

aktiv.





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 11 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 298 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 198 890,-  
**Selger:** Odd Ludvig Møklebust

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 158/222 kvm  
**Tomtstr.:** 1734.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 94, bnr. 97  
Gnr. 94, bnr. 172  
**Oppdragsnr.:** 1503250060

# Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Vågsneset 18 – en sjelden sjøeiendom med gjennomført boligstandard, naust og en fantastisk maritim beliggenhet. Boligen ble ferdigstilt i 2018 etter omfattende ombygging og fremstår med moderne løsninger, gode materialvalg og en helhetlig stil. Her bor du med sjøen som nærmeste nabo, flotte terrasser, gode solforhold og panoramautsikt over vakre omgivelser.

Kort oppsummert:

- Saltvannsbasseng.
- Ombygget og ferdigstilt i 2018.
- Gjennomgående høy standard med Sigdal-innredning på kjøkken, bad og vaskerom.
- To varmepumper og vedovn fra Jøtul.
- Naust på 55 m<sup>2</sup>, oppgradert med nytt tak, vinduer og el-anlegg.
- To stuer, tre gode soverom, to bad og vaskerom.
- Ingen boplikt.

Velkommen på visning - husk påmelding!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	4
Om eiendommen .....	42
Tilstandsrapport .....	62
Egenerklæring .....	95
Nabolagsprofil .....	136
Forbrukerinformasjon .....	143
Budskjema .....	144

# Plantegning

1. etasje

Vågsneset 18  
1. Etasje

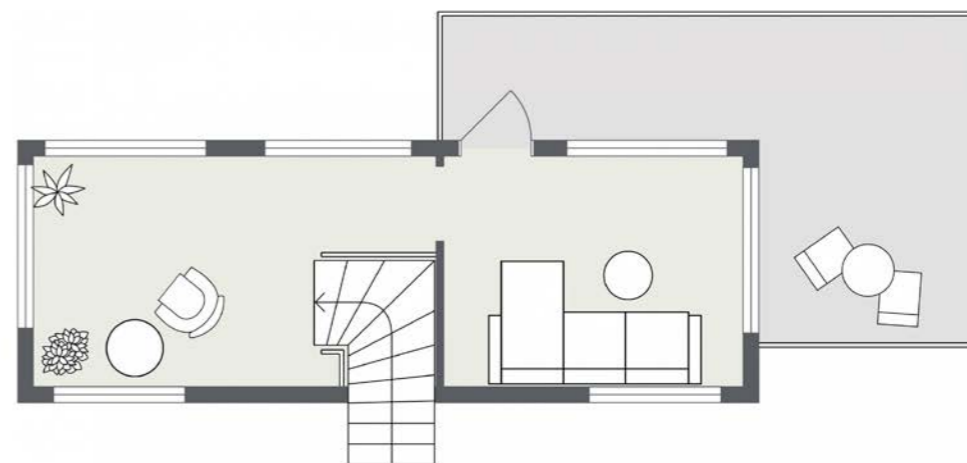


Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

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

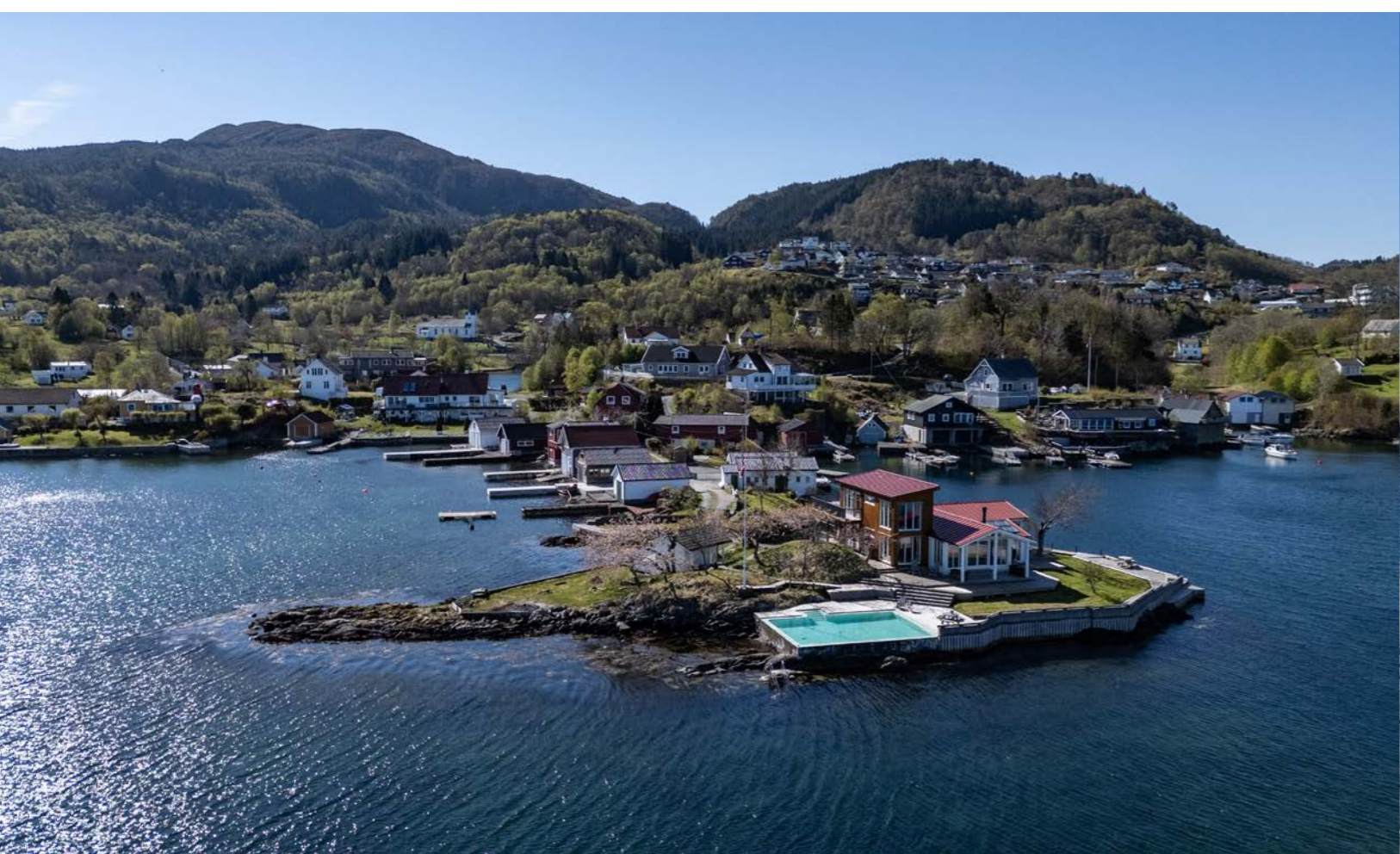
2. etasje

Vågsneset 18  
2. Etasje



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

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





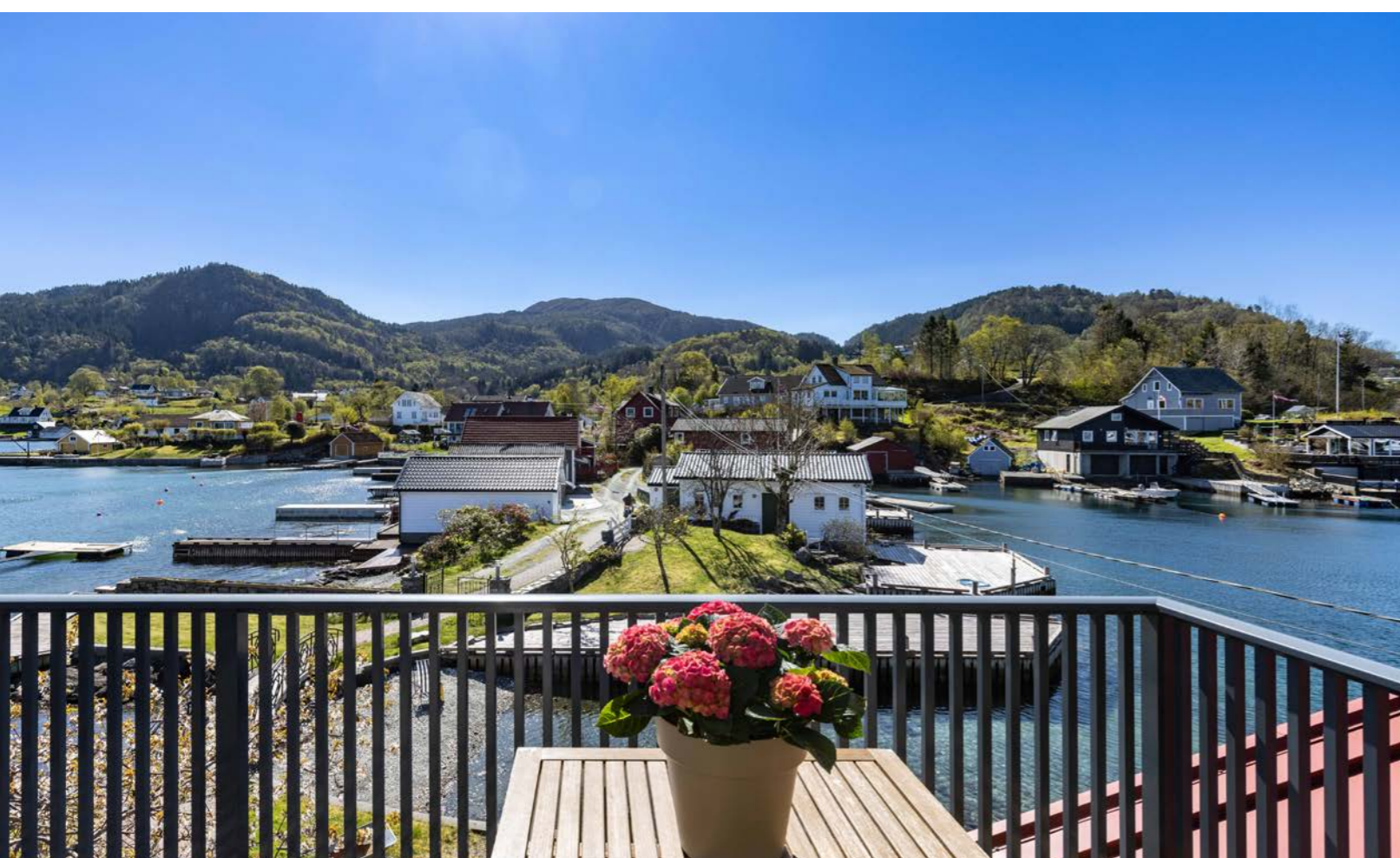








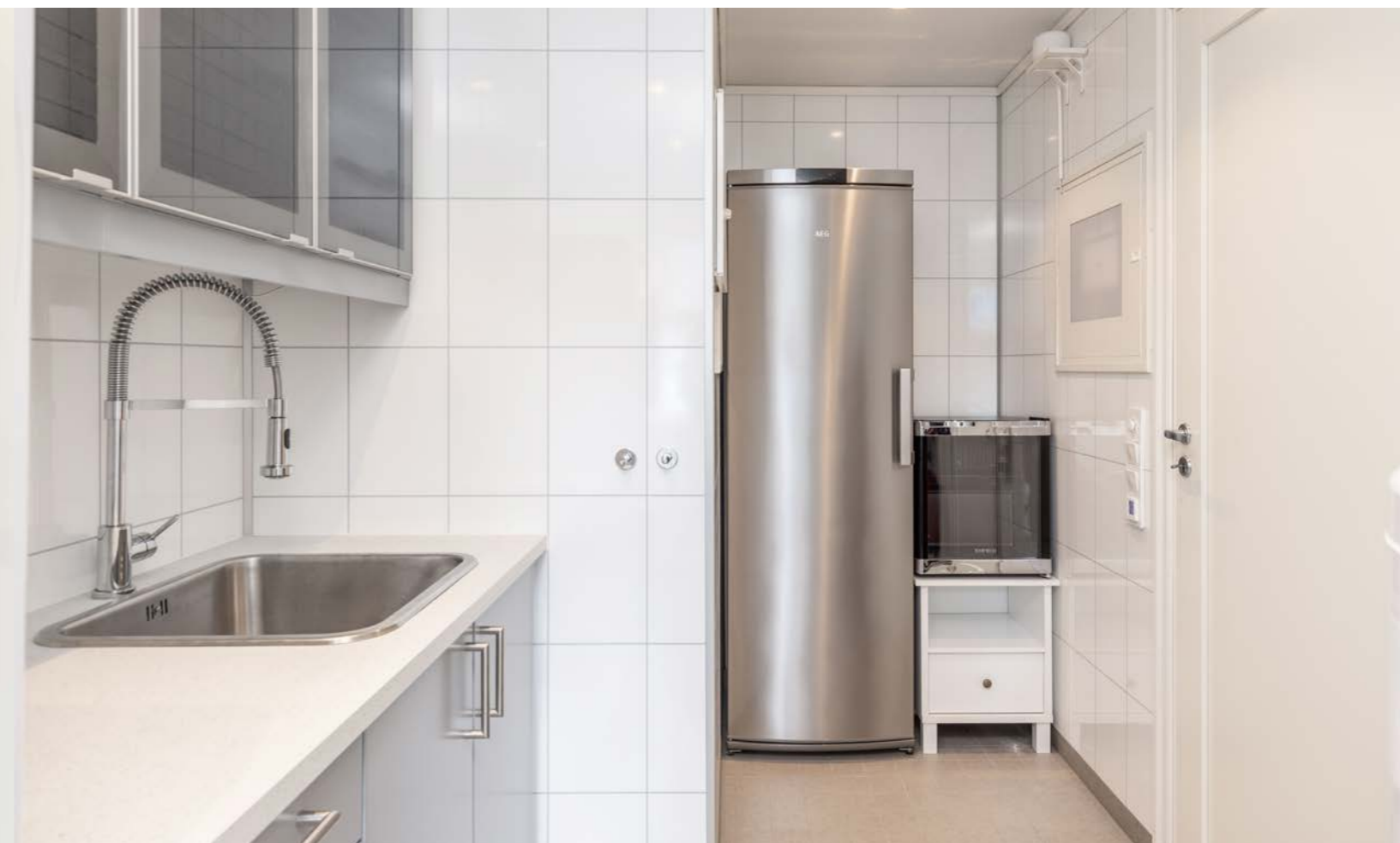




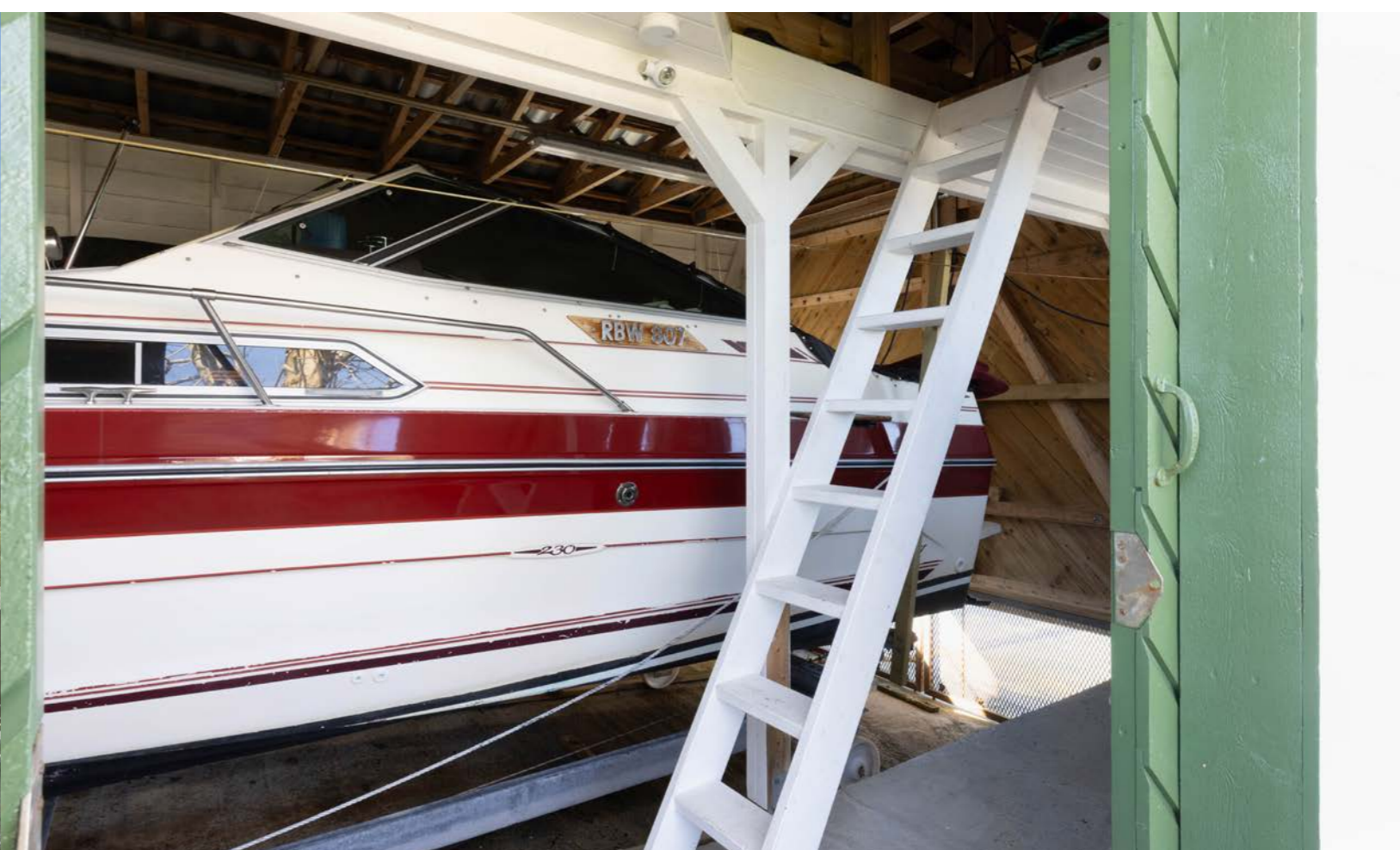





















# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 158 kvm

BRA - e: 64 kvm

BRA totalt: 222 kvm

TBA: 97 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 134 kvm

Entré/gang (17,0 m<sup>2</sup>)

Bad (3,4 m<sup>2</sup>)

Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>)

Innvendig bod (2,6 m<sup>2</sup>)

Soverom (10,9 m<sup>2</sup>)

Bad (7,6 m<sup>2</sup>)

Soverom (19,2 m<sup>2</sup>)

Kjøkken (25,5 m<sup>2</sup>)

Vinterhage (9,8 m<sup>2</sup>)

Stue (32,0 m<sup>2</sup>)

2. etasje

BRA-i: 24 kvm

Stue (14,0 m<sup>2</sup>)

Soverom (9,4 m<sup>2</sup>)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 kvm

2. etasje

17 kvm

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Innredet rom (7,8 m<sup>2</sup>)

### Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 kvm

Naustrom (49,5 m<sup>2</sup>)

Bod (6,0 m<sup>2</sup>)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1734.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Boligen ligger flott til med sjø som nærmeste nabo og en panoramautsikt over Tysnesvika og nærområdet rundt. Uteområdet er eksemplarisk opparbeidet med flotte gangstier, nydelig beplantning og herlige uteplasser. Videre må det også trekkes frem saltvannsbasseng av god størrelse og flere brygger.

Eiendommen består av to bruksnumre. Oppgitt areal er samlet areal for begge eiendommene.

Bnr 97: 1 541,8 kvm

Bnr 172: 192,3 kvm

Tomteareal er hentet fra Statens Kartverk. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid requirere oppmåling via kommune.

### Beliggenhet

Vågsneset 18 har en attraktiv og fredelig beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Tysnes. Her bor du luftig og tilbaketrukket, med nærhet til

sjøen, vakker vestlandsnatur og gode muligheter for friluftsliv året rundt. Området byr på flotte turmuligheter og et aktivt friluftsliv gjennom hele året. Beliggenheten gir en fin balanse mellom skjermede omgivelser og praktisk tilgjengelighet, med kort vei til det man trenger i hverdagen.

Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker rolige omgivelser kombinert med enkel tilgang til daglige servicetilbud. For hverdagshandelen er det naturlig å benytte seg av Spar Tysnes som ligger 8 minutters gange unna. Våge fungerer som øyas knutepunkt med butikker, serveringssteder, gjestehavn og fergeforbindelse til Halhjem. Våge ligger innenfor kort gangavstand til boligen - her kan man spasere til flere av butikkene på under 10 minutter.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Windsor kryss eller på Våge ferjekai - begge ca. 11 minutters spasertur fra boligen. Herfra er det flere avganger i retning Hodnanes, Reksteren, Uggdal og Neshamn.

Tysnes har et aktivt lokalmiljø året rundt, med arrangementer som Tysnesfest om sommeren, lokale markeder og småskalaproduksjon av mat og drikke. Småbåthavner og flere fiskeplasser bidrar til et variert fritidstilbud. Reisen til Tysnes er enkel via fergeforbindelsen Våge-Halhjem, med videre forbindelse til Os, Bergen og resten av Vestlandet.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Vågsmarka barnehage
- Stjernereiso barnehage
- Lunde barnehage
- Tysnes skule
- Uggdal skule
- Stord vgs

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Bolig.

### Bygningssakkyndig

Patrick Bang

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taktekking med sutak, lekter og båndteking.

Fra rundt 2017.

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

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Taktekking (metall/aluminium): ca. 30–50 år.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plast.

Fra rundt 2017.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av isolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående panel.

Fra rundt 2017.

**Merk:**

Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

**Takkonstruksjon/Loft:**

Takkonstruksjon med tresperrer.

Fra rundt 2017.

Kun en liten del av takkonstruksjonen var synlig for inspeksjon.

Øvrige deler er ikke kontrollert (TGIU).

**Vinduer:**

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Fra rundt 2017.

**Merk:**

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

**Forventet brukstid:**

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.

**Dører:**

Ytterdør og balkongdører med malte dørblad og isolerglass.

Fra rundt 2017.

**Merk:**

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses

ikke som avvik.

**Forventet brukstid:**

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasser på totalt ca. 80 m<sup>2</sup> rundt store deler av fritidsboligen.

Terrasser er oppført i trekonstruksjoner.

Terrasse på 17,4 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 2.

etasje.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner.

Underliggende papp med spiler. Trykkimpregnerte

terrassebord og rekkverk i aluminium.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,96 meter.

Fra rundt 2017.

**Til informasjon:**

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

**Fra TEK 17 (paragraf 12-17):**

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

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

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

**Forventet brukstid:**

– Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år

– Rekkverk i tre ca. 20–40 år.

**Innvendig:**

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Det ble foretatt kontroll i stue og kjøkken i 1. etasje samt begge rom i 2. etasje. Det ble målt skjevheter på mellom 0-30 mm i 1. etasje.

**Merk:**

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

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

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

Pipe og ildsted: Pipe:  
Stålpipes.

**Ildsted:**

Vedovn fra Jøtul. Rentbrennende type.

Pipe og ildsted fra 2018.

**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:**

Tilbakefylt med sannsynligvis 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 drencsystem 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.

**Grunnmur og fundamenter:**

Vegger mot grunn i betong- og leca på eksisterende del og betong på ny del.

**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. Ved eldre byggemetoder må det generelt påregnes noe fuktvandring og risiko for lokale svakheter, særlig dersom drenering eller vannavrenning er utilstrekkelig.

**Terrengforhold:**

Se kommentarer under avvik.

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

#### Merk:

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

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsforsyning.

Utvendige vannledninger av nyere alder.

Avløpsrør av eldre alder.

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.

#### Septiktank:

Egen septiktank av eldre årgang i følge eier.

#### TG2

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Understøtting av bjelkelag (sett fra krypkjeller) fremstår som provisorisk.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. • Det anbefales å forsterke understøtting av bjelkelag i 1. etasje med mer permanente støtter for å unngå videre skjevsetninger.

#### Krypkjeller

Det er påvist andre avvik.: • Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for

fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak: • Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk. Alternativt kan en etablere vintermatter eller isolasjonsplater på bakken. Dette isolerer mot kunde fra grunnen, reduserer faren for sommerkondens og fungerer samtidig som dampsperre. Manglende dampsperre øker risikoen for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

#### 1. etasje - Bad (3,4 m<sup>2</sup>) - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: • Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tilliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.

#### 1. etasje - Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>) - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: • Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tilliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.

#### 1. etasje - Bad (7,6 m<sup>2</sup>) - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: • Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tilliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.

#### Fuktsikring og drenering

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

Det er påvist andre avvik.: • Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak: • Skjevhetene skyldes med stor sannsynlighet eldre setninger. Det vurderes ikke å være behov for tiltak per i dag utover jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. For å kunne konkludere sikkert om det pågår aktive setninger, må det foretas nøyaktige målinger over tid, noe som faller utenfor mandatet i en standard tilstandsrapport.

#### Terrengforhold

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: • 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.

#### TGIU

1. etasje - Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>) - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot badet.

#### Septiktank

Egen septiktank av eldre årgang i følge eier.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Andersland Bygg, Andresland Rør, Tiko AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovbering

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk  
Ihht Norsk Standard

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan

bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

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

Lekkasje ved vindu sør vest 2 etg til kott under.

Garanti arbeid, utbedret av Andersland Bygg.

Pinn hull på vannledning i kryp kjeller, utbedret av meg selv.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Andersland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utbedre lekkasje ved vindu 2 etg

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Andersland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Tiko AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg i naust, nytt inntak, nytt el skap

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

- Ja

Luftåpning mellom dørblad og gulv er ulik på 2 dører

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Pinn hull på vannledning, utbedret

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret

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

- Ja

Mus, disse er nå forhåpentligvis vekker fra holmen.

Insekter er det alltid, men det er ute.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fanget 4 stk mus, tror pr 2026 at det ikke er flere på holmen

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Andersland Rør

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt

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

- Ja

Defekt lager på ventilasjons vifte på Villa Vent

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Fana Blikk og Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet lager

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tiko AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kretskort på ute del for luft til luft pumpe stue

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?: 2018

Firmanavn: Andersland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipe og illsted

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

- Ja

Jordfeil på badegulv. Dimmer. Sikring..

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tiko AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret, skiftet komponenter

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?: 2025

Firmanavn: Tiko AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el anlegg i hus

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

- Ja

Skader etter stormen Nina, erstatning naturskade fonnet. Utbedret og nugget nye murer mot Nord. Arbeid utført av Aldersland Bygg.

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

- Ja

Husker ikke årstall, ca 2013

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

- Ja

Rotete hager

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

NØST: Noen lysarmaturer lyser ikke, mit kan forekomme. Det er ikke duk under alu tak plater for å fange opp evt kondens  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?  
- Ja  
Ufaglært arbeid:  
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020  
Beskrivelse av arbeidet: Mit behandling (må gjentas)

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

- Ja  
Velvplate i Jøtul peis,  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?  
- Ja  
Ufaglært arbeid:  
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026  
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut Velvplate

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.

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

- Ja  
Kjente feil:  
Velvplate i peis er sprukket (har kjøpt inn ny, vil bli skiftet ut).  
Det ble oppdaget lekkasje i vannledning under hoved soverom i grunn. Lekkasje utbedret, uttørking, skiftet isolasjon (ca 2019). Ingenting av betydning.  
Det var lekkasje ved vindu oppe i soverom, vindu

mot vest. Lekkasje ned mot vent rom (kott).  
Utbedret på garanti av Andersland Bygg (2024)  
Under noen dørblad er det forskjellig høyde mellom dørblad og gulv, dette pga renovering av gammelt hus.  
Oppdaget litt sent av meg, jeg har ikke brukt energi på dette.  
Basseng er av gamle typen, vegger og bunn er av forskjellig nivåer og tykkelse, trenger vedlikehold. Fungerer slik det er i dag men tungvint (pumpe sjøvann inn og ut).  
Det må forventes vedlikehold av kaier ut mur mot sjø.  
Noe kledning på bod på nøst må skiftes ut pga råte. Avtrekksvifte over stekeplate, her bør de 4 stk filtre byttes ut av ny eier

Info:  
Hus bygget om, ferdigstilt i mai 2018. Snekker og betong ved Andersland bygg, el arbeid utført av Tiko AS, rør ved Andersland rør. Fliser ved Engevik på Stord.  
Nøst bygget+- 1973, renovert av meg for noen år siden. Nytt tak, vinduer og el mm.  
Ved springflo blir det mottrykk i avløpsrør, ingen fare men greit å vite  
Rute for hvor vannledning ligger i grunn og sjø må tegnes inn på et kart, samt hvor stenge kraner er (en på vaskerom, en mellom nøst til nabo Lene Solli og Sven Arve Lande, samt en i hage til Ragnar Hystad. Der er også skylle line for vann fra kommune).  
Båt, Sea Ray 2300 Weekender, Motror og Drev er Mercruiser 260HP. Ingen kjente feil. Stor service mars 2025. Har det meste utenom varmt vann.  
Parkering ved stål port ved bro (Dette ihht muntlig avtale med grunneier er Ragnar Hystad). Det må ikke parkeres så langt ned mot snuplass at det

hindre å snu biler.  
Søppel spann plasseres på egen eiendom (ikke imellom nøst).  
Hoved inntak for strøm er i nøst (nytt), hoved sikringsskap til hus er i nøst (nytt).  
Det er to separate varmpumper i huset (luft til luft). Villa Vent med varmegjenvinning (skiftet lager på begge vifter). Virker som det skal. Har avtale med filter bytte en gang i året, får disse tilsendt.  
Pr dato går strøm fra nøst til mitt andre nøst som ikke skal selges. Dette vil bli fjernet før salg, prosess er i gang ved Tiko og BKK.  
Det skal lages 2 stikk (snuplass) på vannledning til hus, dette vil bli utført før salg og skal gå til mitt andre nøst og nøst til Lars Petter Epland.  
Gang bane mellom nøst skal være åpen, kun vegg montert utstyr som plank og stige. Vedlikehold på gang bane og rekkverk mot sjø skal ny eier bekost (renovert 2025)  
Ved spring flo (storm flo) vil det IKKE være mulig å gå mellom bro og land, holme. Parkeringsplass er også under vann i noen timer (det er meget sjelden, kanskje en gang på år)  
Utebelysning i hage og på hus samt ved portsøyler går på Astra  
Utebelysning på nøst er Auto led pærer (disse skal være tent, dette er etter veglag møte)  
Brøyting er ikke avtalt.  
Veglag koster kr 500,- på år for nøst og hus (betales 01.februar hvert år)  
All belysning på hus og hage er LED. Belysning inni nøst er vanlige lysstoff rør.  
All gulv laminat er av samme design og utførelse, farge.  
Flis på badene og vaskerom av samme design og kvalitet.  
Innredning på badene, kjøkken og vaskerom fra Sigdal

Alle vegger er Wall To Paint  
Alle tak har gips  
Det er el varme i alle gulv med unntak av vent rom (det er 11 stk forskjellige soner).  
Terrasser rundt om samt gangbaner er 2"x6"  
Nytt el anlegg  
Nytt VVS  
Ny Villavent  
Nye yttervegger, tak og nye vinduer med gjennomgående sprosser, etterisolert (2018 standard for hus)  
Ny pipe, Jøtul F520 med glass på tre sider.  
Eike trapp med trinn som går over ytter vange  
Ny flaggstang i 2020 (galvanisert, brennlakkert. Norsk produkt)  
Uttak i vegg for TV (Altiboks), 2 stk i stue, hoved soverom, og 2 etg.  
Det er kryp kjeller, utvendig luke (lokasjon: under hoved soverom (ikke lys).  
Det er inspeksjonsluke med stige til loft på vaskerom.  
Det er to luker for oppbevaring av stiger mm under terrasse mot sør.  
Utelys på 2 etg, er ikke koblet opp mot Astra system (Tiko kan nok koble dette til om ønskelig).  
How To Do It når det gjelder bruk av nøst, kjøp av båt, nøste port, el spill med myk start og 20 meter fjernkontroll.  
Ny galvanisert 10mm wire 2025. Når det gjelder nøst vil jeg vise ny eier om ønskelig.

**Innhold**  
Boligen inneholder:  
1 etg:  
Entré/gang (17,0 m<sup>2</sup>)  
Bad (3,4 m<sup>2</sup>)  
Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>)  
Innvendig bod (2,6 m<sup>2</sup>)

Soverom (10,9 m<sup>2</sup>)  
Bad (7,6 m<sup>2</sup>)  
Soverom (19,2 m<sup>2</sup>)  
Kjøkken (25,5 m<sup>2</sup>)  
Vinterhage (9,8 m<sup>2</sup>)  
Stue (32,0 m<sup>2</sup>)

2. etg:  
Stue (14,0 m<sup>2</sup>)  
Soverom (9,4 m<sup>2</sup>)

Anneks:  
Innredet rom (7,8 m<sup>2</sup>)

Naust:  
Naustrom (49,5 m<sup>2</sup>)  
Bod (6,0 m<sup>2</sup>)

#### Standard

Aktiv Eiendomsmeistring v/ Aleksander Lenning og Elise Linningsvoll har gleden av å presentere Vågsneset 18 – en sjelden sjøeiendom som kombinerer moderne bokvalitet og en helt unik maritim beliggenhet. Eiendommen er flott opparbeidet med gangstier, nydelig beplantning og herlige uteplasser. Videre må det også trekkes frem saltvannsbasseng av god størrelse og flere brygger – perfekt for bading og båtliv.

Her bor du med sjøen som nærmeste nabo, omgitt av vakre uteplasser, lune terrasser, naust, brygge og en upåklagelig panoramautsikt. Eiendommen ble ferdigstilt i 2018 etter en omfattende ombygging, og fremstår i dag med god standard, hvor det er lagt stor vekt på kvalitet, helhetlige materialvalg og gode praktiske løsninger.

Boligen har en gjennomgående, lun og tidløs stil

med harmoniske fargevalg, Sigdal-innredninger på kjøkken, badene og vaskerom, moderne tekniske løsninger og store vindusflater som trekker sjøutsikten inn i rommene. Her får du en eiendom med en sjelden kombinasjon av komfort, båtliv og naturopplevelser rett utenfor døren.

Entré / gang (17,0 m<sup>2</sup>)  
Romslig og innbydende entré med skyvedørsgarderobe som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Allerede her får man et tydelig inntrykk av boligens gjennomførte stil med enhetlige gulvflater, gipsede himlinger og gjennomgående materialvalg.

Stue (32,0 m<sup>2</sup>)  
Boligens naturlige hjerte – en romslig stue med store vindusflater, rikelig med dagslys og flott utsyn mot sjøen. Peisovnen med glass på tre sider skaper både varme og stemning. Stuens generøse areal gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og større spisebord – perfekt for familien og for deg som liker å invitere.

Kjøkken (25,5 m<sup>2</sup>)  
Det er åpen løsning mellom boligens stue og kjøkken. Stilrent og funksjonelt kjøkken fra Sigdal med glatte fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er praktisk utformet med halvøy som gir rommet med lagrings- og arbeidsplass, samt kan benyttes som spiseplass om ønskelig. Integreerte hvitevarer, vinskapp og takhengt ventilator bidrar til både funksjonalitet og et helhetlig uttrykk.

Vinterhage (9,8 m<sup>2</sup>)  
Fra kjøkkenet er det adkomst til vinterhage. Et lyst og innbydende mellomrom mellom inne og ute, perfekt for rolige morgener, lange sommerkvelder

eller som ekstra oppholdsareal store deler av året.

Loftstue (14,0 m<sup>2</sup>)  
Koselig loftsstue som egner seg ypperlig som TV-stue, lesestue eller ekstra oppholdsrom. Også her rammer vindusflatene inn den nydelige utsikten som strekker seg utenfor, og bidrar til rikelig med lysinnslipp i arealet.

Soverom (10,9 m<sup>2</sup>, 19,2 m<sup>2</sup> og 9,4 m<sup>2</sup>)  
Første etasje rommer to gode soverom. Det største fungerer naturlig som hovedsoverom, med god plass til garderobeløsninger og nærhet til hovedbad. Det andre passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til standard soveromsinnredning. Soverommet i andre etasje har et areal på 9,4 m<sup>2</sup>. Lyst og trivelig soverom med nærhet til loftsstuen og utgang til terrasse. Fra soverommet i andre etasje er det utgang til terrasse på 17,4 m<sup>2</sup> – en privat og skjermet uteplass med flott utsikt og gode solforhold.

Bad (3,4 m<sup>2</sup> og 7,6 m<sup>2</sup>)  
Boligen har to delikate bad i første etasje, begge med gjennomførte materialvalg og moderne uttrykk. Det minste badet inneholder servant, vegghengt toalett, veggskap og dusj med innfellbare glassdører. Hovedbadet er romsligere og er utstyrt med dobbel servant, vegghengt toalett og dusjløsning med fast glassvegg. Begge badene har keramiske fliser på gulv, innfelte spotter og elektriske varmekabler.

Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>)  
Praktisk og godt innredet vaskerom med Sigdal-innredning, laminat benkeplate, nedfelt stålvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her finner man også

varmtvannsbereder, fordelerskap for rør-i-rør, inspeksjonsluke til loft og sikringssskap. Flislagt gulv med varmekabler.

Innvendig bod (2,6 m<sup>2</sup>)  
Praktisk oppbevaringsrom i direkte tilknytning til boligens hovedarealer.

Anneks  
Innredet rom (7,8 m<sup>2</sup>)  
Et fleksibelt ekstraareal som egner seg godt som gjesterom, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom.

Naust  
Naustrom og bod (49,5 m<sup>2</sup> og 6,0 m<sup>2</sup>)  
Naustet holder en svært god standard og er oppgradert med nytt tak, nye vinduer og nytt elektrisk anlegg. Her får man både gode lagringsmuligheter og et svært attraktivt tilskudd til eiendommen for den som ønsker nærhet til sjø og båtliv.

#### 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

Parkering på egen eiendom. Nåværende eier har parkering ved stål port ved bro, ihht muntlig avtale med grunneier. Det må ikke parkeres så langt ned mot snuplass at det hindre å snu biler.

### Diverse

Informasjon fra BKK:

"Sak vedkomande tilsyn med elektrisk installasjon avslutta Me syner til kontroll av anlegg 325008900-001 utført den 02.10.2018, og vil med dette informera Dykk om at me ser på saka som godkjend og avslutta."

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

To separate varmepumper i huset (luft til luft). Vedovn fra Jøtul. Rentbrennende type. 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](http://www.nve.no)

### Energimerke

Ikke angitt

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 900 000

### Omkostninger kjøper

11 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

297 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

298 890 (Omkostninger totalt)

315 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

318 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 198 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 215 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 218 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 19 351 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, tilsynsgebyr, feiing, vann og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt beløp er en prognose mottatt fra kommunen. Fakturert beløp i 2025 var kr 14 998,60,-.

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

### Formuesverdi primærbolig

Kr 491 186 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 964 743 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppdragen. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Årlig velforeningsavgift

Kr 500

### Velforening

Veglag koster kr 500,- per år for nøst og hus. Selger opplyser at det betales 01. februar hvert år. Avgift blir fastsatt av årsmøte.

### 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 94, bruksnummer 97 i Tysnes kommune. Gårdsnummer 94, bruksnummer 172 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:

4616/94/97:

08.04.1965 - Dokumentnr: 1403 - Bestemmelse om gjerde  
- Gjerdeplikt.

30.06.2000 - Dokumentnr: 5492 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Jordskifterett vedr. bruksordning med opprustning og utvidelse av gammel vei, i hovedsak på gnr 94/18, fra den kommunale veien og ut i Vågsneset, ca. 117 m<sup>2</sup>. I jordskifteretten ble det fordelt %-vis kostnader knyttet til anlegg og vedlikehold av vei.

08.04.1965 - Dokumentnr: 1403 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:4616 Gnr:94 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 453572 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1223 Gnr:94 Bnr:97

08.04.1965 - Dokumentnr: 1403 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:94 Bnr:18

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

- Eiendommen har rett til å benytte fellesvegen over hovedbruket. Eiendommen har rett til å sette ned lysstoper på passende sted, på hovedbruket og strekke lysledning frem til parsellen. Rett til å legge vannledning i lukket grøft over hovedbruket.

29.10.1973 - Dokumentnr: 7496 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:94 Bnr:18

- Bnr 172 skal benyttes til nausttomt og har samme veirett som tidligere innkjøpt parsell (bnr 97).

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolighus datert 15.02.2016.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter på boligen fra byggeår. Kommunen opplyser per telefon 05.05 at boligen ble bygget før det var krav om søknad. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Megler tar utgangspunkt i tilstandsrapport og tegninger knyttet til tilbygg bolig, og kan ikke garantere at det er foretatt søknadspliktige tiltak. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt tegninger fra kommunen, men det er noe avvik fra disse. Det er foretatt innvendige endringer. Ene badet er opprinnelig bod/garderobe og vaskerommet er opprinnelig separat vaskerom

og wc.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger tilbygg bolig (udatert).

- Tegning forlengelse av tak på naust, datert 02.12.2005.

- Tegning redskapsbod, stemplet med godkjenning 24.01.2008.

Byggeår er ikke opplyst i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er opplyst fra selger.

### Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Siste del av adkomstveien er gang- og sykkelvei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig nett.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig nett.

Egen septiktank av eldre årgang i følge eier.

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

videre bruk.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse og grønstruktur.

Reguleringsplan:

Planid: 2010-03

Plannavn: Reguleringsplan Våge sentrum

Ikrafttredelse: 27.07.2017

Formål:

Grønstruktur (utgått). Delareal 26 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Delareal 1 515 m<sup>2</sup>.

Hensynssoner i reguleringsplanen:

Krav om detaljregulering. Delareal 1 542 m<sup>2</sup>.

Kommuneplan:

Planid: 2010-05

Plannavn: Kommuneplan for Tysnes 2011-2022

Ikrafttredelse: 26.04.2012

Formål:

Boligbebyggelse, Nåværende. Delareal 1 347 m<sup>2</sup>.

Kombinert bebyggelse og

anleggsformål, Nåværende. Delareal 92 m<sup>2</sup>.

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten

tilhørende strandsone, Nåværende. Delareal 103 m<sup>2</sup>.

Kommuneplaner under arbeid:

Planid: 2018-05

Plannavn: Tysnes kommune - Kommuneplanen sin arealdel 2024 - 2036

Status: Planforslag

Samfunnsdelen 2018–2030 ble godkjent i

kommunestyremøte 19.02.2019. Som nevnt

innledningsvis legger kommunens samfunnsdel

føringer for arealdelen av kommuneplanen.

Målsettingene som presenteres i samfunnsdelen skal ligge til grunn for planleggingen og disponeringen av kommunens arealer.

For å oppnå det overordnede målet ønsker kommunen å stimulere til økt tilflytting og vekst i folketallet. Dette skal gjøres gjennom de seks delmålene.

Kommunen skal:

- Tilrettelegge for gode bomiljøer for både fastboende og deltidsboende
- Medvirke til utvikling av næringsliv og arbeidsplasser
- Sikre innbyggerne trygge og gode oppvekstvilkår
- Sikre innbyggerne gode helsetilbud og verdige rammer for offentlig og privat omsorg
- Sikre innbyggerne tilgang til meningsfull fritid
- Sikre innbyggerne gode kommunikasjoner og god infrastruktur

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Det er ikke boplikt.

## Kontraksgrunnlag

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,-, markedspakke kr 24 900,-, grunnpakke kommunale opplysninger, eiendomsregister, signering og servitutter kr 15 000,- og visninger/overtakelse kr 2 900,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Aleksander Lenning  
Eiendomsmegler / Partner  
[aleksander.lenning@aktiv.no](mailto:aleksander.lenning@aktiv.no)  
Tlf: 916 50 495

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner  
[aleksander.lenning@aktiv.no](mailto:aleksander.lenning@aktiv.no)  
Tlf: 916 50 495

Elise Linningsvoll  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[elise.linningsvoll@aktiv.no](mailto:elise.linningsvoll@aktiv.no)  
Tlf: 959 38 227

#### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer  
993404020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

#### **Salgsoppgavedato**

05.05.2026

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Vågsneset 18 , 5680 TYSNES  
TYSNES kommune  
# gnr. 94, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 158 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026 Rapportdato: 01.05.2026 Oppdragsnr.: 20932-3338 Eiendomsverdi ref nr: QG8530

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



## 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 eiendomsmeglere, 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

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.



## 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 fuktøk.

### 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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 oppført over to etasjer.  
Naust på ca. 55 m<sup>2</sup>.  
Anneks på ca. 8 m<sup>2</sup>.  
Terrasser på tilsammen ca. 100 m<sup>2</sup>.

### 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 flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### REFERANSEIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med de byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

### 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 bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i tekniske forskrifter gjeldende ved oppføringstidspunktet, og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Enkelte av boligens egenskaper, som blant annet tetthet, varmeisolerings og ventilasjon, kan derfor forventes å avvike fra det som kreves etter dagens nyeste byggeforskrifter (TEK17).

### 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

Eiendommen på Vågsneset 18 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Våge. Boligen ligger i enden av en rolig blindvei med lite trafikk. Fra eiendommen er det kort gangavstand til dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, frisør og bensinstasjon. Våge ferjekai, skole med idrettsanlegg og svømmebasseng, barnehage, busstopp, restaurant og offentlig badstue er også lett tilgjengelig til fots. Området byr på gode tur- og friluftsmuligheter med flere populære turmål i nærheten, samt badeplasser i kort avstand fra boligen. Det er også kort vei til servicetilbud og treningssentre. Reisetiden til Bergen og Flesland er i underkant av én time med bil og ferge, og omtrent 45 minutter til Stord.

### TOMT

Tomten er pent opparbeidet med gangstier av belegningsstein, plen, terrasser, basseng m.m.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

### VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsforsyning. Septiktank. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### PARKERING

Biloppstillingsplass ved inngang til eiendommen.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

#### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur i mur- og betongkonstruksjoner.

#### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

#### Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående panel.

#### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

#### Dører:

Ytterdører og balkongdører med malte dørbblad og isolerglass.

#### Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, lekter og båndtekkning.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### 1. etasje:

##### Entré/gang (17,0 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser/laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Garderobeskap.

##### Bad (3,4 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

##### Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

##### Innvendig bod (2,6 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Ventilasjonsaggregat.

##### Soverom (10,9 m<sup>2</sup>)

## Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

### Lovlighet

[Gå til side](#)

##### Bad (7,6 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater på vegger. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

##### Soverom (19,2 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Garderobeskap. Utgang til altan.

##### Kjøkken (25,5 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

##### Vinterhage (9,8 m<sup>2</sup>)

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

##### Stue (32,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater/spiler på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

#### 2. etasje:

##### Stue (14,0 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

##### Soverom (9,4 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Utgang til terrasse.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

### OPPVARMING

Vedovn på kjøkkenet. Rentbrennende type.

To varmpumper.

El. varmekabler i alle gulv foruten innvendig bod.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

### Arealer

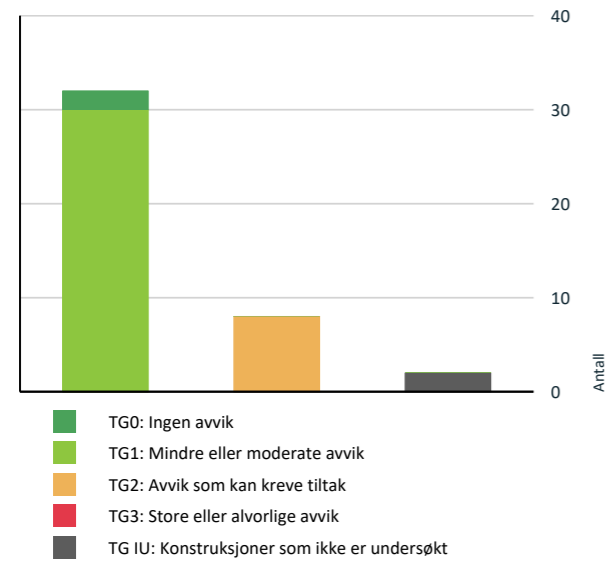
[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://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

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Understøtting av bjelkelag (sett fra krypkjeller) fremstår som provisorisk.

## Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

- Det er manglende dampspørre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)  
Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

! 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 byggetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (3,4 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (7,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad (7,6 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

##### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

Boligen ble totalrenovert i 2017/2018. Grunnmur er av eldre årgang. Ukjent opprinnelig byggeår.

**Anvendelse**

**Standard**

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking med sutak, lekter og båndteking.

Fra rundt 2017.

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

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Taktekking (metall/aluminium): ca. 30–50 år

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp i plast.

Fra rundt 2017.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger av isolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående panel.

# Tilstandsrapport

Fra rundt 2017.

**Merk:**

Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon med tresperrer.

Fra rundt 2017.

Kun en liten del av takkonstruksjonen var synlig for inspeksjon.

Øvrige deler er ikke kontrollert (TGIU).

### Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.

Fra rundt 2017.

**Merk:**

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør og balkongdører med malte dørbord og isolerglass.

Fra rundt 2017.

**Merk:**

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasser på totalt ca. 80 m<sup>2</sup> rundt store deler av fritidsboligen. Terrasser er oppført i trekonstruksjoner.

Terrasse på 17,4 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom i 2. etasje.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Underliggende papp med spiler. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i aluminium. Rekkverkhøyde ble målt til 0,96 meter.

# Tilstandsrapport

Fra rundt 2017.

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 brukstid:

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



## INNVENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Fra rundt 2017.

Forventet brukstid:

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

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. 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.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Det ble foretatt kontroll i stue og kjøkken i 1. etasje samt begge rom i 2. etasje. Det ble målt skjevheter på mellom 0-30 mm i 1. etasje.

Merk:

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

# Tilstandsrapport

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

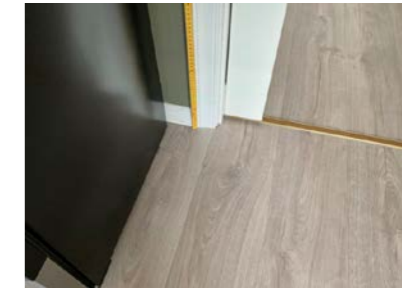
Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Understøtting av bjelkelag (sett fra krypkjeller) fremstår som provisorisk.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det anbefales å forsterke understøtting av bjelkelag i 1. etasje med mer permanente støtter for å unngå videre skjevsetninger.



### 1 TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe:

Stålpipes.

Ildsted:

Vedovn fra Jøtul. Rentbrennende type.

Pipe og ildsted fra 2018.



# Tilstandsrapport

## KG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Boligen har krypkjeller.

### Kommentar:

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk. Alternativt kan en etablere vintermatter eller isolasjonsplater på bakken. Dette isolerer mot kunde fra grunnen, reduserer faren for sommerkondens og fungerer samtidig som dampsperre. Manglende dampsperre øker risikoen for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.



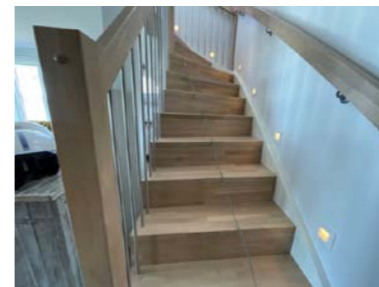
## KG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Eiketrapp med spilerekker i stål og håndløper. Belysning i trinn.

Fra rundt 2017.

# Tilstandsrapport



## KG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Ett-speils innerdører.

Skyvedør med glassfelt mellom gang og kjøkken.

Fra rundt 2017.

### Merk:

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

### Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

#### Generell

### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, badromsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, veggskap, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med håndduj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Fra rundt 2017.

### 1. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

## KG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

## KG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller

# Tilstandsrapport

konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

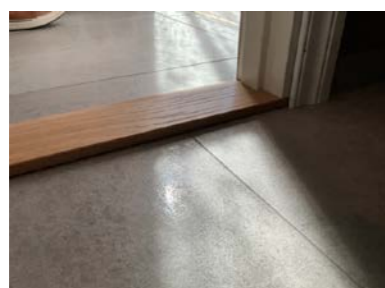
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tilleggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.



## 1. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

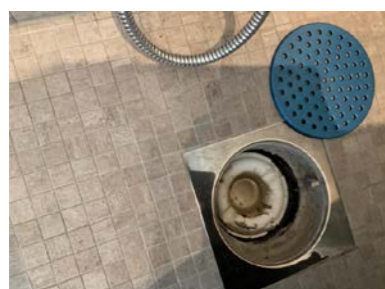
### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).



## 1. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtreksventil i himling. Tilluft via luftspalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD (3,4 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilleggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 33,8% ved en temperatur på 21,1 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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



## 1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereider, fordelerskap til rør-i-rør og sikringskap. El. varmekabler, plastsluk og avtreksventil i himling.

Fra rundt 2017.

## 1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 10 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

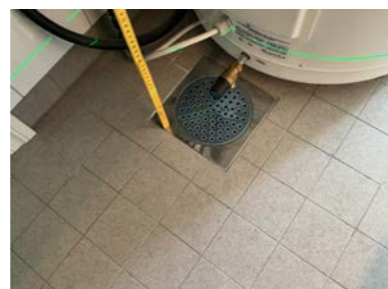
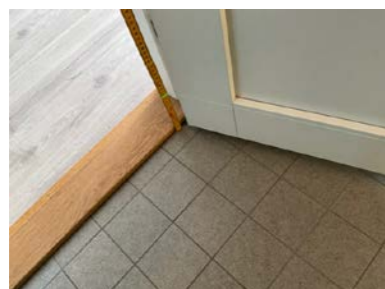
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tiliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.



## 1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

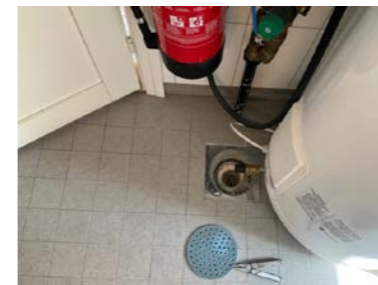
#### Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM (7,2 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot badet.

## 1. ETASJE > BAD (7,6 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater på vegger. Innfelte spotter.

#### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, dobbel heldekkende servant og ett-greps blandebatterier, to speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluker og avtrekkventil i himling.

Fra rundt 2017.

## 1. ETASJE > BAD (7,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD (7,6 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 28 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak, men en må være oppmerksom på noe økt risiko for at evt. lekkasjevann kan renne ut i tiliggende rom. Vær oppmerksom ved bruk.



## 1. ETASJE > BAD (7,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluker med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

# Tilstandsrapport

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).



## 1. ETASJE > BAD (7,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD (7,6 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD (7,6 M<sup>2</sup>)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tiliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 32,6% ved en temperatur på 21,6 grader.

#### Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

#### Merk:

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

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN (25,5 M<sup>2</sup>)

##### TG 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Skvettplate over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp (90 cm) fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kjøleskap fra Siemens
- Vinskap fra Norcool

Frittstående vinskap fra Sandstrøm medfølger salget i følge eier.

Takhengt ventilator fra Røroshetta.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Fra rundt 2017.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN (25,5 M<sup>2</sup>)

##### TG 1 Avtrekk

###### Beskrivelse

Takhengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 1 Vannledninger

###### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Fra rundt 2017.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast 25-75 år

## Tilstandsrapport



##### TG 1 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Fra rundt 2017.

Forventet brukstid:

- Avløp (plast): 25-50 år

##### TG 1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Fra rundt 2017.

Lager er nylig skiftet på anlegget.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

##### TG 1 Varmepumper

###### Beskrivelse

Boligen har to luft-til-luft varmepumper.

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 brukstid:

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

##### TG 1 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 198 liter fra CTC, plassert på vaskerom.

Bereider fra 2018.

# Tilstandsrapport

Forventet brukstid:  
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert på vaskerom.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 50A, 1 kurs på 25A og 16 kurser på 15A.

#### BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler i alle gulv foruten innvendig bod.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

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

#### Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

# Tilstandsrapport

anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

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

**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

**Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.**

**På bakgrunn av nevnte forhold 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.

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.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

## Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av spengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem 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

### Beskrivelse

Vegger mot grunn i betong- og leca på eksisterende del og betong på ny del.

### 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. 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 påvist andre avvik:
- Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i fundamentet. Det bemerkes at slike skjevheter er normalt forekommende i eldre bygninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skjevhetene skyldes med stor sannsynlighet eldre setninger. Det vurderes ikke å være behov for tiltak per i dag utover jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. For å kunne konkludere sikkert om det pågår aktive setninger, må det foretas nøyaktige målinger over tid, noe som faller utenfor mandatet i en standard tilstandsrapport.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

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

### Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, 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:

# Tilstandsrapport

- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fukt påkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannopsamling 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 pukke eller grov grus.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsforsyning.

Utvendige vannledninger av nyere alder.

Avløpsrør av eldre alder.

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.

## Septiktank

### Beskrivelse

Egen septiktank av eldre årgang i følge eier.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

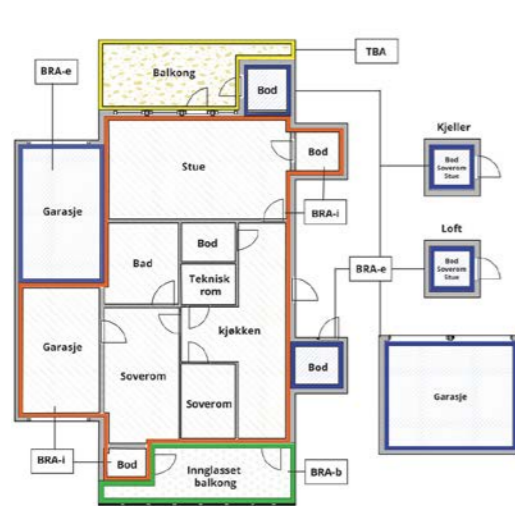
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	134			134	80
2. etasje	24			24	17
<b>SUM</b>	<b>158</b>				<b>97</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>158</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang (17,0 m <sup>2</sup> ), bad (3,4 m <sup>2</sup> ), vaskerom (7,2 m <sup>2</sup> ), innvendig bod (2,6 m <sup>2</sup> ), soverom (10,9 m <sup>2</sup> ), bad (7,6 m <sup>2</sup> ), soverom (19,2 m <sup>2</sup> ), kjøkken (25,5 m <sup>2</sup> ), vinterhage (9,8 m <sup>2</sup> ), stue (32,0 m <sup>2</sup> )		
2. etasje	Stue (14,0 m <sup>2</sup> ), soverom (9,4 m <sup>2</sup> )		

## Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merker:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 1. etasje.  
Innvendige vegger utgjør ca. 0,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i 2. etasje.

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

### TAKHØYDER

1. etasje: mellom ca. 2,56-3,14 meter målt i stue og kjøkken.  
2. etasje: mellom ca. 2,41-2,84 meter målt i stue.

### GENERELT

Arealet 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. Pga. boligens geometri kan det forekomme noe avvik. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). TBA-areal må sees på som omtrentlig.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlagge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

## Anneks

# Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Innredet rom (7,8 m <sup>2</sup> )	

#### Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
<b>SUM</b>		<b>56</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom (49,5 m <sup>2</sup> ), bod (6,0 m <sup>2</sup> )	

#### 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	158	0
Anneks	0	8
Naust	0	56

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	94	97		0	1541.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Vågsneset 18

### Hjemmelshaver

Møklebust Odd Ludvig

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

2013

#### Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

#### Standard

Betongfundamenter.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.

Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

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

### Naust



#### Anvendelse

#### Byggeår

1973

#### Kommentar

Opprinnelig byggeår. Renovert i senere år.

#### Standard

Betongfundamenter.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.

Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med stålpanner.

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	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	15.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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

Odd Ludvig Møklebust

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2003
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

### Vågsneset 18

### 5680 Tysnes

4616-94/97/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1503250060

1



## 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017  
**Firmanavn:** Andersland Bygg, Andresland Rør, Tiko AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Total renovbering

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

lhht Norsk Standard

---

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

♦ **Ja**

---

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**

Lekkasje ved vindu sør vest 2 etg til kott under. Garanti arbeid, utbedret av Andersland Bygg.

Pinn hull på vannledning i kryp kjeller, utbedret av meg selv.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024  
**Firmanavn:** Andersland Bygg  
**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedre lekkasje ved vindu 2 etg
- 

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



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

**Firmanavn:** Andersland Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Total renovering

---

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?

♦ **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**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Firmanavn:** Tiko AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt el anlegg i naust, nytt inntak, nytt el skap
- 

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

♦ **Ja**

Luftåpning mellom dørblad og gulv er ulik på 2 dører

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Ja**

Pinn hull på vannledning, utbedret

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedret
- 

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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, disse er nå forhåpentligvis vekker fra holmen. Insekter er det alltid, men det er ute.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Fanget 4 stk mus, tror pr 2026 at det ikke er flere på holmen

## 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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Andersland Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Defekt lager på ventilasjons vifte på Villa Vent

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Fana Blikk og Ventilasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet lager

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

♦ Ja



**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Tiko AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet kretskort på ute del for luft til luft pumpe stue

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?:** 2018

**Firmanavn:** Andersland Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny pipe og ildsted

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?

♦ Ja

Jordfeil på badegulv. Dimmer. Sikring..

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Tiko AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedret, skiftet komponenter

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?:** 2025

**Firmanavn:** Tiko AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt el anlegg i hus

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Skader etter stormen Nina, erstatning naturskade fonnet. Utbedret og nugget nye murer mot Nord. Arbeid utført av Aldersland Bygg.

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?

♦ **Ja**

Husker ikke årstall, ca 2013

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?

♦ **Ja**

Rotete hager

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**

NØST: Noen lysarmaturer lyser ikke, mit kan forekomme. Det er ikke duk under alu tak plater for å fange opp evt kondens

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Mit behandling (må gjentas)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Velvplate i Jøtul peis,

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut Velvplate

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. kilowattime (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**

Kjente feil:

Velvplate i peis er sprukket (har kjøpt inn ny, vil bli skiftet ut).

Det ble oppdaget lekkasje i vannledning under hoved soverom i grunn. Lekkasje utbedret, uttørking, skiftet isolasjon (ca 2019). Ingenting av betydning.

Det var lekkasje ved vindu oppe i soverom, vindu mot vest. Lekkasje ned mot vent rom (kott). Utbedret på garanti av Andersland Bygg (2024)



Under noen dørblad er det forskjellig høyde mellom dørblad og gulv, dette pga renovering av gammelt hus. Oppdaget litt sent av meg, jeg har ikke brukt energi på dette.

Basseng er av gamle typen, vegger og bunn er av forskjellig nivåer og tykkelse, trenger vedlikehold. Fungerer slik det er i dag men tungvint (pumpe sjøvann inn og ut).

Det må forventes vedlikehold av kaier ut mur mot sjø.

Noe kledning på bod på nøst må skiftes ut pga råte.

Avtrekksvifte over stekeplate, her bør de 4 stk filtre byttes ut av ny eier

Info:

Hus bygget om, ferdigstilt i mai 2018. Snekker og betong ved Andersland bygg, el arbeid utført av Tiko AS, rør ved Andersland rør. Fliser ved Engevik på Stord.

Nøst bygget+- 1973, renovert av meg for noen år siden. Nytt tak, vinduer og el mm.

Ved springflo blir det mottrykk i avløpsrør, ingen fare men greit å vite

Rute for hvor vannledning ligger i grunn og sjø må tegnes inn på et kart, samt hvor stenge kraner er (en på vaskerom, en mellom nøst til nabo Lene Solli og Sven Arve Lande, samt en i hage til Ragnar Hystad. Der er også skylle line for vann fra kommune).

Båt, Sea Ray 2300 Weekender, Motror og Drev er Mercruiser 260HP. Ingen kjente feil. Stor service mars 2025. Har det meste utenom varmt vann.

Parkering ved stål port ved bro (Dette ihht muntlig avtale med grunneier er Ragnar Hystad). Det må ikke parkeres så langt ned mot snuplass at det hindre å snu biler.

Søppel spann plasseres på egen eiendom (ikke imellom nøst).

Hoved inntak for strøm er i nøst (nytt), hoved sikringskap til hus er i nøst (nytt).

Det er to separate varmpumper i huset (luft til luft).

Villa Vent med varmegjenvinning (skiftet lager på begge vifter). Virker som det skal. Har avtale med filter bytte en gang i året, får disse tilsendt.

Pr dato går strøm fra nøst til mitt andre nøst som ikke skal selges. Dette vil bli fjernet før salg, prosess er i gang ved Tiko og BKK.

Det skal lages 2 stikk (snuplass) på vannledning til hus, dette vil bli utført før salg og skal gå til mitt andre nøst og nøst til Lars Petter Epland.

Gang bane mellom nøst skal være åpen, kun vegg montert utstyr som plank og stige. Vedlikehold på gang bane og rekkverk mot sjø skal ny eier bekost (renovert 2025)

Ved spring flo (storm flo) vil det IKKE være mulig å gå mellom bro og land, holme. Parkeringsplass er også under vann i noen timer (det er meget sjelden, kanskje en gang på år)

Utebelysning i hage og på hus samt ved portsøyler går på Astra

Utebelysning på nøst er Auto led pærer (disse skal være tent, dette er etter veglag møte)

Brøyting er ikke avtalt.

Veglag koster kr 500,- på år for nøst og hus (betales 01.februar hvert år)

All belysning på hus og hage er LED. Belysning inni nøst er vanlige lysstoff rør.



All gulv laminat er av samme design og utførelse, farge.

Flis på badene og vaskerom av samme design og kvalitet.

Innredning på badene, kjøkken og vaskerom fra Sigdal

Alle vegger er Wall To Paint

Alle tak har gips

Det er el varme i alle gulv med unntak av vent rom (det er 11 stk forskjellige soner).

Terrasser rundt om samt gangbaner er 2"x6"

Nytt el anlegg

Nytt VVS

Ny Villavent

Nye yttervegger, tak og nye vinduer med gjennomgående sprosser, etterisolert (2018 standard for hus)

Ny pipe, Jøtul F520 med glass på tre sider.

Eike trapp med trinn som går over ytter vange

Ny flaggstang i 2020 (galvanisert, brennlakkert. Norsk produkt)

Uttak i vegg for TV (Altiboks), 2 stk i stue, hoved soverom, og 2 etg.

Det er kryp kjeller, utvendig luke (lokasjon: under hoved soverom (ikke lys).

Det er inspeksjonsluke med stige til loft på vaskerom.

Det er to luker for oppbevaring av stiger mm under terrasse mot sør.

Utelys på 2 etg, er ikke koblet opp mot Astra system (Tiko kan nok koble dette til om ønskelig).

How To Do It når det gjelder bruk av nøst, kjøp av båt, nøste port, el spill med myk start og 20 meter fjernkontroll. Ny galvanisert 10mm wire 2025. Når det gjelder nøst vil jeg vise ny eier om ønskelig.



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

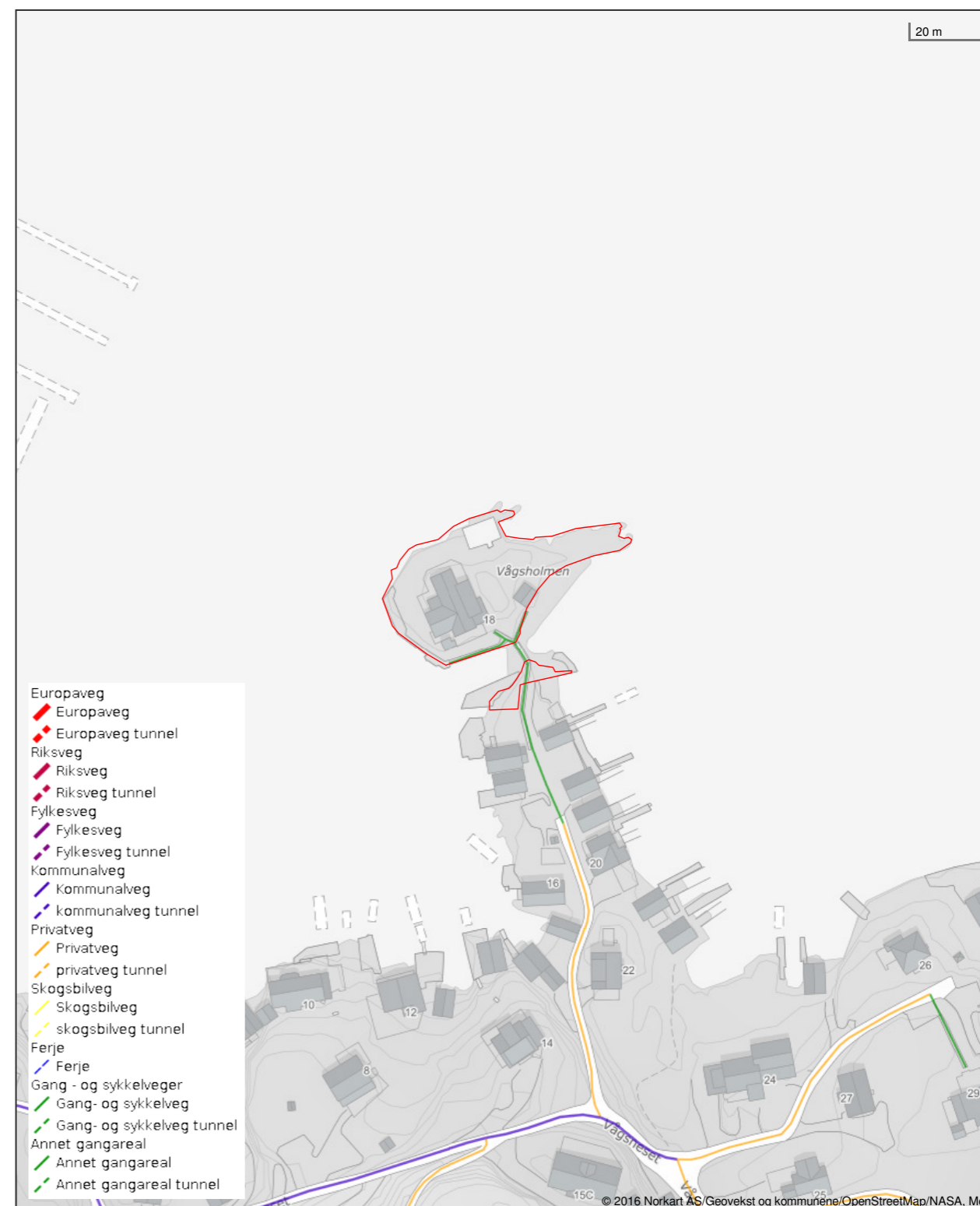
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



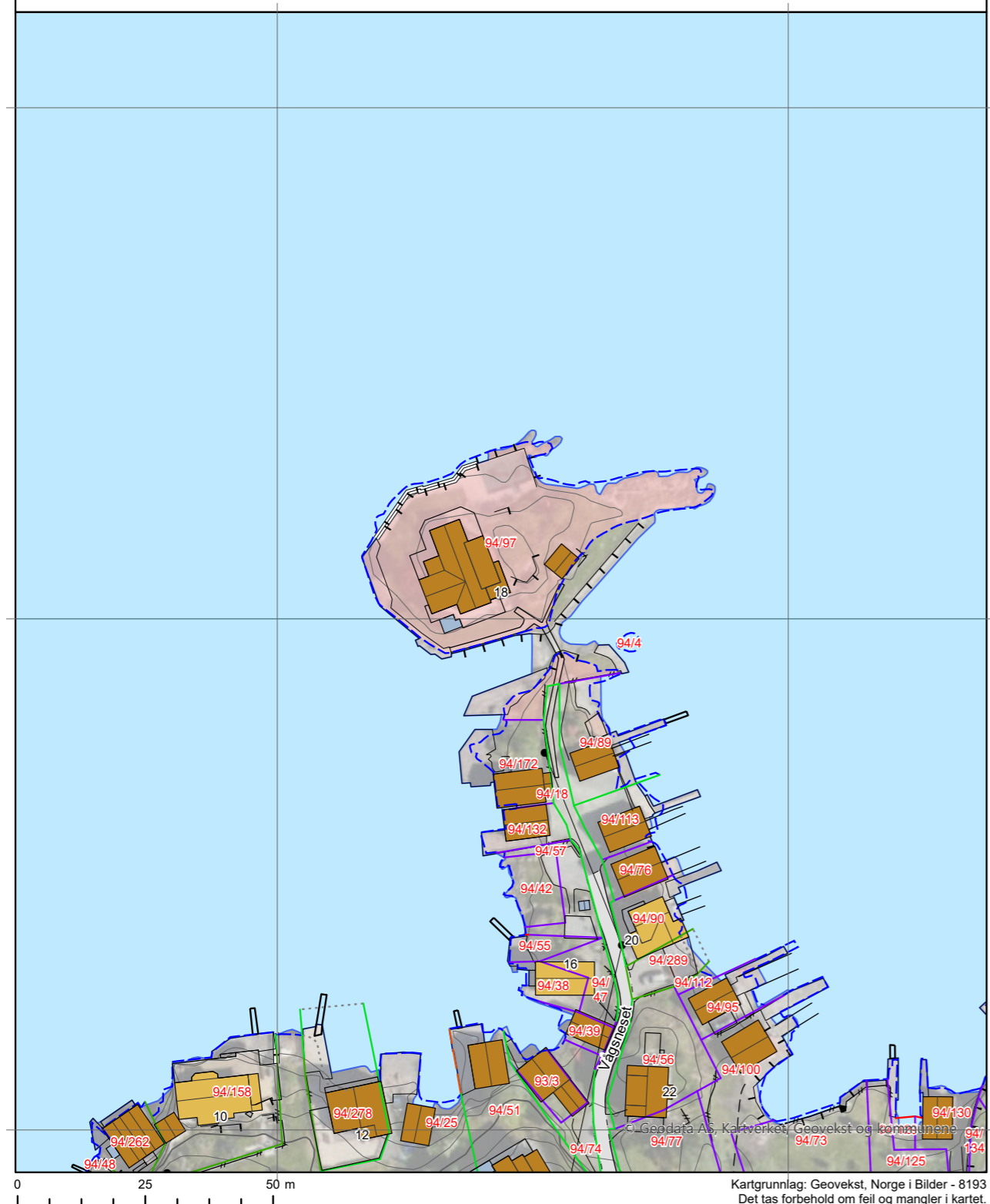
## Vegstatuskart for eiendom 4616 - 94/97//



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.

Eiendomsgrenser

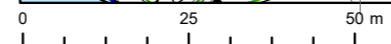
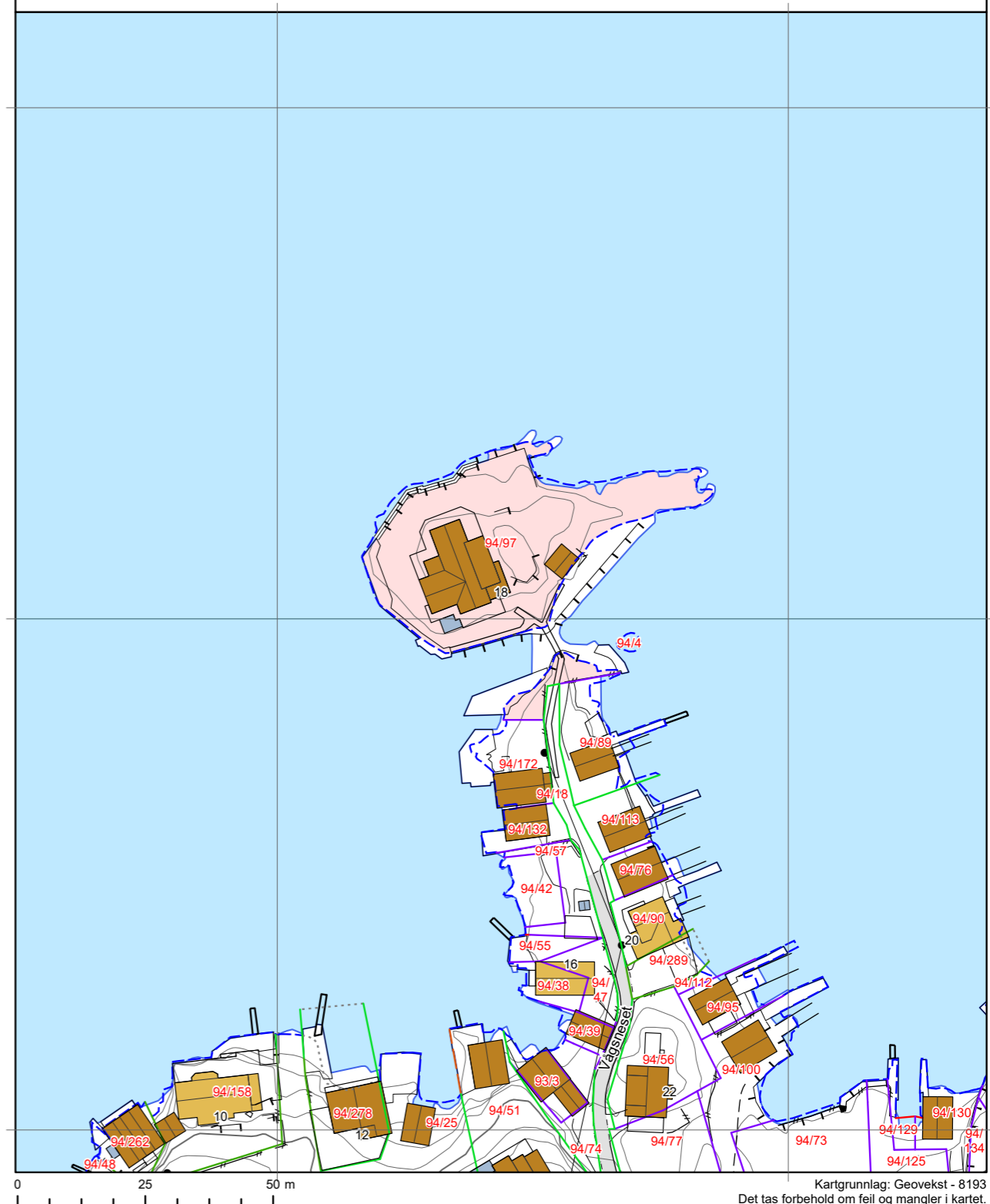
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



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

**TYSNES KOMMUNE**

Tysnes kommune

Rådhuset

5685 UGGDAL

Telefon 53437018

Telefaks

**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
- Hjelpkurve
- Dybdekurve

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

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

Saksnr.	Dok.nr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dykkar ref.
15/720-11	3719/18	GBR 94/97	TK/EFV/MOAN	

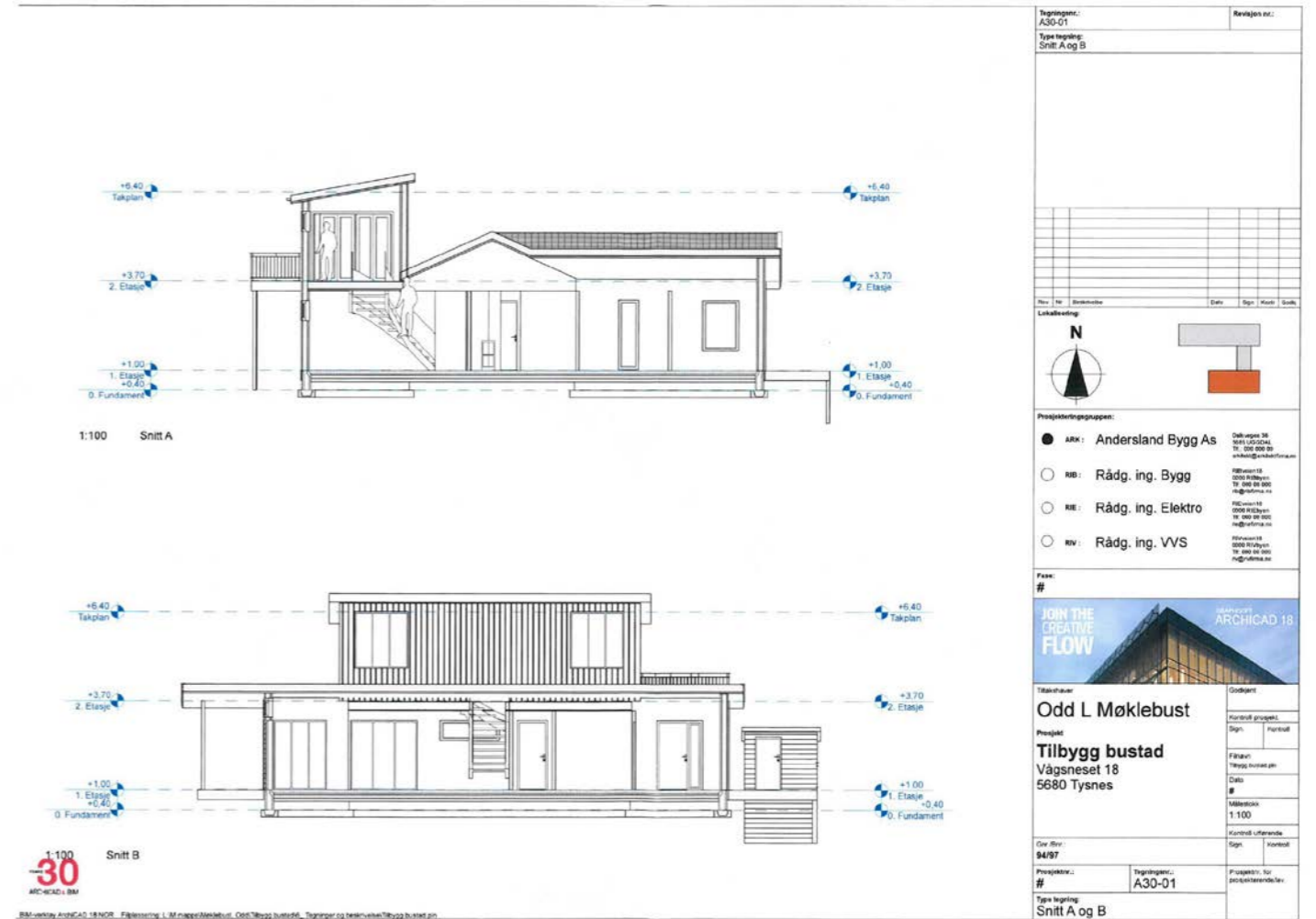
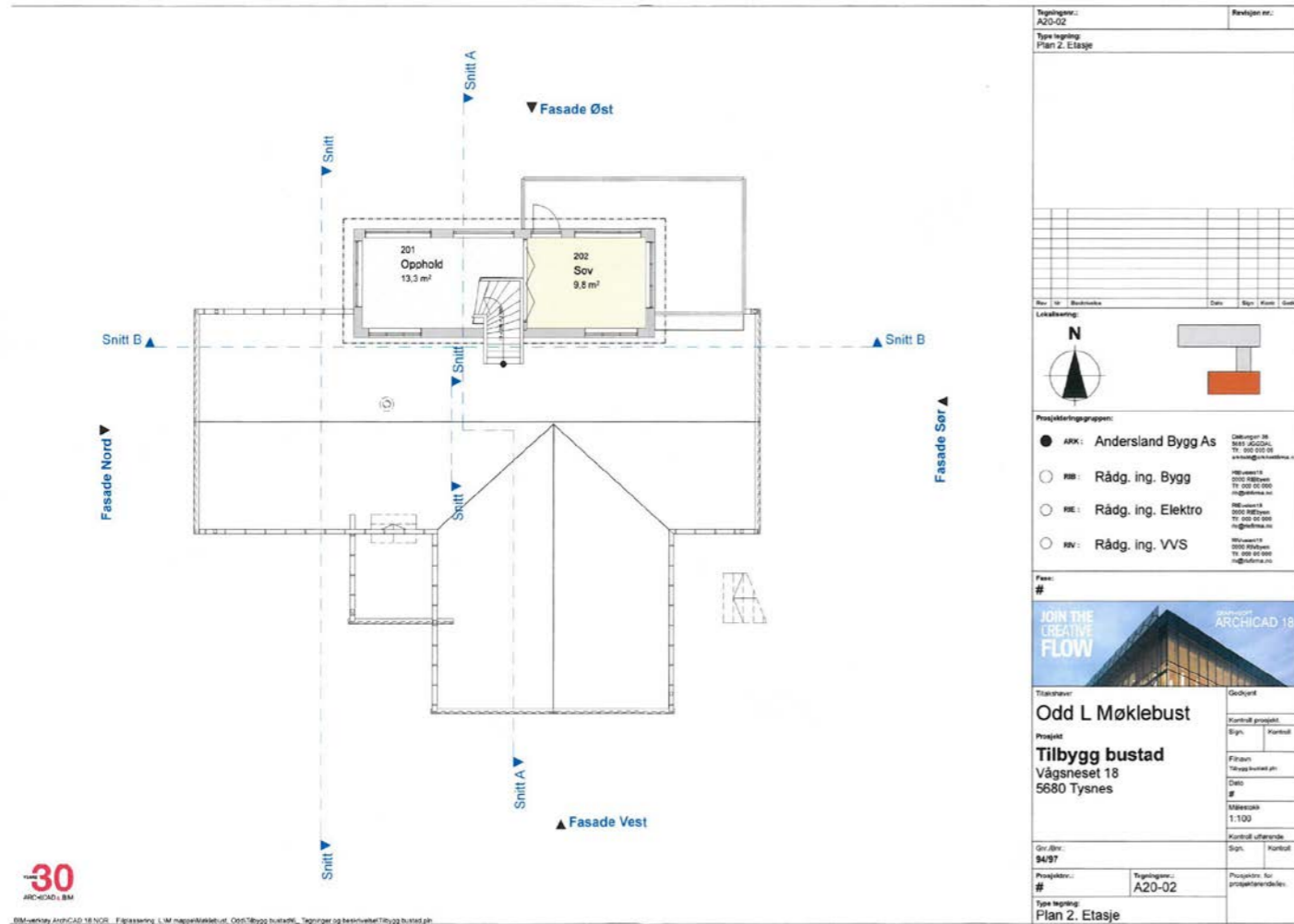
**FERDIGATTEST - FERDIGATTEST FOR TILBYGG BUSTADHUS - VÅGSNESET  
GNR. 94 BNR. 97**

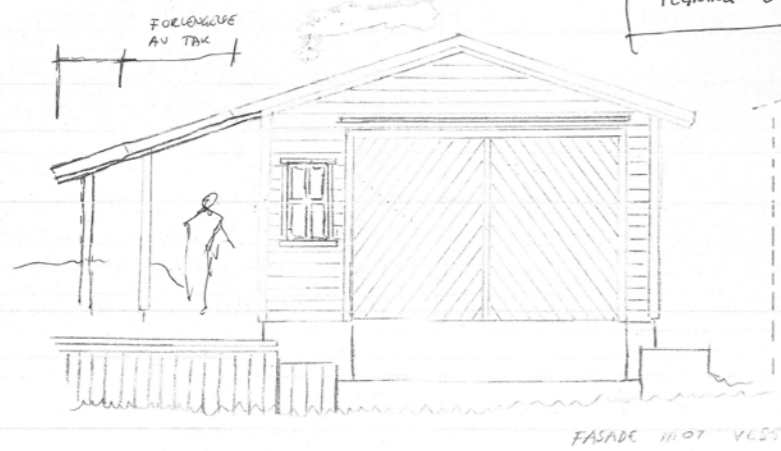
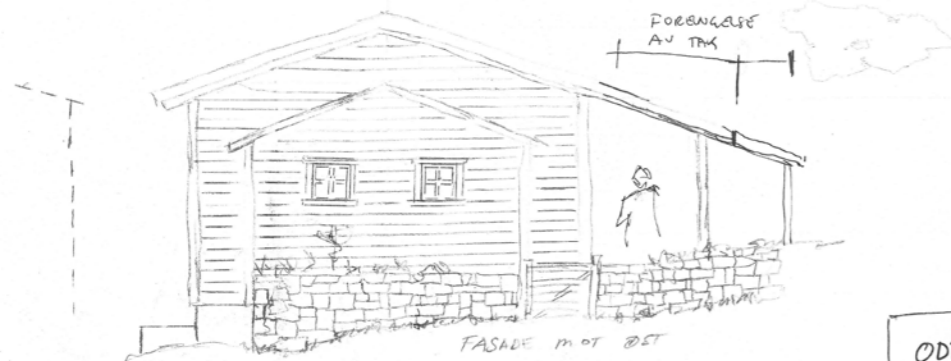
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 25. juni 2010 § 21-10

Ansvarleg søkjar (namn, adresse) <b>ANDERSLAND BYGG AS</b> DALSVEGEN 36  5685 UGGDAL		Tiltakshavar (namn, adresse) Odd L. Møklebust	
<b>Ferdigattest er gitt for</b> Eigedom/adresse Vågsneset 18 5680 Tysnes		Gnr 94	Bnr 97
<b>Spesifikasjon</b> Kva slag bygg/tiltak <b>TILBYGG</b>		Festenr	Seksjonsnr
<b>Vedtatt gjort av</b> Landbruk/teknisk		Vedtatt dato 15.02.16	Saksnr. 15/720
Dato sluttkontroll 30.05.18	Kontrollansvarleg M.A.		

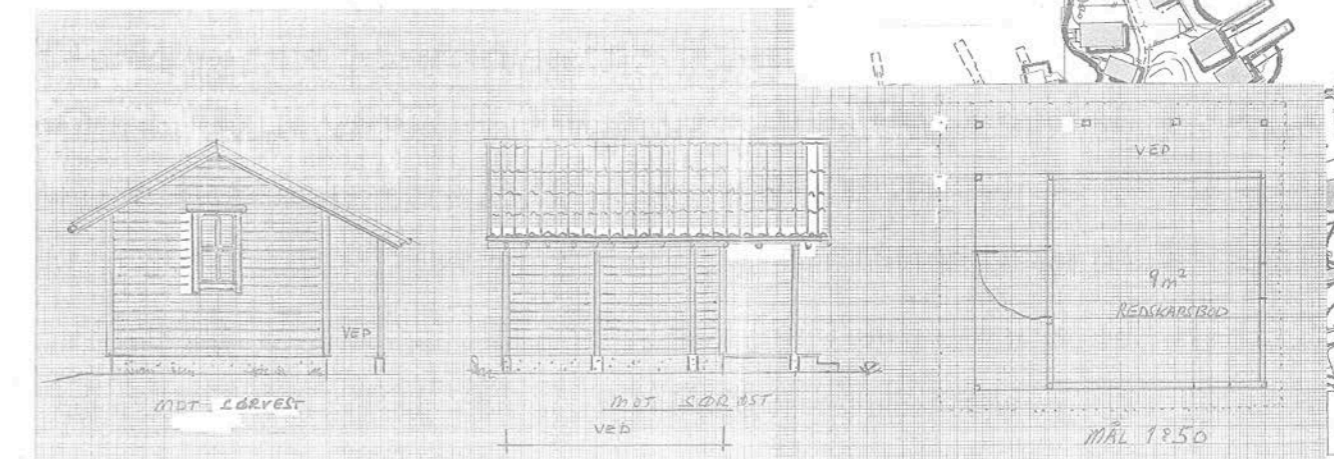
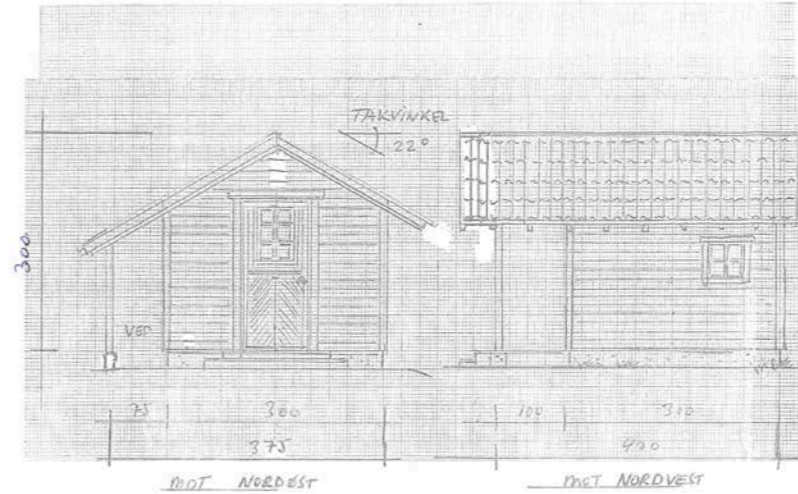








ODD LUDVIG MØKLEBUST  
 NAUST (94/97)  
 02.12.05  
 TEGNING 01



Godkjend  
 24.01.08  
 TYSNES KOMMUNE  
 Landbruks- og teknisk avd.  
 SØRS UGGDAL

ODD LUDVIG MØKLEBUST GNR 94 / BNR 97	
REDSKAPSBOD	
TYSNES, VÅRE 21.07.2007	<b>01</b>

Vågsholmen

X:227900  
 X:227800

9m<sup>2</sup>  
 REDSKAPSBOD

MÅL 1850

Dato: 01/12/05  
 Målestokk 1:1000  
 Tysnes kommune

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 94, Bruksnr 97	<b>Kommune:</b>	4616 Tysnes
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	104 Våge
Veiadresse:	Vågsneset 18, gatenr 1018	<b>Valgkrets:</b>	3 Tysnes
	5680 Tysnes	<b>Kirkesogn:</b>	7051001 Tysnes
Oppdatert:	20.01.2026	<b>Tettsted:</b>	5281 Våge

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Vågs-Odden	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	2
<b>Etableringsdato:</b>	08.04.1965	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 541,8 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Hjelpelinje vannkant				

### 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing 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	4616/94/97	0,0	
Skylddeling	Forretning: 29.10.1973 Matrikkelført: 12.05.2009	Berørt Berørt Berørt	4616/94/18 4616/94/97 4616/94/172	0,0 0,0 0,0	
Skylddeling	Forretning: 08.04.1965 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4616/94/18 4616/94/97	0,0 0,0	
Skylddeling	Forretning: 08.04.1965 Matrikkelført: 11.05.2009	Berørt Berørt Berørt	4616/94/18 4616/94/89 4616/94/97	0,0 0,0 0,0	
Skylddeling	Forretning: 08.04.1965 Matrikkelført: 12.05.2009	Berørt Berørt Berørt	4616/94/4 4616/94/18 4616/94/97	0,0 0,0 0,0	

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vågsneset 18	H0101	Bolig	161,0		4		

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	38,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	161,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	161,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9654747			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		138,0		138,0				
H02			23,0		23,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****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:	15,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.01.2008
Energikilde:		BRA annet:	9,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	9,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.09.2013
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300354581			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				9,0	9,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Utskrift basert på matrikkeldata****Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 94, Bruksnr 172 **Kommune:** 4616 Tysnes

**Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.**

**Eiendomsopplysninger****Matrikkel:**

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Vågsodden 2	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	29.10.1973	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	192,3 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknaed:</b>	Hjelpelinje vannkant				

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:**

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 verning / 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	Mottaker	4616/94/172	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	29.10.1973	Avgiver	4616/94/18	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4616/94/172	0,0
Skylddeling	Forretning:	29.10.1973	Berørt	4616/94/18	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2009	Berørt	4616/94/97	0,0
			Berørt	4616/94/172	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.06.1968	Berørt	4616/94/18	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2009	Berørt	4616/94/132	0,0
			Berørt	4616/94/172	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	54,0				
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	54,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	54,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	174261687			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01				54,0	54,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

4. Odd Økland, eigar av gnr. 94/132

Delingshøve for opparbeiding/vedlikehald:

Kostnadsdeling for hendholdsvis bustadhus, fritidshus eller naust, er 7, 3, 1. Dvs. at ein huseigar betalar 7 gonger så mykje som ein nausteigar ved lik køyrelengde på bilvegen. 80 % vert delt proporsjonalt med kor langt den enkelte brukar vegen. 20 % av kostnaden vert delt likt. Den som ikkje vil delta i bilvegen betalar 1 % av byggekostnaden og framtidig vedlikehald, men får rett til å kjøpa seg inn i bilvegen på same vilkår som dei som er med i bilvegen ved bygginga. Innkjøpsummen i vegen skal regulert etter byggekostnads indeksen kvart 5 år.

**Vedtekter for bilvegen.**

Dei etterfølgjande reglane gjeld så langt dei høver for dei 3 vegparsellane.

Ein heilårsbustad kan gå over til fritidshus/hytte m.m. eller motsett og såleis få endra deltaking for framtidig vedlikehald.

Vilkåret for slik endra vegtilknytning er vesentleg endring i tida ein vegrettshavar bur i bustaden over ein periode på minst 5 år og det såleis vert vesentleg endring i høvet vedkomande har til å bruka vegen.

Ei slik endring for ein deltakar skal delast ut proporsjonalt med vedlikehaldsprosenten på alle deltakarane i vegen slik at summen av vedlikehaldsprosentane for alle deltakarane vert 100 %.

Rett til å krevja slik endring i %-fordelinga for vedlikehaldet har styret og den aktuelle bruksrettshavaren i vegen.

Årsmøtet avgjer slik endring med vanleg fleirtal etter partsdelane, men minst 3 må stemma for.

Medlemskap i veglaget kan dei partar få som ønskjer å betala innskot i vegen så langt deira interesser går. Medlemskapen gjeld frå det tidspunkt del av byggekostnad i veg er innbetalt til veglaget.

Medlemskapen følgjer eigedomen. Nye eigarar går automatisk inn i dei rettar og plikter medlemskapen medfører.

Dersom ein eigedom vert delt, og partane ikkje vert samde om partsdelinga, skal vegstyret fremja forslag om slik deling. Vert forslaget ikkje akseptert, skal tvisten prøvast løyst ved valdgift etter punkt 12.

Til dess rettskraftig dom ligg føre, gjeld vegstyret sitt vedtak.

Det er ikkje høve til utmeldingar utan ved nytt jordskifte, jf. punkt 13.

Forslag til refusjon av anleggskostnader, vedlikehaldsdel m.m. må vera lagt fram i innkallinga til årsmøtet.

Dersom medlemskap ikkje vert oppnådd, må spørsmålet utstå til nytt jordskifte kan krevjast etter jordskiftelova § 4.

7

Årsmøtet kan likevel gjeva bruksrett til vegen mot vederlag.

**3. ANNAN BRUK AV VEGAR**

Dersom medlemmar i veglaget skulle bygsla bort eller selja tomter eller driva hytteutleige, skal det betalast serskilt tilknytingsavgift for få bruka vegen.

Tilknytingsavgifta gjev brukar bruksrett til vegen for seg og sin husstand mot å betala ei fast årleg avgift.

Tilknytingsavgift og årsavgift vert fastsett av årsmøtet.

For eventuelle klager gjeld reglane i punkt 12.

Bruksrettshavarar i vegen skal retta seg etter vegstyret sine reglar og vedtak om bruk av vegen.

**4. PARTSDELING**

Partane har bruksrett i vegen i samsvar med vedtak i jordskiftesak 2/1997 - 12.10.

Partsgraderte røyster refererer seg til %-del for framtidig vedlikehald.

Kvart medlem kan etter 10 år forlange ny vurdering av fordelinga i vegen etter jordskiftelova § 4, jf. også vedtektene punkt 13

Innbetalte beløp kan medlemmer likevel ikkje krevja tilbakebetalt eller motrekna.

(5. er ubrukt)

**6. VEGAVGIFT**

For å få turvande midlar til vedlikehald, snøbrøyting, opprusting m.m., utliknar årsmøtet vegavgifter. Avgifta gjeld kalenderåret frå 1. januar til og med 31. desember.

Avgifta skal betalast til rekneskapsføraren innan 4 veker etter utlikninga er gjort skriftleg kjent for vedkomande medlem.

Dersom ikkje utlikna avgifter vert betalte før forfall, vert det lagt til strafferente med to prosenteningar over gjeldande driftskredittrente.

Ved manglande betaling kan styret nekta vedkomande medlem bruk av vegen.

Styret kan rekvirere tvangsforretning ved namsmannen for å driva inn skuldige beløp.

Styret kan også nekta bruk av vegen for medlemmer som ikkje rettar seg etter veglaget sine vedtekter og styret sine instruksar.

Styret kan krevja at vegavgifter vert betalt på forskot frå medlem som ikkje betalar til fastsett tid.

**7. STYRE**

8

Veglaget si verksemd skal leiast av eit styre på tre medlemmer med personlege varamedlemer. Det skal vera eit styre for Parsell I og eit for Parsell II

#### Parsell I

Ved opprettinga av veglaget er Kåre Myrvold Malkenes leiar og styremedlemer er Odd Dalland og Harald Bruntveit. med personlege varamedlemer Brynjulf Dalland, Elisabeth Epland Næs og Bjarne Lande.

#### Parsell II

Ved opprettinga av veglaget er Odd Dalland leiar og styremedlemer er Harald Bruntveit og Elisabeth Epland Næs med personlege varamedlemer Odd Mølebust, Bjarne Lande og Olga Hope.

Funksjonstida er tre år.

Eit medlem med varamedlem trer ut kvart 3. år - dei to første gongene ved loddtrekking. Dersom partane ikkje vert samde om noko anna skal det i styret vera ein representant for kvar av gruppene heilårsbustad, fritidshus og naust.

Styremedlem som går ut av styret, har rett til å nekta attval i neste periode.

Alle medlemmer pliktar elles å ta mot val som medlem eller varamedlem til styret.

Styremøte skal haldast så ofte som leiaren finn det påkravd eller eit medlem krev det.

Medlemmene skal varslast om møte minst ei veke på førehand, men kortare frist kan akseptast når krisetiltak krev det.

For gyldig vedtak, krevst at minst to styremedlemmer stemmer for.

Det skal førast protokoll frå styremøta.

Saker av mindre betydning kan avgjerast av leiaren. Desse sakene skal refererast i første styremøte.

#### 8. STYRET SI MAKT OG SINE PLIKTER

Styret skal leia veglaget i samsvar med vedtektene og dei avgjerder som vert tekne på årsmøte/medlemsmøte.

Styret kan etter fullmakt frå årsmøtet ta opp turvande lån for å gjennomføra tiltak som er vedteke.

Styret skal:

- a. Leia opparbeiding og drift av vegen setja bort tilbod, føra tilsyn med arbeidet m.m. i samsvar med godkjent budsjett. Mindre arbeid og innkjøp, og arbeid som må utførast for å hindra skade på vegen, kan styret gjera vedtak om og dette skal refererast i årsmeldinga.
- b. Syta for vedlikehald av medlemslista. Fastsetje innkrevjingsmåte for avgiftene og sjå etter at dei vert betalte i rett tid.

9

- c. Syta for ordna rekneskapsføring og revisjon.
- d. Kalla inn til årsmøte, og utarbeida dei faste årsmeldingar. Kalla inn til medlemsmøte når større saker skal handsamast.
- e. Engasjere vegoppsynsmann og rekneskapsfører dersom det er nødvendig. Styret set opp instruks og avtalar godtgjersle.
- f. Syta for at alle medlemmene vert sikra tilkomst til vegen.
- g. Syta for forsvarleg vedlikehald slikt som mellom anna rydding av vegkantar, høvling, grusing og kontroll av stikkrenner/veggrøfter.
- h. Hindra skadeleg bruk av vegen ved å regulere eller stoppa transporten i kortare eller lengre periodar f.eks. under teleløysing og i flaumperiodar, og avgjera spørsmål frå personar, foreningar o.l. om bruk av vegen.

#### 9. ÅRSMØTE OG MEDLEMSMØTE

Årsmøtet er veglaget si høgste makt og skal haldast innan utgangen av april månad.

Styret kallar inn skriftleg til årsmøtet med minst 14 dagars varsel.

Med innkallinga skal følgja sakliste, årsmelding og revidert rekneskap.

Medlem som har forfall, kan la seg representere med fullmakt. Årsmøtet vert leia av leiaren (styret sin leiar).

Stemmegeving ved val og i ikkje-økonomiske spørsmål vert gjennomført ved at kvart medlem har 1 - ei - stemme.

I alle økonomiske spørsmål skal stemmegeving gå føre seg etter dei fastsette partsdelane (vedlikehalds %-fordeling

Ved likt stemmetal avgjer leiaren si stemme.

Ved val gjeld ikkje dette, då skal det trekkjast lodd.

Årsmøtet er vedtaksført når minst 3 - tre - medlemmer som ved eigne partsdelar og eventuelle fullmakter til saman representerer minst 50 % av det totale partgrunnlaget.

Dersom lovleg innkalla årsmøte ikkje er vedtaksført, kan det skriftleg kallast inn til nytt årsmøte som då er vedtaksført med dei framømte medlemmer.

På årsmøtet skal handsamast:

- a. Styret si årsmelding og revidert rekneskap for driftsåret.
- b. Fastsetjing av eventuell godtgjersle for styremedlemmer, rekneskapsfører og revisor.
- c. Styret sitt forslag til:

10

1. Budsjett for vedlikehald, opprusting og eventuelt nyanlegg.
  2. Vegavgifter for medlemmer, bruksrettshavarar og eventuelt andre.
- d. Fullmakt til styret for opptak av lån til større investeringar.
- e. Val av:  
1. Leiar  
2. Kasserar
- f. Andre saker som er nemnt i innkallinga.

Alle medlemmer har krav på å få gjennomgå rekneskapsbøker med bilag.

Medlem som ønskjer ei sak handsama på årsmøtet, kan ved skriftleg melding til styret innan utgangen av januar månad krevja at saka vert ført opp i innkallinga.

Alle saker vert avgjorde ved simpelt fleirtal når ikkje anna er sagt.

Vedtak i saker utanfor veglaget sitt føremål, krev frammøte av eller fullmakt frå alle medlemmer og alle må vera samde.

Medlemsmøte og ekstraordinært årsmøte skal samankallast av styret når det finn det nødvendig eller når medlemmer med til saman 30 % av partsdelane eller av medlemstalet krev å få handsama ei bestemt sak.

Innkallinga skal skje skriftleg med minst 14 dagars varsel og vedlagt saksliste.

For medlemsmøte gjeld reglane for årsmøte så langt dei høver.

Både for årsmøte og medlemsmøte skal det førast protokoll som skal underskrivast av leiaren (møteleiar) og to representantar valt i møtet.

#### 10. HANDSAMING AV VEGEN OG VEGOMRÅDE.

Trafikk må ikkje førekoma når det kan vera til skade på vegbane, stikkrenner og grøfter.

Det er ikkje tillate å leggja tømmer eller anna trevyrke inn i vegbana, i veggrofter, på møteplassar eller snuplassar. Kvist og anna avfall må straks fjernast frå slike stader.

Nedbaring av bekker utanfor vegområdet skal unngåast.

Skader på vegbane og stikkrenner og som kjem av landbruksdrift o.l., skal straks utbetrast av vedkomande eigar. Dersom dette ikkje skjer, vert innhaldet i punkt 11 gjort gjeldande.

#### 11. ANSVAR

Medlem eller brukar som medvite eller aktaust påfører vegar og opplagsplass skade, f.eks. ved køyring på tross av telerestriksjonar eller mellombels køyreforbod, ikkje held vedtektene, eller ikkje rettar seg etter styret sine påbod, er sjølv ansvarleg for skade dei påfører vegar og opplagsplass og pliktar å utbetra skadane.

Dersom skadar ikkje vert tilfredsstillande utbetra, kan styret syta for at skadane vert utbetra for medlemmet (trafikanten) si rekning og krevja inn beløpet som fastsett i punkt 6.

#### 12. TVISTAR

Tvistar mellom medlemmene eller mellom medlem og veglag og som har betydning for veglaget, skal prøvast løyst ved valgift. Kvar av partane oppnemner i så fall ein voldgiftsmann og jordskiftedommar i soknet ein tredje som leiar.

Dersom ein av partane ikkje har oppnemnt voldgiftsmann innan 14 dagar etter at han har fått varsel om det, oppnemner same jordskiftedommar også denne.

Dersom partane ikkje får i stand voldgiftsavtale og ikkje får løyst tvisten på annan måte, må partane venda seg til dei ordinære domstolar.

#### 13. VEDTEKSENDRING OG FLEIRTALSVEDTAK

Til gyldig vedtak krevst 2/3 av partsgraderte røyster (vedlikehalds %-fordeling), samtidig som desse røystene må representere minst 5 partar.

Det skal stå i innkallinga kva endringsforslaget går ut på.

Fleirtalsvedtak må ikkje påføre nokon part større kostnader og ulemper enn nytte.

Part som meiner at eit fleirtalsvedtak vil påføre han tap, kan bringa spørsmålet opp for rettsleg skjøn.

Dersom partane og vegstyret er samde om det, kan slike spørsmål også avgjerast ved valgift etter punkt 12.

Vedtekter om føremål, medlemskap og partsgrunnlag, kan berre endrast ved nytt jordskifte, og då først etter 10 år med dei unntak som går fram av jordskiftelova § 4.

#### 14. OPPLØYSING

Vedtak om oppløysing av veglaget kan berre gjerast ved nytt jordskifte eller ved samanslutning med annan vegforening.

#### Innkrevjing av pengar for fellesvegen

Dei som skuldar pengar for vegopprustinga m.m. betalar det dei skuldar inn til Veglaget. Styret i veglaget opprettar ein bankkonto til føremålet. Veglaget betalar så ut til dei som har tilgode pengar. Styret i veglaget kan gå til tvangsinndrivning.

Ved for sein betaling skal det betalast 18 % morarente.

#### Byggefrist

Den felles vegen skal vera ferdig innan 3 år frå det tidspunkt denne saka er rettskraftig.

#### Bruksrettsgrenser:

##### Veg 1. (Parsell 1)

**Grense: 1  
mellom veg 2  
på nordre side  
og veg 1  
på søre side.**

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (gon)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Vegkant	66.4	3.12	227750.04	-29179.18
2	Bolt (kom.)			227751.61	-29176.48

**Grense: 2  
mellom gnr. 94, bnr. 56, 77 og 18  
på austre side  
og veg 1  
på vestre side.**

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (gon)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
2	Bolt (kom.)			227751.61	-29176.48
3	Gjerdepåle	203.6	5.42 (korde). Radius= 21.0 meter.	227746.20	-29176.78
4	Grensepkt. i gjerde	216.0	14.80	227731.86	-29180.46
5	Merkestein	181.6	5.97	227726.14	-29178.76
6	Kors i jordf. stein	294.1	1.16	227726.04	-29179.92
7	Kors i jordf. stein	180.7	25.98	227701.24	-29172.16
8	Vegkant	176.1	4.82	227696.75	-29170.39

Mellom punkt 7 og 8 eig bnr. 18 på begge sider.

**Grense: 3  
mellom kommunal veg  
på søre side  
og veg 1  
på nordre side.**

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (gon)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
8	Vegkant			227696.75	-29170.39
9	Vegkant	311.7	7.56	227698.14	-29177.82
		295.9	7.24		

13

10 Vegkant 227697.67 -29185.04

**Grense: 4  
mellom gnr. 93, bnr. 3, gnr. 94, bnr. 51, 74, 39 og 42 m.fl.  
på vestre side  
og veg 1  
på austre side.**

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (gon)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
10	Vegkant			227697.67	-29185.04
11	Vegkant	67.9	5.86 (korde). Radius= - 35.00 meter.	227700.50	-29179.91
12	Vegkant	20.2	2.04 (korde). Radius= - 4.00 meter.	227702.44	-29179.28
13	Vegkant	396.8	6.76 (korde). Radius= - 54.00 meter.	227709.19	-29179.62
14	Kross i fjell	389.7	3.64	227712.78	-29180.20
15	Vegkant	388.0	14.52	227727.04	-29182.93
16	Vegkant	394.5	3.48	227730.51	-29183.23
17	Vegkant	0.2	6.93 (korde). Radius= 13.00 meter.	227737.44	-29183.21
18	Vegkant	26.0	4.36	227741.44	-29181.48
19	Vegkant	22.2	6.17	227747.24	-29179.37
		4.3	2.81 (korde). Radius= -17.00 meter.		
1	Vegkant			227750.04	-29179.18

**Veg 2 (Parsell II + III)****Grense: 5  
mellom gnr. 94, bnr. 97  
på nordre side  
og veg 2  
på søre side.**

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (gon)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
20	Påle			227812.08	-29195.77
		84.6	2.34		
21	Merkestein			227812.64	-29193.49

**Grense: 6  
mellom gnr. 94, bnr. 89, 113, 76, 90 og 289  
på austre side**

14

og veg 2  
på vestre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (gon)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	Merkestein			227812.64	-29193.49
		196.9	11.91		
22	Kross i fjell			227800.75	-29192.91
		182.2	9.04		
23	Umerka			227792.06	-29190.41
		112.1	3.41 (korde). Radius=-4.00 meter.		
24	Umerka			227791.42	-29187.06
		172.2	2.50		
25	Umerka			227789.16	-29186.00
		215.9	4.66 (korde). Radius=-4.00 meter.		
26	Umerka			227784.64	-29187.16
		166.3	6.90		
27	Kross i fjell			227778.69	-29183.67
		178.5	8.39		
28	Kross i fjell			227770.77	-29180.88
		264.1	0.90		
29	Murhyrna			227770.29	-29181.64
		180.5	8.35		
30	Stolpe			227762.32	-29179.13
		184.0	4.48		
31	Bolt (kom.)			227757.99	-29178.02
		184.9	6.56		
2	Bolt (kom.)			227751.61	-29176.48

**Grense: 7**  
mellom gnr. 94, bnr. 38, 42, 47, 55, 57, 132 og 97  
på vestre side  
og veg 2  
på austre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (gon)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Vegkant			227750.04	-29179.18
		394.2	2.67		
32	Vegkant			227752.70	-29179.42
		381.0	11.33		
33	Vegkant ved portstøyle			227763.53	-29182.76
		380.5	17.70		
34	Umerka			227780.40	-29188.11
		350.5	2.57 (korde). Radius= 6.50 meter.		
35	Umerka			227782.23	-29189.90
		380.0	3.06 (korde). Radius= 6.50 meter.		
36	Umerka			227785.14	-29190.85
		363.1	4.98		

15

37	Merkestein			227789.30	-29193.58
		392.2	1.92		
38	Hjørne bygning			227791.20	-29193.81
		389.9	3.77		
39	Hjørne bygning			227794.93	-29194.41
		389.0	10.69		
40	Kross i fjell			227805.45	-29196.24
		4.6	6.65		
20	Påle			227812.08	-29195.77

**Arealoppgåve:****Grenser og areal som ligger i veg 1 (Parsell I)**

Gnr. 94, bnr. 51 har eit areal på 29 m<sup>2</sup> som ligg innanfor bruksrettsgrensa for veg 1.

Arealet er avgrensa av punkta:

Punkt	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
14	227712.78	-29180.20	13.99	
55	227699.35	-29176.30	1.65	
56	227697.77	-29175.84	2.01	
9	227698.14	-29177.82	7.24	
10	227697.67	-29185.04	○	-35.00
11	227700.50	-29179.91	○	-4.00
12	227702.44	-29179.28	○	-54.00
13	227709.19	-29179.62	3.64	
14	227712.78	-29180.20		

Gnr. 94, bnr. 18 har eit areal på 206 m<sup>2</sup> som ligg innanfor bruksrettsgrensa for veg 1.

Gnr. 94, bnr. 18 er avgrensa av bruksrettsgrenser for veg 1 og eigedomsgrensa for gnr. 94, bnr. 51.

**Areal for veg 1 (Parsell I)**

-	29 m <sup>2</sup> av gnr. 94, bnr. 51 og
-	206 m <sup>2</sup> av gnr. 94, bnr. 18.
=	235 m <sup>2</sup> for veg 1

**Grenser og areal som ligger i veg 2 (Parsell II og III).**

16

Gnr. 94, bnr. 89 har eit areal på 6 m<sup>2</sup> som ligg innanfor bruksrettsgrensa for veg 2.

Arealet er avgrensa av punkta:

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat	Side/Bue	Radius
23	227792.06	-29190.41	o	4.00
24	227791.42	-29187.06	1.30	
52	227790.24	-29186.51	3.32	
50	227788.97	-29189.57	3.20	
23	227792.06	-29190.41		

Gnr. 94, bnr. 113 har eit areal på 8 m<sup>2</sup> som ligg innanfor bruksrettsgrensa for veg 2.

Arealet er avgrensa av punkta:

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat	Side/Bue	Radius
50	227788.97	-29189.57	3.32	
52	227790.24	-29186.51	1.20	
25	227789.16	-29186.00	o	-4.00
26	227784.64	-29187.16	4.96	
50	227788.97	-29189.57		

Gnr. 94, bnr. 42 m.fl. har eit areal på 1 m<sup>2</sup> som ligg innanfor bruksrettsgrensa for veg 2.

Arealet er avgrensa av punkta:

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat	Side/Bue	Radius
35	227782.23	-29189.90	1.03	
57	227782.31	-29188.87	2.06	
34	227780.40	-29188.10	o	6.50
35	227782.23	-29189.90		

Gnr. 94, bnr. 132 har eit areal på 2 m<sup>2</sup> som ligg innanfor bruksrettsgrensa for veg 2.

Arealet er avgrensa av punkta:

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat	Side/Bue	Radius
36	227785.14	-29190.85	3.45	
57	227782.31	-29188.87		
17				

35	227782.23	-29189.90	1.03	
36	227785.14	-29190.85	o	6.50

Gnr. 94, bnr. 18 har eit areal på 199 m<sup>2</sup> som ligg innanfor bruksrettsgrensa for veg 2.

Gnr. 94, bnr. 18 er avgrensa av bruksrettsgrensar for veg 2 og av eigedomsgrensar for gnr. 94, bnr. 89, 113, 42 m.fl. og 132.

Areal for veg 2 (Parsell II + III)

-	6 m <sup>2</sup> av gnr. 94, bnr. 89,
-	8 m <sup>2</sup> av gnr. 94, bnr. 113,
-	1 m <sup>2</sup> av gnr. 94, bnr. 42 m.fl.,
-	2 m <sup>2</sup> av gnr. 94, bnr. 132 og
-	199 m <sup>2</sup> av gnr. 94, bnr. 18.
=	216 m <sup>2</sup> for veg 2.

Andre grensepunkt som er målt inn og merka på kartet.

Punkt	punktskildring	X-koordinat	Y-koordinat
49	Kross i fjell	227815.10	-29182.07
50	Merkestein	227788.97	-29189.57
51	Kross i fjell	227795.75	-29173.19
53	Kross i fjell	227782.97	-29173.91
54	Merkestein	227708.99	-29154.87
55	Umerka	227699.35	-29176.30
56	Umerka	227697.77	-29175.84
57	Merkestein	227782.31	-29188.87

#### Tinglysing

Saka skal tinglyst på gnr. 93, bnr. 3, gnr. 94, bnr. 18, 38, 39, 42, 47, 51, 55, 56, 57, 74, 76, 77, 89, 90, 97, 113, 132 og 289.

#### Oppbevaring

Det tinglyste utdraget skal takast vare på av eigaren av gnr. 94, bnr. 74 og vera til sams bruk for dei saka vedkjem.

Retten heva, saka slutta  
Tysnes 10.03.2000.

Kristoffer Vik (s)

Jon Tufeland (s)

Jostein Kirkhus (s)

Rett utdrag: *Jostein Kirkhus*

# Nabolagsprofil

Vågsneset 18 - Nabolaget Våge - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Windsor kryss Linje 653, 654, 655, 656	11 min	0.8 km
Bergen Flesland	1 t 24 min	

## Skoler

Tysnes skule (5-10 kl.) 204 elever, 12 klasser	24 min	1.8 km
Uggdal skule (1-4 kl.) 107 elever, 7 klasser	5 min	4.3 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	1 t 24 min	37.5 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	1 t 23 min	38.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Våge	9 min
Våge fergekai	11 min

«Veldig bra sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

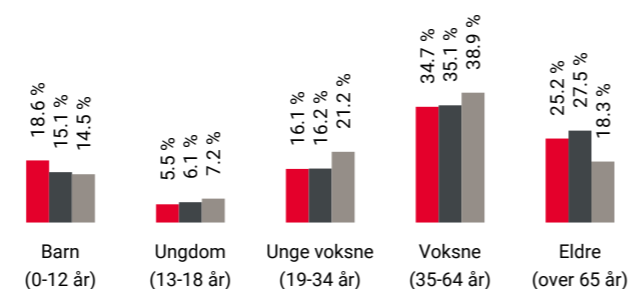


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

Naboskapet  
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene  
Bra 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Våge	993	548
Tysnes kommune	2 883	1 834
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vågsmarka barnehage (1-5 år) 31 barn	16 min	1.2 km
Stjernereiso barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min	4.3 km
Lunde barnehage (1-5 år) 36 barn	13 min	10.1 km

## Dagligvare

Spar Tysnes	8 min	
Coop Extra Tysnes Post i butikk, PostNord	9 min	0.7 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Båt/ferge

Støynivået  
Lite støynivå 98/100

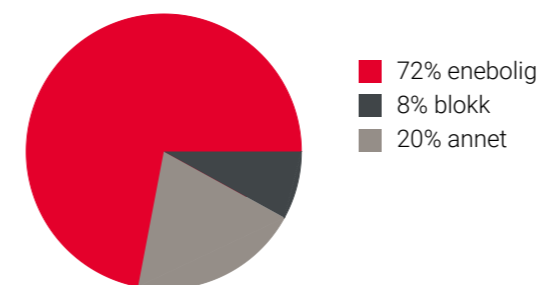
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk  
Lite trafikk 94/100

## Sport

Tysneshallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	24 min	1.8 km
Uggdal skule Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min	4.3 km
SvingenPuls treningssenter	7 min	
Tysnes treningssenter	6 min	

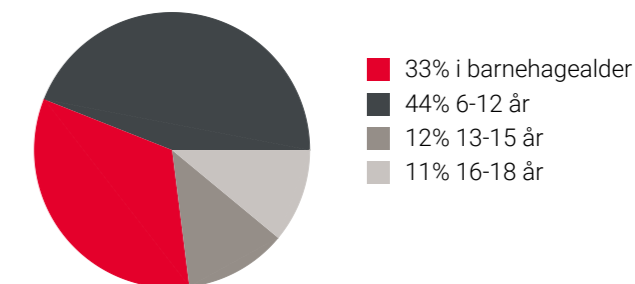
## Boligmasse



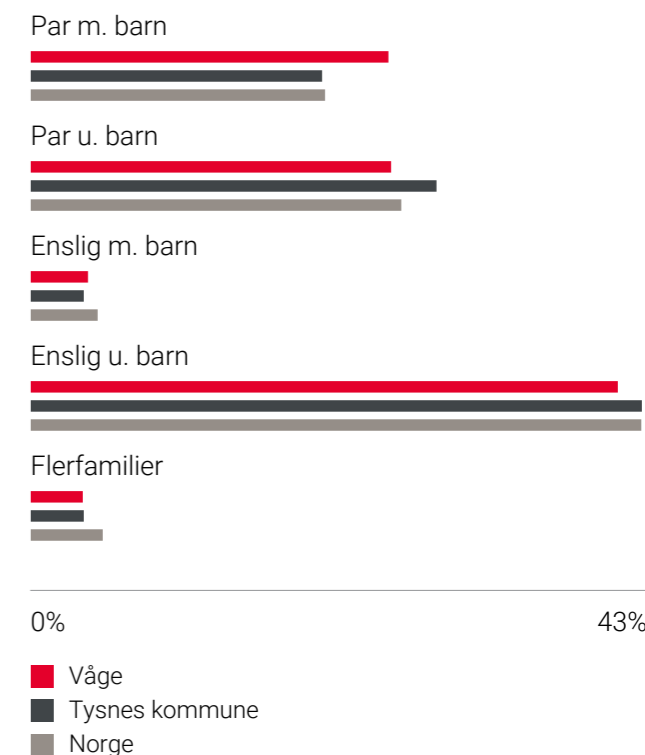
## Varer/Tjenester

Triangel	8 min
Apotek 1 Tysnes	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

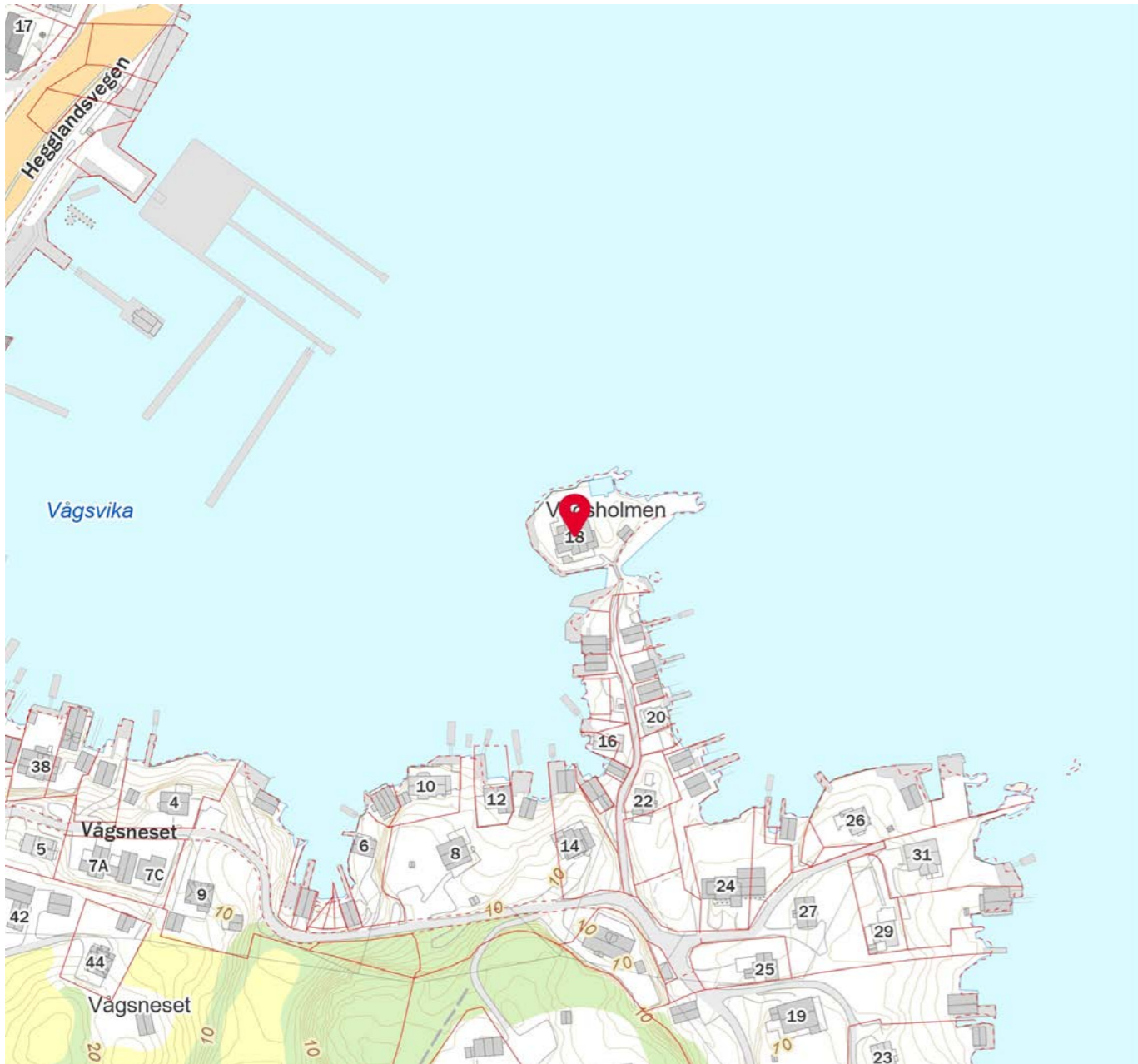


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Våge	Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelses
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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](http://help.no).

## 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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

# 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.



**aktiv.**  
Tar deg videre