



**aktiv.**

Tyssøyvågen 40, 5177 BJØRØYHAMN

**Enebolig ferdigstilt i 2020, 25 min  
fra Bergen, sjøutsikt til innseiling,  
nydelige uteområder og gode  
turmuligheter**



Eiendomsmeglerfullmektig, Salgsleder, Partner

## Lars Waage

**Mobil** 926 93 119

**E-post** lars.waage@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00



Eiendomsmeglerfullmektig | JR. PARTNER

## Emil Vetter

**Mobil** 979 78 087

**E-post** emil.vetter@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Strandgaten 53

5004 Bergen

# Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage og Emil Vetter har gleden av å presentere Tyssøyvågen 40!

Verdt å nevne:

God standard, kun TG 1

Vannbåren gulvvarme i alle rom

Garasje m/ elbil-lader

Flott uteområde designet av hagearkitekt Boanson

Opparbeidet tomt med brostein, beplantning og pergola

Gode solforhold og nydelig sjøutsikt

Stor vestvendt veranda

Høy og usjenert beliggenhet

Naturnære omgivelser

Store vindusflater

Rentbrennende peis

Kort vei til skole og dagligvare

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

Underetasje: Gang, bad, vaskerom, to soverom, garderobe og tv-stue.

1. etasje: Entré, bad, garderobe, tv-stue, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 490 000,-

**Omkostn.:** Kr 188 600,-

**Total ink omk.:** Kr 7 678 600,-

**Selger:** Reidun Gløsen  
Knut Lundefaret

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 112

**Oppdragsnr.:** 1505250075

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2020

**BRA-i/BRA Total** 146/178 kvm

**Tomtstr.:** 687.3 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 23 |
| Egenerklæring .....     | 37 |
| Nabolagsprofil .....    | 42 |
| Budskjema .....         | 59 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 146 m<sup>2</sup>

BRA - e: 32 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 178 m<sup>2</sup>

TBA: 100 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Gang(11m<sup>2</sup>), bad(8,4m<sup>2</sup>), vaskerom(2,5m<sup>2</sup>), soverom(14,6m<sup>2</sup>), soverom(10,5m<sup>2</sup>), garderobe(4,4m<sup>2</sup>), tv-stue(10,3m<sup>2</sup>).

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Bod med utvendig inngang(7,6m<sup>2</sup>). Garasje (18 m<sup>2</sup>)

#### 1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Entré(6,6m<sup>2</sup>), bad(4,9m<sup>2</sup>), garderobe(2,7m<sup>2</sup>), tv-stue(12,6m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(49,8m<sup>2</sup>).

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod med utvendig inngang(5,5m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

#### Kjeller

26 m<sup>2</sup> Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 26,4m<sup>2</sup>.

#### 1. etasje

74 m<sup>2</sup> Ved inngangspartiet er det terrasse på 48,4m<sup>2</sup>. Fra stuen i 1.etasje er det utgang til terrasse på 25,4m<sup>2</sup>.

### Ikke målbare arealer

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper

er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

687.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, murer, brostein, terrasser og diverse beplantning.

### **Beliggenhet**

Bo nært på sjø og natur, med flotte turområder rett utenfor døren. Det er kort vei til skole og barnehage på Bjorøy. Det er ca. 20 minutter å kjøre til Vestkanten Storsenter, hvor du finner "alt" av servicetilbud, aktiviteter og shoppingmuligheter. Tyssøyvågen 40 ligger 30 minutter utenfor Bergen sentrum med bil. Det er 700 meter å gå til nærmeste busstopp. Her kan du ta buss nr 43 til Loddefjord terminal. Fra Loddefjord er det gode bussforbindelser. Herfra kommer du til Bergen Sentrum på 13 minutter med linje 3.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Skoler

Bjorøy skule (1-7 kl.) 3.8 km

Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 17.6 km

Olsvikåsen videregående skole 14.6 km

Laksevåg videregående skole 17.5 km

Barnehager

Bjorøy barnehage (1-5 år) 4.1 km

Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 7.5 km

Håkonshella Fus barnehage (1-5 år) 7.6 km

Dagligvare

Kiwi Hilleren (PostNord) 9.4 km

Coop Extra Mathopen (Post i butikk) 10.3 km

Sport

Bjørøy idrettsplass (Aktivitetshall, ballspill, fotball) 3.9 km  
Mathopen balløkke (Ballspill) 9.6 km  
MOVA Mathopen 10.3 km  
SKY Fitness Drotningstveit 11.8 km

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som pulttakkonstruksjon, taket er tekket med papp.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja.

Når kjøpte du boligen?

2020.

Hvor lenge har du eid boligen?

5 år og 2 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja.

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polisenummer: 7003943

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja. Lekkasje i bod, utberedt av entreprenør.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Huset stod ferdig i 2020, og det er Torsbygg som bygde og gjorde ferdig

bad, de har brukt Gjøn VVS

Arbeid utført av: Torsbygg

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Huset var nytt i 2020.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Da huset ble bygd

Arbeid utført av: Sjøvold elektro

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

Ja.

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

Ja. Anlegget ble kontrollert. og godkjent av kontrollør fra bkk 5. oktober 2022. Denne har jeg bare på papir.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Ladeboks i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Torsbygg har bygd huset og Solcellekraft har montert solcellepanel

Arbeid utført av: Torsbygg og Solcellekraft

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

Ja. Skader i forbindelse med lekkasje i bod, utbedret av Nordan, Torsbygg og Recover

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

Ja. Det er en organisert velforening, kontingent 350/mnd som vedlikeholder fellesareal og har brøyteavtale.

Flisene på gulvet i gangen. Her har fire fliser løsnet, men er limt på plass. Det er antagelig ikke lagt rett.

### **Innhold**

Areal og fordeling per etasje

0.etg: 74 m<sup>2</sup> BRA / 66 m<sup>2</sup> BRA-i

1.etg: 86 m<sup>2</sup> BRA / 80 m<sup>2</sup> BRA-i

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

Underetasje: Gang(11m<sup>2</sup>), bad(8,4m<sup>2</sup>), vaskerom(2,5m<sup>2</sup>), soverom(14,6m<sup>2</sup>), soverom(10,5m<sup>2</sup>), garderobe(4,4m<sup>2</sup>), tv-stue(10,3m<sup>2</sup>).

1. Etasje: Entré(6,6m<sup>2</sup>), bad(4,9m<sup>2</sup>), garderobe(2,7m<sup>2</sup>), tv-stue(12,6m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(49,8m<sup>2</sup>).

I tillegg er det to eksterne boder på 7,6 m<sup>2</sup> og 5,5 m<sup>2</sup>, og en garasje på 18 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater |

Gulv: Entré og vaskerommet har flislagte gulv, badene og kjøkkenet har larvikitt-fliser, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Hovedetasje:

#### Entré |

Velkommen inn i en lys og romslig entré. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

#### Stue og kjøkken |

Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 49,8 m<sup>2</sup>. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen sørger for en sosial utforming og et naturlig samlingspunkt for venner og familie.

Tidsriktig kjøkken fra JKE, hvor du har rikelig med plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og kompositt benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet stål oppvaskum og ventilator. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn, stekeovn med mikrobølgeovn, kaffemaskin, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.

#### Veranda |

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til vestvendt veranda på 25,4m<sup>2</sup>. En flott forlengelse av stuen på fineværsdagene! Her er det god plass til å møbelere som man ønsker.

#### TV-stue |

Egen TV-stue lar deg trekke deg tilbake etter en lang dag. Perfekt for når barna har besøk!

#### Garderobe |

Garderoben sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

#### Bad |

Helfliset og moderne bad med varme i gulvet. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og dusjdører i klart glass. Lekre detaljer gir et luksuriøst uttrykk.

Vi beveger oss videre til underetasjen

#### TV-stue |

Lys og innbydende TV-stue på 10,3 m<sup>2</sup> – et perfekt rom for avslapning, med plass til både sofa og medieutstyr. Rommet kan også benyttes som lekerom, hjemmekontor eller gjesterom etter behov.

#### Soverom |

Boligens to soverom er av god størrelse, og måler 14,6m<sup>2</sup> og 10,5m<sup>2</sup>. Her er det god

plass til å innrede med dobbelseng og oppbevaringsmøbel. Tidsriktige farger komplimenteres av det naturlige lyset. Et fint sted å trekke seg tilbake!

#### Garderobe |

Rommet har et tilhørende walk-in med rikelig oppbevaringsplass for klær og tilbehør.

#### Bad |

Badet i samme etasje er lyst og helfliset, og har selvfølgelig gulvvarme. Her er det utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

#### Vaskerom |

Praktisk vaskerom med god plass til hylleløsning.

#### Bod |

For ekstra oppbevaringsplass er det to boder med utvendig adkomst.

#### Garasje |

Parkering i garasje. Her er det montert elbil-lader.

#### Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsbereder er fra 2020, og er plassert i boden.
- Sikringsskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

#### **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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Ny eier tegner eget abonnement.

#### **Parkering**

Parkering i garasje med elbil-lader. Stor biloppstillingsplass.

**Forsikringsselskap**

TRYG Forsikring

**Polisenummer**

7003943

**Radonmåling**

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

**Diverse**

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

## Energi

**Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme, vedovn, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Lys grønn

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 13 643

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Fakturert per 17.03.2025: kr 3 410

Fakturert i 2024: kr 12 192

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

### Formuesverdi primær

Kr 1 182 187

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 728 748

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger

(der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

### **Andre utgifter**

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

### **Årlig velavgift**

Kr 4 200

### **Velforening**

Det betales 350 kr per måned for vedlikehold av fellesarealer og brøyting. Det kan forekomme ekstra kostnader ift brøyting avhengig av behov.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 101, bruksnummer 112 i Øygarden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4626/101/112:

04.04.1894 - Dokumentnr: 900148 - Utskifting

Gjelder utmark

Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1918 - Dokumentnr: 900492 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:12

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1921 - Dokumentnr: 900363 - Utsifting  
Gjelder inn- og utmark  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1924 - Dokumentnr: 900368 - Utsifting  
Overutsifting over inn- og utmark  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1953 - Dokumentnr: 990009 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 5886 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:47  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 5889 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:50  
Bestemmelse om kloakkledning  
BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 205887 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:48  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: KNR: 4626 GNR: 101 BNR: 7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 205887 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:48  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: KNR: 4626 GNR: 101 BNR: 7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 205887 - Bestemmelse om naustplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:48  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: KNR: 4626 GNR: 101 BNR: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 205888 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:49

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR: 4626 GNR: 101 BNR: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 205888 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:49

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR: 4626 GNR: 101 BNR: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 205888 - Bestemmelse om naustplass

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:49

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR: 4626 GNR: 101 BNR: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1969 - Dokumentnr: 6896 - Jordskifte

Gjelder utmark

Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1970 - Dokumentnr: 1573 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:55

BESTEMMELSE OM NAUSTPLASS.

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2012 - Dokumentnr: 1053740 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:104

Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2013 - Dokumentnr: 523504 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg.

Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2018 - Dokumentnr: 1538386 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 408252 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1245 Gnr:1 Bnr:112

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for bustadhus m/ garasje og carport, datert 04.02.2020.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.02.2020.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei, vann og septik.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i følge reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er avsatt til "boligbebyggelse framtidig" i kommuneplanens arealdel (ikrafttrådt 04.10.2011).

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

188 600 (Omkostninger totalt)  
204 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
207 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 678 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 694 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 697 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 188 600

### **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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Provisjon: 0,8% av salgssum (inkl. mva)

Tilrettelegging: 19 000,-

Grunnpakke: 14 455,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Visning/overtakelse per stk: 2 500,-

### **Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

### **Ansvarlig megler bistås av**

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig | JR. PARTNER

emil.vetter@aktiv.no

Tlf: 979 78 087

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

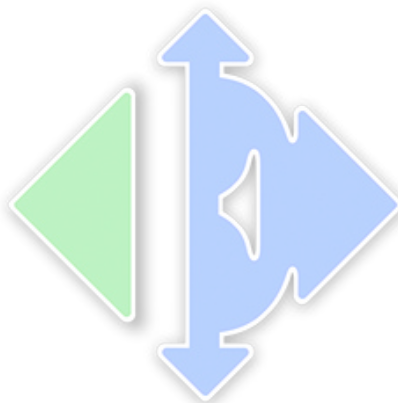
### **Salgsoppgavedato**

15.08.2025



# Vedlegg

Selveier Enebolig  
Tyssøyvågen 40  
5177 Bjørøyhamn



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 15 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 0  | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 16/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:101, Bnr: 112                |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Knut Lundefaret og Reidun Gløsen |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | -                                |
| <b>Festenr:</b>              | -                                |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                                |
| <b>Tomt:</b>                 | 687 m <sup>2</sup>               |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Nei                              |
| <b>Adkomst:</b>              | Offentlig                        |
| <b>Vann:</b>                 | Offentlig                        |
| <b>Avløp:</b>                | Offentlig                        |
| <b>Regulering:</b>           | Ikke fremvist                    |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | -                                |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | -                                |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Fastsettes av skatteetaten       |
| <b>Byggeår:</b>              | 2020                             |

