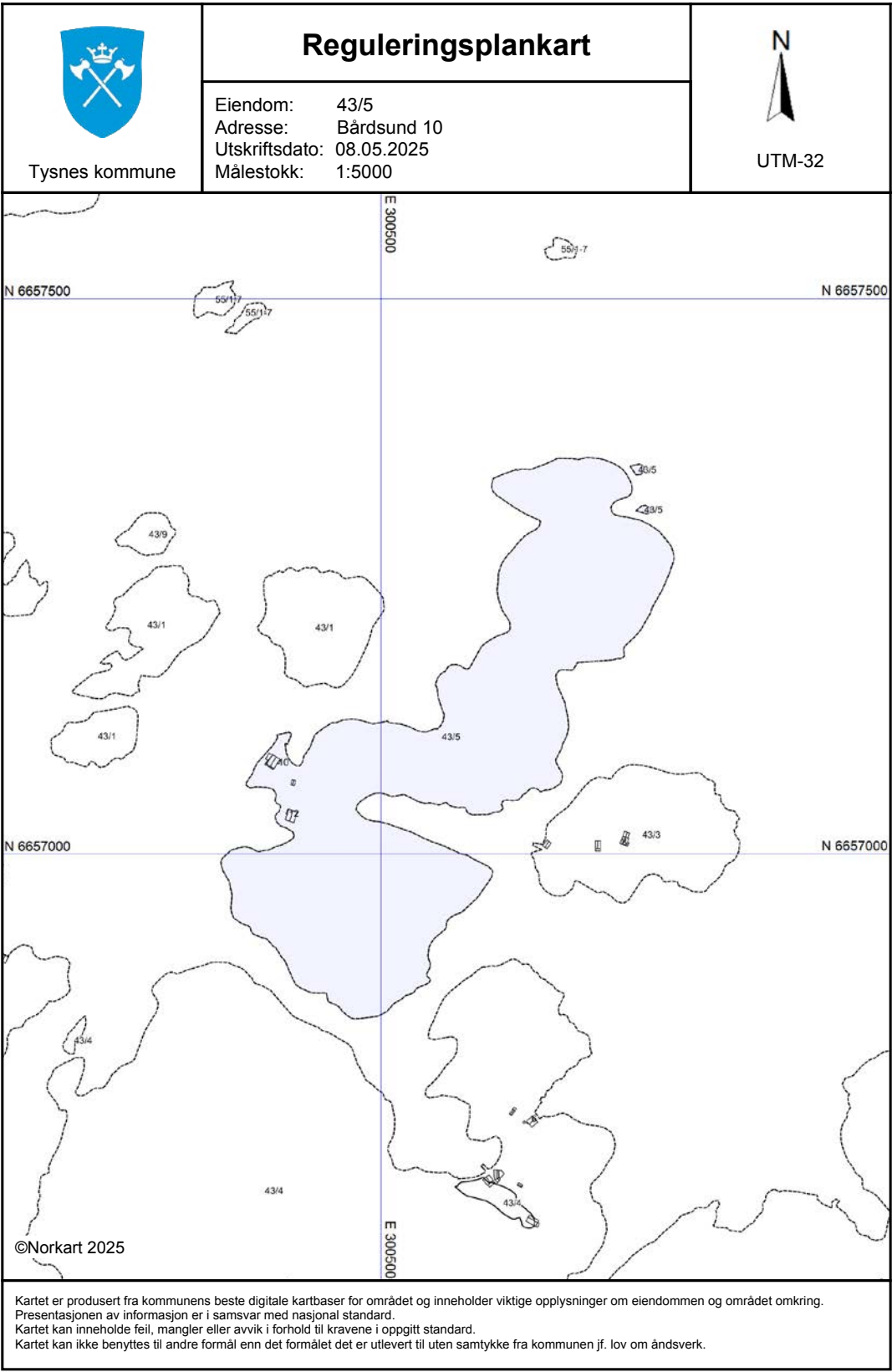
10 REKKJEFØLGJEKRAV

10.1 I nye bustadfelt skal leikeplassar og fellesareal skal vera ferdig opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

10.2 I nye større bustadfelt skal gang- og sykkelveg vera opparbeidd før felta vert tekne i bruk. Heimel: PBL § 11-9 nr. 4.

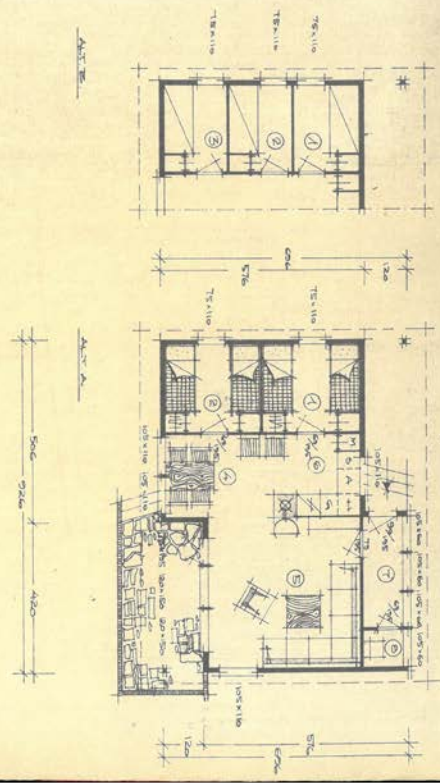
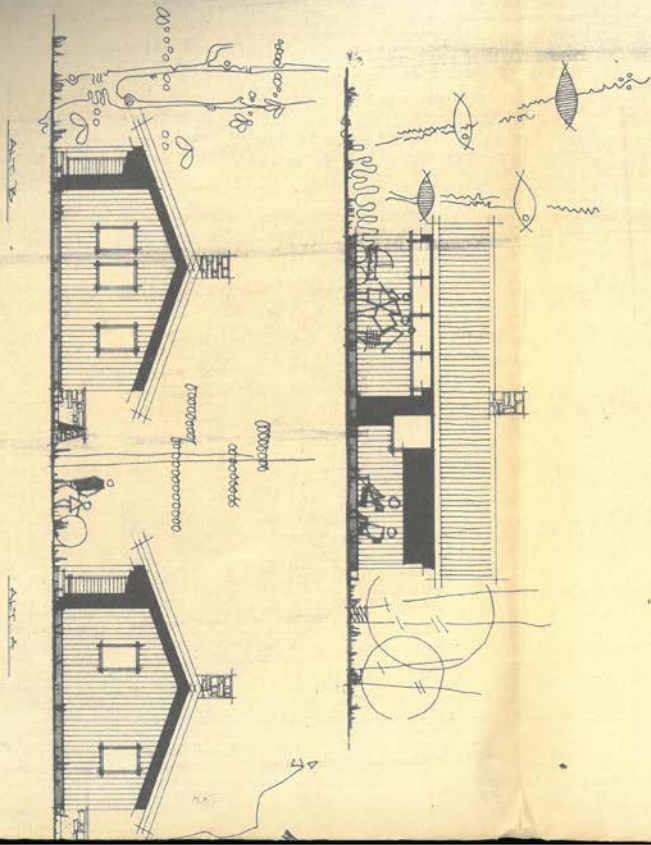
Vedlegg 1 Gjeldande reguleringsplanar

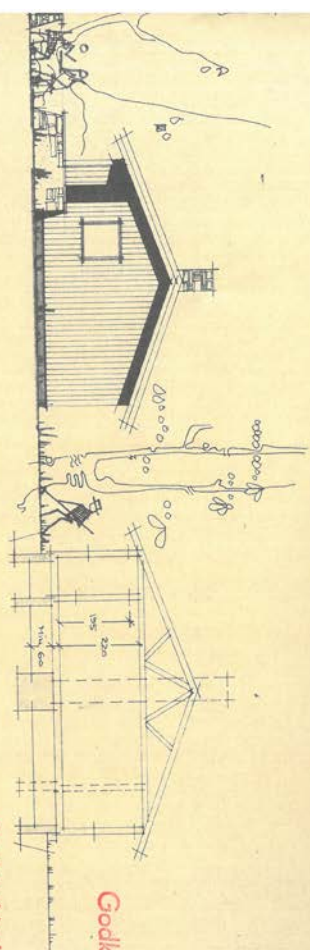
PLANID	PLANNAMN	VEDTAKS-DATO
1972-01	Jensvoll bustad	11.04.1972
1973-01	Vågsmarka, gnr. 94	06.03.1973
1974-01	Kyrkjevatnet nord, del av gnr. 66 og 67	18.10.1974
1976-01	Langeland (Elsakervågen), gnr. 154	06.04.1976
1977-01	Sjukeheimstomt på Uggdal	25.11.1977
1979-01	Boligfelt Onarheim	13.12.1979
1982-01	Nedre Uggdalseidet, gnr. 66 (Hening)	13.05.1982
1983-01	Seeberg, gnr. 98 bnr. 9 (Gjersvikvågen)	24.11.1983
1977-02	Lundehagen I bustad	07.11.1985
1986-01	Lundehagen II bustad / industri	18.12.1986
1986-02	Uggdal sentrum, offentleg m.m.	18.12.1986
1989-01	Vågsmarka, gnr. 94 (1989)	14.12.1989
1990-02	Hillesvik hyttefelt, gnr. 29 bnr. 1	01.11.1990
1989-03	Færavåg hyttefelt, gnr. 36 bnr. 3	16.10.1989
1995-02	Sauabakkane, bustadfelt	23.03.1995
1996-01	FV 78, Skorpokrysset - Kvitevollsnes	15.02.1996
1996-02	Espevik, gnr. 167 bnr. 1 m.fl.	19.06.1996
1997-01	Beltestad, Reguleringsplan Mjelkevika, gnr. 32 bnr. 1 m.fl.	19.06.1997
1998-01	Alsaker Brygge	05.03.1998
2000-01	Gåseviksområdet, gnr. 99	20.12.2000
2001-02	Reguleringsplan Langeland (Øyjorda), gnr. 154	18.04.2001
2002-01	Reguleringsplan Eidaneset - Kjevika, gnr. 66 bnr. 6 m.fl.	12.11.2002
2003-01	Årbakkahagen, gnr. 133 bnr. 1	24.06.2003
2003-02	Næringsområde Nedrevåge, gnr. 137 bnr. 8	30.09.2003
2003-03	Alsaker Fjordbruk, gnr. 152 bnr. 99	06.05.2003
2005-01	Skogsveg Espevik - Flornes	19.04.2005
2005-02	RV 49 med gangveg, Uggdal Eidet - kryss ved Uggdal kyrkje	21.06.2005
2006-01	Nedre Gjelland, gnr. 85 bnr. 1,3	15.05.2006
2006-02	Nyborg hyttefelt, gnr. 166 bnr. 4	15.05.2006
2006-03	Hopsundet	20.06.2006
2006-04	Galanten, gnr. 106 bnr. 7	12.12.2006
2006-05	Lundavågen	12.12.2006
2008-01	Godøysund Fjordhotell, 2007	21.11.2008
2007-01	Laukhammar	06.11.2007
2008-02	Hyttefelt Årbakka, gnr. 133 bnr. 4	16.12.2008
2009-01	Bustadfelt Kattaland, gnr. 116 bnr. 1	10.03.2009
2009-02	Utbyggingsplan Vågsmarka 6, Våge	09.06.2009
2009-03	Tilkomstveg Vågsmarka, Våge	29.09.2009
2009-04	Peralio, del av gnr. 90, Vee	16.12.2009
2010-01	Lunde øvre, Kattaneset, gnr. 114 bnr. 1 m.fl.	23.02.2010
2010-02	Utbyggingsplan Naustområde Nese, del av gnr. 28 bnr. 1 og 2	04.05.2010



Tegnforklaring

1	Генеральный план
2	План этажа
3	План кровли
4	План фасада
5	План разреза
6	План сечения
7	План фундамента
8	План благоустройства
9	План озеленения
10	План водоснабжения
11	План канализации
12	План электроснабжения
13	План отопления
14	План вентиляции
15	План кондиционирования
16	План звукоизоляции
17	План пожарной безопасности
18	План охраны
19	План охраны труда
20	План охраны окружающей среды
21	План охраны здоровья
22	План охраны жизни
23	План охраны души
24	План охраны совести
25	План охраны чести
26	План охраны достоинства
27	План охраны свободы
28	План охраны справедливости
29	План охраны законности
30	План охраны правопорядка
31	План охраны общественного порядка
32	План охраны государственного порядка
33	План охраны общественного спокойствия
34	План охраны общественного здоровья
35	План охраны общественного благополучия
36	План охраны общественного счастья
37	План охраны общественного процветания
38	План охраны общественного развития
39	План охраны общественного прогресса
40	План охраны общественного будущего
41	План охраны общественного наследия
42	План охраны общественного достояния
43	План охраны общественного достояния
44	План охраны общественного достояния
45	План охраны общественного достояния
46	План охраны общественного достояния
47	План охраны общественного достояния
48	План охраны общественного достояния
49	План охраны общественного достояния
50	План охраны общественного достояния
51	План охраны общественного достояния
52	План охраны общественного достояния
53	План охраны общественного достояния
54	План охраны общественного достояния
55	План охраны общественного достояния
56	План охраны общественного достояния
57	План охраны общественного достояния
58	План охраны общественного достояния
59	План охраны общественного достояния
60	План охраны общественного достояния
61	План охраны общественного достояния
62	План охраны общественного достояния
63	План охраны общественного достояния
64	План охраны общественного достояния
65	План охраны общественного достояния
66	План охраны общественного достояния
67	План охраны общественного достояния
68	План охраны общественного достояния
69	План охраны общественного достояния
70	План охраны общественного достояния
71	План охраны общественного достояния
72	План охраны общественного достояния
73	План охраны общественного достояния
74	План охраны общественного достояния
75	План охраны общественного достояния
76	План охраны общественного достояния
77	План охраны общественного достояния
78	План охраны общественного достояния
79	План охраны общественного достояния
80	План охраны общественного достояния
81	План охраны общественного достояния
82	План охраны общественного достояния
83	План охраны общественного достояния
84	План охраны общественного достояния
85	План охраны общественного достояния
86	План охраны общественного достояния
87	План охраны общественного достояния
88	План охраны общественного достояния
89	План охраны общественного достояния
90	План охраны общественного достояния
91	План охраны общественного достояния
92	План охраны общественного достояния
93	План охраны общественного достояния
94	План охраны общественного достояния
95	План охраны общественного достояния
96	План охраны общественного достояния
97	План охраны общественного достояния
98	План охраны общественного достояния
99	План охраны общественного достояния
100	План охраны общественного достояния





Byggningsrådet i Tysnes

Tilstandsrapport

📍 Bårdsund 10 og 12, 5685 UGGDAL

📖 TYSNES kommune

gnr. 43, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20932-2644

Referansenummer: MD2863

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



**BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

To fritidsboliger oppført over ett plan (samt krypkjeller).

STANDARD

Fritidsboligene har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

EGENSKAPER

Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av boligens egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.

BEGRENSNINGER

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommene ligger på en egen øy i Bårdsundet. Svært gode sol og utsiktsforhold. Rolige omgivelser med omkringliggende spredt bebyggelse. Det er fine tuområder i nærheten samt flere bademuligheter. Området er også populært for fiske. Nærmeste dagligvarehandel er Nærbutikken Bruntveit.

TOMT

Øyen har et areal på 75 200 m² og består i hovedsak av naturtomt. Pent opparbeidede utearealer rundt fritidsboligene med terrasser/uteplasser, diverse terrengmurer/terrengtrapper og steintrapp utført med stein fra terrenget på øyen. Jordunderlag er jevnet ut med steinduk, veiduk og grus på toppen. Opparbeidede sandstrender med tilkjørt sand (se egen søknad til Tysnes Kommune for nærmere informasjon). Oppgradert vedbod, stupebrett, hopperampe, flaggstang m.m.

ADKOMST

Eiendommen har tilkomst via båt.

VANN- OG AVLØP

Det er ikke innlagt offentlig vann. Plassbygget magasin i krypkjelleren tilknyttet takvannsløsning. Avløp til septiktank i Bårdsund 10. Avløp til sjø i Bårdsund 12.

BÅRDSUND 10

BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamenter.
Grunnmur i betongkonstruksjoner.
Krypkjeller.

Yttervegger:

Yttervegger av isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende trekledning.

Taktekking:

Saltak med tresperrer.

Taktekking med sutak, takpapp samt feder/lekter. Yttertekkning med alu. panner (Plannja).

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

ROMBESKRIVELSE

Gang (2,7 m²)

Laminatfliser på gulv, eikefinerplater/malt panel på vegger og malt panel i himling.
Sikringsskap.

Bad (5,0 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger i dusjsone. Panelplater på vegger og himling forøvrig, foruten himling i dusjsone med malte flater og innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (30,3 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.
Vedovn.
Utgang til terrasse.

Soverom (8,7 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malt panel/finerplater på vegger og malt panel i himling.
Plassbygget benk.

Soverom (4,6 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malt panel på vegger og himling.
Finerplater på en vegg med plassbygget løsning/nattbord.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 110 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad.

BÅRDSUND 12

BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamenter.
Grunnmur i betongkonstruksjoner.
Krypkjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Yttervegger:

Yttervegger av isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende trekledning.

Taktekking:

Saltak med tresperrer.

Taktekking med sutak, takpapp samt feder/lekter. Yttertekkning med alu. panner (Plannja).

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Lovlighet

[Gå til side](#)

ROMBESKRIVELSE

Gang (3,5 m²)

Laminat på gulv, malt panel/eikefinerplater på vegger og malt panel i himling.

Sikringsskap.

Stue/kjøkken (30,2 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malt panel/MDF-panel på vegger og malt panel i himling.

Vedovn.

Utgang til terrasse.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (7,6 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malt panel/MDF-panel/eikefinerplater på vegger og malt panel i himling.

Soverom (4,4 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling

Bad (4,2 m²)

Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (1,1 m²)

Heltregulv, panel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Avløpsrør av plast. Jettoalett.

Ikke innlagt varmtvannsbereder (kun kaldtvann).

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken.

El. varmekabler i gang.

Arealer

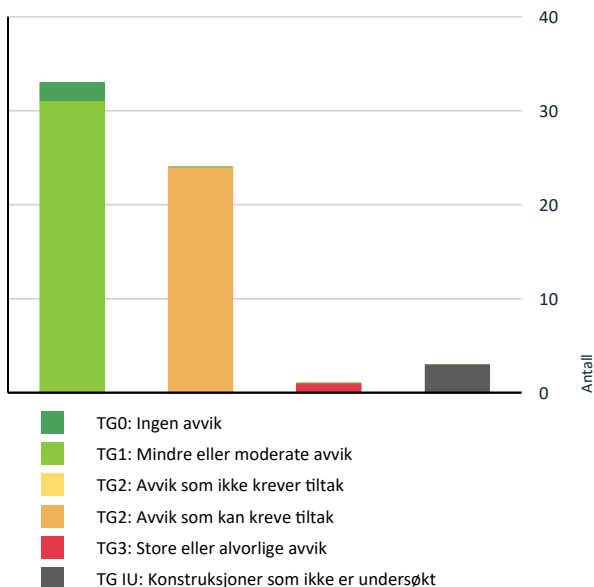
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

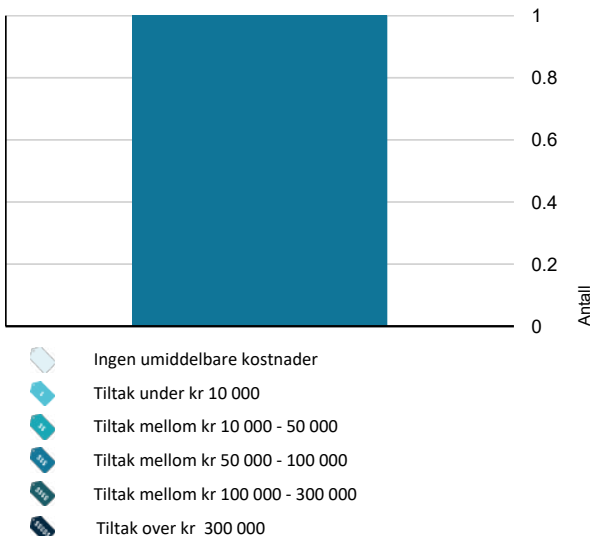
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Bårdsund 10 - Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad (5,0 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad (5,0 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad (5,0 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad (5,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedplan > Stue/kjøkken (30,3 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad (4,2 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Bårdsund 12 - Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad (4,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (30,2 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BÅRDSUND 10 - FRITIDSBOLIG



Byggeår

1965

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Fritidsboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, takpapp samt feder/lekter. Yttertekking med alu. panner (Plannja).

Taktekking ble skiftet for ca. 10 år siden. Ny takpapp og lekter i den forbindelse.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Skiftet for ca. 10 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende trekledning.

Fritidsboligen er bygget ut i senere tid ifb. med utvidelse (bad). Nye yttervegger og tak på denne delen av påbygget.

Det er skiftet kledning på en gavlvegg samt fasade mot sjø, oppgradert reisverk, etterisolert med ny isolasjon, asfaltplater på vegg, ny utlekting, nye musebånd og nye vinduer (gavl mot Kubbevik og fasade mot sjø).

Utvendig malt i 2024.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Tilstandsrapport

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Tre "Thermopane"-vinduer i stue fra 60/70-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

TG 1 Vinduer

Vinduer med to/tre-lags isolerglass i malte trekarmen.

Vinduer på soverom fra 2021/2022.
Kjøkkenvindu fra 2004 (montert rundt 2010).
Vindu i gang og ett vindu på bad fra 2016.
Øvrige vinduer på badet fra 2004.

Se eget punkt vedr. eldre vinduer i stue.

Merk:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid:

Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

TG 1 Hovedinngangsdør

Ytterdør i formpresset dørblad med tre-lags isolerglassfelt.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Nyere dør.

TG 2 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med to-lags isolerglass i malte trekarmen.

Tilstandsrapport

Termopaneglass.

Dør fra 60/70-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av balkongdør på sikt eller etter behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 30,0 m² med utgang fra stue.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med kryss etc.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Terrasse på ca. 15 m² v/inngangsparti.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i rustfritt stål.
Rekkverkshøyde ble målt til 1,00 meter.

Merk:

Kant mot skråning like ved terrasse bør sikres.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i fritidsboligen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken (0-8 mm) og på hovedsoverom (0-5 mm).

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Noe oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.
- Det anbefales å montere takhatt på pipe.

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler så langt det lot seg gjøre (ikke tilkomst til alle området grunnet mye lagring). Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er observert edderkoppnett og kokonger. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Vanntank i krypkjeller tilhører fuktighet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller. Det anbefales å montere avfukter.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD (5,0 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger i dusjsone. Panelplater på vegger og himling forøvrig, foruten himling i dusjsone med malte flater og innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant fra Corian og ett-greps blandebatteri, speil, gulvstående toalett og dusj med glassvegg samt innfellbar dør i herdet glass og dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Badet er ca. 4-5 år gammelt i følge eier. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert. Opplyst å være utført etter våtromsnorm.

HOVEDPLAN > BAD (5,0 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

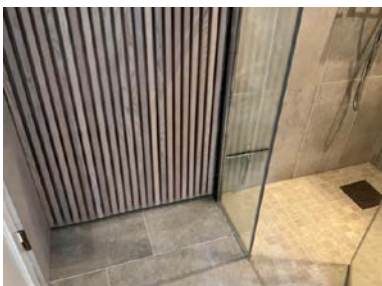
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



HOVEDPLAN > BAD (5,0 M²)

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

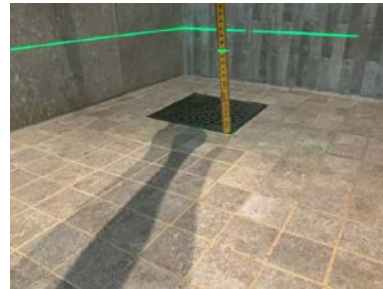
Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det er ikke behov for tiltak vedr. fliser med bom, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.



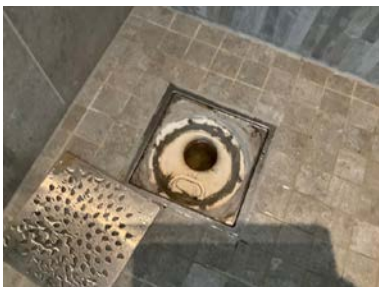
HOVEDPLAN > BAD (5,0 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.



HOVEDPLAN > BAD (5,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDPLAN > BAD (5,0 M²)

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDPLAN > BAD (5,0 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til i 16,2% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

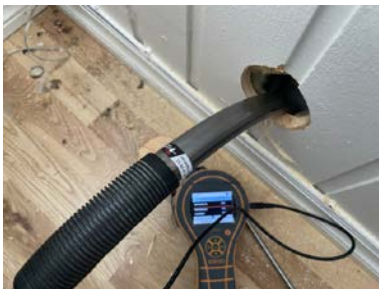
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier ved kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det ble målt 16,2 vektprosent fukt i bunnsvill bak dusjsonen. Verdien ligger i øvre normalområde og nær risikosonen for fuktskader. Badet er relativt nytt (4-5 år), og det er krypkjeller under. Det er vanskelig å konkludere sikkert med årsaken, da fuktverdien også kan skyldes forhold i krypkjelleren (se eget punkt). Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak ved behov.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN (30,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Glassplate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Zanussi
- Keramisk platetopp fra Zanussi
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Zanussi

Tilstandsrapport

Fra 2014/2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN (30,3 M²)

TG 2 Avtrekk

Avtreksventiler på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.

Rørøpplagg ble skiftet ifb. med oppgradering av badet.

Vannpumpe i krypkjeller.

Rørstamme i krypkjeller.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter fra Oso Hotwater, plassert i krypkjeller.

Bereder ble produsert i 2021.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A og 4 kurser på 13A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

På bakgrunn av at det ikke er foretatt eltilsyn i de senere år, samt at det ikke er fremvist samsvarserklæringer, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Eier opplyser:

Tror anlegget ble installert 2016 / 2017

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

Eier opplyser:

Det er TIKO Elektro på Tysnes som har godkjent EL-anlegget og installerte hovedsikringsskapet som er montert på trafo stasjon.

Tilstandsrapport

Installasjon i hyttene er utført av elektriker med fagbrev og som har mer en 15 års erfaring – Erik Ystheim, dette arbeidet er godkjent av Tiko elektro.

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

Eier opplyser:

Ja.

Jeg har ikke samsvarsærklæring på anlegget, ble godkjent ved installasjon ca. 10 år siden

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

Eier opplyser:

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Eier opplyser:

Nei

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

Eier opplyser:

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er fundamentert på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke registrert dreneringssystem på fritidsboligen. Dette er ikke uvanlig for bygg av denne typen og alder, men kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjoner over tid. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt- eller vannbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere fuktsikring inntil grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i betongkonstruksjoner.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannforsyning via vannmagasin og takvann.

Avløp til septiktank.

TG 2 Septiktank

Septiktank av av eldre alder.

Septiktank ligger nedenfor terrassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

BÅRDSUND 12 - FRITIDSBOLIG



Byggeår

1965

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Fritidsboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, takpapp samt feder/lekter. Yttertekking med alu. panner (Plannja).

Taktekking ble skiftet for ca. 10 år siden. Ny takpapp og lekter i den forbindelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Skiftet for ca. 10 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert trekonstruksjon (bindingsverk) med liggende trekledning.

Fritidsboligen er bygget ut i senere tid ifb. med utvidelse (soverom). Nye yttervegger på denne delen av påbygget.

Det er skiftet kledning på en gavlvegg samt fasade mot sjø, oppgradert reisverk, etterisolert med ny isolasjon, asfaltplater på vegg, ny utlekting, nye musebånd og nye vinduer (gavl mot Kubbevik og fasade mot sjø).

Utvendig malt i 2024.

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Spor etter mit, avvik i forhold til lufting, manglende dampsperre, fuktskjolder etc. forekommer vanligvis i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer fra 2009 på bad og begge soverom.

Vinduer i stue/kjøkken fra 2022 (foruten ett vindu i stuedel og ett vindu i kjøkkendel, se eget punkt).

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer fra 1976.

Ett-lags vinduer i gang fra byggeår.

Vurdering gjelder to vinduer i stue/kjøkken, bod samt vinduer i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

TG 1 Dører

Ytterdør i formpresset dørblad med to-lags isolerglassfelt.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.
Dør er ca. 10 år gammel.

Sidehengslet balkongdør med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmen.
Dør fra 2022.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 8,0 m² med utgang fra stue.

Skiferfliser på dekke og rekkverk i rustfritt stål. Terrassebord fra Møre Royal i ytre del.
Spotter i himling.

Fra 2022/2023.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,01 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Observasjoner:

Normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Oppgradert med ny parkett på alle gulv, foruten i gang som er laminat. Se eget rubrikk for overflater på badet. Noen eldre fuktmerker på gulv ved pipe.

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter teppe og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i fritidsboligen.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken (0-12 mm) og på hovedsoverom (0-10 mm).

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Elde/slitasje.
- Div. plater rundt pipe (usikker løsning i forhold til inndekking).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.
- Det anbefales å montere takhatt på pipe.

1 TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler så langt det lot seg gjøre (svært trangt i deler av krypkjelleren). Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjellere for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er observert edderkoppnett og kokonger. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Vanntank i krypkjeller tilhører fuktighet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller. Det anbefales å montere avfukter.



Innvendige dører

Profilerte innerdører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

ETASJE > BAD (4,2 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med benkeplate i stein og toppmontert porselensvask med ett-greps blandebatteri, speilskap, jettoalett og dusjkabinett. Avtrekksventil på vegg.

Badet ble delvis pusset opp 2015/2016.

ETASJE > BAD (4,2 M²)

Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD (4,2 M²)

1 TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold er ikke kontrollert grunnet manglende sluk (se eget punkt).

ETASJE > BAD (4,2 M²)

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er ikke bygget opp som et "våtrom". Det er ikke sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Badet har en våtsone med vegger av tømmer/treverk Løsningen er ikke uvanlig i fritidsboliger, men en må likevel være oppmerksom på at dette avviker i forhold til dagens krav til våtrom. Ved normal bruk medfører forholdet lite risiko for fuktskader, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Kostnadsestimat gjelder for etablering av membran/tettesjikt der dette mangler som et lokalt tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet ikke er egnet for dusjing direkte på veggflater, og fungerer kun med bruk av tett dusjkabinett. Dersom dusjkabinettet fjernes, må det etableres godkjente tettesjikt på vegger for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Uten slike tiltak vil det kunne oppstå fuktskader over tid. Kostnadsestimatet gjelder for etablering av tettesjikt/membran. Det presiseres at dette sjelden vil være en økonomisk rasjonell løsning som enkeltstående tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD (4,2 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD (4,2 M²)

1 TG 2 Ventilasjon

Klaffeventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD (4,2 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig grunnet rommets oppbygging. Badet har utenpåliggende rørføringer i dusjsjonen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (30,2 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Glassplate over benkeplate.

Hvitevarer:

Tilstandsrapport

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Bosch
- Kjøleskap med frysedel fra Zanussi

Fronter er ca. 2 år gammel. Kjøkkenet er noe eldre.

ETASJE > STUE/KJØKKEN (30,2 M²)

Avtrekk

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Vannpumpe i krypkjeller.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannstank i fritidsboligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A (til begge fritidsboligene), hovedsikring til aktuell fritidsbolig på 40A, 1 kurs på 20A og 3 kurser på 16A.

Det ble kablet flere kilometer med sjøkabel og installert ny trafo stasjon på naboeiendom Kubbavika. Det er montert et sikringsskap utenpå trafostasjon hvor hovedkabel fra Vesle Bjørnarøy kommer fra, tidligere var dette avlesingsskap for forbruk, det er nå installert digital tilgang for kraftverket for avlesing av forbruk. Kabling fra Trafo stasjon i kubbavika går bort til hytte nr.1 og derfra videre til hytte nr. 2 (info fra eier).

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i gang.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

På bakgrunn av at det ikke er foretatt eltilsyn i de senere år, samt at det ikke er fremvist samsvarserklæringer, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Eier opplyser:

Tror anlegget ble installert 2016 / 2017

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

Eier opplyser:

Det er TIKO Elektro på Tysnes som har godkjent EL-anlegget og installerte hovedsikringsskapet som er montert på trafo stasjon.

Installasjon i hyttene er utført av elektriker med fagbrev og som har mer en 15 års erfaring – Erik Ystheim, dette arbeidet er godkjent av Tiko elektro.

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

Eier opplyser:

Ja.

Jeg har ikke samsvarserklæring på anlegget, ble godkjent ved installasjon ca. 10 år siden

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

Eier opplyser:

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Eier opplyser:

Nei

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

Eier opplyser:

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

TØ 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er fundamentert på fjell.

Tilstandsrapport

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke registrert dreneringssystem på fritidsboligen. Dette er ikke uvanlig for bygg av denne typen og alder, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og konstruksjoner over tid. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt- eller vannbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere fuktsikring inntil grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold. Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

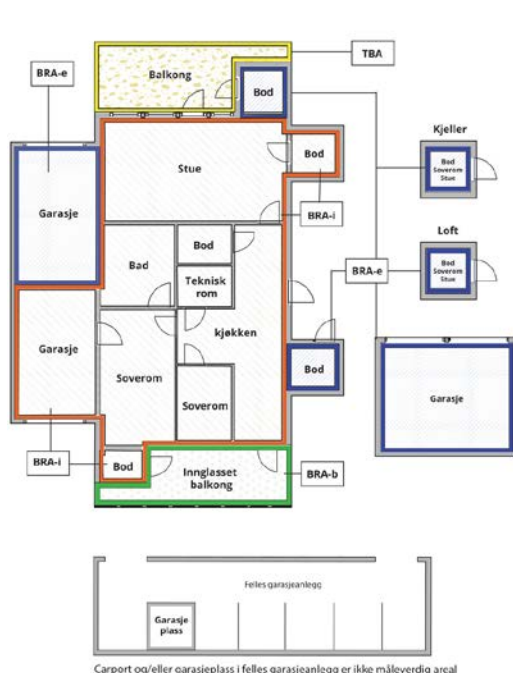
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bårdsund 10 - Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	52			52	45
Krypkjeller					
SUM	52				45
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Gang (2,7 m ²), Bad (5,0 m ²), Stue/kjøkken (30,3 m ²), Soverom (8,7 m ²), Soverom (4,6 m ²)		
Krypkjeller		Kryprom (ikke målbart areal)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,1 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,19 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dels lav takhøyde.

Bårdsund 12 - Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	52			52	8
Krypkjeller					
SUM	52				8
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang (3,5 m ²), Stue/kjøkken (30,2 m ²), Soverom (7,6 m ²), Soverom (4,4 m ²), Bad (4,2 m ²), Bod (1,1 m ²)		
Krypkjeller		Kryprom (ikke målbart areal)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i fritidsboligen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,19 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Dels lav takhøyde i fritidsboligen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bårdsund 10 - Fritidsbolig	52	0
Bårdsund 12 - Fritidsbolig	51	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Birger Aga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	43	5		0	75200.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Bårdsund 10

Hjemmelshaver

Aga Birger

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 200 000	2014	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	20.05.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	20.05.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Spørsmålsskjema på www.bangtakst.no	02.06.2025	Spørsmålsskjema med relevante spørsmål er besvart av eier på e-post.	Gjennomgått		Nei
Liste over oppgraderinger	02.06.2025	Se vedlegg til rapport.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MD2863>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Status oppgradering av hytte nr. 1:

- Mindre påbygg / utvidelse av 1 stk soverom – nye yttervegger på denne delen av påbygget.
- Skiftet kledning på 1 stk gavlvegg + fasade mot sjø, oppgradert reisverk, etterisolering med ny isolasjon, asfalt plater på vegg, ny utlekting, nye museband og nye vinduer (Gavl mot Kubbevik og fasade mot sjø).
- Skiftet Ytterdør med listverk og foringer – kodelås på ytterdør
- Oppgradert til parkett gulv på alle gulv foruten i gang som er laminatgulv og fliser på baderomsgulv
- Nytt kjøkken inkludert vask med kjøleskap
- Ny baderomsinnredning
- Nytt toalett (Vakuumbtoalett) tilkoblet EL anlegg
- Nytt avløp ført ut til dypt vann
- Eikefinerte plater i gang og deler av stue.
- Fastmontert Ask finert garderobeinnredning.
- Installert EL-anlegg i hytte med belysning og lamper
- Plannja Alu-panne tak, nytt papptak og nye lekter, nye takrenner og nedløp.
- Nytt rekkverk på terrasse RS stål
- Nytt terrassegulv – fliser og terrassebord.
- Skiftet vedovn
- Nymalt hytte utvendig 2024
- Nymalt hytte innvendig stue / kjøkken 2022

Status oppgradering av hytte nr. 2:

- Mindre påbygg / utvidelse av 1 stk bad – nye yttervegger og tak på denne delen av påbygget.
- Skiftet kledning på 1 stk gavlvegg + fasade mot sjø, oppgradert reisverk, etterisolering med ny isolasjon, asfalt plater på vegg, ny utlekting, nye museband og nye vinduer (Gavl mot Kubbevik og fasade mot sjø).
- Skiftet Ytterdør med listverk og foringer – kodelås på ytterdør
- Oppgradert til parkett gulv på alle gulv foruten i gang som er laminatgulv og fliser på baderomsgulv med varmekabler i gulv.
- Nytt kjøkken inkludert vask
- Ny baderomsinnredning – inkludert finerte veggflater – fliser på baderomsvegger og spilevegg på bad.
- Nytt toalett, ny dusj.
- Våtrom er bygget etter våtromsnorm.
- Ny varmtvannstank og rør i rør anlegg.
- Eikefinerte plater i gang og deler av stue og på begge soverom.
- Fastmontert eik finert garderobeinnredning.
- Installert EL-anlegg i hytte med belysning og lamper
- Plannja Alu-panne tak, nytt papptak og nye lekter, nye takrenner og nedløp.
- Utvidelse av terrasse mot sjø.
- Ny terrasse på inngangsside med stålrekkverk
- Nytt terrassegulv på betongdel med fliser
- Skiftet vedovn
- Nymalt hytte utvendig 2024

Utvendig terrengtrapper, stupebrett og hopperampe, flaggstang Diverse oppgradering vedbod
Oppgradering av terreng med vei/stier, jordunderlag er jevnet ut med steinpukk, veiduk og grus på toppen. Diverse terrengmurer og steintrapp utført med stein fra terrenget på øya.
Sandstrender – **se vedlagt søknad til Tysnes Kommune**

Tømrer og snekker arbeid er utført av Birger Aga, utdannet tømrer og bygg ingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250164	

Selger 1 navn
Birger Aga

Gateadresse	
Bårdsund 10	

Poststed	Postnr
UGGDAL	5685

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1503250164

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eier Birger Aga, har vært i byggebransjen over 30 år.
Arbeid utført av	Ikke aktuelt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er skiftet sluk og det er lagt ny membran med tettesjikt i ny dusj på den ene hytta
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært fuktutslag i puss på piper. Etter vi skiftet taket ble dette bedre. Jeg vil anbefale å montere en takhatt på pipene.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jeg har satt ut musefeller i kjeller og utvendig på hytte. Jeg har tatt en del mus i musefellene. Det siste året har jeg ikke observert mus, heller ikke fått mus i musefeller.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jeg har observert skjeggkre i mindre grad, enkle tilfeller hvor vi har sett enkelt individ. Jeg har leitet etter skjeggkre når vi har rengjort hyttene uten å finne det.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektro firma på Tysnes som har godkjent all el-installasjon, el-installasjon er utført av Erik Ystheim som har Fagbrev som elektriker og mer en 15 års erfaring som elektriker. Jobber som formann for elektro installasjoner på plattform.
Arbeid utført av	Tiko AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tiko Elektro
-------------	--------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeidet er utført av Birger Aga, utdannet tømrer og Byggingeniør. I perioder med dugnadshjelp fra min sønn.
Arbeid utført av	Faginnredning AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kubbavika som er nabo til denne eiendommen, har sendt nabovarsel om et nybygg og utvidelse av egen kai. Slik jeg oppfatter forholdet, har nybygget eller utvidelse av eksisterende kai ingen påvirkning av denne eiendommen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tysnes Kommune har krevd at det søkes om utlegging av skjellsand på områder der det allerede er etablert sandstrender. H2 Hardanger ved Arne Lunestad har utført søknadsarbeid og som er sendt til Tysnes Kommune. Vi har ikke mottatt svar på vår søknad pr. 26.05.2025 Det er svært mange eiendommer på Tysnes som har etablert sandstrender, Tysnes Kommune har ikke behandlet denne type søknader tidligere og har heller aldri krevd noen eiendommer om å etablere søknad for dette tiltaket. Vår søknad er den første for dette tiltaket som Tysnes Kommune skal behandle.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1503250164

Tilleggs kommentar

Min båtplass i Uggdal Båthavn må trolig godkjennes av båtlaget før overtagelse til ny eier. Jeg har bedt om denne godkjenning fra båtlaget, jeg venter på svar på min henvendelse til båtlaget, hvor jeg også har bedt om en orientering om båtplass kan selges fritt, eller om det foreligger andre føringer fra båtlaget. Min båt som jeg bruker i dag og som ligger i Uggdal Båtlag, kan selges, det avtales egen pris på båt med henger om ønskelig. I salget av øya medfølger det 1 stk brukt Kajakk (gul plast) og 1 stk brukt robåt (glassfiber) som er på øya i dag. Inventar som er på Øya medfølger i salget, det vil være enkelte deler av inventaret som ikke medfølger, dette gjelder spesielt ting som er gått i arv, gave fra familie osv, dette utgjør en liten del av inventaret som er på eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birger Aga	e60c6b7fac0ff00d2119fd b02338d92fabe88a40	26.05.2025 09:46:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250164

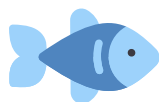
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Bårdsund 10

Avstand til sjø

11 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	33.6 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	23.7 km
🚏 Eversvik aust Linje 653	1.6 km
🚏 Eversvik vest Linje 653	1.6 km

Avstand til byer

Bergen	43.8 km
Stavanger	116.1 km
Oslo	296.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Våge	7.2 km
🚗 Våge fergekai	7.5 km

Havner i området

- Tysnes Sjø & Fritid - Gjestebrygge
Matvarer



Aktiviteter

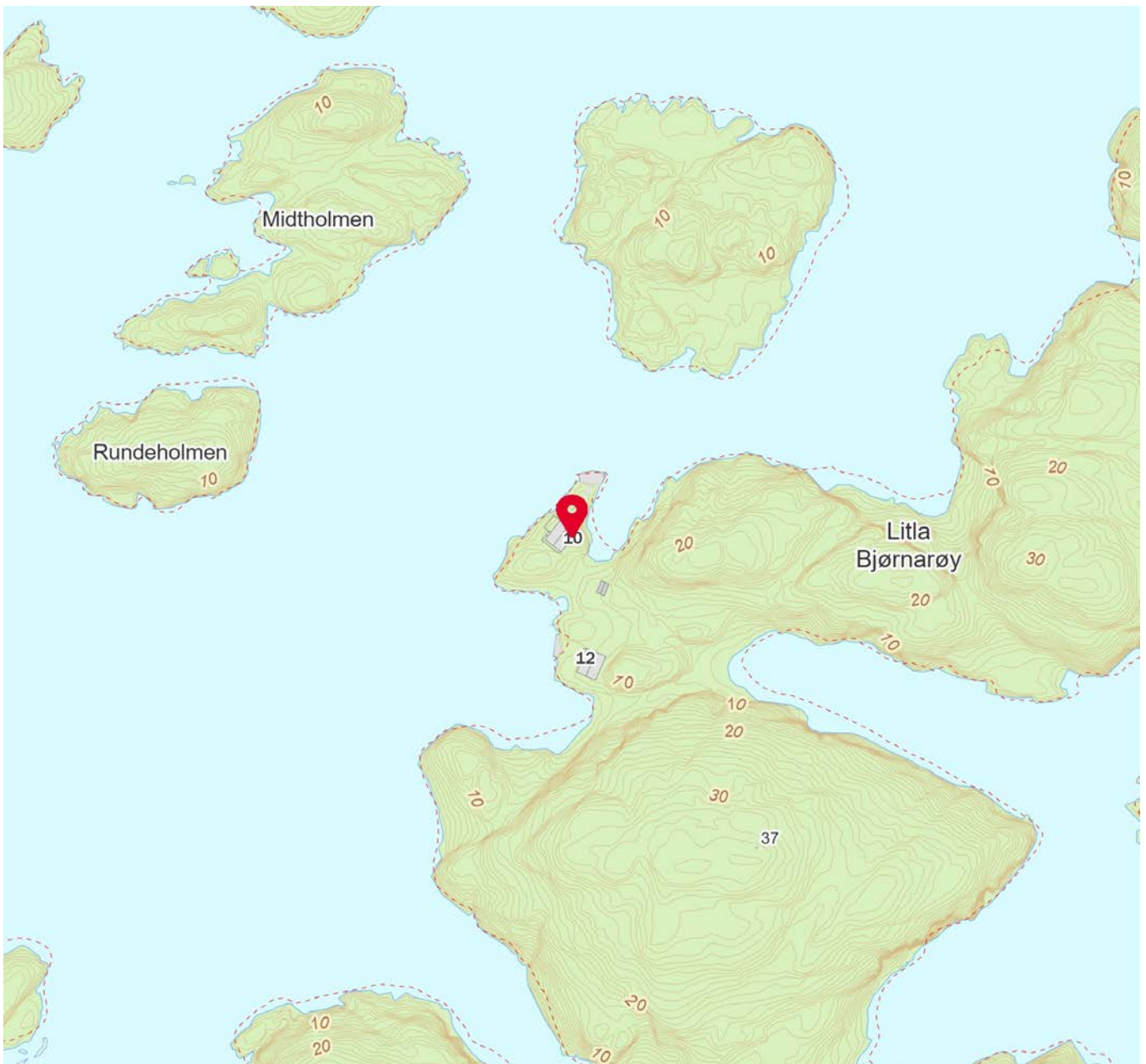
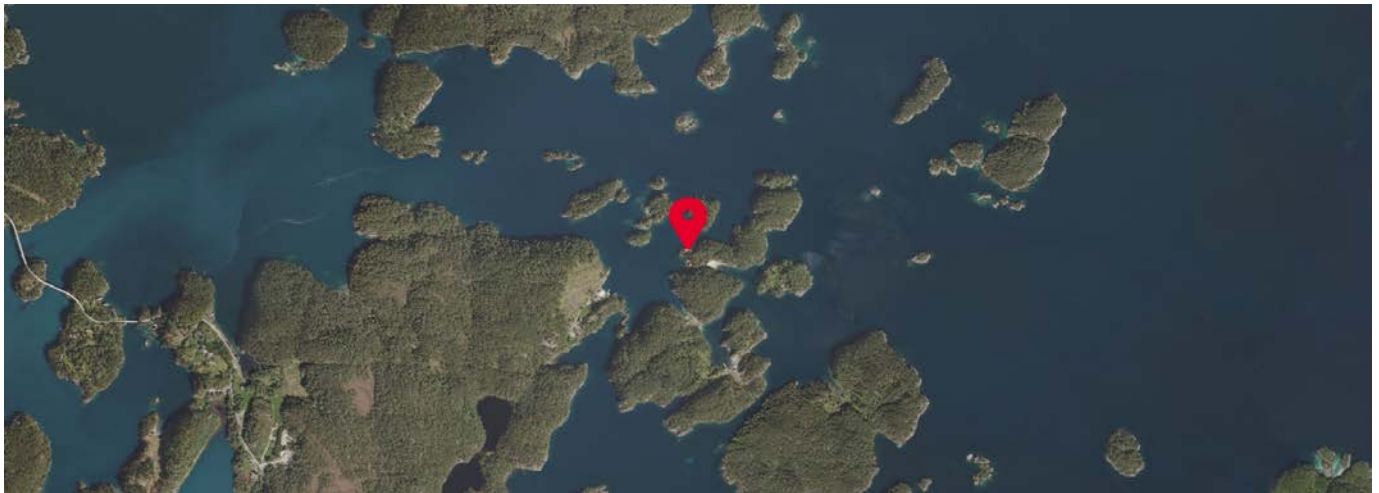
Tysnes Golfklubb	7.4 km
Tysneshallen (bibliotek, klatrevegg, bowli...)	7.8 km
Cm Kafé & Isbar	15.4 km
Solstrand Hotel & Bad	21 km
Bjørnefjorden Golfklubb	21.2 km
Stord Golfklubb	22.3 km
Stord Putballpark	22.3 km
Kvinnherad Golfklubb	24.1 km

Sport

⚽ Kjevika friluftsområde, sandvolleyba... Sandvolleyball	3.3 km
⚽ Uggdal skule Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 km
🏊 Tysnes treningssenter	4.4 km
🏊 SvingenPuls treningssenter	7.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Bruntveit	4.1 km
Joker Uggdal Post i butikk, PostNord	4.3 km





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/avgrensingskabel 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bårdsund 10
5685 UGGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre