



aktiv.

Vestre Li 51, 5685 UGGDAL

**Sjarmerende småbruk på 110 mål
med flott og landlig beliggenhet |
Usjenert og solrikt | Store land- og
skogområder**



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 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Selger: Karl Magne Engesund
Marit Lie Engesund

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 129/242 kvm
Tomtstr.: 110471.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1503250369

Sjarmerende småbruk på 110 mål med flott og landlig beliggenhet | Usjenert og solrikt | Store land- og skogområder

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning og Markus Lunden har gleden av å presentere Vestre Li 51!

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Ugddal med kort vei til sjø, fjell og natur. Våningshuset fremstår som et sjarmerende og innholdsrikt småbrukshus med røtter tilbake til 1894, og byr på en lun og tradisjonsrik atmosfære kombinert med praktiske løsninger for hverdagsbruk. Eiendommen inneholder et våningshus, løe, garasje og to uthus.

Kort om eiendommen:

- Fantastiske solforhold på sommerstid
- Sørvendt terrasse
- Jaktrettigheter
- Tomt på 110 mål
- Driftsmuligheter
- Ingen bo- og driveplikt

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	105
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 kvm

BRA - e: 113 kvm

BRA totalt: 242 kvm

TBA: 42 kvm

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm To kjellerboder (delvis ikke målbart grunnet lav takhøyde).

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré, bad, kjøkkem, soverom, stue 1 og stue 2.

2. etasje

BRA-i: 53 kvm Loftsstue, bod, soverom, kammers 1, kammers 2, og kammers 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm Sør-vestvendt terrasse.

7 kvm Terrasseplatting ved inngangsparti.

Løe

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 59 kvm Åpent areal. **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Gararasje/oppbevaringsplass. **Uthus 1**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm To boder. **Uthus 2**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

De tre rommene i loftsetasjen som blir kalt kammers, er i dag innredet som soverom. Rommene blir i salgsoppgaven og tilstandsrapporten omtalt som kammers fordi de ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold.

Takhøyder:

Kjeller: varierende takhøyder. Store deler av arealet er under 1,90 meter (ikke målbart areal).

Hovedetasje: ca. 2,42 meter målt i stue 1.

Loftsetasje: ca. 2,14 meter målt i loftsstue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

110471.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten rundt boligen er i hovedsak opparbeidet med plen, natursteinsmur, beplantning, terrasse m.m.

Eiendommen består av to separate teiger:

- Hovedteig: 109,7 dekar.
- Teig 2: 0,6 dekar.

Vedlagt følger dokument med oversikt over markslag på de to teigene.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til i landlige omgivelser i Uggdal, med nærhet til både sjø, fjell og variert natur. Tomten har gode solforhold og byr på flotte muligheter for et aktivt friluftsliv, med badeplasser, turløyper og attraktive jakt- og fiskemuligheter i nærområdet. Våge sentrum nås på kort kjøretur og tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, mens dagligvarebutikk også ligger lett tilgjengelig i nærheten. Gode fergeforbindelser fra både Hodnanes–Nordhuglo–Jektavik og Våge–Halhjem sikrer enkel adkomst til resten av regionen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på sannsynligvis faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur i naturstein samt dels leca.

- Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.

Stående trekledning på tilbygg.

- Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

- Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

- Vinduer:

Vinduer med 1- og 2-lags glass/isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer av varierende/eldre alder.

Vinduer mot sørvest fra 2016 og 2020.

- Dører:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.

Plankedør til kjeller.

Dør i kjeller av eldre årgang. Hoveddør fra 2013.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Våningshuset fremstår som et sjarmerende og innholdsrikt småbrukshus med røtter tilbake til 1894, og byr på en lun og tradisjonsrik atmosfære kombinert med praktiske løsninger for hverdagsbruk. Huset går over to etasjer og har en funksjonell planløsning med gode oppholdsrom og flere rom som kan benyttes etter behov.

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen, og den blir i dag benyttet som en fritidseiendom.

Boligen har gjennom årene fått enkelte oppgraderinger, blant annet med vedovner og rehabilitert pipe i 2025, samt varmepumpe fra 2023 som bidrar til en mer energieffektiv oppvarming.

Eiendommen har i tillegg flere tilleggsbygg, herunder løe, garasje og uthus, som gir rikelig med lagringsplass og gode muligheter for hobby, dyrehold eller annen gårdsrelatert bruk.

Alt i alt er dette en eiendom med særpreg og sjel, som gir nye eiere en flott ramme for et landlig liv i naturskjønne omgivelser, med gode muligheter for videre tilpasning og utvikling etter egne ønsker og behov.

Standard

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av kobber/plast.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på 198 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Vedovn og pipe rehabilitert i 2025.

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

Forhold som har fått TG2:

- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendige overflater
- Radon
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør

- Varmtvannstank
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Septiktank
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Avtrekk (kjøkken)

Forhold som har fått TG3:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Takkonstruksjon/Loft
- Vindu med råte
- Dører (Utvendig)
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Grunnmur og fundamenter
- Bad

For nærmere beskrivelse, se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er god plass til parkering av flere biler på eiendommen. Det er plass til parkering av én bil i garasje.

Radonmåling

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

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

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

Energi

Oppvarming

Våningshuset oppvarmes med:

- Vedovner fra 2025 i begge stuer.
- Luft til luft varmepumpe fra 2023 på soverom i hovedetasjen.
- Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 3 780 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer:

- Renovasjon (grunnavgift): 1 389,5,-
- Tilsynsgebyr: 300,-
- Feiing: 450,-
- Eiendomsskatt (landbruk): 1 642,-

Informasjon om kommunale gebyrer ble innhentet i 2025, og oppgitte tall er en prognose for året 2025. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitte tall og faktisk fakturerte beløp.

Vedlagt i salgsoppgaven følger det dokument med informasjon om renovasjon- og slamgebyr som leveres av SIM.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 642 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Se vedlagt dokument med opplysninger om eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 107 779 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 37, bruksnummer 2 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:

4616/37/2:

04.04.1899 - Dokumentnr: 900189 - Utskifting

Kommentar: Ikke mulig å innhente servitutt grunnet alder.

22.07.1903 - Dokumentnr: 900306 - Bestemmelse om veg

Kommentar: Ikke mulig å innhente servitutt grunnet alder.

20.01.1930 - Dokumentnr: 900541 - Utskifting

Kommentar: Ikke mulig å innhente servitutt grunnet alder.

30.10.2000 - Dokumentnr: 8952 - Forpaktningssavtale

på deler av d.e. i 10 år frå 01.11.00 til 01.11.10.

Med flere bestemmelser

Rettshavar: JOHANNES A BERGESEN f 01.10.61.

27.11.2025 - Dokumentnr: 1452815 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Fagne AS

Org.nr: 915 635 857

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om ryddebelte

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Dokumentnr: 901852 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 279157 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1223 Gnr:37 Bnr:2

Tinglyste rettigheter kan oversendes ved forespørsel. Kopi av grunnboksutskrift følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kommentar fra kommunen: "Bygg oppført før krav til løyve etter plan- og bygningslova".

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir

pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsforsyning.
Det er septiktank på eiendommen.

Eiendommen har tilkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Tysnes 2011-2022 (PlanID: 2010-05).

Arealformål:

- Spredt boligbebyggelse (Framtidig).
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (Nåværende).
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Kommuneplan under arbeid:

Tysnes kommune - Kommuneplanen sin arealdel 2024 - 2036.
PlanID: 2018-05.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven, og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 80 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

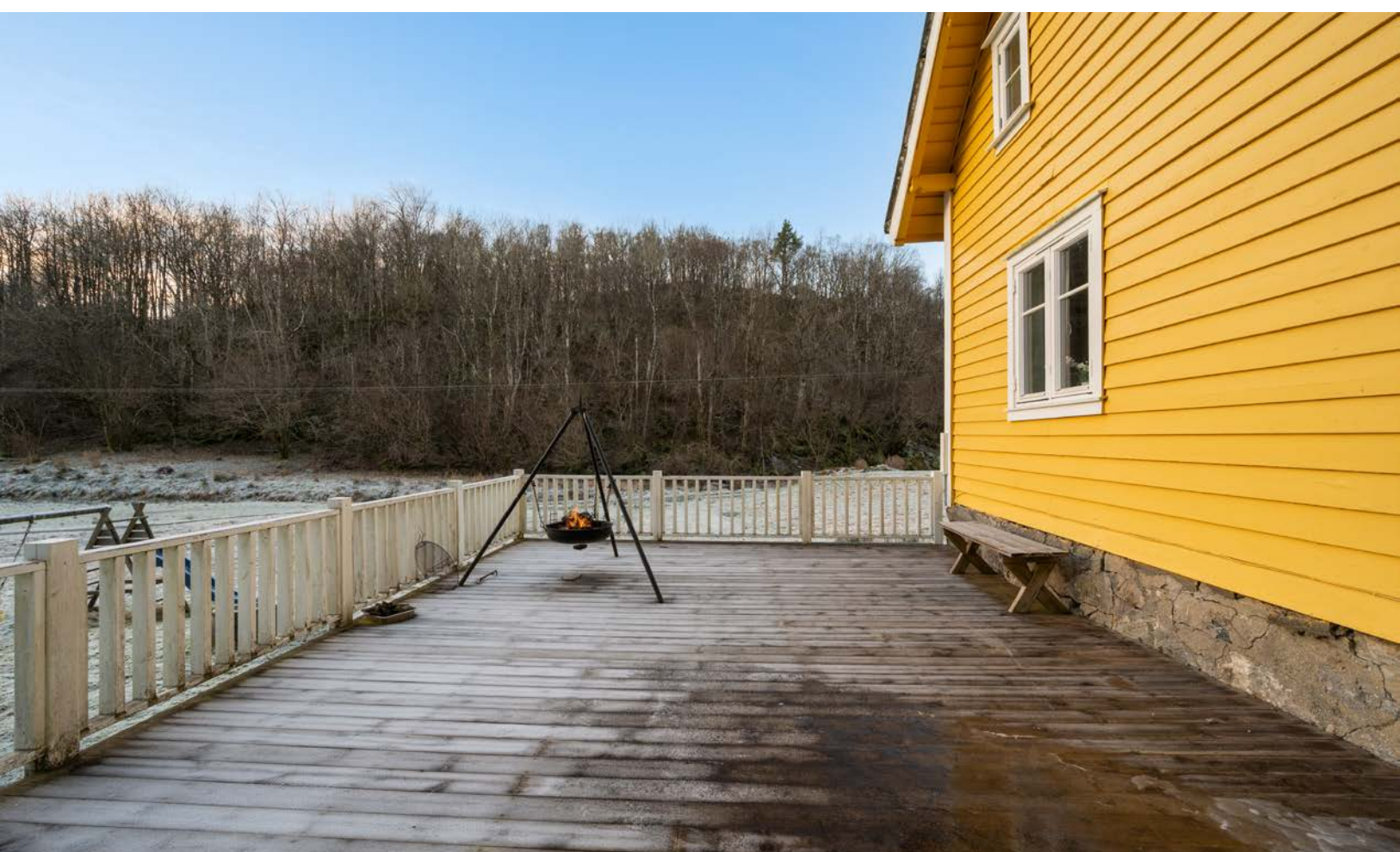
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

28.01.2026







Vestre Li 51
1. Etasje













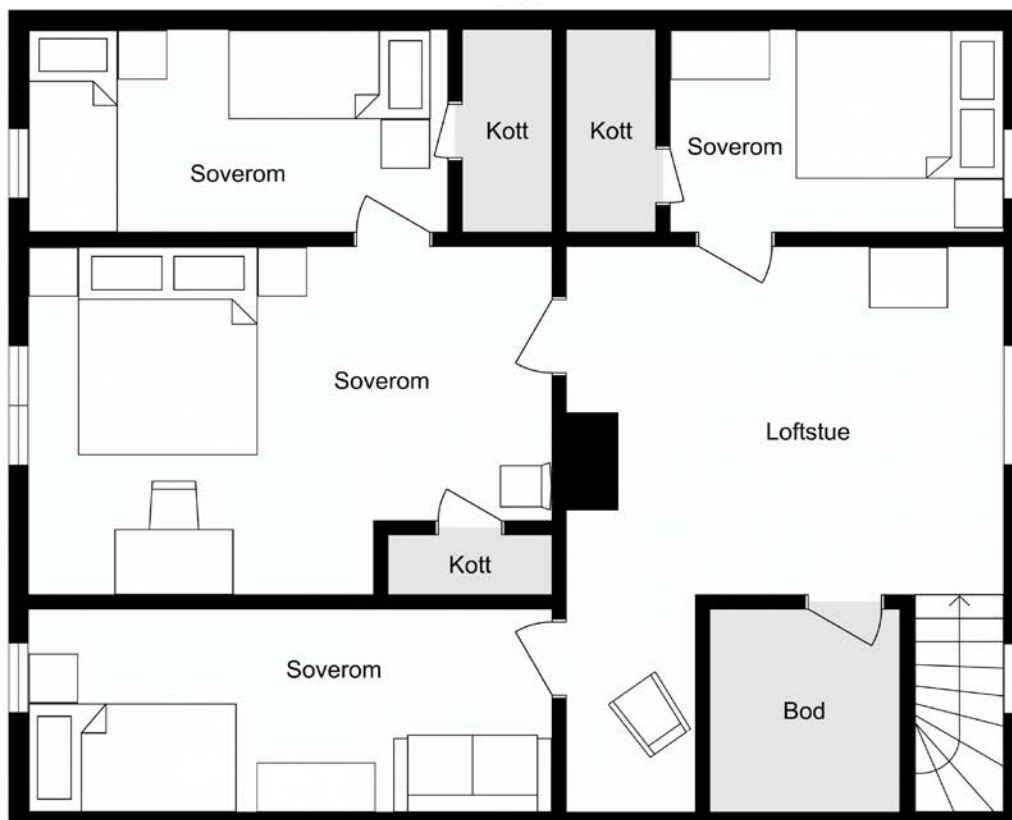






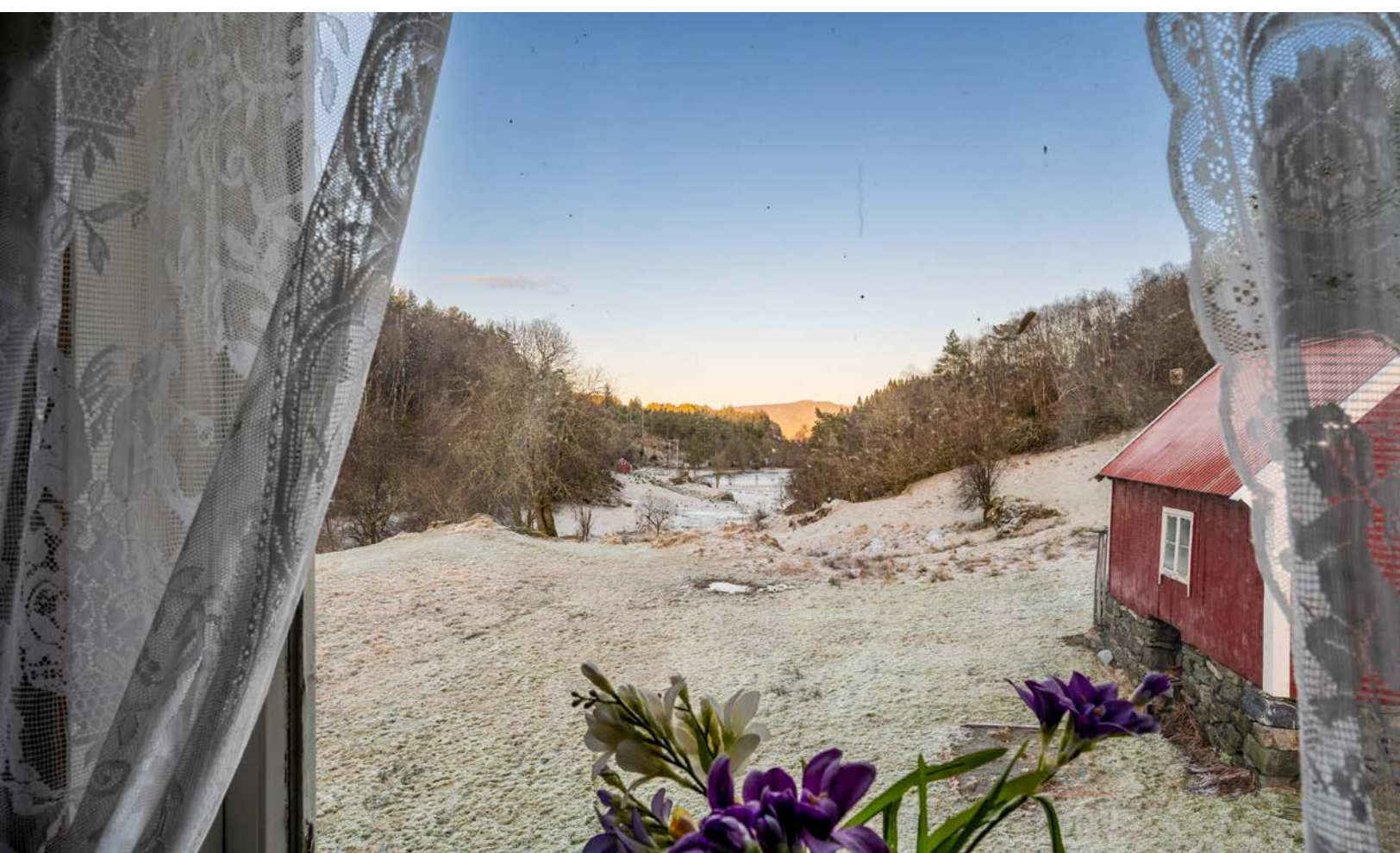


Vestre Li 51 Loft



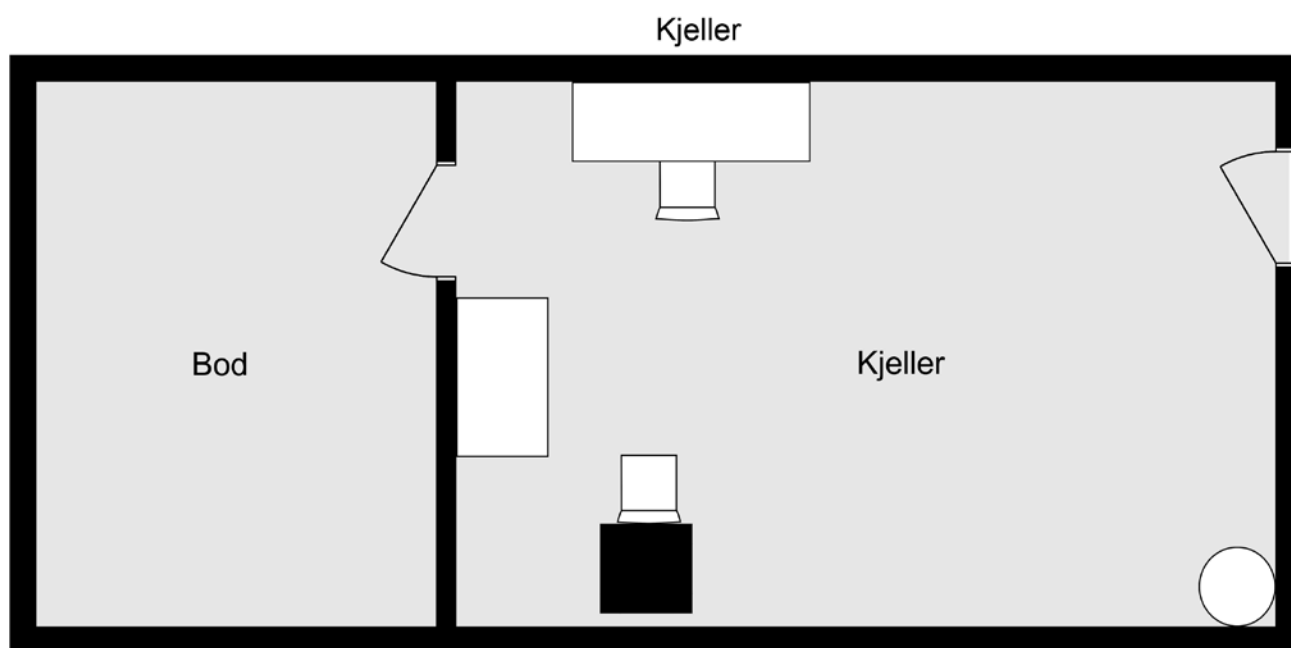


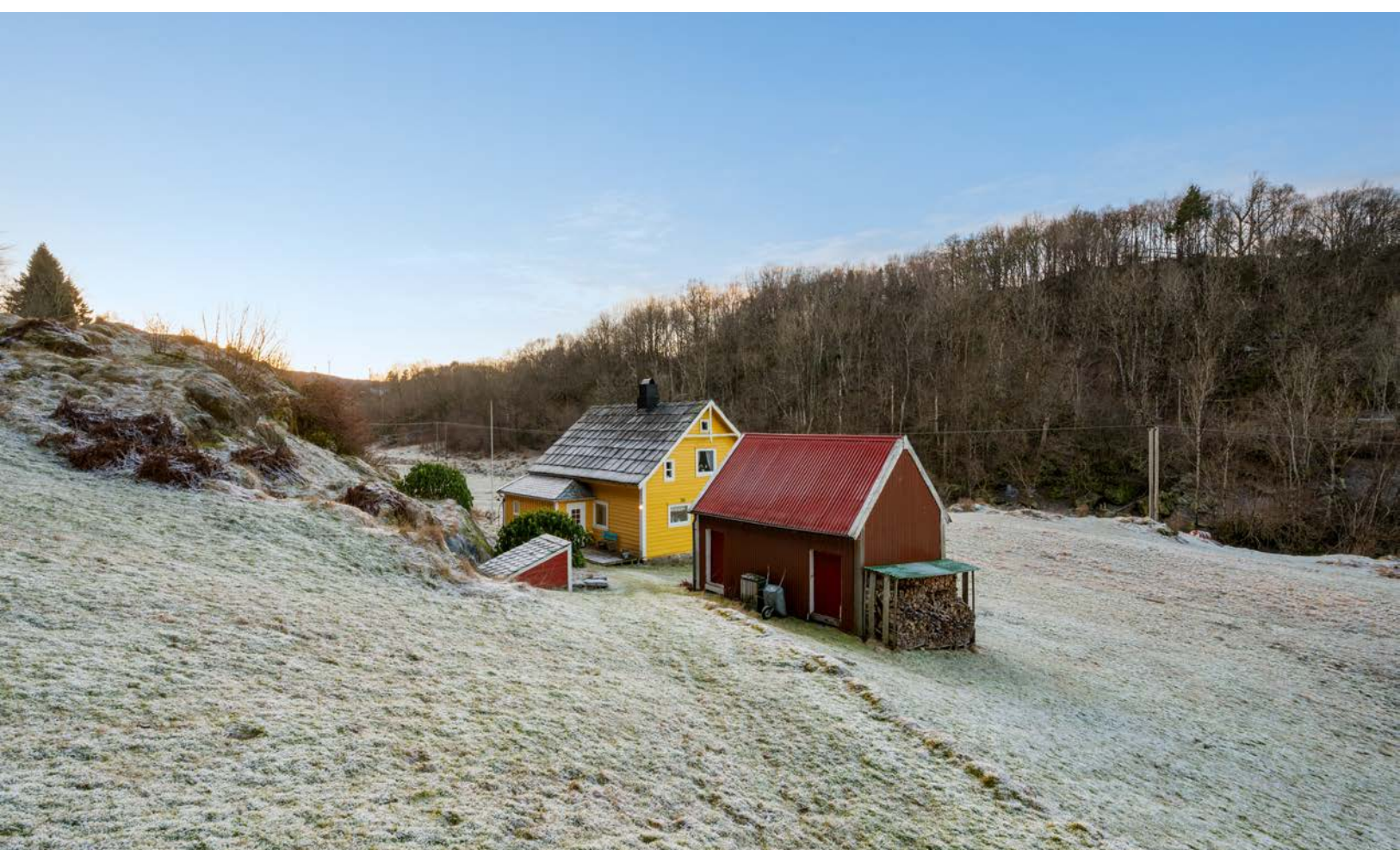






Vestre Li 51













Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig (våningshus)



Vestre Li 51, 5685 UGGDAL



TYSNES kommune



gnr. 37, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 20932-3042

Referansenummer: ZW1657

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig (våningshus) oppført over tre etasjer.
Terrasse på 35,0 m² mot sørvest.
Terrasseplattning på 7,4 m² v/inngangsparti.
Flere tilleggsbygg (se egen beskrivelser).

STANDARD

Boligen 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 enkelte oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes ytterligere oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

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

Boligen har en landlig beliggenhet i Uggdal med kort vei til sjø, fjell og natur. Gode solforhold på eiendommen. Badeplasser, turløyper og friluftsområdet samt gode jakt- og fiskemuligheter i nærheten. Våge sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på flere servicetilbud. Ellers er det dagligvarebutikk en liten kjøretur unna eiendommen. Fergeforbindelse fra Hodnanes-Nordhuglo-Jektavik, samt fra Våge-Halhjem.

TOMT

Tomten rundt boligen er i hovedsak opparbeidet med plen, natursteinsmur, beplantning, terrasse m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsforsyning. Septiktank.

PARKERING

Parkering i garasje.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på sannsynligvis faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur i naturstein samt dels leca.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Stående trekledning på tilbygg.

Vinduer:

Vinduer med 1- og 2-lags glass/isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer av varierende/eldre alder.

Vinduer mot sørvest fra 2016.

Dører:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.

Plankedør til kjeller.

Dør i kjeller av eldre årgang. Hoveddør fra 2013.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Terrasser/plattinger:

Terrasse på 35,0 m² mot sørvest. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående spiler.

Terrasseplattning på 7,4 m² v/inngangsparti. Trykkimpregnerte terrassebord.

Stor terrasse fra rundt 2018.

Terrasseplattning fra rundt 2024.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hovedetasje:

Entré (4,3 m²)

Belegg på gulv, malt panel på vegger og malte flater i himling.

Bad (5,3 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Kjøkken (17,3 m²)

Belegg på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom (7,8 m²)

Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malte flater i himling.
Varmepumpe.

Stue 1 (21,8 m²)

Belegg på gulv, malt panel på vegger og malte flater i himling.
Vedovn.

Stue 2 (15,1 m²)

Belegg på gulv, synlige tømmervegger/malt panel og malte flater i himling.
Vedovn.

Loftsetasje:

Loftsstue (14,2 m²)

Malt tregulv, malt panel på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Bod (3,3 m²)

Malt tregulv, panel på vegger og i himling.

Kammers (5,6 m²)

Malt tregulv, malte flater/tapet på vegger og malt panel i himling.

Soverom (15,3 m²)

Teppe på gulv, malte flater/tapet på vegger og i himling.

Kammers (6,9 m²)

Teppe på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling.
Kott.

Kammers (6,3 m²)

Belegg på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling.
Kott.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i begge stuenene.
Luft-til-luft varmpumpe på soverom i hovedetasjen.
El. varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (våningshus)

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

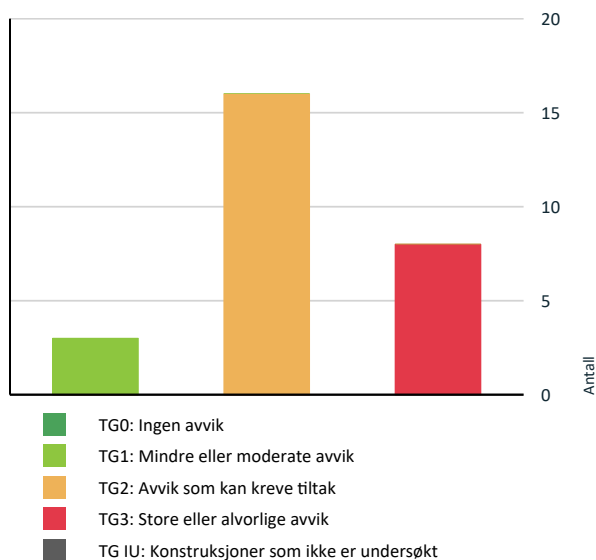
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget. Det foreligger ikke tegninger på boligen i følge kommunen.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesakmappe.

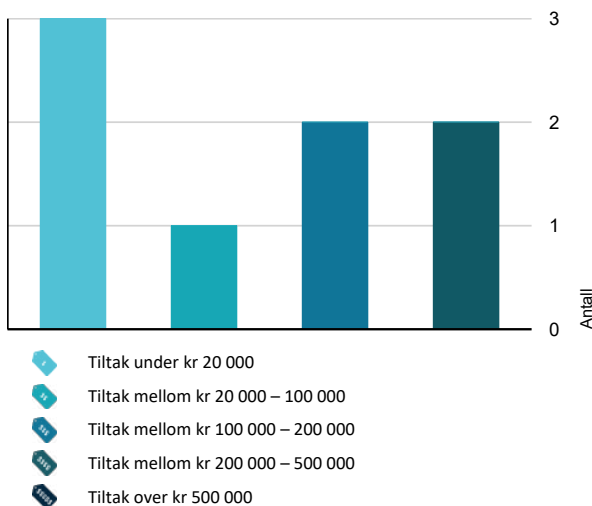
Sammendrag av boligens tilstand

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 taksteringsbransjens 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 om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

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.

Enebolig (våningshus)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Indikasjoner på utettheter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Manglende nedløp mot norvest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ved stikkmålinger målt høye fuktverdier i overgang mellom vegg/himling mot loft. Indikerer pågående utettheter.
- Mye aktivitet i taksperr. Råte kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vindu med råte

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Råteskade i karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling i nedre kant av dørblad ved inngangsparti.
- Råteskadet dør til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Mit/borebiller i trebjelkelag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Generelt store sprekker i grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,3 m²) > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
- Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrengning av skadedyr.
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Dels kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Dels innvendig kondensering på glass. Knuste vinduer i kjeller. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater har varierende slitasjegrad.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Fuktskadede plater i våtsone som indikerer utettheter mot tilliggende konstruksjoner.

! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (17,3 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (VÅNINGSHUS)



Kommentar

Ukjent byggeår.

Anvendelse

Standard

Boligen 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 enkelte oppgraderinger i de senere år, men det må påregnes ytterligere oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Indikasjoner på utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tilstandsgrad er satt for å belyse sannsynlig behov for utskifting av taktekking innen kort tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Merk:

Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Manglende nedløp mot norvest.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det vil være naturlig å gjøre tiltak, skifte ut takrenner/nedløp samt etablere takrenner/nedløp hvor dette mangler, ved utskifting av taktekingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning. Stående trekledning på tilbygg.

Merk:

Eldre tømmervegger er sårbare for råteskader og skadeinsekter når fuktighet fanges i treverket. Dette skyldes at konstruksjoner uten dampsperre er avhengige av å kunne tørke ut fuktighet gjennom diffusjon, og tett innvendig eller utvendig overflatebehandling kan i stor grad hindre denne nødvendige uttørkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Spredte råteskader i kledningen, med påfølgende vedlikeholdsbehov.
- Manglende musesperre, som medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Dels kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning. Over tid kan dette før til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner.
- Det bør monteres musebånd.
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse/terreng og kledning, alternativt kan en benytte drenerende masser som minimerer vannsprut fra terreng som kan skade kledning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke var forsvarlig tilkomst til hele takkonstruksjonen. Kun synlige deler ble inspisert. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte forhold som fukt, lekkasje eller begynnende råteskader i ikke-kontrollerte områder.

Vurdering av avvik:

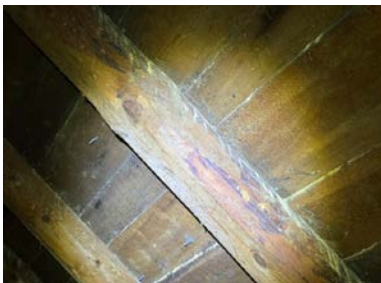
- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ved stikkmålinger målt høye fuktverdier i overgang mellom vegg/himling mot loft. Indikerer pågående utettheter.
- Mye aktiv milt i taksperr. Råte kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det vil være naturlig å gjøre nærmere undersøkelser og tiltak ved utskifting av takteking. Estimat må ansees som grovt og veiledende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med 1- og 2-lags glass/isolerglass i malte trekarmer.

Kjeller:

Eldre ett-lags vinduer.

Hovedetasje:

Vinduer på kjøkken fra 60- og 70-tallet.

Vindu mot sørvest fra 2016.

Øvrige vinduer fra rundt 60-tallet.

Loftsetasjen:

Vinduer av eldre årgang. Vinduer med enkle glass (to stk) og ett vindu med 2-lags glass fra 60-tallet i loftsstue.

Vinduer mot sørvest fra 2016.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Dels innvendig kondensering på glass. Knuste vinduer i kjeller. Eldre vinduer har ofte redusert isoleringsevne og svakere 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.

Vindu med råte

Vurdering gjelder for vindu mot nordøst v/kjøkken.

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Råteskade i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dører

Plankedør til kjeller.

Tilstandsrapport

Dør av eldre årgang.

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.
Dør fra 2012.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling i nedre kant av dørblad ved inngangsparti.
- Råteskadet dør til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterdøren fungerer med avviket, men utskifting av dørblad bør vurderes på sikt.
- Dør til kjeller bør skiftes. Estimert omfatter kun utskifting av dør til kjeller (grunnet gitt TG3).

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 35,0 m² mot sørvest.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,79 meter.

Terrasseplattning på 7,4 m² v/inngangsparti.

Trykkimpregnerte terrassebord.

Plattning fra rundt 2024.

Stor terrasse fra rundt 2018.

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.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet levetid:

– Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater har varierende slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må på påregnes enkelte oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.



TG 3 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.

Kontrollerte rom:

Hovedetasje:

- Stue 1: Mellom 0-25 mm.
- Stue 2: Mellom 0-25 mm.

Loftetasje:

- Loftsstue: mellom 0-50.
- Soverom: mellom 0-65 mm.

Større lokale skjevheter i kontrollerte rom.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befarings. 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.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Mit/borebiller i trebjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0–1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen – justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.
- Mit/borebiller bør behandles. Merk at estimat ikke gjelder behandling av mit grunnet gitt TG2 for dette punktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

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.

Nytt foringsrør i pipe i 2025.

Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Ildsted:

Vedovn med glassfront i begge stuen. Rentbrennende ovner.

Vedovner fra 2025.

Tilstandsrapport

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet takteking.

Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuksikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å unngå lagring direkte mot yttervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med profilert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Hovedetasje:

Kompaktdører av eldre årgang.

Øvrige dørblad i etasjen er fjernet.

Loftsetasjen:

Profilerte heltredører til hovedsoveom og ett Sovekammers.

Kompaktdører for øvrig.

Malt plankedør til innvendig bod.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD (5,3 M²)

Generell

Belegg på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 70-tallet i følge eier.

Avvik:

- Eldre sluk og tettesjikt hvor samlet forventet brukstid er oppbrukt.
- Utettheter i belegg.
- Fuktsvelling/råte på plater i dusjsone.
- Manglende tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning, sett i kombinasjon med de øvrige avvikene. Forholdene medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader, og badet vurderes som teknisk utdatert etter dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonen. Dusjsone grenser mot yttervegg/tømmervegg.

Se kommentarer vedr. øvrige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktskadede plater i våtsone som indikerer utettheter mot tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøre nærmere undersøkelser vedr. rehabilitering av våtrommet. Dersom det er skader i tilliggende konstruksjoner må det påregnes kostnader for utbedring.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (17,3 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med malte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap. Eldre overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Grepa
- Oppvaskmaskin (smal modell) fra IKEA
- Frittstående kjøleskap fra Electrolux

Nyere kjøkkenskap/benkeplate fra IKEA.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (17,3 M²)

TG 2 Avtrekk

Elektrisk vifte på vegg.

Tilstandsrapport

Vifte av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber/plast.

Vannpume i kjeller.

Det er ikke opplyst om feil/mangler ved anlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert på soverom i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

Varmepumpe fra 2023.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i kjeller.

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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 loftstue.

Tilstandsrapport

Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 4 kurser på 16A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

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.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Nytt sikringsskap og inntakssikringer fra 2011.

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ja

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

Tilstandsrapport

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, samt at deler av anlegget er av eldre alder, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

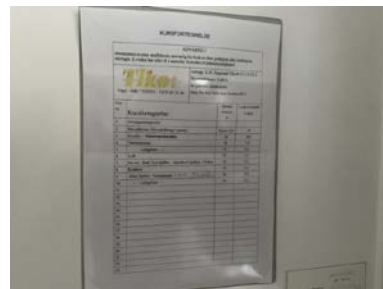
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført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

Deler av anlegget kan være av eldre eller ukjent alder, hvor det kan gjelde andre krav til eksempelvis jording og sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens forskriftskrav. Slike forhold er ikke kontrollert eller nærmere vurdert.

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.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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 røykvarslar, 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.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein samt dels leca.

Merk:

Store deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, da den er skjult bak terreng og/eller innvendige konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte forhold, herunder riss, setningsskader, skjevheter og eventuell fukt- eller frostpåvirkning. Grunnmuren er oppført i naturstein. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Generelt store sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er usikkert om det er behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger. Estimert omfatter kun nærmere undersøkelser. Ved evt. behov for tiltak må det påregnes større kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmur, støttemur, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG 2 Septiktank

Septiktank av eldre årgang.

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.

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

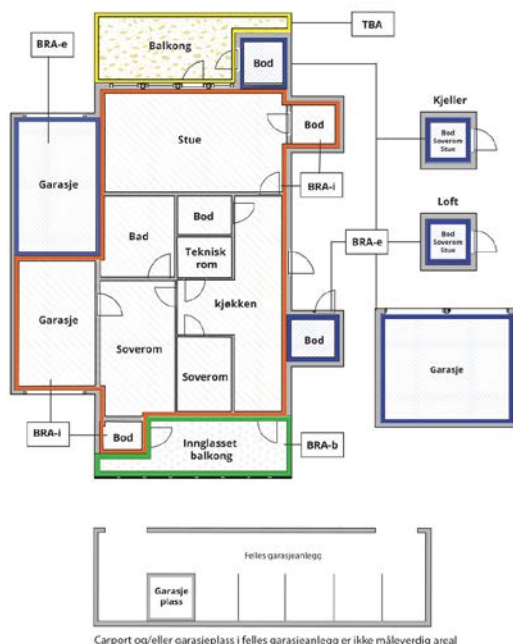
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig (våningshus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		12		12	
Hovedetasje	76			76	42
Loftsetasje	53			53	
SUM	129	12			42
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod (ikke målbart areal), bod (11,5 m ²)	
Hovedetasje	Entré (4,3 m ²), bad (5,3 m ²), kjøkken (17,3 m ²), soverom (7,8 m ²), stue 1 (21,8 m ²), stue 2 (15,1 m ²)		
Loftsetasje	Loftsstue (14,2 m ²), bod (3,3 m ²), kammer (5,6 m ²), soverom (15,3 m ²), kammer (6,9 m ²), kammer (6,3 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 3,9 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Kjeller: varierende takhøyder. Store deler av arealet er under 1,90 meter (ikke målbart areal).

Hovedetasje: ca. 2,42 meter målt i stue 1.

Loftsetasje: ca. 2,14 meter målt i loftsstue.

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). Stor terrasse er skjønnsmessig medtatt i TBA-areal (merk at denne ikke har direkte tilkomst fra boligen). Pga. boligens utforming med skjeve gulv m.m., kan det forekomme avvik utover standardens krav, med forbehold om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Tegninger/lovlighet:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget. Det foreligger ikke tegninger på boligen i følge kommunen.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

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: - Lav takhøyde i loftsetasjen.
- Kammers tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (18,8 m ²)	

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
Hovedetasje		59		59	
Loft					
SUM		59			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
Hovedetasje		Åpent rom (58,6 m ²)	
Loft			

Kommentar

Ca. areal. Ikke målbart areal i kjeller og loft.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Bod (3,0 m ²), bod (15,5 m ²)	

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (4,0 m ²)	

Kommentar

Ca. areal.

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)
Enebolig (våningshus)	126	15
Garasje	0	19
Løe	0	59
Uthus	0	19
Uthus	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	37	2		0	110471.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestre Li 51

Hjemmelshaver

Engesund Karl Magne, Engesund Marit Lie

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Ringmur i leca.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Saltak med tresperrer.
Taktekking med takstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Løe



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med trepanel.

Taktekking med korrugerte metallplater.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med trepanel.

Taktekking med korrugerte metallplater.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med trepanel.
Taktekking med korrugerte metallplater.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.12.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	03.12.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	03.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Bilder fra befaring	03.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Seeiendom.no	03.12.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	
2	10.12.2025	Oppdatert årstall på montering av ildsteder

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Karl Magne Engesund

Marit Lie Engesund

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2011
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestre Li 51

5685 Uggdal

4616-37/2/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vanninntrenging rundt pipe. Beslag montert på pipe og denne lekkasjen er stoppet. Vanninntrengning i tak om skiferheller siger ned, stopper når skiferheller skyves på plass og festes. Vanninntrenging rundt vinduer, tettet med vakaflex og silikon. Dårlig tak på smie (tilleggsbygning)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Pipebeslag laget og montert av bekjent.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet to vinduer i første etasje mot sør. Utført av eigar

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 1 vindu i andre etasje mot sør. Utført av eigar

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 2 vinduer i andre etasje mot sør. Utført av eigar

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør. Utført av eigar.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Beskrivelse av arbeidet: Isolert stover innenfor tømmervegg med 5 cm isolasjon. Usikker på år, men ca 70-tall. Utført av tidlegare eigar.



6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny platting ved ytterdør. Utført av eigar.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse i sør. Utført av eigar.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

4 punktete vinduer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning og tak på kjeldehus. Utført av eigar.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning på løe mot nord. Utført av eigar.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning på løe mot øst. Utført av eigar

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Generell skeivhet på gulv og ujevnheter i grunnmur. Ikkje meir enn normalt på hus med denne alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Beskrivelse av arbeidet: Deler av dobbel grunnmur skifta til leca. Usikker på årstal, men ca 80-tall. Utført av tidlegare eigar.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Johannes Bergesen

Beskrivelse av arbeidet: Ny drengroft på vestsiden av hus og videre til elv i samband med grøfting på bakke.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det ble etablert drenering for framtidig taknedløp på vestsiden av boligen.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Mus i kjeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Eigar har brukt musefeller

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny trykkforsterkningspumpe. Installert av eigar.



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Omega Bygg Tysnes

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny stålpipeline inni gammel pipe. Montert nye ovner, brannmurer og golvplater. Godkjent av brannvesenet

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Tiko

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye inntaksikringer og nytt sikringskap med jordfeilaumatar

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Tiko

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny Toshiba varmepumpe



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Fagne skal montere kraftlinje som krysser eiendommen. Ikkje i nærheten av boligen

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Bygget bad og vindfang ca 1970

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det er tegnet opp på kommunens kart

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Smie er i dårlig stand.

På ein støl ovanfor eigedomen står ei mindre løe, denne er i dårlig stand.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Johannes Bergesen

Beskrivelse av arbeidet: Bonde som pakter jorda på avtale år for år har grøftet bakke og rensket elv

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Vegen over eigedomen er felles. Ingen hus eller hytter innanfor med tilkomst denne vegen.



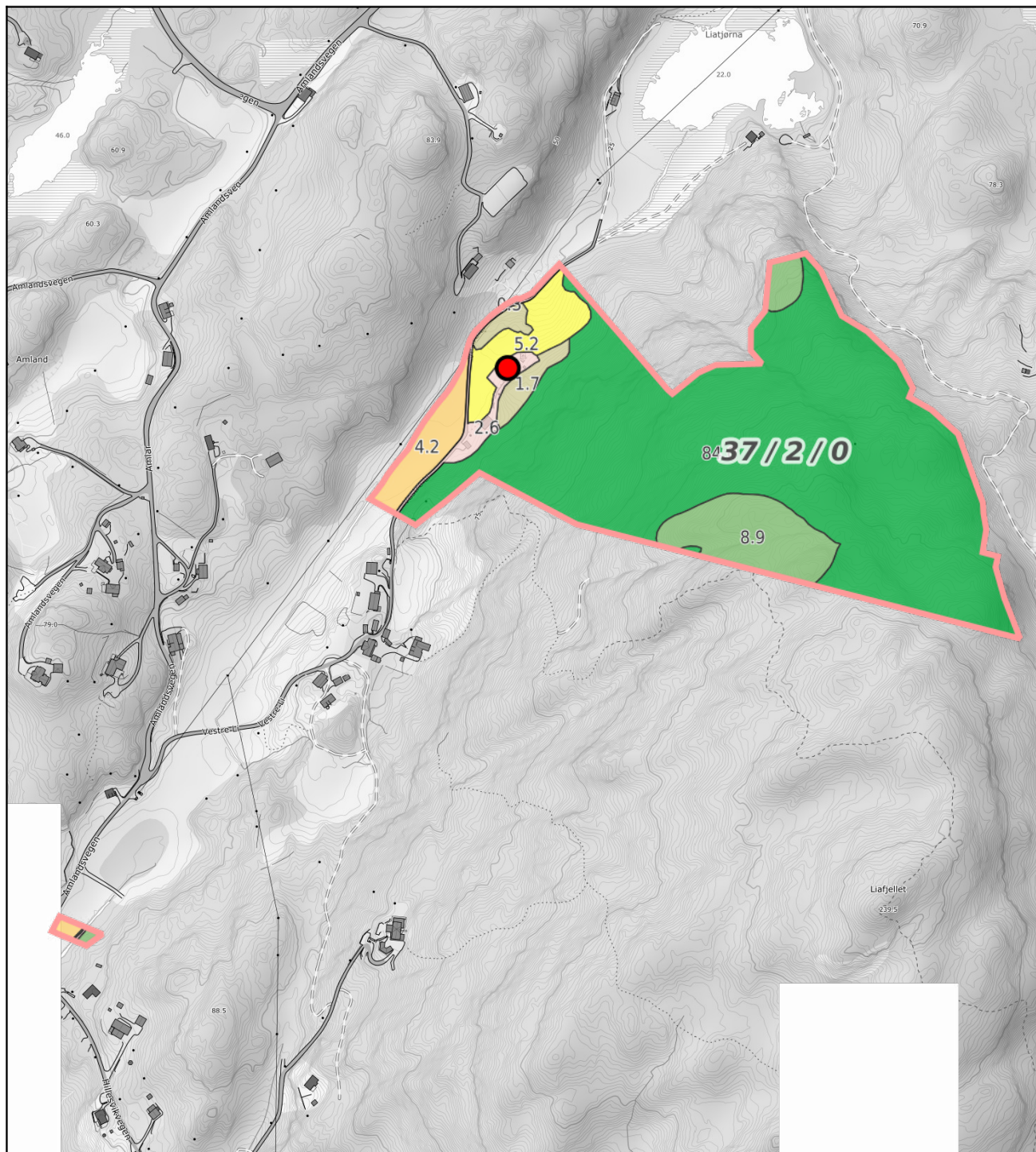
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.01.2026 13:26

Eiendomsdata verifisert: 24.01.2026 13:25

GÅRDSKART 4616-37/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
37/2/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

==	Fulldyrka jord	4.6	
≡	Overflatedyrka jord	5.2	
≡	Innmarksbeite	0.0	9.8
S	Skog av sær høy bonitet	84.1	
H	Skog av høy bonitet	10.6	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	94.7
i	Uproduktiv skog	0.0	
≡	Myr uten skog	0.0	
≡	Åpen jorddekt fastmark	3.0	
≡	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	3.0
≡	Bebyggd, samf., vann, bre	2.8	
≡	Ikke kartlagt	0.0	2.8
	Sum	110.3	110.3

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

AREALTALL (DEKAR)

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises
bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle
teiger på eiendommen. Det kan forekomme
avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

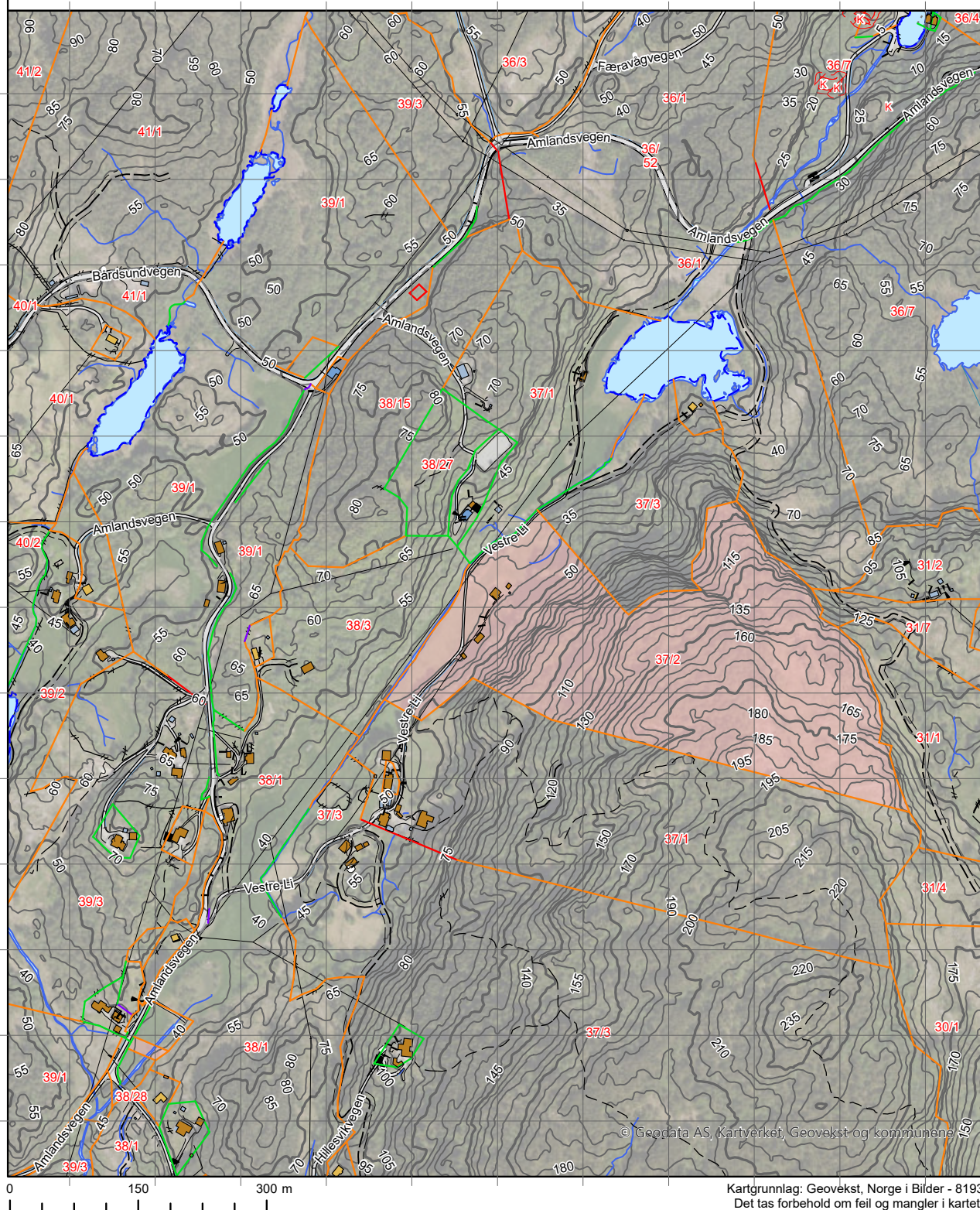
Kommune: 4616 Tysnes
Eiendom: 4616/37/2/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:6000
Dato: 8.12.2025



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

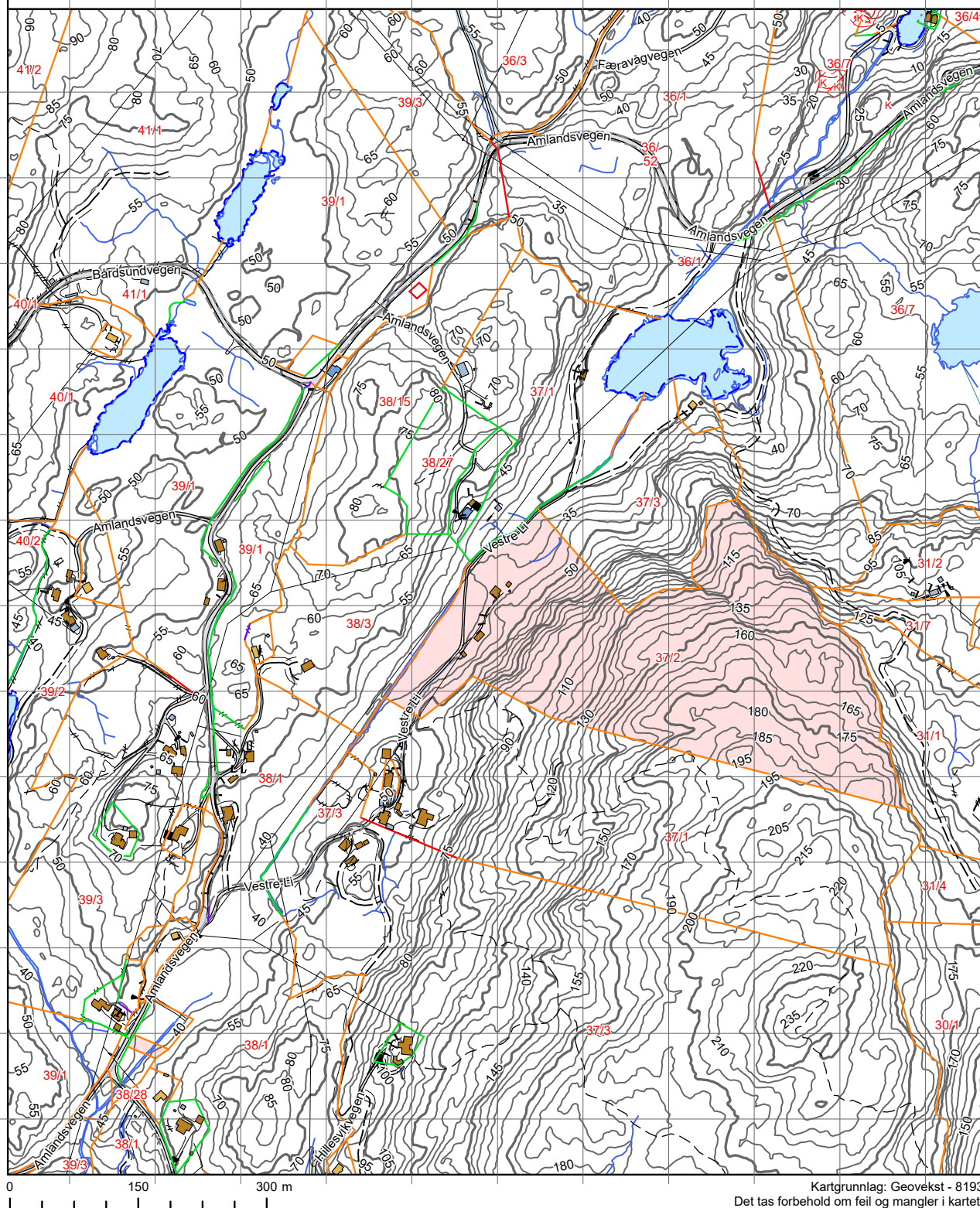
Kommune: 4616 Tysnes
Eiendom: 4616/37/2/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:6000
Dato: 8.12.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

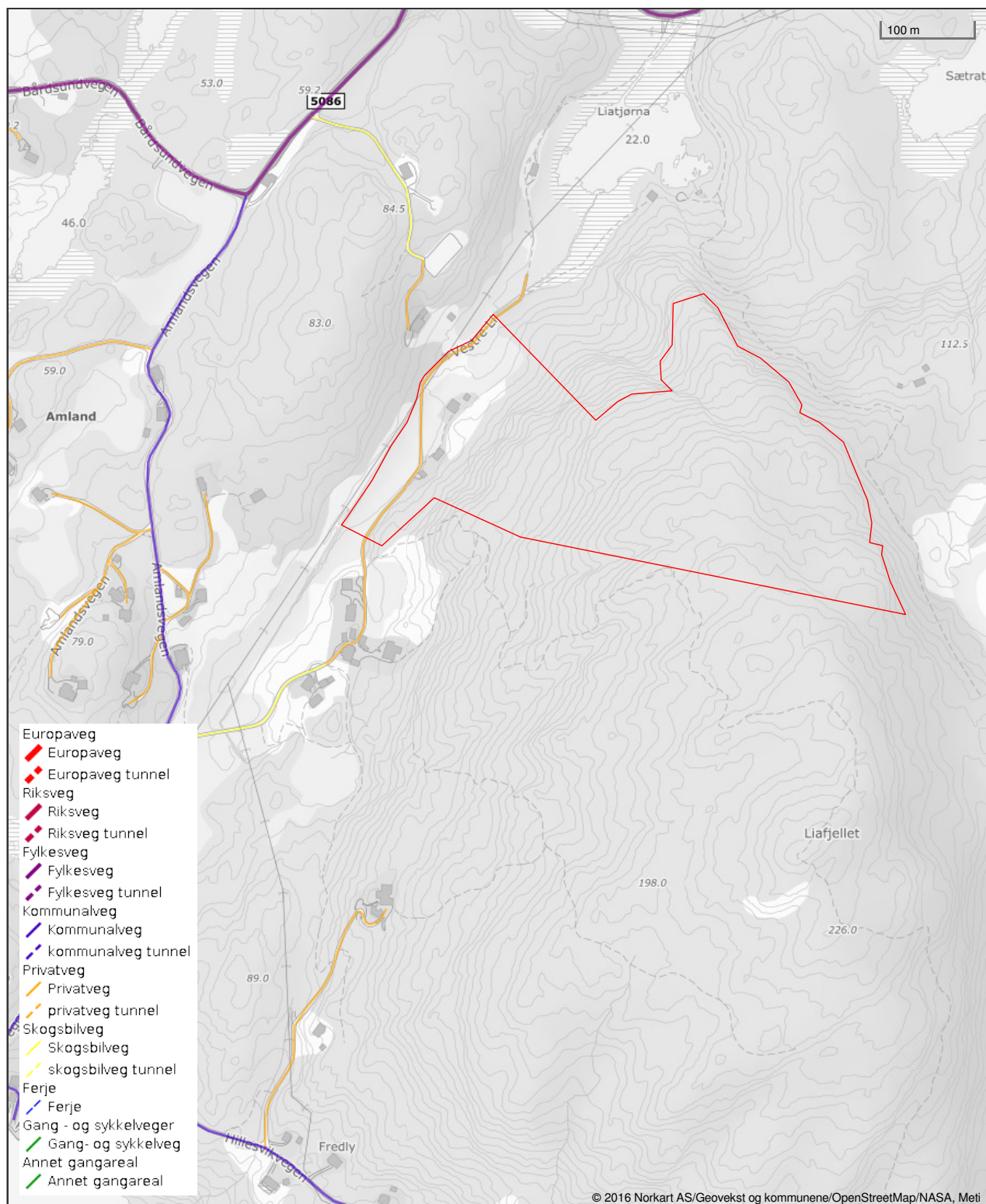
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

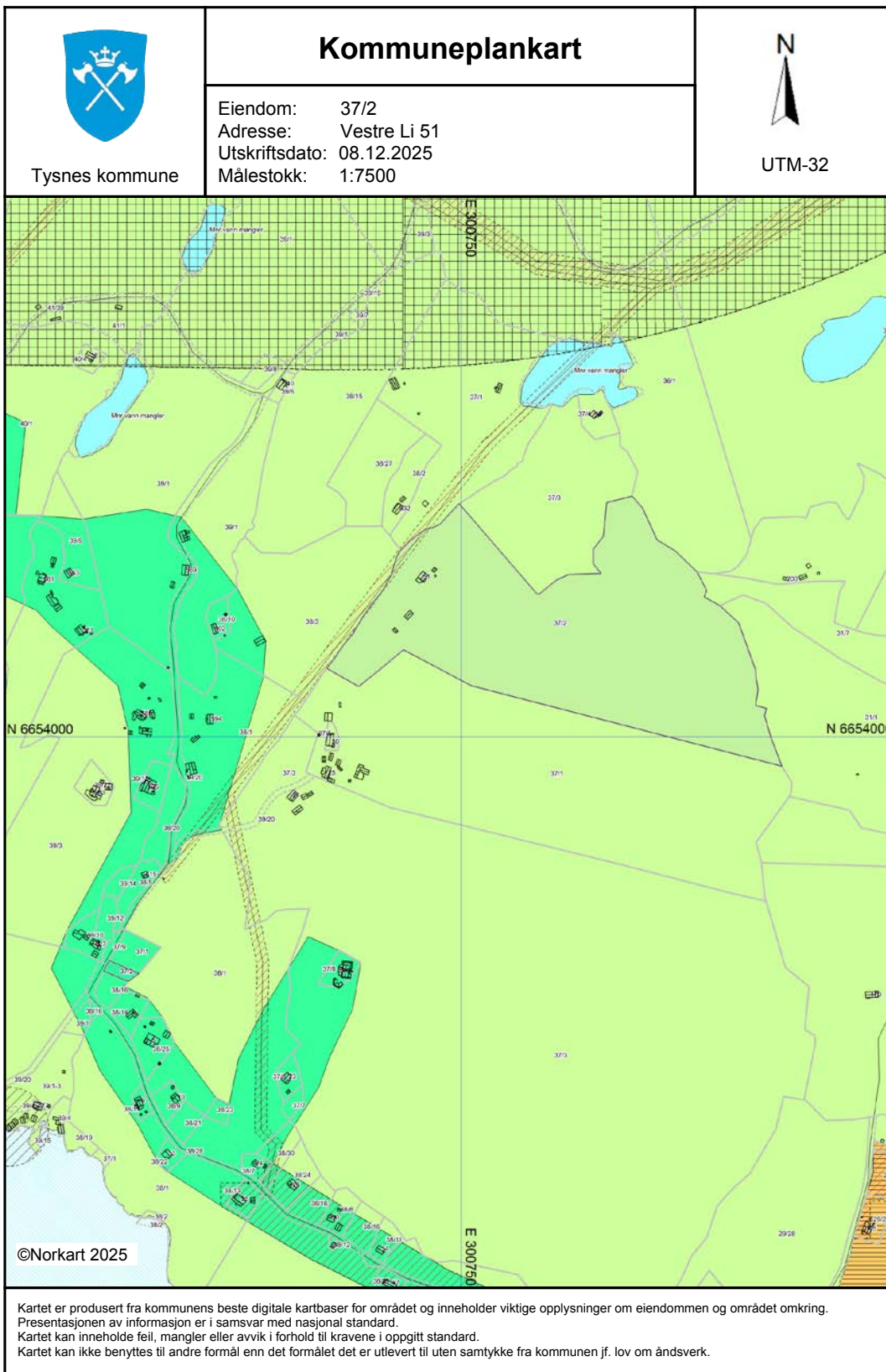
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 4616 - 37/2//



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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Friluftsområde - nåværende

 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

 Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende



Tysnes kommune

Adresse: Uggdalsvegen 301, 5685 Uggdal

Telefon: 53 43 70 00

Utskriftsdato: 08.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysnes kommune

Kommunenr.	4616	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Li 51, 5685 UGGDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010-05		
Navn	Kommuneplan for Tysnes 2011-2022		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.04.2012		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4616/dokumenter/201/F%3b8resegnerTysnes%20rev%20300512.pdf		
Delarealer	Delareal	626 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	LNFB5	
	Delareal	109 845 m ²	
	Arealbruk	LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	Symbol: traktor	
	Delareal	902 m ²	
	KPHensynsonenavn	H370_1	
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018-05
Navn	Tysnes kommune - Kommuneplanen sin arealdel 2024 - 2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Tysnes kommune

Adresse: Uggdalsvegen 301, 5685 Uggdal

Telefon: 53 43 70 00

Utskriftsdato: 08.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysnes kommune

Kommunenr.	4616	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Li 51, 5685 UGGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	1 642,00 kr
Feiing	743,13 kr
Sum	2 385,13 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasj. Grunnavg	25%	1 Abon.	1387.50	1/1	0 %	1 387,50 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 Pipe	300.00	1/1	0 %	300,00 kr
Feiing 2 kvart år	0%	1 Pipe	450.00	1/1	0 %	450,00 kr
Eigedomsskatt - landbruk	0%	547400 prom.	3.00	1/1	0 %	1 642,00 kr
					Sum	3 779,50 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tysnes kommune

Adresse: Uggdalsvegen 301, 5685 Uggdal

Telefon: 53 43 70 00

Utskriftsdato: 08.12.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysnes kommune

Kommunenr.	4616	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Li 51, 5685 UGGDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	782 000,00 kr
Skatt	1 642,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	17.02.2022
Eiendomsstype	Landbruk-bolig m/produksjonstilskot
Promillesats	3 ‰
Fritak	§ 5 h delvis

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr: Gnr Bnr Fnr: Snr Bygningsnr: Referanse:
4616 37 2 0 0 174233438

Kunde
190896
Engesund Karl Magne

Eiendoms adresse:
Vestre Li 51

5685 UGGDAL

Fitjargardsvegen 20
5419 FITJAR

Dunknr	Vare	% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
	700 Abonnentgebyr Hus	100,00%	1	kr 1 100,00	kr 1 100,00
684395	G1 Glas Og Metall 140l	100,00%	1	kr 195,00	kr 195,00
	K Varm-kompostbinge	100,00%	1	kr 0,00	kr 0,00
154626	P1 Papiravfall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
175220	R1 Restavfall 140l	100,00%	1	kr 650,00	kr 650,00
	678 Slamtank - Tøming Kvart 2. År	100,00%	1	kr 620,00	kr 620,00
Sum Totalt eks. m.v.a. :				kr 2 775,00	
m.v.a. 25%:				kr 538,75	
m.v.a. slam 15%:				kr 93,00	
Sum Totalt ink. m.v.a. :				kr 3 406,75	

Beløpet blir fakturert i 6 terminer

2025 - Eit standardabonnement i Tysnes kommune består av: Grunnggebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 188,00 per år. Årleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 713,00.

Ubetalte rekningar:

Fakt.nr.	Fakt. dato	Fakt. beløp	Fakt. rest beløp	Forfallsdato	KID	Ant. purringer/Status
----------	------------	-------------	------------------	--------------	-----	-----------------------



Tysnes kommune

Adresse: Uggdalsvegen 301, 5685 Uggdal

Telefon: 53 43 70 00

Utskriftsdato: 08.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysnes kommune

Kommunenr.	4616	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 192628585

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 174233438

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Vestre Li 51, 5685 UGGDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Ukjent		
Kjøkken	Ukjent		
Stue	Vedovn		
1 etasje stue	Kamin		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.11.2024	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Eigar av bustad skal sørga for at bustaden er utstyrt med minst ein godkjend røykvarslar i kvar etg, plassert slik at dei dekkjer stov/kjøkken, sone utanfor soverom og høyres tydeleg på alle soveromma når dørene er lukka. Alarmstyrken bør vera min. 60 dB inne på rom med lukka dør. NB!: dette er eit avvik frå forskrifta, men blir ført som anmerkning då det er utanfor ansvarsområdet for dette tilsynet. Eigar skal sørga for at budstaden er utstyrt med godkjent manuelt slökkjeutstyr som kan brukast i alle rom. NB!: dette er eit avvik frå forskrifta, men blir ført som anmerkning då det er utanfor ansvarsområdet for dette tilsynet.
--------------------	---

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Hengelås til kjeller er fastrustet. Kjeller, sotluke og tilstand på skorsteinen er derfor ikke kontrollert under dette tilsynet.

Informasjon for bruksenhetId 192628585

BruksenhetId	192628643	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	174233454	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 192628643.			

BruksenhetId	192628642	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	174233446	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 192628642.			

BruksenhetId	192628641	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	174233411	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 192628641.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 37, Bruksnr 2	Kommune:	4616 Tysnes
Adresse:		Grunnkrets:	116 Amland
Veiadresse:	Vestre Li 51, gatenr 1130	Valgkrets:	1 Uggdal
	5685 Uggdal	Kirkesogn:	7051005 Uggdal og Reksteren
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Li Vestre	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	07.05.1894	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	110 471,5 kvm	Skyld:	1,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4616/37/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 21.01.1999 Matrikkelført: 26.10.2011		Berørt	4616/37/1	0,0
			Berørt	4616/37/2	0,0
			Berørt	4616/37/9	0,0
			Berørt	4616/38/1	0,0
			Berørt	4616/38/5	0,0
			Berørt	4616/38/16	0,0
			Berørt	4616/39/1	0,0
			Berørt	4616/39/10	0,0
			Berørt	4616/39/12	0,0
			Berørt	4616/39/20	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 21.01.1999 Matrikkelført:		Avgiver	4616/37/2	0,0
			Mottaker	4616/37/9	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 10.12.1998 Matrikkelført: 22.10.2012		Berørt	4616/37/2	0,0
			Berørt	4616/37/9	0,0
			Berørt	4616/38/16	0,0
			Berørt	4616/38/28	0,0
			Berørt	4616/39/20	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 10.12.1998 Matrikkelført: 02.04.2012		Berørt	4616/37/1	0,0
			Berørt	4616/37/2	0,0
			Berørt	4616/37/9	0,0
			Berørt	4616/38/1	0,0
			Berørt	4616/38/16	0,0
			Berørt	4616/39/20	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 24.10.1989 Matrikkelført: 25.10.2011		Berørt	4616/37/1	0,0
			Berørt	4616/37/2	0,0
			Berørt	4616/37/3	0,0
			Berørt	4616/38/2	0,0
			Berørt	4616/38/3	0,0
			Berørt	4616/38/15	0,0
			Berørt	4616/38/27	0,0
Jordskifte	Forretning: 13.10.1928 Matrikkelført: 25.10.2011		Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4616/37/1	0,0
			Berørt	4616/37/2	0,0
			Berørt	4616/37/3	0,0
			Berørt	4616/38/1	0,0
			Berørt	4616/38/3	0,0
			Berørt	4616/38/8	0,0
			Berørt	4616/38/10	0,0
			Berørt	4616/38/11	0,0
			Berørt	4616/38/12	0,0
			Berørt	4616/38/14	0,0
			Berørt	4616/38/15	0,0
			Berørt	4616/38/16	0,0
			Berørt	4616/38/18	0,0
			Berørt	4616/38/25	0,0
			Berørt	4616/38/27	0,0
			Berørt	4616/38/28	0,0
			Berørt	4616/38/29	0,0
			Berørt	4616/39/1	0,0
Skylddeling	Forretning: 07.05.1894 Matrikkelført:		Avgiver	4616/37/1	0,0
			Mottaker	4616/37/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestre Li 51	Bolig	116,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	116,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	116,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	174233438			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,0		71,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	174233411			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0			30,0	30,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	72,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	72,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	72,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	174233446			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				72,0	72,0			72,0	72,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	28,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	174233454			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0			28,0	28,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 37, Bruksnummer 2 i 4616 TYSNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

24.01.2026 kl. 14.35

Oppdatert per

24.01.2026 kl. 14.35

Adresse(r) :

Gateadresse: **Vestre Li 51**

Gatenr: **1130**

Kommune: **TYSNES**

Postkrets: **5685 UGGDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/203303-1/200 14.03.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 300 000
 Omsetningstype: Annet
ENGESUND KARL MAGNE
 FØDT: 02.01.1981 IDEELL: 1/2
ENGESUND MARIT LIE
 FØDT: 23.10.1982 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1899/900189-1/49 04.04.1899 **UTSKIFTING**

1903/900306-1/49 22.07.1903 **BESTEMMELSE OM VEG**

1930/900541-1/49 20.01.1930 **UTSKIFTING**

2000/8952-2/49 30.10.2000 **FORPAKTNINGSAVTALE**
 på deler av d.e. i 10 år frå 01.11.00 til 01.11.10.
 Rettshavar: JOHANNES A BERGESEN f 01.10.61.
 Med flere bestemmelser

2015/93322-1/200 02.02.2015 **PANTEDOKUMENT**
 Beløp: NOK 2 500 000
 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
 ORG.NR: 832 554 332

2025/1452815-1/200 27.11.2025 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
21:00

Rettighetshaver: FAGNE AS
ORG.NR: 915 635 857
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om ryddebelt
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

901852-1/49

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

2020/279157-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1223 GNR: 37 BNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Nabolagsprofil

Vestre Li 51

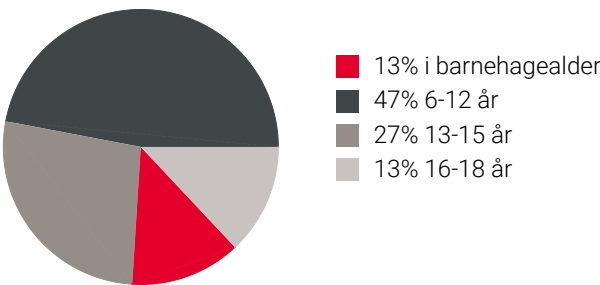
Offentlig transport

🚶 Lid	7 min 🚶
Linje 653	0.6 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	1 t 23 min 🚗
✈ Bergen Flesland	2 t 14 min 🚗

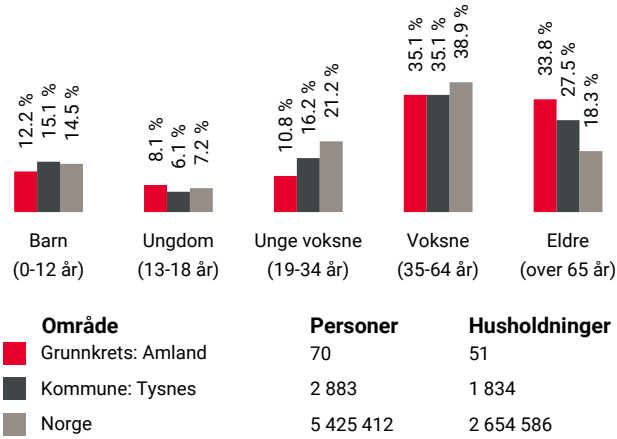
Skoler

Uggdal skule (1-4 kl.)	8 min 🚗
107 elever, 7 klasser	8.5 km
Tysnes skule (5-10 kl.)	13 min 🚗
204 elever, 12 klasser	13.2 km
Stord vgs avd. Saghaugen	1 t 14 min 🚗
900 elever	35.9 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	1 t 14 min 🚗
300 elever	36.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

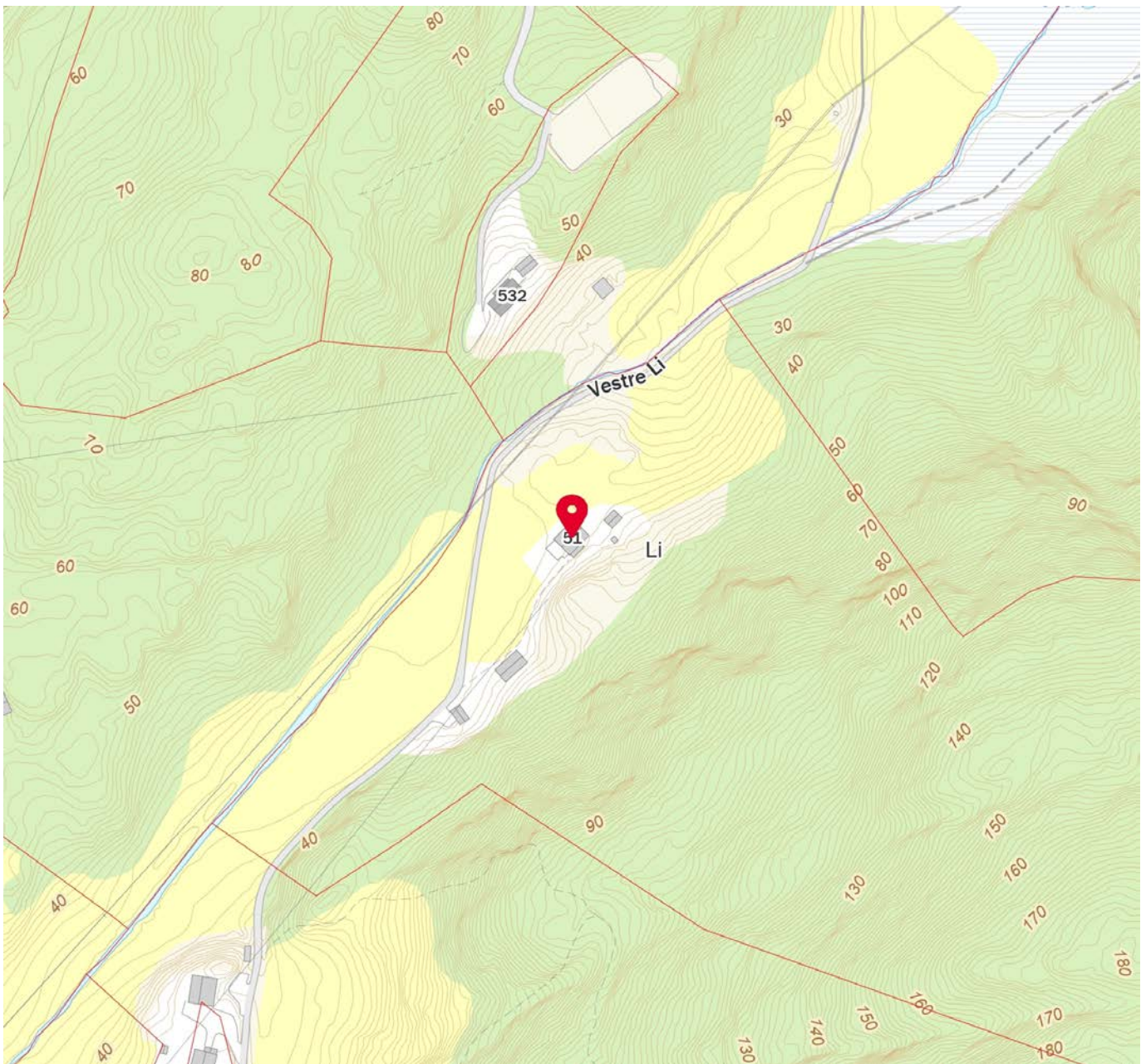
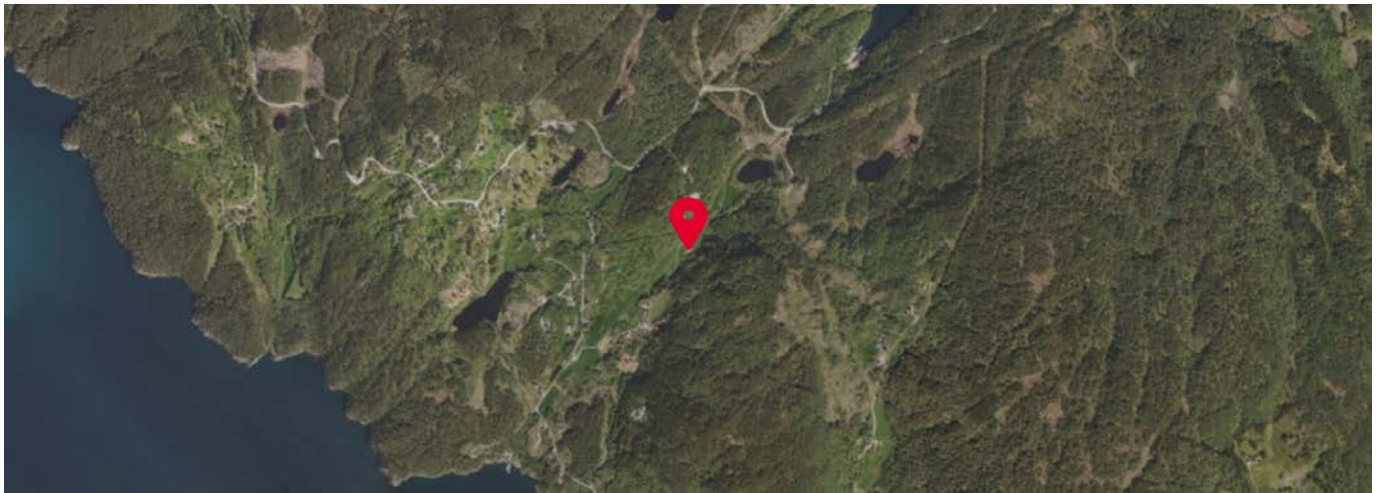
Stjernereiso barnehage (1-5 år)	8 min 🚗
71 barn	8.5 km
Vågsmarka barnehage (1-5 år)	11 min 🚗
31 barn	12.1 km
Onarheim barnehage (1-5 år)	18 min 🚗
19 barn	20.8 km

Dagligvare

Joker Uggdal	6 min 🚗
Post i butikk, PostNord	6.7 km
Coop Extra Tysnes	12 min 🚗
Post i butikk, PostNord	12.2 km

Sport

⚽ Kjevika friluftsområde, sandvolleyba...	7 min 🚗
Sandvolleyball	7.6 km
⚽ Reiso kunstgrasbane	8 min 🚗
Fotball	8.5 km
🏊 Tysnes treningssenter	7 min 🚗
🏊 SvingenPuls treningssenter	11 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vestre Li 51
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