## BEFARINGEN:

|                                   |                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Befaringsdato:</b>             | 10.04.2025                                                                                                                                                                                         |
| <b>Forutsetninger:</b>            | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon. |
| <b>Oppdragsgiver:</b>             | Knut Lundefaret og Reidun Gløsen                                                                                                                                                                   |
| <b>Tilstede under befaringen:</b> | Hjemmelshaver                                                                                                                                                                                      |
| <b>Fuktmåler benyttet:</b>        | Protimeter MMS 2                                                                                                                                                                                   |

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplasser, murer, brostein, terrasser og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som pulttakkonstruksjon, taket er teknet med papp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

**ANNET:**

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan med garasje.

Fra stuen i 1.etasje er det utgang til terrasse på 25,4m².

Ved inngangspartiet er det terrasse på 48,4m².

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 26,4m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme, vedovn, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré og vaskerommet har flislagte gulv, badene og kjøkkenet har larvikitt fliser, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Underetasje | 66    | 8     | 0     | 26  | 66       | 8        |
| 1. Etasje   | 80    | 6     | 0     | 74  | 80       | 6        |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 146   | 14    | 0     | 100 | 146      | 14       |
| SUM BRA     | 160   |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Garasje     | 0     | 18    | 0     | 0   | 0        | 18       |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 0     | 18    | 0     | 0   | 0        | 18       |
| SUM BRA     | 18    |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Underetasje: Gang(11m²), bad(8,4m²), vaskerom(2,5m²), soverom(14,6m²), soverom(10,5m²), garderobe(4,4m²), tv-stue(10,3m²).

1. Etasje: Entré(6,6m²), bad(4,9m²), garderobe(2,7m²), tv-stue(12,6m²), stue og kjøkken(49,8m²).

**BRA-e:**

Underetasje: Bod med utvendig inngang(7,6m²).

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(5,5m²).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

**GARASJE / UTHUS:**

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

16/04/2025



Mats Hansen

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Betonggulv direkte mot grunn.

Grunnmuren og fundamenter er oppført i betongkonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke oppdaget sprekker, riss eller avskallinger av betydning. Grunnmuren fremstod med normal slitasje i henhold til alder.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Det var ingen tegn til svikt ved dreneringen.

Hulltaking:

Det ble ikke foretatt hulltaking som følge av bakenforliggende konstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for

å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner (isolert bindingsverk). Utvendig er veggene vindtettet. Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og platekledning.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning og fasadeplater.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal eller liten brukslitasje i henhold til alder.

Terrassedører med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal eller liten brukslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

#### Merknader:

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som pulttakkonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har pulttakkonstruksjon, taket er i hovedsak en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

#### Merknader:

#### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med papp.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Taktekkingen er fra byggeår.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

#### Merknader:

### 5. Loft

**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen i 1.etasje er det utgang til terrasse på 25,4m².

Ved inngangspartiet er det terrasse på 48,4m².

Fra underetasjen er det utgang til terrasse på 26,4m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Våtrom

**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badene.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene, badene har fliser av larvikitt.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

#### Merknader:

##### **TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering og alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet i underetasjen inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

#### Merknader:

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken

##### **TG 1** 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra JKE med slette fronter, kompositt benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert stekeovn med mikrobølgeovn
- Integrert kaffemaskin
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknader:

#### 9. Rom under terreng

#### 10. VVS

##### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

#### Merknader:

##### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Varmtvannsberederen er plassert i bod med utvendig inngang.

#### Merknader:

##### TG 1 10.3 Vannbåren varme

Vannbåren varmeanlegget fremstod ok.

Det anbefales jevnlig kontroll og service av anlegget.

#### Merknader:

##### Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

##### TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

#### **Merknader:**

### **11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

#### **11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert på vaskerommet og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

#### **Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Bergen Vest                                                |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1505250075                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Knut Lundefaret                                                     | Reidun Gløsen |
| Gateadresse                                                         |               |
| Tyssøyvågen 40                                                      |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| BJØRØYHAMN                                                          | 5177          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2020          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 5             |
| Antall måneder                                                      | 2             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  | tryg          |
| Polise/avtalnr.                                                     | 7003943       |

Document reference: 1505250075

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i bod, utbedret av entreprenør

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Huset stod ferdig i 2020, og det er Torsbygg som bygde og gjorde ferdig bad, de har brukt Gjøn VVS

Arbeid utført av

Torsbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset var nytt i 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Da huset ble bygd

Arbeid utført av

Sjøvoid elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anlegget ble kontrollert. og godkjent av kontrollør fra bkk 5. oktober 2022. Denne har jeg bare på papir

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Torsbygg har bygd huset og Solcellekraft har montert solcellepanel

Arbeid utført av

Torsbygg og Solcellekraft

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skader i forbindelse med lekkasje i bod, utbedret av Nordan, Torsbygg og Recover

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en organisert velforening, kontingent 350/mnd som vedlikeholder fellesareal og har brøyteavtale.

Document reference: 1505250075

## Tilleggskommentar

Flisene på gulvet i gangen. Her har fire fliser løsnet, men er limt på plass. Det er antagelig ikke lagt rett.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250075

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Knut Lundefaret | d6e9fa329598204f99ff097<br>81db3f750838c9591 | 18.03.2025<br>11:28:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Reidun Gløsen  | 6cbd2cf3ab025c982ddee7b<br>e35938b6cfd1bfc8d | 13.04.2025<br>11:13:31 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1505250075

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

# Nabolagsprofil

Tyssøyvågen 40

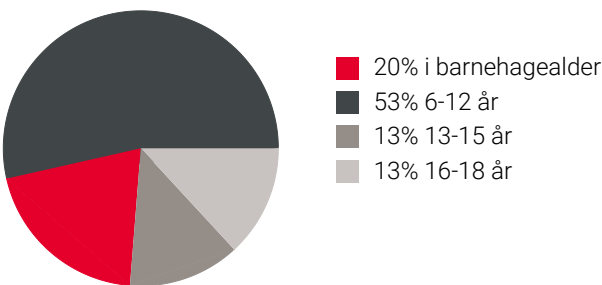
## Offentlig transport

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| 🚶 Tyssøy snuplass<br>Linje 43, 49 | 13 min 🚶<br>0.9 km  |
| 🚆 Bergen<br>Linje F4, L4, R40     | 30 min 🚆<br>21.4 km |
| ✈ Bergen Flesland                 | 33 min 🚆            |

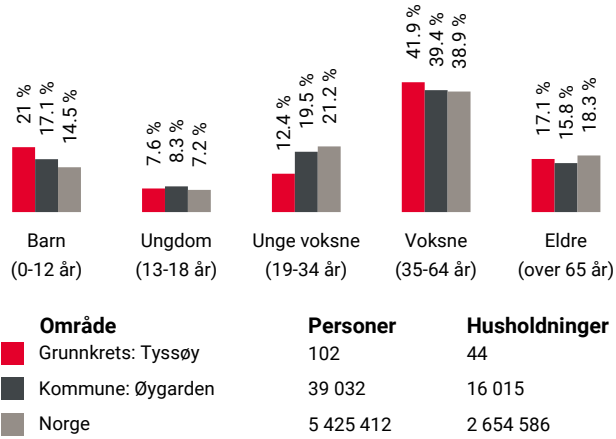
## Skoler

|                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Bjørøy skule (1-7 kl.)<br>117 elever, 7 klasser         | 8 min 🚶<br>3.8 km   |
| Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)<br>493 elever, 21 klasser | 28 min 🚶<br>17.6 km |
| Olsvikåsen videregående skole<br>430 elever, 26 klasser | 26 min 🚶<br>14.6 km |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser   | 25 min 🚶<br>17.5 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Bjørøy barnehage (1-5 år)<br>72 barn          | 8 min 🚶<br>4.1 km  |
| Myren gårdsbarnehage (1-5 år)<br>80 barn      | 13 min 🚶<br>7.5 km |
| Håkonshella Fus barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 14 min 🚶<br>7.6 km |

## Dagligvare

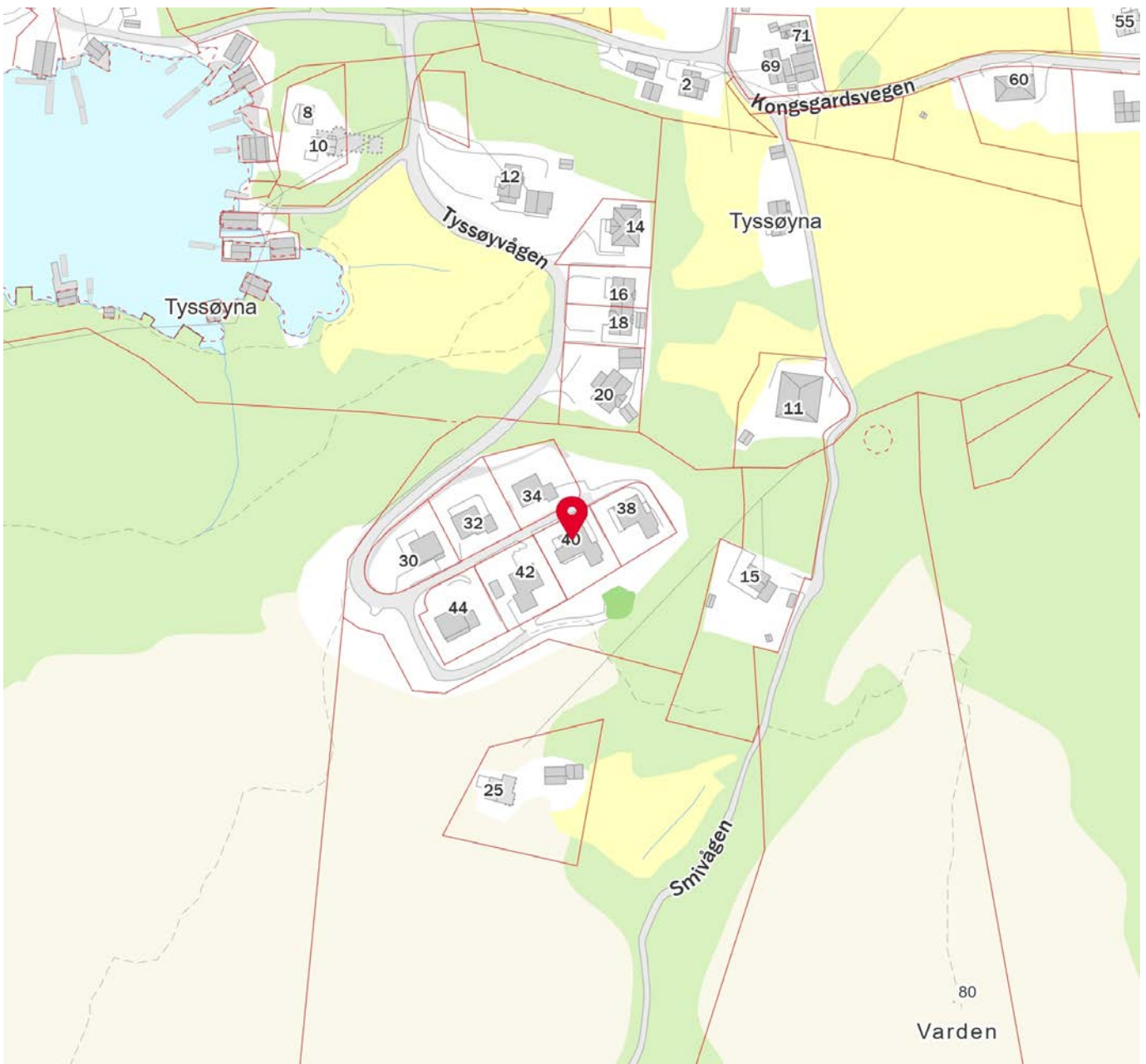
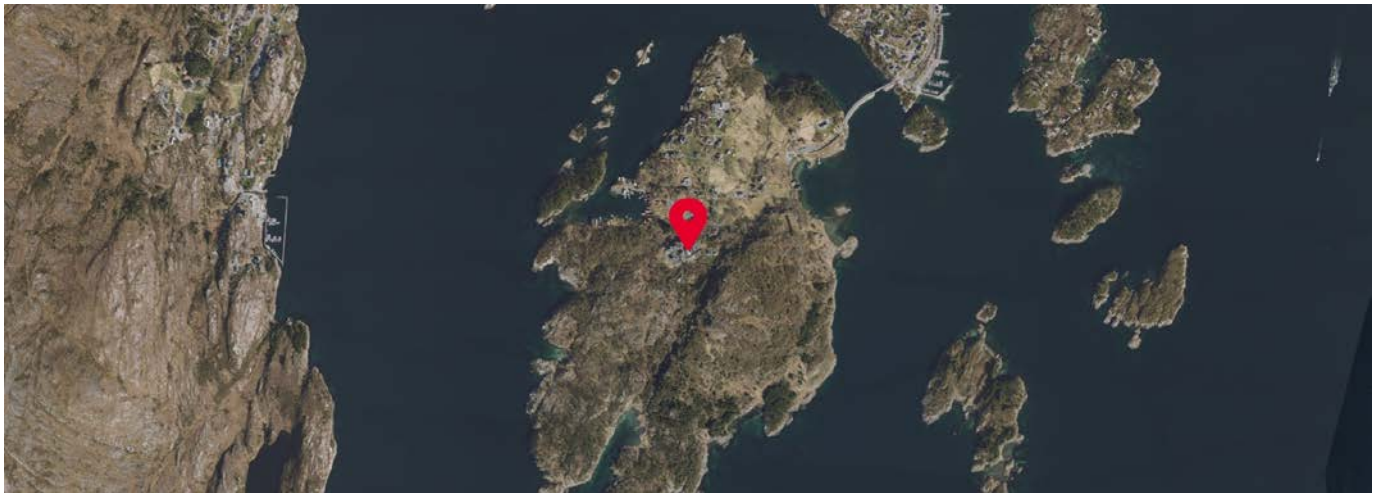
|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Kiwi Hilleren<br>PostNord            | 15 min 🚶<br>9.4 km  |
| Coop Extra Mathopen<br>Post i butikk | 17 min 🚶<br>10.3 km |

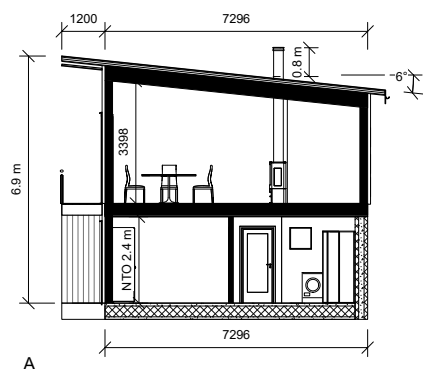
## Sport

|                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Bjørøy idrettsplass<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 8 min 🚶<br>3.9 km  |
| ⚽ Mathopen balløkke<br>Ballspill                            | 16 min 🚶<br>9.6 km |
| 🏊 MOVA Mathopen                                             | 17 min 🚶           |
| 🏊 SKY Fitness Drotningvik                                   | 20 min 🚶           |



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





3D Modell 2



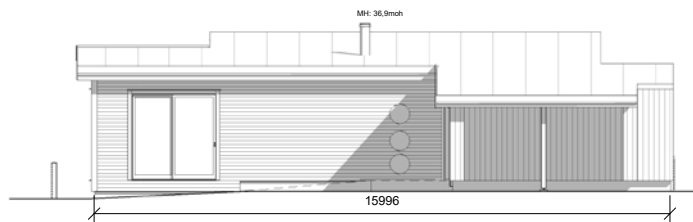
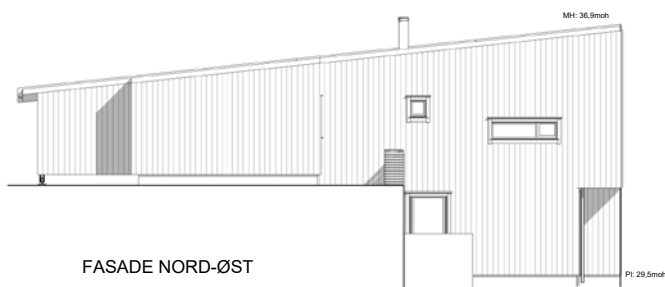
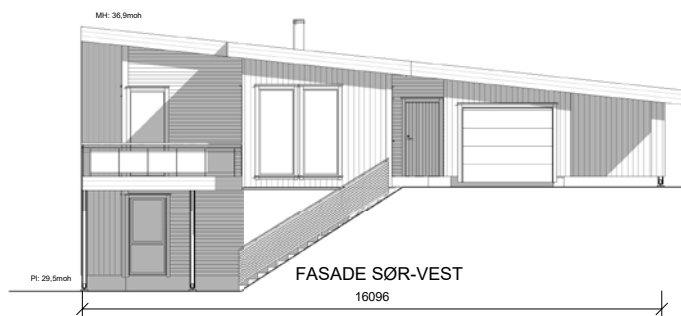
3D Modell 3

|   |                               |    |            |
|---|-------------------------------|----|------------|
| F | Størrelse balkong og 107 Stue | TS | 8.1.2018   |
| E | Utv.trapp + skyvedør 104 Bod  | TS | 05.11.2018 |
| D | Endring. Skyvedører ++        | TS | 26.10.2018 |
| C | Endring                       | TS | 25.10.2018 |
| B | Kundetilpasset                | TS | 15.10.2018 |
| A | Kundetilpasset                | TS | 05.09.2018 |

|                                                                                                                                             |      |                    |              |          |        |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------|----------|--------|----------|
| <b>TORSBYGG AS</b><br>- en del av<br><b>TB GRUPPEN</b><br>www.tbgruppen.no<br><b>MESTERHUS</b><br>- det blir spennende!<br>www.mesterhus.no | Rev. | Revisjonen gjelder | Målestokk    | Utført   | Kontr. | Dato     |
|                                                                                                                                             |      | TB. Invest AS      | 1 : 100      | Dato     |        | 09/13/18 |
|                                                                                                                                             |      | Tysøyvågen tomt 6  | Tegnet       | Kontr.   | Thomas |          |
|                                                                                                                                             |      | Snitt A + 3D       | Arkstørrelse | Prosjekt | 5341   |          |
|                                                                                                                                             |      |                    | Tegningsnr.  |          |        | Rev.     |
|                                                                                                                                             |      |                    | A3 109       |          |        | F        |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes av andre foretak eller privatpersoner hvor Torsbygg AS ikke medvirker.

08.01.2019 10:24:38



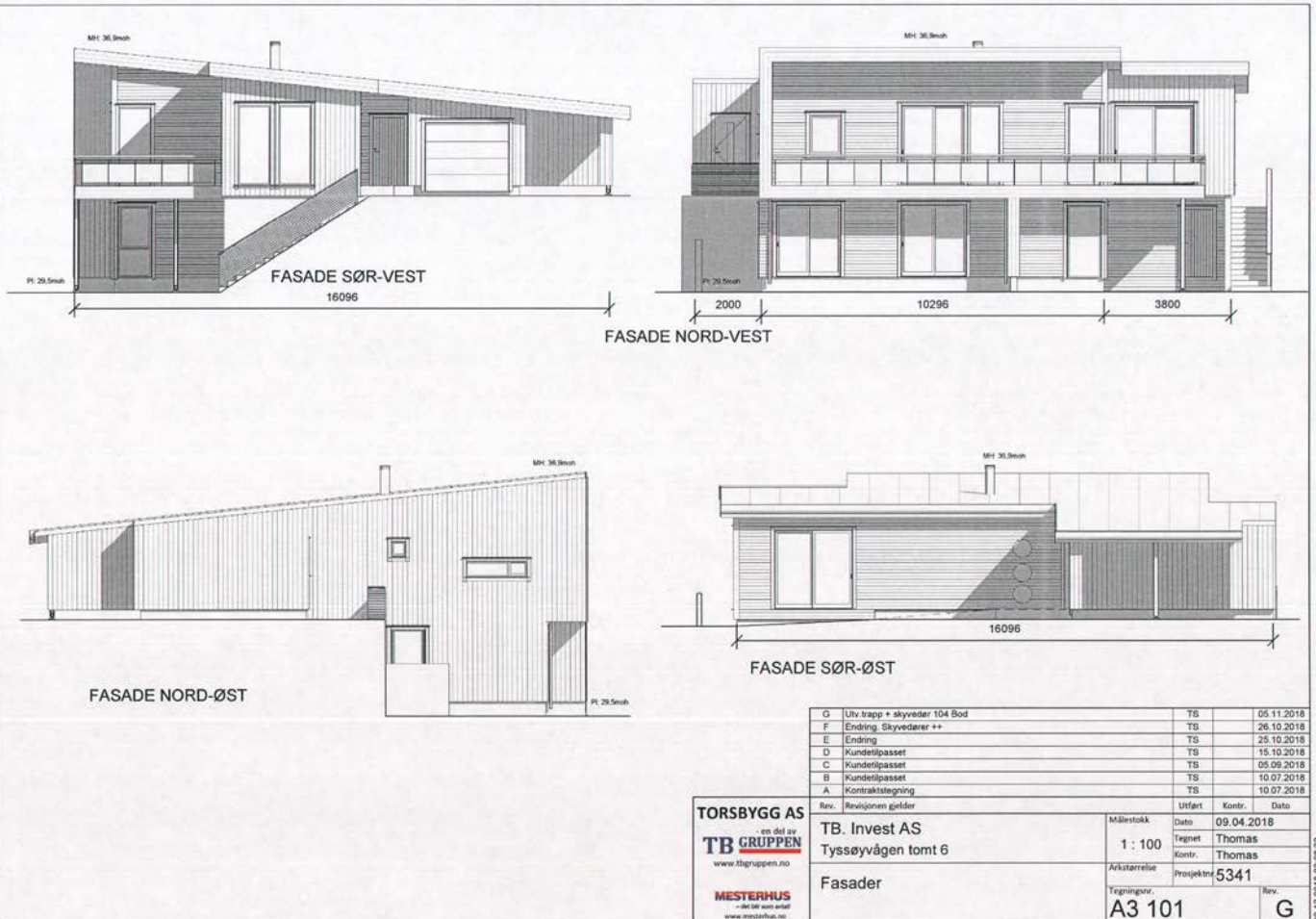
**TORSBYGG AS**  
- en del av  
**TB GRUPPEN**  
www.tbgruppen.no  
**MESTERHUS**  
- det lille store anbud  
www.mesterhus.no

|   |                               |    |            |
|---|-------------------------------|----|------------|
| H | Størrelse balkong og 107 Stue | TS | 8.1.2018   |
| G | Ulv trapp + skyvedør 104 Bod  | TS | 06.11.2018 |
| F | Endring, Skyvedører ++        | TS | 26.10.2018 |
| E | Endring                       | TS | 25.10.2018 |
| D | Kundetilpasset                | TS | 15.10.2018 |
| C | Kundetilpasset                | TS | 05.09.2018 |
| B | Kundetilpasset                | TS | 10.07.2018 |
| A | Kontraktstegning              | TS | 10.07.2018 |

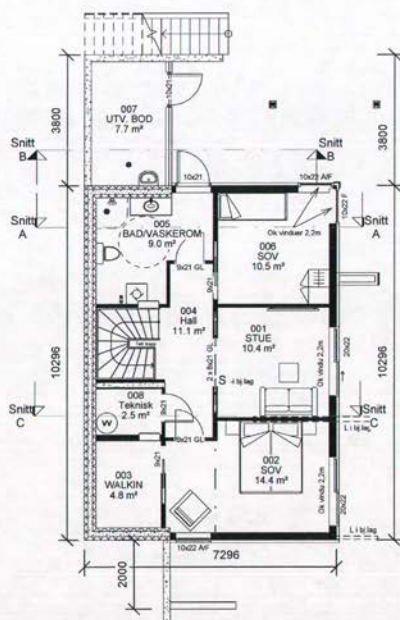
| Rev. | Revisjonen gjelder | Utført       | Kontr. | Dato       |
|------|--------------------|--------------|--------|------------|
|      | TB. Invest AS      |              |        | 09.04.2018 |
|      | Tysøyvågen tomt 6  |              |        |            |
|      | Fasader            |              |        |            |
|      |                    | Målestokk    |        |            |
|      |                    | 1 : 100      |        |            |
|      |                    | Tegnet       | Thomas |            |
|      |                    | Kontr.       | Thomas |            |
|      |                    | Arkstørrelse | 5341   |            |
|      |                    | Tegningsnr.  | A3 101 |            |
|      |                    | Rev.         | H      |            |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes av andre foretak eller privatpersoner hvor Torsbygg AS ikke medvirker.





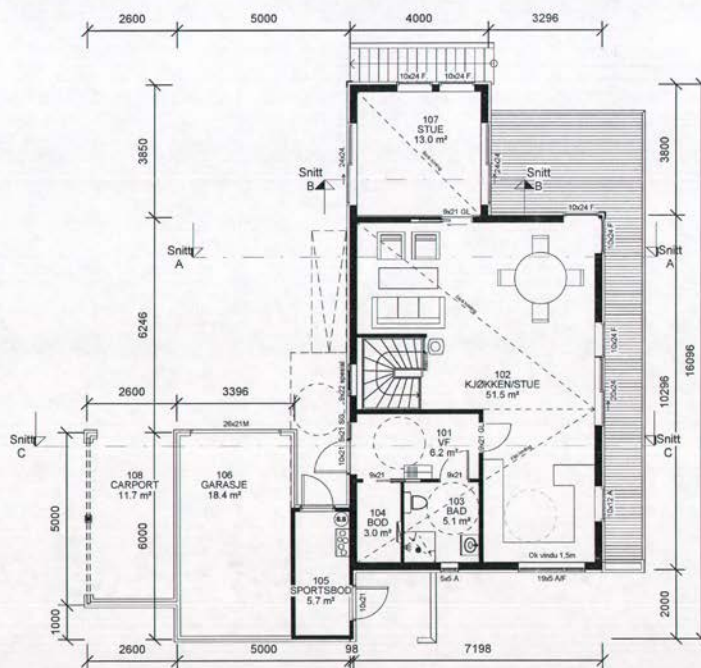
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes av andre foretak eller privatpersoner hvor Torsbygg AS ikke medvirker.



U. ETASJE

| BRA          |          |
|--------------|----------|
| Beskrivelse: | Areal:   |
| U. ETASJE    | 66.2 m²  |
| UTV. BOD     | 8.0 m²   |
| 09 ETASJE 0  | 74.2 m²  |
| SPORTSBOD    | 5.5 m²   |
| 1. ETASJE    | 81.5 m²  |
| GARASJE      | 18.8 m²  |
| CARPORT      | 11.8 m²  |
| 09 ETASJE 1  | 191.8 m² |

| BYA      |        |
|----------|--------|
| Bolig    | 99 m²  |
| Carport  | 13 m²  |
| Overbygg | 3 m²   |
| Balkong  | 25 m²  |
| Garasje  | 21 m²  |
|          | 160 m² |



1. ETASJE

|   |                              |    |            |
|---|------------------------------|----|------------|
| G | Utv.trapp + skyvedør 104 Bod | TS | 05.11.2018 |
| F | Endring, Skyvedør ++         | TS | 26.10.2018 |
| E | Endring                      | TS | 23.10.2018 |
| D | Kundetilpasset               | TS | 15.10.2018 |
| C | Kundetilpasset               | TS | 05.09.2018 |
| B | Kundetilpasset               | TS | 10.07.2018 |
| A | Kontraktstegning             | TS | 10.07.2018 |

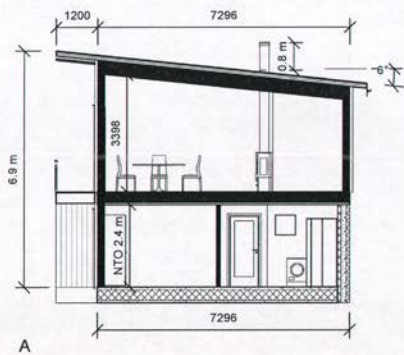
**TORSBYGG AS**  
en del av  
**TB GRUPPEN**  
www.tbgruppen.no  
**MESTERHUS**  
- det blå som alltid  
www.mesterhus.no

**TB. Invest AS**  
Tysseøyvågen tomt 6  
Plan u.etg og 1.etg

| Rev. | Rev.jonen gjelder | Utført      | Kontr. | Dato       |
|------|-------------------|-------------|--------|------------|
|      |                   | Målestokk   | Dato   | 09.04.2018 |
|      |                   | Tegnet      | Thomas |            |
|      |                   | Kontr.      | Thomas |            |
|      |                   | Arkivnr.    | 5341   |            |
|      |                   | Tegningsnr. | A3 102 |            |
|      |                   | Rev.        | G      |            |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes av andre foretak eller privatpersoner hvor Torsbygg AS ikke medvirker.

20.12.2018 00:08:40



3D Modell 2



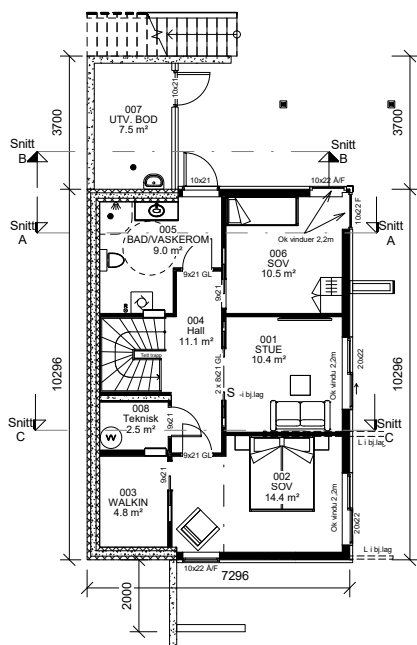
3D Modell 3

**TORSBYGG AS**  
- en del av  
**TB GRUPPEN**  
www.tbgruppen.no  
**MESTERHUS**  
- del for uten omst  
www.mesterhus.no

|                                                     |                              |               |            |          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|---------------|------------|----------|
| E                                                   | Utv trapp + skyvedør 104 Bod | TS            | 05.11.2018 |          |
| D                                                   | Endring, Skyvedører ++       | TS            | 26.10.2018 |          |
| C                                                   | Endring                      | TS            | 25.10.2018 |          |
| B                                                   | Kundetilpasset               | TS            | 15.10.2018 |          |
| A                                                   | Kundetilpasset               | TS            | 05.09.2018 |          |
| Rev.                                                | Revisjonen gjelder           | Utført        | Kontr.     | Dato     |
| TB. Invest AS<br>Tyssøyvågen tomt 6<br>Snitt A + 3D |                              | Målestokk     | Dato       | 09/13/18 |
|                                                     |                              | 1 : 100       | Tegnet     | Thomas   |
|                                                     |                              |               | Kontr.     | Thomas   |
|                                                     |                              | Arkistarreise | Prosjekt   | 5341     |
|                                                     |                              | Tegningsskr.  | A3 109     | Rev.     |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes av andre foretak eller privatpersoner hvor Torsbygg AS ikke medvirker.

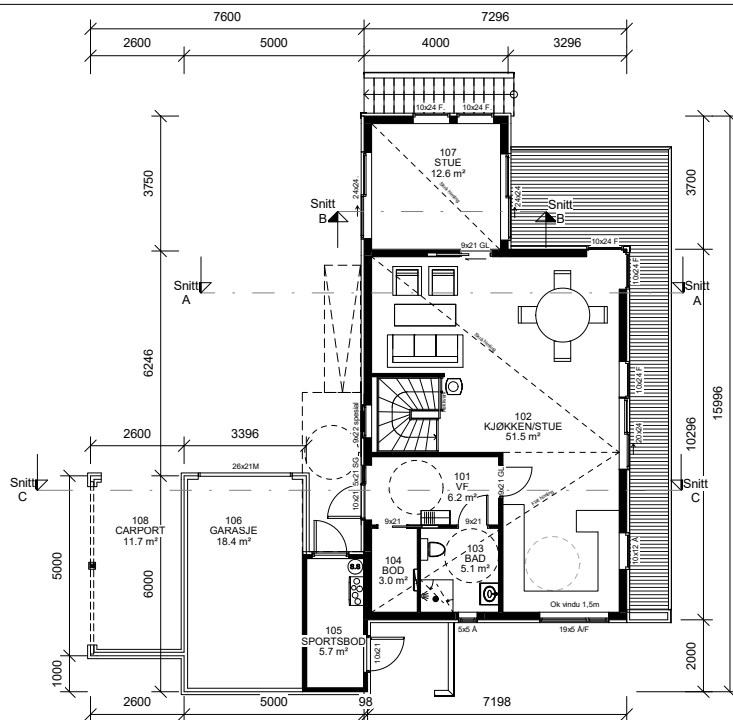
20.12.2018 00:06:58



U. ETASJE

| BRA          |          |
|--------------|----------|
| Beskrivelse: | Areal:   |
| U. ETASJE    | 66.2 m²  |
| UTV. BOD     | 7.7 m²   |
| 09 ETASJE 0  | 73.9 m²  |
| SPORTSBOD    | 5.5 m²   |
| 1. ETASJE    | 81.2 m²  |
| GARASJE      | 18.8 m²  |
| CARPORT      | 11.8 m²  |
| 09 ETASJE 1  | 117.3 m² |
|              | 191.2 m² |

| BYA      |        |
|----------|--------|
| Bolig    | 98 m²  |
| Carport  | 13 m²  |
| Overbygg | 3 m²   |
| Balkong  | 24 m²  |
| Garasje  | 21 m²  |
|          | 158 m² |



1. ETASJE

|   |                               |    |            |
|---|-------------------------------|----|------------|
| H | Størrelse balkong og 107 Stue | TS | 8.1.2018   |
| G | Utv. trapp + skyvedør 104 Bod | TS | 06.11.2018 |
| F | Endring, Skyvedører ++        | TS | 26.10.2018 |
| E | Endring                       | TS | 25.10.2018 |
| D | Kundetilpasset                | TS | 15.10.2018 |
| C | Kundetilpasset                | TS | 05.09.2018 |
| B | Kundetilpasset                | TS | 10.07.2018 |
| A | Kontraktstegning              | TS | 10.07.2018 |

**TORSBYGG AS**  
- en del av  
**TB GRUPPEN**  
www.tbgruppen.no

**MESTERHUS**  
- det blir som aldri  
www.mesterhus.no

|      |                     |              |        |            |
|------|---------------------|--------------|--------|------------|
| Rev. | Revisjonen gjelder  | Utført       | Kontr. | Dato       |
|      | TB. Invest AS       | Dato         |        | 09.04.2018 |
|      | Tysseøyvågen tomt 6 | Tegnet       | Thomas |            |
|      | Plan u.etg og 1.etg | Kontr.       | Thomas |            |
|      |                     | Arkstørrelse | 5341   |            |
|      |                     | Tegningsnr.  | A3 102 |            |
|      |                     | Rev.         | H      |            |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes av andre foretak eller privatpersoner hvor Torsbygg AS ikke medvirker.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                                                                                                     |          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|  <b>ØY<br/>GARD<br/>EN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008,<br>ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, §21-<br>10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. |          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | JplD: 20/4050                                                                                                                                                       |          |          |
| Ansvarleg søker:<br>Torsbygg AS<br>Postboks 134<br>5346 ÅGOTNES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | Tiltakshavar:<br>Tb Invest AS<br>Postboks 134<br>5346 ÅGOTNES                                                                                                       |          |          |
| <b>FERDIGATTEST ER GJEVE FOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                                                                                                     |          |          |
| Adresse :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | Gardsnr.                                                                                                                                                            | Bruksnr. | Festenr. |
| Tyssøyvågen 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            | 101                                                                                                                                                                 | 112      |          |
| Type tiltak/bygning<br>Bustadhus m/garasje og carport.<br>Fullmaktsvedtak byggesak i gml. Sund kommune – sak nr. 001/19 datert 17.01.2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                     |          |          |
| Vedtaksdato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Saksnr     |                                                                                                                                                                     |          |          |
| 04.02.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 062/20     |                                                                                                                                                                     |          |          |
| Dato for søknad om ferdigattest:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            | 27.01.2020                                                                                                                                                          |          |          |
| Bygningen/tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.<br><b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnst endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.</li> </ul> |            |                                                                                                                                                                     |          |          |
| Stad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dato       | Underskrift                                                                                                                                                         |          |          |
| Skogsvåg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 04.02.2020 | Råmund Skjold                                                                                                                                                       |          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | <i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur,<br/>         dette i samsvar med interne rutinar.</i>                                                          |          |          |

**Habilitet**

I denne saka har det vore vurdert habilitet etter forvaltningslova kapittel II om ugildskap. Sakshandsamar og leiar/overordna meiner at ein er gild for tilrettelegging av grunnlaget for ei avgjerd og/eller til å treffe avgjerd i forvaltningssaka.

**Klage**

De kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30.

Klagen skal stilast til fylkesmannen, men skal sendast til kommunen, jf. forvaltningslova §32. Vis til vedtaket De klagar over, den eller dei endringar De ønskjer, og dei grunnane De vil vise til i klagen. I den grad De er usikker på om klagefristen er overskriden, bør De orientere om kva dato meldinga kom fram.

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følgjer av føresegnene i §§ 18 til 19.

Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistemålslova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstansen, jf. forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjerd ikkje ligg føre.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Tyssøyvågen 40  
5177 BJØRØYHAMN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Waage

**Telefon:** 926 93 119  
**E-post:** lars.waage@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre