

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Knut-Martin Dalland
Karianne Dalland Nesse

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 204/379 kvm
Tomtstr.: 354498.6 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1503260100

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Øvrebøvegen 50 – en landbrukseiendom med innholdsrik og moderne enebolig oppført i 2014, med ferdigattest fra 2015. Boligen ligger i rolige og naturnære omgivelser på Tysnes. Boligen har en idyllisk og naturskjønn beliggenhet med flott utsikt over nærområdet, omkringliggende landskap og sjø.

Kort om eiendommen:

- Ingen TG3 i tilstandsrapport.
- Ferdigattest fra 2015.
- Sør-østvendt terrasse på ca. 80 m².
- Stor tomt på 354 498,6 m².
- Løe med bar.
- Eget naust.
- 5 soverom, to bad og to stuer.
- Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.
- Unike uteopplevelser som fotball-golf og den barnevennlige turstien «Hakkebakkestien».

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	94
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 kvm

BRA - e: 175 kvm

BRA totalt: 379 kvm

TBA: 80 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 121 kvm

Entré (11,0 m²)

Gang (10,2 m²)

Vaskerom (10,0 m²)

Bad (4,9 m²)

Soverom (13,7 m²)

Stue/kjøkken (65,9 m²)

BRA-e: 7 kvm

Bod med utvendig adkomst (7,0 m²)

2. etasje

BRA-i: 83 kvm

Gang (23,6 m²)

Soverom (9,3 m²)

Soverom (14,7 m²)

Bad (8,9 m²)

Soverom (11,3 m²)

Soverom (12,5 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 kvm

Løe

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 131 kvm

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 37 kvm

Ikke målbare arealer

Arealet for løen er innhentet fra matrikkelen, med forbehold om avvik. Målestandarden er ikke tilpasset denne type bygg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

354498.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten rundt eneboligen er i hovedsak gruset og planert. Noe plen/beplantning.
Stor terrasse med gode solforhold.

Tomteareal er oppgitt å være 354 498,6 kvm. I tillegg er det oppgitt areal på uregistrert jordsameie på 888,3 kvm.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Øvrebøvegen 50 har en rolig og landlig beliggenhet i Neshamn-området på Tysnes. Eiendommen ligger skjermet til i fredelige omgivelser, med lite trafikk og god avstand mellom bebyggelsen. Her bor man tett på naturen, med åpne landskap og fine omgivelser som gir en avslappet ramme rundt hverdagen.

Eiendommen byr på noe helt spesielt når det gjelder uteopplevelser. På eiendommen er det etablert fotball-golf, som gir morsomme og sosiale aktiviteter for både store og små. I tillegg har eierne anlagt en egen tursti, "Hakkebakkestien", inspirert av Hakkebakkeskogen – en sjarmerende og barnevennlig sti som inviterer til lek, utforsking og turglede rett utenfor døren. Dette gjør eiendommen spesielt godt egnet for barnefamilier og for deg som ønsker aktive og naturnære omgivelser.

Det er kort vei til kollektivtransport med bussholdeplass ca. 6 minutters gange fra boligen. Uggdal sentrum, med dagligvarebutikk, post i butikk og øvrige servicetilbud, nås på ca. 8 minutters kjøring. For barnefamilier er det også grei avstand til skole og barnehage, samt idretts- og fritidstilbud i nærområdet.

Alt i alt tilbyr Øvrebøvegen 50 en sjelden kombinasjon av landlig ro, familievennlige uteområder og unike kvaliteter på egen eiendom.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Betongtakstein: ca. 30–60 år.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av isolert bindingsverk. Såtende kledning.

Merk:

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

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke nærmere vurdert.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

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

Forventet brukstid:

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

Dører:

Ytterdør med laminert dørblad og isolerglass.

Boddør med laminert dørblad.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år.

Terrassedør:

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sør-østvendt terrasse på ca. 80 m² med utgang fra stue.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord.

Forventet brukstid:

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

- Rekkverk i tre ca. 20–40 år.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe:

Isolert stålpipe. Utvendig beslått over tak.

Ildsted:

Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering:

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter:

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

Merk:

Noe svinnriss i betongplate ved inngangsparti. Vurderes ikke som kritisk.

Terrengforhold:

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

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

Merk:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via borehull. Avløp til egen privat septiktank.

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

Septiktank:

Tilhørende septiktank.

Eier opplyser at denne er fra boligen ble oppført rundt 2015.
Septiktanken er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

TG2

Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik.: • Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvens/tiltak: • Det bør etableres løsninger for å lede vannet bort fra bygningskroppen. Manglende bortledning av takvann gir økt fuktbelastning mot grunnmuren, med tilhørende risiko for fuktinntrenging og skader på sikt.

Terrassedør

Det er påvist andre avvik.: • Treg terrassedør.
Konsekvens/tiltak: • Dør bør justeres. Manglende justering kan medføre økt slitasje på hengsler, beslag, låsekasse og karm, samt redusert brukstid.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: • Sprekker samt stedvis bom i et par fliser i entré.
Konsekvens/tiltak: • Avviket vurderes i hovedsak å ha visuell og bruksmessig betydning. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutt tiltak, men sprukne fliser og fliser med bom kan løsne eller få videre skade over tid. Utskifting av berørte fliser kan vurderes ved behov.

Hovedetasje - Bad (4,9 m²) - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik.: • Noe fuktsvelling i nedre kant av baderomsplate i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: • Fuktsvelling i nedre kant av baderomsplate vurderes å kunne ha sammenheng med fuktpåkjenning i dusjsonen og/eller mangelfull forsegling i overgang mot sokkelflis/avslutningsbeslag. Ved manglende utbedring kan forholdet utvikle seg videre, med risiko for redusert levetid på platekledning og mulig fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales utskifting/utbedring av berørte plater i dusjsonen. Overganger og skjøter må utføres i henhold til produsentens anvisning.

Hovedetasje - Bad (4,9 m²) - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik.: • Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.
Konsekvens/tiltak: • Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Hovedetasje - Bad (4,9 m²) - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe

om. • Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Loftsetasje - Bad (8,9 m²) - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik.: • Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak: • Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Loftsetasje - Bad (8,9 m²) - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. • Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Hovedetasje - Stue/kjøkken (65,9 m²) - Overflater - andre avvik

Det er påvist andre avvik.: • Det er registrert mindre hakk i benkeplate og noe fuktsvelling på deler av innredningen. Forholdene vurderes i hovedsak som bruksslitasje. Fuktsvelling kan utvikle seg videre dersom innredningen fortsatt utsettes for fukt/vannspøl.

Konsekvens/tiltak: • Overflater bør holdes tørre og videre fuktpåvirkning bør begrenses. Skadde/svellede deler kan eventuelt utbedres eller skiftes ved behov. Hakk i benkeplate vurderes primært som et kosmetisk forhold, men kan forsegles/utbedres dersom det er fare for videre fuktopptak.

Hovedetasje - Stue/kjøkken (65,9 m²) - Avtrekk

Det er påvist andre avvik.: • Deksel på ventilator mangler.

Konsekvens/tiltak: • Deksel bør monteres dersom dette er mulig. Alternativt bør ventilator/tildekking tilpasses eller skiftes ved behov. Begrenset risiko med dagens løsning, utover av kosmetisk betydning.

Avløpsrør

Det er påvist andre avvik.: • Avløpssystemet er luftet med durgoventil i stedet for tradisjonell taklufting. Løsningen fungerer normalt tilfredsstillende, men det er noe økt risiko for lukt eller redusert avrenning dersom ventilen ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak: • Ventilen bør kontrolleres med jevne mellomrom. Ved tegn til lukt eller dårlig funksjon, kan det være aktuelt å etablere lufting over tak.

TGIU

Hovedetasje - Vaskerom (10,0 m²) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot

yttervegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Terasse dør er treg å åpne og trenger en justering. Trenger også skifte pakninger.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Senket tak på ene halvpart av løe, utført av tidligere eier.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Reparert og lagt nytt tak på ingangsparti til bar/pub i kjeller på løe.

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

- Ja

Fikk problemer med mye sand i vann etter 4 dager utan strøm i 2024

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skarvatun rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet trykktank og rengjort rørsystem fra borehull til bolig.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skarvatun rør

Beskrivelse av arbeidet: Rengjort varmtvannstank og skiftet varmeelement.

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

- Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Radon måling utført i 2015. Ikke påvist noe radon i bolig. Er også lagt radon duk i bolig.

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

- Ja

Er privat vei fra fylkesveien og til eigendom. Her bidrar alle eigerdommer som er bruker av veien med kr 800 i årlig kontigent til vedlikehold.

Er også med i Sjøvegen veilag. Dette er veien fra fylkesveien og ned til sjø eigendom/naust. Årskontigent på kr 500 til vedlikehold.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Tilhørende løe er det en del skjevheter og fukt. Trenger en del vedlikehold om den skal brukes til dyrehold.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- Ja

Tinglyste veiretter til grunneiere for og få tilgang til egen skog.

Innhold

Enebolig oppført over to etasjer.

Sør-østvendt terrasse på ca. 80 m².

Tilhørende løe og naust.

Vedovn i stue/kjøkken.

Standard

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Øvrebøvegen 50 – en landbrukseiendom med innholdsrik og moderne enebolig oppført i 2014, med ferdigattest fra 2015. Boligen ligger i rolige og naturnære omgivelser på Tysnes. Eiendommen byr på store utearealer, sør-østvendt terrasse på ca. 80 m², løe med bar, eget naust og unike uteopplevelser som fotball-golf og den barnevennlige turstien «Hakkebakkestien». Dette er en eiendom utenom det vanlige, med god plass for både familie, fritid og sosiale sammenkomster. Eiendommen byr på ekte gårdsidyll – og som prikken over i-en følger tre geiter med på salget.

Boligen har en idyllisk og naturskjønn beliggenhet med flott utsikt over nærområdet, omkringliggende landskap og sjø. Fra eiendommen kan man nyte roen, årstidene og det skiftende lyset over naturen, noe som gir en helt egen følelse av landlig idyll. Utsikten gir en fin ramme rundt både inne- og uteopphold, og bidrar til en harmonisk og avslappende atmosfære i hverdagen.

Boligen er oppført over to etasjer og fremstår med gjennomgående gode materialvalg og moderne løsninger. Åpen planløsning, store rom og rikelig med naturlig lys gir en luftig og behagelig atmosfære.

Stue og kjøkken ligger samlet i hovedetasjen og utgjør boligens naturlige samlingspunkt, med et romareal på 66 m². Rommets generøse areal gjør det enkelt å innrede med sofagruppe og større spisebord; perfekt for barnefamilien og deg som liker å invitere. Vedovn i stue/kjøkken bidrar til god varme og lun stemning.

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og har profilerte fronter, vitrineskap og formstøpt benkeplate med underlimt vask. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn og dampovn fra Siemens, induksjonstopp fra Electrolux, oppvaskmaskin fra Bosch, kaffemaskin fra Siemens, integrert kjøleskap med frysedel samt side-by-side kjøleskap fra Beko. Det er integrert ventilator, belysning og stikk under overskap, samt komfyrvakt og lekkasjesensor.

Fra stue/kjøkken er det utgang til romslig sør-østvendt terrasse på ca. 80 m² med gode solforhold – perfekt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. Her er god plass til flere sittegrupper, beplantning og annet terrasse møblement.

Loftsetasjen byr på en romslig og fleksibel loftstue som egner seg ypperlig som TV-stue, lekeområde for barna, sosial sone eller hjemmekontor. Den generøse gang-/ oppholdsflaten gir mange bruksmuligheter og fungerer som et naturlig samlingspunkt i etasjen. Dette gjør loftetasjen godt tilpasset både større familier og behov for adskilte soner.

Boligen har en gjennomtenkt og familievennlig romfordeling med totalt fem soverom, godt tilpasset både barnefamilier og deg som har behov for hjemmekontor eller gjesterom. I hovedetasjen ligger ett soverom med enkel adkomst til bad, mens loftetasjen byr på ytterligere fire soverom i varierende størrelser.

Boligen har to fullt utstyrte bad, ett i hver etasje. Badet i hovedetasjen har fliser på gulv, baderomsplater på vegger, innfelte spotter i himling og inneholder baderomsmøbel med heldekkende servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass. Badet i loftetasjen er romslig og inneholder både badekar og dusjkabinett, samt vegghengt toalett og baderomsmøbel med speilskap og integrert belysning. Begge bad har elektriske varmekabler og avtrekksventil.

Praktisk vaskerom i hovedetasjen med belegg på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Rommet inneholder utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, sikringsskap og fordelerskap for rør-i-rør-system. Varmekabler i gulv og sluk.

Boligen har totalt fem soverom, fordelt på begge etasjer, samt romslige ganger og god oppbevaringsplass. I tillegg finnes bod med utvendig adkomst.

Ekstra bygninger og uteområder

Eiendommen har en løe på ca. 131 m², hvor det er innredet bar – ideelt for sosiale anledninger, selskap og hobbybruk. Videre medfølger naust på ca. 37 m², som gir enkel tilgang til sjøen og gode muligheter for båtliv og rekreasjon.

Videre kan det også trekkes frem at eiendommen har nausttomt og jaktrettigheter.

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

Kjøper har selv ansvar for å tegne avtale med leverandør for TV og internett.

Parkering

Det er rikelig med plass på eiendommen for parkering av biler.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue/kjøkken.

El. varmekabler i hele underetasjen (foruten bod) samt på bad i loftsetasjen.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Eier har ikke energimerket boligen, og det må legges til grunn at boligen har energikarakter G.xx

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 834 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, feiing, tilsynsgebyr, tilsyn privat avløp og eiendomsskatt - landbruk.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 032 786 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 131 142 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Det har ikke vært mulig å innhente formuesverdi på eiendommen. Det er benyttet skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Årlig velforeningsavgift

Kr 1 300

Velforening

Selger opplyser at det er privat vei fra fylkesveien og til eiendommen. Her bidrar alle eiendommer som er bruker av veien med kr 800 i årlig kontigent til vedlikehold.

De er også med i Sjøvegen veilag. Dette er veien fra fylkesveien og ned til sjø eignedom/naust. Årskontigent på kr 500 til vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 3 i Tysnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4616/28/3:

06.03.1816 - Dokumentnr: 900003 - Utskifting

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig.

03.10.1849 - Dokumentnr: 900077 - Utskifting

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

04.05.1864 - Dokumentnr: 903242 - Utskifting

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

16.12.1914 - Dokumentnr: 900475 - Bestemmelse om veg

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet dokumentets alder har det ikke vært mulig å tolke.

13.12.1946 - Dokumentnr: 2605 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskifterett. Formålet er grenseretting og fastsettelse av eiendomsgrenser, samt fordeling av areal etter skyld/part.

18.02.1947 - Dokumentnr: 363 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskifterett.

Omhandler:

- Videre justering av grenser
- Opplisting av teiger, mål, lengder og retninger
- Økonomisk oppgjør mellom parter

11.11.1948 - Dokumentnr: 2457 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

Ny og omfattende utskiftingsforretning, ferdigstilt 1948.

Gjelder både:

- gnr. 27

- gnr. 28 (Møsse), inkludert flere bnr.

Inneholder:

- Detaljerte grenser, teiger, mål
- Henvisninger til tidligere forretninger
- Kostnadsfordeling

10.11.1955 - Dokumentnr: 2944 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dokumentet fastsetter grense mellom eldre bruk på Nesse gjennom jordskifte. Det avklarer hvor grensen faktisk skal gå basert på historisk bruk, steingjerder og grensemerker, og avsluttes med rettsforlik mellom partene.

15.03.1958 - Dokumentnr: 990272 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Tysnes Kraftlag.

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men kan ikke leveres fra Kartverket.

12.11.1973 - Dokumentnr: 7851 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:32

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om septiktank m.m.

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

Til parsellen (utskilt fra eiendommen) hører følgende retter

- Anlegg av vannbrønn og fremføring av vannledning. Avløp fra kloakk med rett til graving av septiktank. Stolpefeste for lys og telefon, og båtfesterett i Krakasekjo med gangveg fram. Og gangveg fra gårdsvegen og frem til parsellen. Gjerdeplikt.

12.11.1979 - Dokumentnr: 10078 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:40

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

- Fradeling av tomt til boligformål. Parsellen gis rett til å benytte hovedeiendomens veg samt rett til vann, avløp og tekniske anlegg.

02.09.1981 - Dokumentnr: 8258 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:41

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

- Videre regulering av rettigheter knyttet til veg, vann, avløp, stolpefester, båt-/naustrett og gjerdeplikt.

21.07.1983 - Dokumentnr: 7315 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:39

Bestemmelse om bebyggelse

- Eier av gnr. 28 bnr. 3 samtykker til at nabo (bnr. 39) kan oppføre tilbygg/garasje nær grensen (ca. 1,2 m).

05.08.1985 - Dokumentnr: 7818 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:48

Diverse rettar/plikter etter

skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter for bnr. 48:

- Rett til kjøreveg over hovudbruket, minimum 3,5 meter bred, med grøfter.
- Rett til å borre brønn og legge vannledning fra borhull over hovudbruket til egen tomt.
- Rett til å føre kloakk fra slamavskiller til sandfiltergrøft og videre spredning i jordmassene på hovudbruket.
- Rett til å føre fram telefonlinje over hovudbruket.

Plikter for bnr. 48:

- Overtar hovudbrukets gjerdeplikt fra eksisterende port mot gnr. 28 bnr. 4 til sørvestre hjørne av parsellen.
- Plikt til å holde gjerde rundt hele parsellen.

18.04.1988 - Dokumentnr: 3858 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:45

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Parsellen utskilt fra bnr 3 får rett til:

Gangsti

Parkering

Vann- og avløpsledninger

Båtfeste ved Langenuen

Samt gjerdeplikt.

09.09.1988 - Dokumentnr: 8872 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerer grenser, felles bruk, skog, veger og rettigheter i større utmarksområde

13.09.1996 - Dokumentnr: 7984 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

Helhetlig omstrukturering av utmark, grenser, vegsystem og bruksretter for en rekke bnr. under gnr. 28.

01.07.2013 - Dokumentnr: 541546 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:45

- Bnr 3 gir bnr 45 rett til kjørevei over eiendommen, fra hovedvei og frem til tomtgrense.

21.02.2014 - Dokumentnr: 151016 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:53

Gjelder denne registerenheten med flere

Vegrett over bnr. 3 til fordel for bnr. 32 og 53, samt rett til ledningsrett for vann og avløp

21.02.2014 - Dokumentnr: 151016 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:53

Bestemmelse om ledninger

Vegrett over bnr. 3 til fordel for bnr. 32 og 53, samt rett til ledningsrett for vann og avløp

21.02.2014 - Dokumentnr: 151016 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

Vegrett over bnr. 3 til fordel for bnr. 32 og 53, samt rett til ledningsrett for vann og avløp

15.09.2020 - Dokumentnr: 3024927 - Jordskifte

Jordskiftesak 16-086123REN-JSTO Nese

Gjelder denne registerenheten med flere

Endelig grensefastsetting

Etablering av veg, veglag og bruksregler

Felles bruk av sjø-/naustområde

Eiendommen er medlem i veglag med andel

Dokumentnr: 901826 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

09.10.1867 - Dokumentnr: 900128 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4616 Gnr:28 Bnr:4

03.10.1879 - Dokumentnr: 900055 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4616 Gnr:28 Bnr:5

12.10.1883 - Dokumentnr: 900031 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4616 Gnr:28 Bnr:6

12.11.1973 - Dokumentnr: 7851 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:28 Bnr:32

12.11.1979 - Dokumentnr: 10078 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:28 Bnr:40

02.09.1981 - Dokumentnr: 8258 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:28 Bnr:41

19.06.1985 - Dokumentnr: 6220 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:28 Bnr:48

16.02.1988 - Dokumentnr: 1788 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:28 Bnr:45

21.02.2014 - Dokumentnr: 151013 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4616 Gnr:28 Bnr:53

06.01.2016 - Dokumentnr: 9344 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:40
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2020 - Dokumentnr: 748144 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1223 Gnr:28 Bnr:3

31.07.1947 - Dokumentnr: 1654 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:14
- Rett til å bruke den gamle sjøvei og frem til bygdevei.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving av eksisterende bolighus og oppføring av nytt bolighus datert 07.01.2015.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:
- Tegninger datert 30.03.2009, revidert 24.09.2013.

Det er noe avvik fra tegninger mottatt fra kommunen. Mellom bad og hovedsoverom er det opprinnelig tegnet inn et garderoberom. Soverom og bad er forstørret, ved å ta areal fra garderobe. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Oppgitt byggeår er ikke mottatt fra kommunen. Boligen har ferdigattest for riving av eksisterende bolighus og oppføring av nytt fra 2015, og har i følge matrikkelrapporten fått utstedt igangsettingstillatelse i 2014. Dette er lagt til grunn for oppgitt byggeår.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via fylkesvei til skogsbilsvei.

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via borehull.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen har privat septikanlegg. Avløp til egen privat septiktank.

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

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan. Det er regulert til landbruksområde, privat småbåthavn, friluftsområde, privat vei og annet byggeområde.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 2010-02

Plannavn: Utbyggingsplan naustområde Nese, del av gnr. 28 bnr. 1 og 2

Ikrafttredelse: 04.05.2010

Delarealer:

Delareal 17 m²

Formål Landbruksområde

Delareal 5 m²

Formål Privat småbåthavn

Felt navn Privat småbåtanlegg

Delareal 463 m2
Formål Friluftsområde
Feltnavn Friluftsområde

Delareal 41 m2
Formål Privat veie
Feltnavn Privat veg

Delareal 2 m2
Formål Annet byggeområde
Feltnavn Eksisterende N 3
Utdyp. Naust

Delareal 125 m2
Formål Annet byggeområde
Feltnavn Eks N 4
Utdyp. Naust

Delareal 115 m2
Formål Annet byggeområde
Feltnavn Eksisterende N 2
Utdyp. Naust

Delareal 134 m2
Formål Annet byggeområde
Feltnavn Eksisterende N 1
Utdyp. Naust

Kommuneplan:
Planid: 2010-05
Plannavn: Kommuneplan for Tysnes 2011-2022
Ikrafttredelse: 26.04.2012
Delarealer:
Delareal 902 m2
Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
OmrådenavnN

Delareal 18 m2
Arealbruk Fiske,Nåværende
OmrådenavnSymbol:fisk

Delareal 346 515 m2
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
OmrådenavnSymbol:traktor

Delareal 72 m2
Arealbruk Akvakultur,Nåværende
OmrådenavnA

Delareal 475 m2
Arealbruk Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende
strandsone,Nåværende
OmrådenavnFFNF

Delareal 7 403 m2
Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnLNFB23

Hensynsoner i kommuneplanen:
Delareal 902 m2
KPHensynsonenavn2010-02
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 012 m2
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_7

Delareal 37 m2
KPHensynsonenavnH370_1
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid:
Planid: 2018-05
Plannavn: Tysnes kommune - Kommuneplanen sin arealdel 2024 - 2036
Status: Planforslag

Samfunnsdelen 2018–2030 ble godkjent i kommunestyremøte 19.02.2019. Som nevnt
innledningsvis legger kommunens samfunnsdel føringer for arealdelen av
kommuneplanen. Målsettingene som presenteres i samfunnsdelen skal ligge til grunn
for planleggingen og disponeringen av kommunens arealer.

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

Kommunen skal:

- Tilrettelegge for gode bomiljøer for både fastboende og deltidsboende
- Medvirke til utvikling av næringsliv og arbeidsplasser
- Sikre innbyggerne trygge og gode oppvekstvilkår

- Sikre innbyggerne gode helsetilbud og verdige rammer for offentlig og privat omsorg
- Sikre innbyggerne tilgang til meningsfull fritid
- Sikre innbyggerne gode kommunikasjoner og god infrastruktur

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Dersom partene blir enige om at avtalen skal gjelde og gjennomføres til høyeste godkjente pris fra landbruksmyndighetene, inngås ny kjøpekontrakt (justert til godkjent pris) og konsesjon søkes på nytt. Eiendommen overtas av kjøper senest innen 2 måneder etter at konsesjon er gitt (på godkjent pris) og vedtaket er kunngjort partene. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Dersom partene, innen to uker etter at de er gjort kjent med landbruksmyndighetens vedtak, ikke blir enige om at avtalen likevel skal gjelde, er partene fri fra sine kontraktsforpliktelser og bærer hver sine påløpte kostnader. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd)

I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kjøper må gjøre sin bankforbindelse kjent med ovennevnte konsesjonsrisiko og at eventuelle pantedokument og vilkår for frigivelse av kjøpesum må utformes på bakgrunn av utfall av søknadsprosessen i forbindelse med konsesjon.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter kr 15 000,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 990,-, markedspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 990,- og visninger/overtakelse kr 3 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.05.2026







Øvrebovegen 50
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



























Øvrebøvegen 50
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















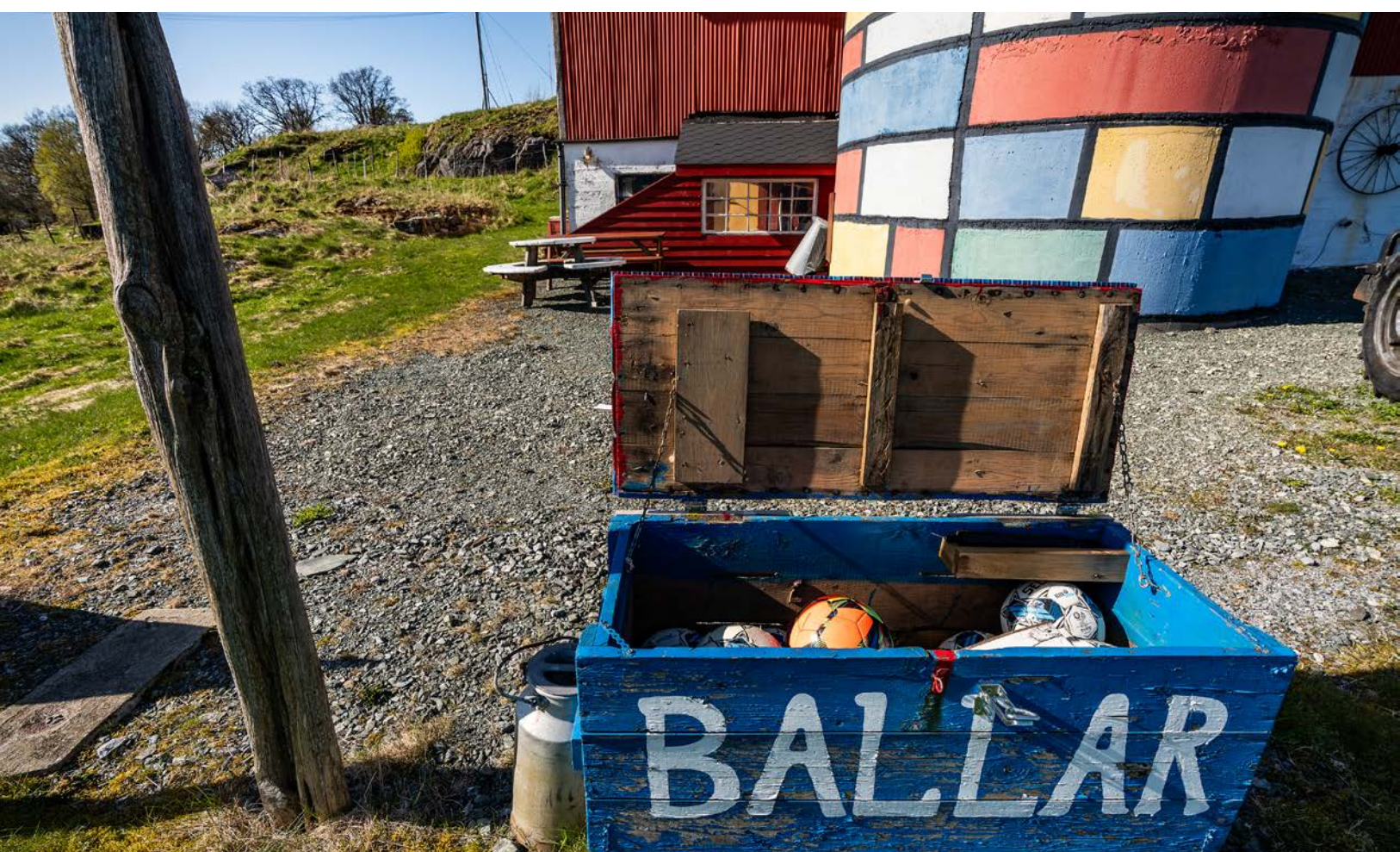













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvrebøvegen 50 , 5685 UGGDAL

 TYSNES kommune

 # gnr. 28, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 26.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 20932-3350

Eiendomsverdi ref nr: EP1741

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**^{AS}
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.
Sør-østvendt terrasse på ca. 80 m².
Tilhørende løe og naust.

STANDARD

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

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med Byggteknisk forskrift (TEK10), på bakgrunn av gitt rammetillatelse datert 17.12.2013, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Uggdal i Tysnes kommune. Ca 20 minutter med bil til Tysnes sentrum. Området består hovedsakelig av eneboliger og gårdsbruk.

TOMT

Tomten er i hovedsak gruset og planert. Noe plen/beplantning. Stor terrasse med gode solforhold.

ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via borehull. Avløp til egen privat septiktank.

PARKERING

Biloppstillingsplasser på eiendommen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

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

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindingsverk. Ytterkledning med stående trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Ytterdør med laminert dørbblad og isolerglass.

Boddør med laminert dørbblad.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (11,0 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel/tapet på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Skyvedørgarderobe.

Gang (10,2 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel/tapet på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Vaskerom (10,0 m²)

Belegg på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (4,9 m²)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (13,7 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Utgang til hage.

Stue/kjøkken (65,9 m²)

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

Loftsetasje:

Gang (23,6 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Soverom (9,3 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Soverom (14,7 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Bad (8,9 m²)

Beskrivelse av eiendommen

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,3 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Soverom (12,5 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 250 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringskap med automatsikringer.

Sentralstøvsuger.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken.

El. varmekabler i hele underetasjen (foruten bod) samt på bad i loftsetasjen.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

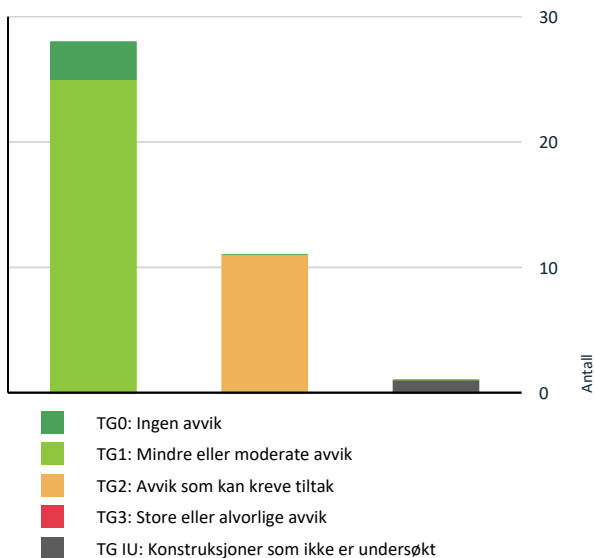
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (10,0 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Treg terrassedør.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Sprekker samt stedvis bom i et par fliser i entré.

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

Det er påvist andre avvik:

- Avløpssystemet er luftet med durgoventil i stedet for tradisjonell taklufting. Løsningen fungerer normalt tilfredsstillende, men det er noe økt risiko for lukt eller redusert avrenning dersom ventilen ikke fungerer som forutsatt.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noe fuktsvelling i nedre kant av baderomsplate i dusjsonen.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (65,9 m²) > Overflater - andre avvik [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert mindre hakk i benkeplate og noe fuktsvelling på deler av innredningen. Forholdene vurderes i hovedsak som bruksslitasje. Fuktsvelling kan utvikle seg videre dersom innredningen fortsatt utsettes for fukt/vannspøl.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (65,9 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Deksel på ventilator mangler.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (8,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (8,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2015

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres løsninger for å lede vannet bort fra bygningskroppen. Manglende bortledning av takvann gir økt fuktbelastning mot grunnmuren, med tilhørende risiko for fuktinntrenging og skader på sikt.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger av isolert bindingsverk. Ytterkledning med stående trekledning.

Merk:

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke nærmere vurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med laminert dørblad og isolerglass.

Boddør med laminert dørblad.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Treg terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør justeres. Manglende justering kan medføre økt slitasje på hengsler, beslag, låsekasse og karm, samt redusert brukstid.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør-østvendt terrasse på ca. 80 m² med utgang fra stue.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord.

Forventet brukstid:

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet brukstid:

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

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekker samt stedvis bom i et par fliser i entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avviket vurderes i hovedsak å ha visuell og bruksmessig betydning. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutt tiltak, men sprukne fliser og fliser med bom kan løsne eller få videre skade over tid. Utskifting av berørte fliser kan vurderes ved behov.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:

Isolert stålpipe. Utvendig beslått over tak.

Ildsted:

Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lukket tretrapper med spilerekkverk og håndløpere. Belysning i trappeløp.

Forventet brukstid:

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, sikringsskap og fordelerskap til rør-i-rør. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved dørterskel.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.



HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot yttervegg.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, badersplater på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med håndduj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe fuktsvelling i nedre kant av badersplate i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuktsvelling i nedre kant av badersplate vurderes å kunne ha sammenheng med fuktpåkjenning i dusjsonen og/eller mangelfull forsegling i overgang mot sokkelflis/avslutningsbeslag. Ved manglende utbedring kan forholdet utvikle seg videre, med risiko for redusert levetid på platekledning og mulig fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales utskifting/utbedring av berørte plater i dusjsonen. Overganger og skjøter må utføres i henhold til produsentens anvisning.



Dør er plassert nær våtsone. Løsningen vurderes å kunne fungere forutsatt at dusjdører/dusjkabinett benyttes som forutsatt, og at vannsøl mot dør/terskel begrenses. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

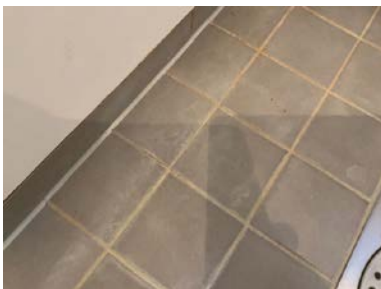
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk.

Det er registrert synlig smøremembran/mansjett i overgang mot sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

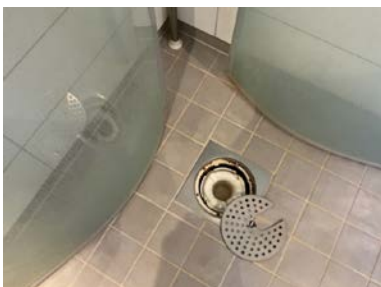
Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-grep blandebatteri, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. El. varmekabler, to plastsluker og avtrekksventil i himling.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Dør er plassert nær våtsone. Løsningen vurderes å kunne fungere forutsatt at dusjdører/dusjkabinett benyttes som forutsatt, og at vannsøl mot dør/terskel begrenses. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt ca. 25 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til område ved dusjsone.

Videre kontroll var begrenset grunnet dusjkabinett og badekar i rommet.

Merk:

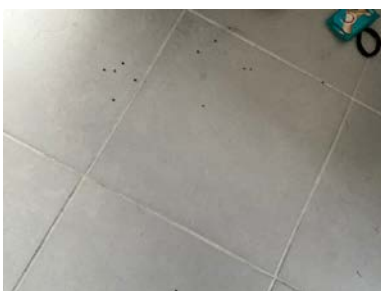
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak

Tilstandsrapport

fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (65,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med profilerte fronter/vitrineskap, formstøpt benkeplate og underlimt vask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps

Tilstandsrapport

blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Siemens
- Stekeovn med dampfunksjon fra Siemens
- Induksjonstopp (80 cm) fra Electrolux
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Kaffemaskin fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel

Side-by-side kjøleskap fra Beko

Integrert ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (65,9 M²)

TG 2 Overflater - andre avvik

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert mindre hakk i benkeplate og noe fuktsvelling på deler av innredningen. Forholdene vurderes i hovedsak som bruksslitasje. Fuktsvelling kan utvikle seg videre dersom innredningen fortsatt utsettes for fukt/vannslø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør holdes tørre og videre fuktpåvirkning bør begrenses. Skadde/svellede deler kan eventuelt utbedres eller skiftes ved behov. Hakk i benkeplate vurderes primært som et kosmetisk forhold, men kan forsegles/utbedres dersom det er fare for videre fuktoptak.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (65,9 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Deksel på ventilator mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Deksel bør monteres dersom dette er mulig. Alternativt bør ventilator/tildekking tilpasses eller skiftes ved behov. Begrenset risiko med dagens løsning, utover av kosmetisk betydning.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Fordelerskap er plassert på vaskerom og i kott på loftet.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast 25-50 år



2 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:

- Avløpsrør av plast: 25-50 år

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Avløpssystemet er luftet med durgventil i stedet for tradisjonell taklufting. Løsningen fungerer normalt tilfredsstillende, men det er noe økt risiko for lukt eller redusert avrenning dersom ventilen ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Ventilen bør kontrolleres med jevne mellomrom. Ved tegn til lukt eller dårlig funksjon, kan det være aktuelt å etablere lufting over tak.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

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



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 250 liter fra Høiax, plassert på vaskerom.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

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

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 50A, 2 kurser på 32A, 1 kurs på 25A, 3 kurser på 15A og 13 kurser på 13A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i hele underetasjen (foruten bod) samt på bad i loftsetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningsakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ikke foretatt tilsyn i de senere år.

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

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

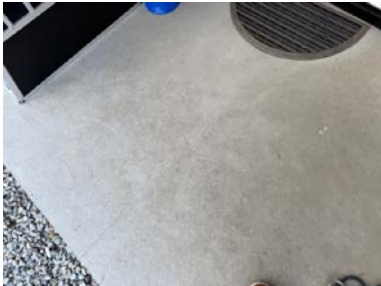
Beskrivelse

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

Merk:

Noe svinriss i betongplate ved inngangsparti. Vurderes ikke som kritisk.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrenghold.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvar på befaringdagen.

Merk:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via borehull. Avløp til egen privat septiktank.

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

Septiktank

Beskrivelse

Tilhørende septiktank.

Eier opplyser at denne er fra boligen ble oppført rundt 2015.

Septiktanken er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

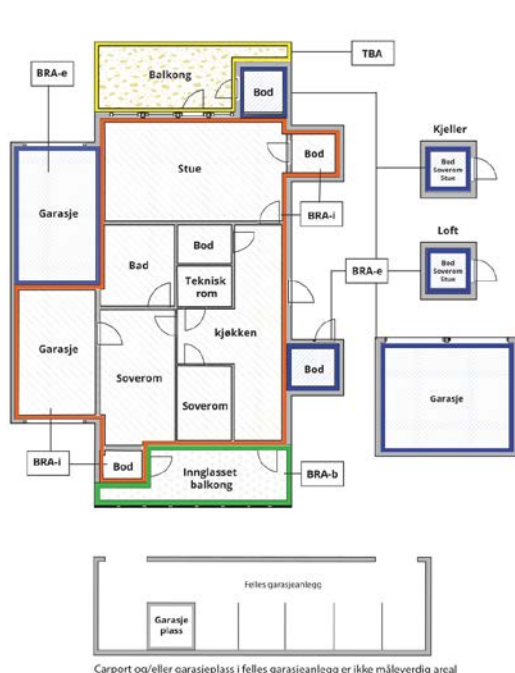
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	121	7		128	80
Loftsetasje	83			83	
SUM	204	7			80
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré (11,0 m ²), gang (10,2 m ²), vaskerom (10,0 m ²), bad (4,9 m ²), soverom (13,7 m ²), stue/kjøkken (65,9 m ²)	Bod med utvendig adkomst (7,0 m ²)	
Loftsetasje	Gang (23,6 m ²), soverom (9,3 m ²), soverom (14,7 m ²), bad (8,9 m ²), soverom (11,3 m ²), soverom (12,5 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Hovedetasje: mellom ca. 2,40-4,96 meter målt i stue/kjøkken.

Loftsetasje: mellom ca. 2,37-3,77 meter målt i gang/loftstue.

GENERELT

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		131		131	
SUM		131			

SUM BRA	131
----------------	------------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Arealet er innhentet fra matrikkelen, med forbehold om avvik. Målestandarden er ikke tilpasset denne type bygg.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	204	7
Løe	0	131
Naust	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	28	3		0	354498.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvrebøvegen 50

Hjemmelshaver

Nesse Karianne Dalland

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt.

Standard

Grunnmur i betongkonstruksjoner.

Yttervegger av reisverk med stående og liggende kledning.

Takkonstruksjon med tresperrer. Takteking med korrugerte metallplater.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt.

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.

Yttervegger av bindingsverk med liggende villmarkskledning.

Takteking med korrugerte eternittplater.

En må være oppmerksom på at plater av eternitt har høy sannsynlighet for å inneholde asbest.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	26.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befarings	26.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut-Martin Dalland

Karianne Dalland Nesse

Boligen

Øvrebøvegen 50

5685 Uggdal

4616-28/3/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Terasse dør er treg å åpne og trenger en justering. Trenger også skifte pakninger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Senket tak på ene halvpart av løe, utført av tidligere eier.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Reparert og lagt nytt tak på ingangsparti til bar/pub i kjeller på løe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Fikk problemer med mye sand i vann etter 4 dager utan strøm i 2024

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Skarvatun rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet trykktank og rengjort rørsystem fra borehull til bolig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Skarvatun rør

Beskrivelse av arbeidet: Rengjort varmtvannstank og skiftet varme-element.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Radon måling utført i 2015. Ikke påvist noe radon i bolig. Er også lagt radon duk i bolig.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Er privat vei fra fylkesveien og til eigendom. Her bidrar alle egedommer som er bruker av veien med kr 800 i årlig kontigent til vedlikehold.

Er også med i Sjøvegen veilag. Dette er veien fra fylkesveien og ned til sjø eigedom/naust. Årskontigent på kr 500 til vedlikehold.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Tilhørende løe er det en del skjevheter og fukt. Trenger en del vedlikehold om den skal brukes til dyrehold.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Tinglyste veiretter til grunneiere for og få tilgang til egen skog.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg til egenærkløring

Liste over inventar som kan følge med eiendom ved salg:

- **Traktor type Zetor 6045 + tilhørende utstyr:**
 - **Brøyteskjær**
 - **Tilhenger**
 - **Plog**
 - **Vedkløyver**
 - **Pallegaffel**
 - **Silosvans**
 - **Beitepusser**
 - **Skuff**

Paviljong på terrasse følger med eiendommen.

Det er også 3 Kashmir geiter på bruket som kan følge med om kjøper ønsker det.

Mvh

Karianne Dalland Nesse

Knut-Martin Dalland

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 3	Kommune:	4616 Tysnes
Adresse:		Grunnkrets:	114 Neshamn
Veiadresse:	Øvrebøvegen 50, gatenr 1068	Valgkrets:	1 Uggdal
	5685 Uggdal	Kirkesogn:	7051005 Uggdal og Reksteren
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Øvrebøen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	5
Etableringsdato:	08.03.1815	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	354 498,6 kvm	Skyld:	2,23		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				
Areal uregistrert jordsameie:	888,3 kvm				
Arealkilde uregistrert jordsameie:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Jordskifte	Forretning: 28.04.2020	Del av jordskiftesak	4616/28/1	0,0
	Matrikkelført: 15.02.2021	Del av jordskiftesak	4616/28/2	0,0
		Del av jordskiftesak	4616/28/3	0,0
		Del av jordskiftesak	4616/28/4	0,0
		Del av jordskiftesak	4616/28/6	0,0
		Del av jordskiftesak	4616/28/7	0,0
		Del av jordskiftesak	4616/28/14	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 14.03.2017	Berørt	4616/28/23	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 24.04.2017	Berørt	4616/28/14	0,0
		Berørt	4616/28/23	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 24.04.2017	Berørt	4616/28/14	0,0
		Berørt	4616/28/23	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 19.04.2017			
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 19.04.2017			
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 24.04.2017	Berørt	4616/28/23	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 24.04.2017	Berørt	4616/28/14	0,0
		Berørt	4616/28/23	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 19.04.2017	Berørt	4616/28/12	0,0
		Berørt	4616/28/14	0,0
		Berørt	4616/28/23	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 03.05.2016	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 11.05.2016	Berørt	4616/28/4	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/34	0,0
		Berørt	4616/28/43	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.12.2013	Avgiver	4616/28/3	-1 477,0
	Matrikkelført: 13.12.2013	Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/32	0,0
		Berørt	4616/28/41	0,0
		Mottaker	4616/28/53	1 477,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.12.2013	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført: 13.12.2013	Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/32	0,0
		Berørt	4616/28/41	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 10.12.2013	Berørt	4616/28/1	0,0
	Matrikkelført: 13.12.2013	Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/40	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 25.06.2013	Avgiver	4616/28/3	-464,0
	Matrikkelført: 30.09.2015	Mottaker	4616/28/40	464,1

Oppmålingsforretning	Forretning: 25.06.2013	Berørt	4616/28/1	0,0
	Matrikkelført: 10.07.2013	Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/38	0,0
		Berørt	4616/28/40	0,0
Jordskifte	Forretning: 04.06.1996	Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 05.04.2011	Berørt	4616/26/1	0,0
		Berørt	4616/26/2	0,0
		Berørt	4616/26/3	0,0
		Berørt	4616/27/1	0,0
		Berørt	4616/27/2	0,0
		Berørt	4616/27/3	0,0
		Berørt	4616/27/7	0,0
		Berørt	4616/27/8	0,0
		Berørt	4616/28/1	0,0
		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/4	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
	Berørt	4616/28/12	0,0	
Jordskifte	Forretning: 04.06.1996	Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 04.04.2011	Berørt	4616/27/1	0,0
		Berørt	4616/28/1	0,0
		Berørt	4616/28/2	0,0
		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/4	0,0
		Berørt	4616/28/5	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/7	0,0
		Berørt	4616/28/12	0,0
		Berørt	4616/28/34	0,0
		Berørt	4616/28/48	0,0
	Jordskifte	Forretning: 04.06.1996	Berørt	4616/28/1
Matrikkelført: 04.04.2011		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/4	0,0
Jordskifte	Forretning: 04.06.1996	Berørt	4616/23/1	0,0
	Matrikkelført: 04.04.2011	Berørt	4616/26/1	0,0
		Berørt	4616/26/2	0,0
		Berørt	4616/26/3	0,0
		Berørt	4616/27/1	0,0
		Berørt	4616/28/1	0,0
		Berørt	4616/28/1/1	0,0
		Berørt	4616/28/2	0,0
		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/4	0,0
		Berørt	4616/28/5	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/7	0,0
		Berørt	4616/28/8	0,0
	Berørt	4616/28/12	0,0	
	Berørt	4616/28/26	0,0	
Jordskifte	Forretning: 04.06.1996	Berørt	4616/23/1	0,0
	Matrikkelført: 04.04.2011	Berørt	4616/26/1	0,0
		Berørt	4616/26/2	0,0
		Berørt	4616/26/3	0,0
		Berørt	4616/27/1	0,0
		Berørt	4616/28/1	0,0
		Berørt	4616/28/2	0,0
		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/4	0,0
		Berørt	4616/28/5	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/7	0,0
		Berørt	4616/28/8	0,0
		Berørt	4616/28/12	0,0
	Berørt	4616/28/12	0,0	

Jordskifte	Forretning: 04.06.1996	Berørt	4616/26/1	0,0	
		Matrikkelført: 04.04.2011	Berørt	4616/26/2	0,0
			Berørt	4616/27/1	0,0
			Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/5	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
	Jordskifte	Forretning: 04.06.1996	Berørt	4616/26/1	0,0
Matrikkelført: 04.04.2011			Berørt	4616/26/3	0,0
			Berørt	4616/27/1	0,0
			Berørt	4616/27/7	0,0
			Berørt	4616/27/8	0,0
			Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/5	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
Jordskifte		Forretning: 04.06.1996	Berørt	4616/26/1	0,0
	Matrikkelført: 04.04.2011		Berørt	4616/26/2	0,0
			Berørt	4616/27/1	0,0
			Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/5	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
	Jordskifte	Forretning: 04.06.1996	Berørt	4616/26/1	0,0
Matrikkelført: 04.04.2011			Berørt	4616/26/2	0,0
			Berørt	4616/27/1	0,0
			Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/5	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
Jordskifte		Forretning: 04.06.1996	Berørt	4616/27/1	0,0
	Matrikkelført: 04.04.2011		Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/5	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 18.06.1985	Avgiver	4616/28/3	-1 662,0	
	Matrikkelført:	Mottaker	4616/28/48	1 662,0	

Kart- og delingsforretning	Forretning: 04.06.1985 Matrikkelført: 29.03.2011	Berørt	4616/27/1	0,0
		Berørt	4616/28/1	0,0
		Berørt	4616/28/2	0,0
		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/4	0,0
		Berørt	4616/28/5	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/7	0,0
		Berørt	4616/28/12	0,0
		Berørt	4616/28/48	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 30.11.1982 Matrikkelført:	Avgiver	4616/28/3	-1 345,0
		Mottaker	4616/28/45	1 345,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 20.08.1982 Matrikkelført: 29.03.2011	Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/34	0,0
		Berørt	4616/28/36	0,0
		Berørt	4616/28/37	0,0
		Berørt	4616/28/45	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 16.08.1982 Matrikkelført: 30.03.2011	Berørt	4616/27/1	0,0
		Berørt	4616/28/1	0,0
		Berørt	4616/28/2	0,0
		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/4	0,0
		Berørt	4616/28/5	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/7	0,0
		Berørt	4616/28/12	0,0
		Berørt	4616/28/44	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 16.08.1982 Matrikkelført: 30.03.2011	Berørt	4616/27/1	0,0
		Berørt	4616/28/1	0,0
		Berørt	4616/28/2	0,0
		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/4	0,0
		Berørt	4616/28/5	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/7	0,0
		Berørt	4616/28/12	0,0
		Berørt	4616/28/34	0,0
		Berørt	4616/28/36	0,0
		Berørt	4616/28/37	0,0
		Berørt	4616/28/43	0,0
		Kart- og delingsforretning	Forretning: 02.09.1981 Matrikkelført:	Avgiver
Mottaker	4616/28/41			1 100,0
Skylddeling	Forretning: 07.08.1981 Matrikkelført: 30.03.2011	Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/6	0,0
		Berørt	4616/28/32	0,0
		Berørt	4616/28/34	0,0
		Berørt	4616/28/36	0,0
		Berørt	4616/28/37	0,0
		Berørt	4616/28/41	0,0
Skylddeling	Forretning: 07.08.1981 Matrikkelført: 30.03.2011	Berørt	4616/28/3	0,0
		Berørt	4616/28/41	0,0
Skylddeling	Forretning: 12.11.1979 Matrikkelført:	Avgiver	4616/28/3	0,0
		Mottaker	4616/28/40	0,0

Skylddeling	Forretning:	13.06.1977	Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	31.03.2011	Berørt	4616/27/1	0,0
			Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/5	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
			Berørt	4616/28/38	0,0
			Berørt	4616/28/40	0,0
	Skylddeling	Forretning:	13.06.1977	Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)
Matrikkelført:		31.03.2011	Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/39	0,0
Skylddeling	Forretning:	12.11.1973	Avgiver	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4616/28/32	0,0
Skylddeling	Forretning:	07.10.1971	Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	31.03.2011	Berørt	4616/27/1	0,0
			Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/5	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
			Berørt	4616/28/34	0,0
			Berørt	4616/28/36	0,0
			Berørt	4616/28/37	0,0
Skylddeling	Forretning:	07.10.1971	Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	31.03.2011	Berørt	4616/27/1	0,0
			Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/5	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
			Berørt	4616/28/35	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.11.1962	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført:	01.04.2011	Berørt	4616/28/12	0,0
			Berørt	4616/28/14	0,0
			Berørt	4616/28/23	0,0
			Berørt	4616/28/51	0,0
Jordskifte	Forretning:	30.07.1962	Berørt	4616/28/1	0,0
	Matrikkelført:	03.04.2012	Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/4	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.08.1946	Berørt	4616/28/2	0,0
	Matrikkelført:	01.04.2011	Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/12	0,0
			Berørt	4616/28/14	0,0
			Berørt	4616/28/23	0,0
		Berørt	4616/28/51	0,0	

Skylddeling	Forretning:	12.10.1883	Avgiver	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4616/28/6	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.10.1879	Avgiver	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4616/28/5	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.06.1867	Berørt	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført:	13.04.2011	Berørt	4616/28/4	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.09.1863	Berørt	1223/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	31.10.2012	Berørt	4616/28/1	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/6	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.09.1863	Berørt	4616/28/1	0,0
	Matrikkelført:	13.04.2011	Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
			Berørt	4616/28/7	0,0
			Berørt	4616/28/14	0,0
Jordskifte	Forretning:	14.09.1863	Berørt	4616/28/1	0,0
	Matrikkelført:	13.04.2011	Berørt	4616/28/2	0,0
			Berørt	4616/28/3	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	08.03.1815	Mottaker	4616/28/3	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvrebøvegen 50	Bolig	211,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	154,0	Rammetillatelse:	17.12.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	211,0	Igangset.till.:	22.01.2014
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	07.01.2015
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	211,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300417362			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		127,0		127,0				
H02			84,0		84,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	26,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	26,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174249873			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				26,0	26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	131,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	131,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	131,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174233772			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				131,0	131,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4616 Tysnes
Eiendom: 4616/28/3/0/0

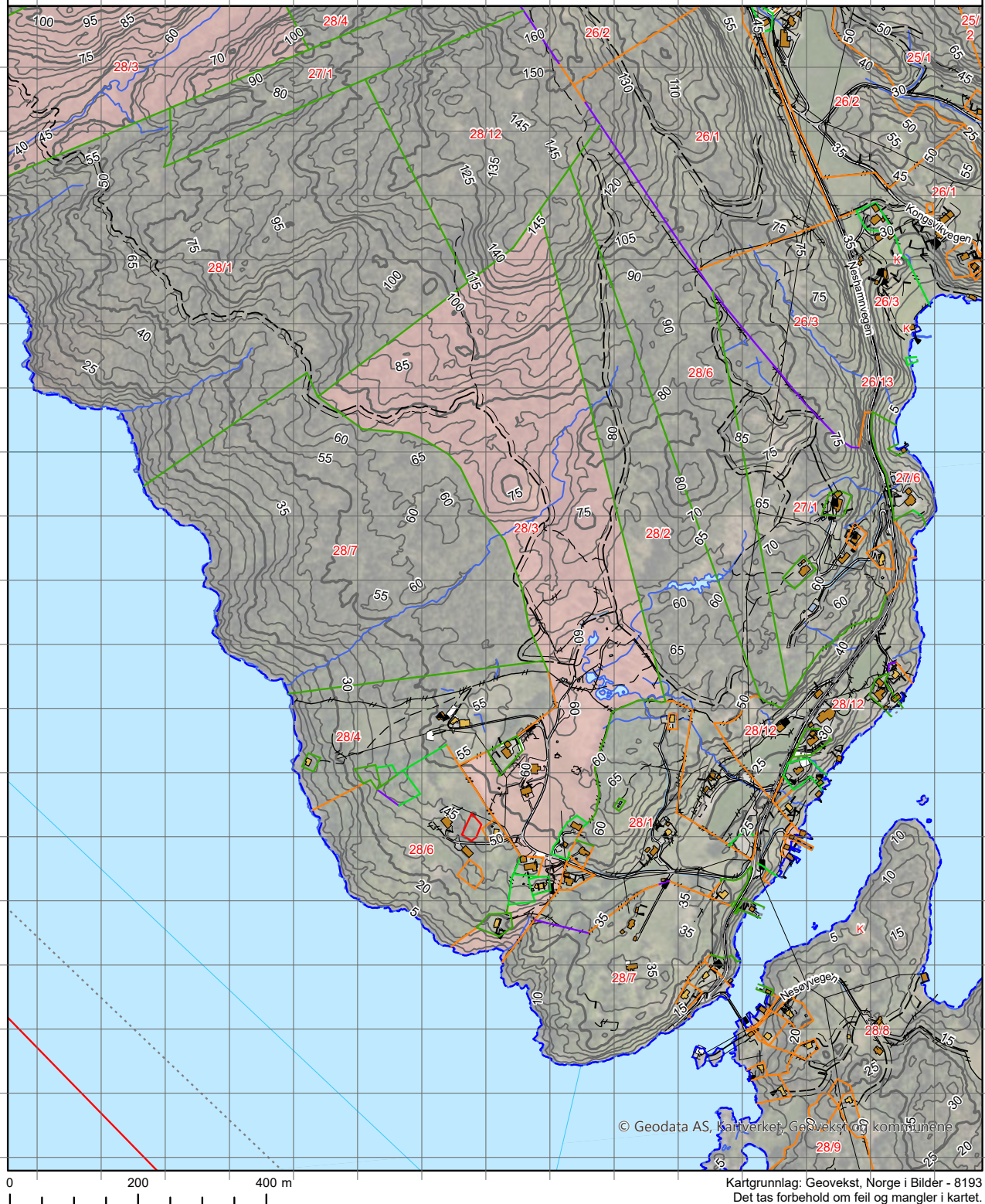
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:8000












Dato: 4.5.2026









© Geodata AS, Kartverket, Gevekest og kommunene







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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

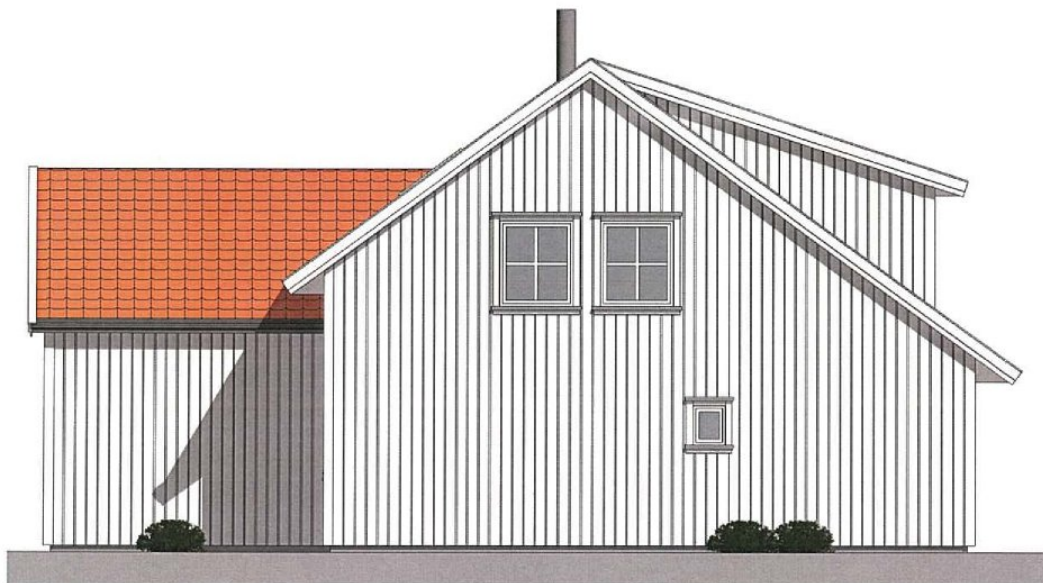
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Fasade øst
1 : 100



Fasade nord
1 : 100

Tiltakshaver: Karianne D. Nesse og Knut Martin Dalland
Byggeplass: Nesse Gard
Gnr 28 Bnr 3, Tysnes Kommune



Fasade vest
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

Tiltakshaver: Karianne D. Nesse og Knut Martin Dalland
Byggeplass: Nesse Gard
Gnr 28 Bnr 3, Tysnes Kommune

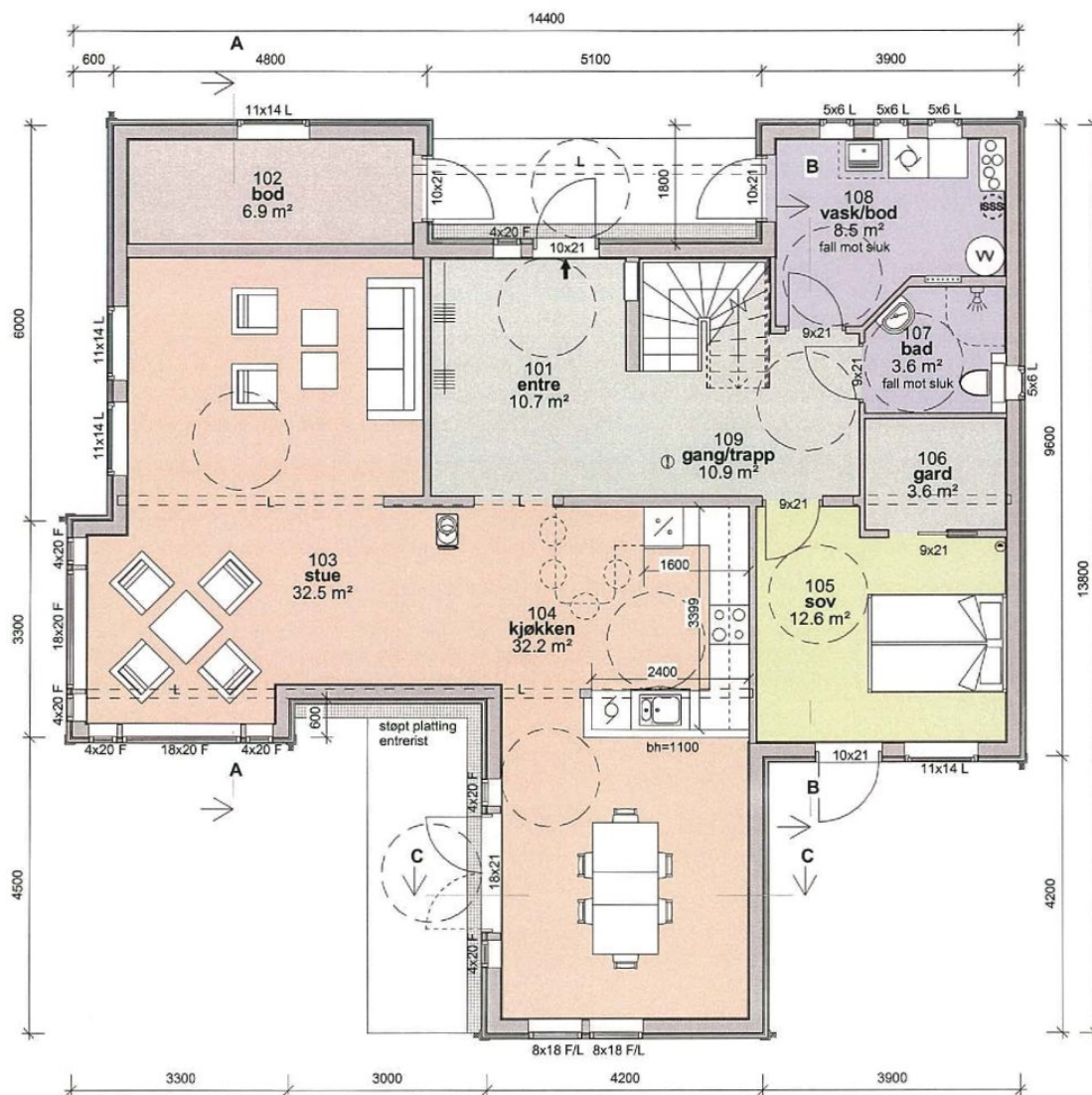


Peiskos

Dato:
30.03.09

Sist revidert:
24.09.13 AL

Salgsarkitekttegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.



1.0 Første etasje
1 : 100

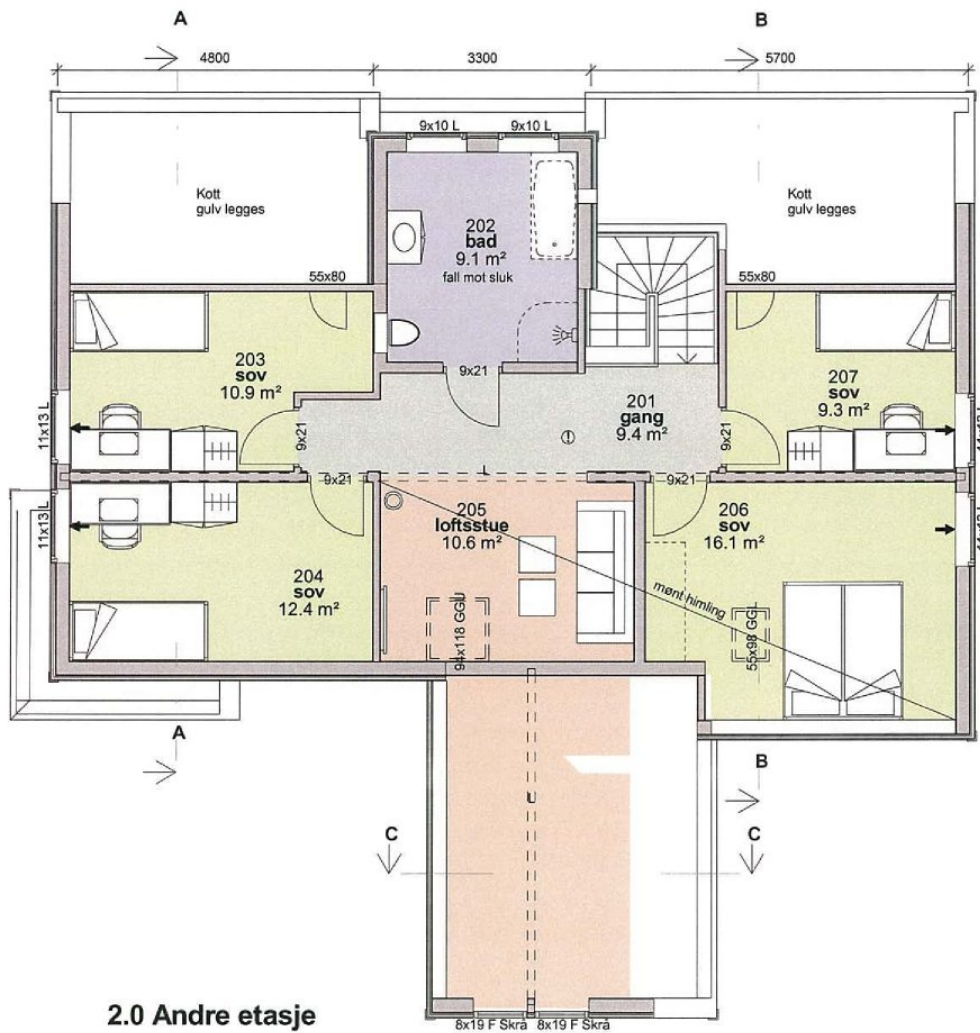
Tiltakshaver: Karianne D. Nesse og Knut Martin Dalland
Byggeplass: Nesse Gard
Gnr 28 Bnr 3, Tysnes Kommune



Peiskos

Dato:
30.03.09

Sist revidert:
24.09.13 AL



2.0 Andre etasje
1 : 100

Tiltakshaver: Karianne D. Nesse og Knut Martin Dalland
Byggeplass: Nesse Gard
Gnr 28 Bnr 3, Tysnes Kommune

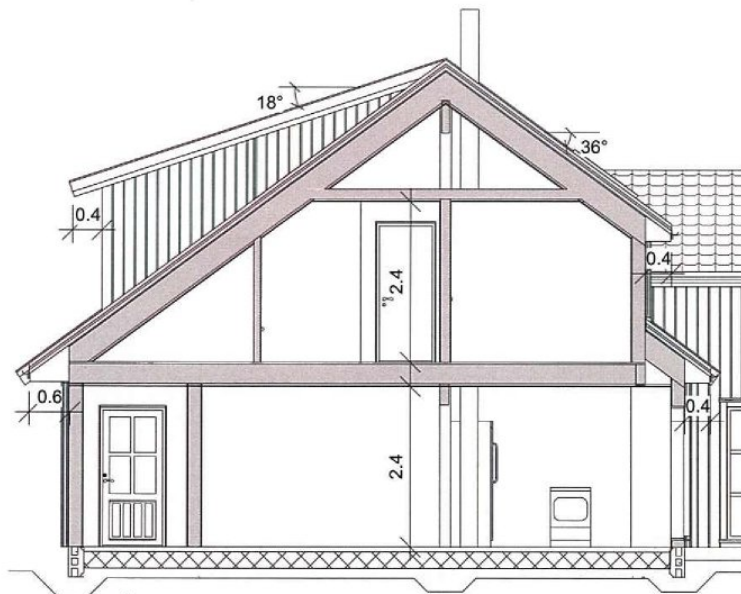


Peiskos

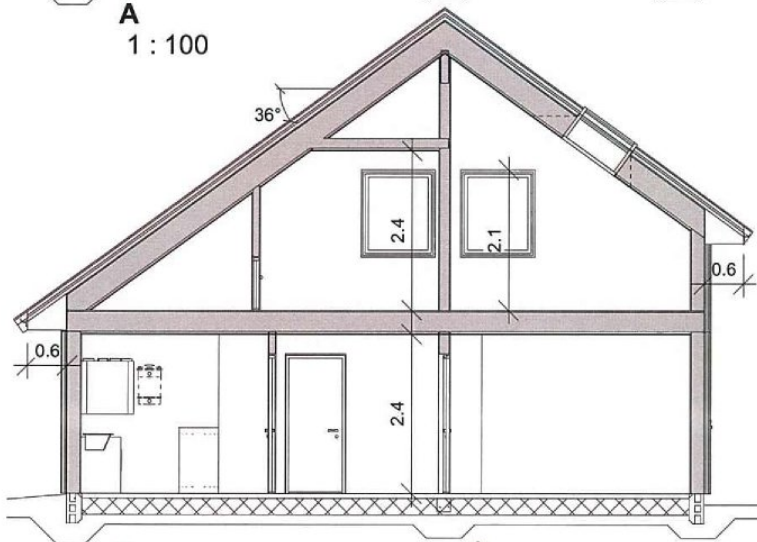
Dato:
30.03.09

Sist revidert:
24.09.13 AL

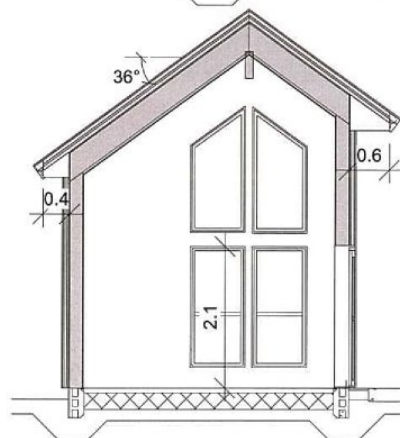
Salgs/arkitekttegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.



A
1 : 100



B
1 : 100



C
1 : 100

BYA Bolig	153.8 m ²
-----------	----------------------

BRA Første etasje	126.7 m ²
-------------------	----------------------

BRA Andre etasje	84.1 m ²
------------------	---------------------

210.8 m²

Gjennomsnittlig dagslysfaktor >2 %
Glassfelt og glassdør i kommunikasjonsvei
har personsikkerhetsrute.

Tiltakshaver: Karianne D. Nesse og Knut Martin Dalland
Byggeplass: Nesse Gard
Gnr 28 Bnr 3, Tysnes Kommune

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

Peiskos

Dato:
30.03.09

Sist revidert:
24.09.13 AL

Salgs/arkitekttegninger. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.

**TYSNES KOMMUNE**

Landbruk- og teknisk etat

Rådhuset

5685 UGGDAL

Telefon 53 43 71 14

Telefaks 53 43 71 01

<i>Saksnr.</i>	<i>Dok.nr</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Sek/Saksh</i>	<i>Dykkar ref.</i>
13/977-7	121/15	GBR 28/3	LT/BYG/NEHA	

**FERDIGATTEST FOR OPPFØRT BUSTADHUS.
GNR. 28 BNR. 3 - NESE, UGGDAL.**

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

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)		Tiltakshavar (namn, adresse)				
Hellvik Hus Sotra AS Postboks 101 5346 ÅGOTNES		Karianne D. Nesse og Knut Martin Dalland Øvrebøvegen 50 5685 UGGDAL				
Ferdigattest er gitt for Eigedom/adresse		Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
Øvrebøvegen 50		28	3			
Spesifikasjon Kva slag bygg/tiltak						
Riving av eksisterande bustadhus og oppføring av nytt bustadhus						
Vedtak gjort av			Landbruk/teknisk		Vedtaks dato	Saksnr.
					16.12.13	DS 188/13
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg					
Merknader	<p>Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.</p> <p>Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 20-1).</p> <p>Ferdigattest er utferd på grunnlag av:</p> <ul style="list-style-type: none">- Søknad om ferdigattest dagsett 22.12.14 frå Hellvik Hus Sotra AS- Gjennomføringsplan motteke 22.12.14 frå Hellvik Hus Sotra AS <p>Varmesystem er oppgjeve til elektrisitet og ovn/kamin/peis (eldstad).</p> <p>Avløpsanlegget er etablert med 3 kamra slamavskillar på 4 m³ med avløp til eksisterande spreigrøft/sandfiltergrøft.</p> <p>Bustaden må til ei kvar tid ha min. 1 stk. 6kg handslokkingsapparat eller husbrannslange med frostfritt tappepunkt.</p>					

Kopi sendt til		
Funksjon	Namn Kommunal fakturering	Adresse Her
Funksjon	Namn Feiaren	Adresse Her
Funksjon	Namn SIM	Adresse Fitjar
Funksjon	Namn Ansvarleg søkjar	Adresse
Funksjon	Namn Tiltakshavar	Adresse

Uggdal 07.01.15

Med helsing
Tysnes kommune

Laila Jane Hope
einingsleiar for forvaltning

Nils Eivind Hansen
avdelingsingeniør

Nabolagsprofil

Øvrebøvegen 50

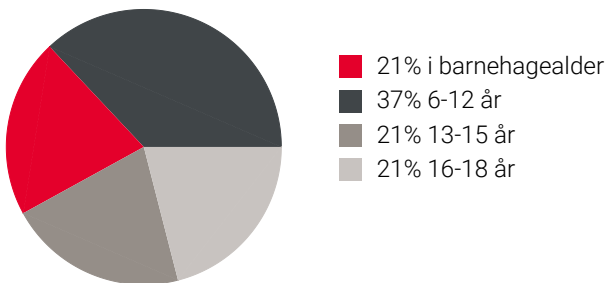
Offentlig transport

🚶 Neshamn sør Linje 655	6 min 🚶 0.6 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	1 t 24 min 🚶
✈ Bergen Flesland	2 t 17 min 🚶

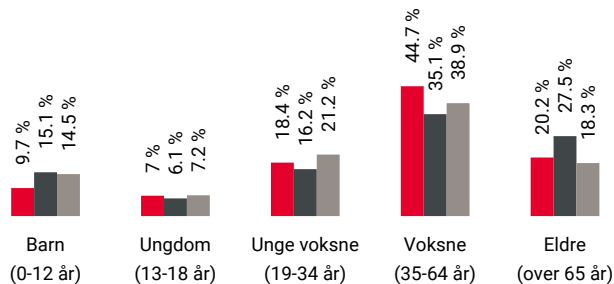
Skoler

Uggdal skule (1-4 kl.) 123 elever, 7 klasser	10 min 🚶 10.5 km
Tysnes skule (5-10 kl.) 190 elever, 11 klasser	15 min 🚶 15.2 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	1 t 14 min 🚶 36 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	1 t 15 min 🚶 36.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Neshamn	119	71
🟡 Kommune: Tysnes	2 883	1 834
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stjernereiso barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 🚶 10.6 km
Vågsmarka barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min 🚶 14.2 km
Onarheim barnehage (1-5 år) 20 barn	19 min 🚶 22.3 km

Dagligvare

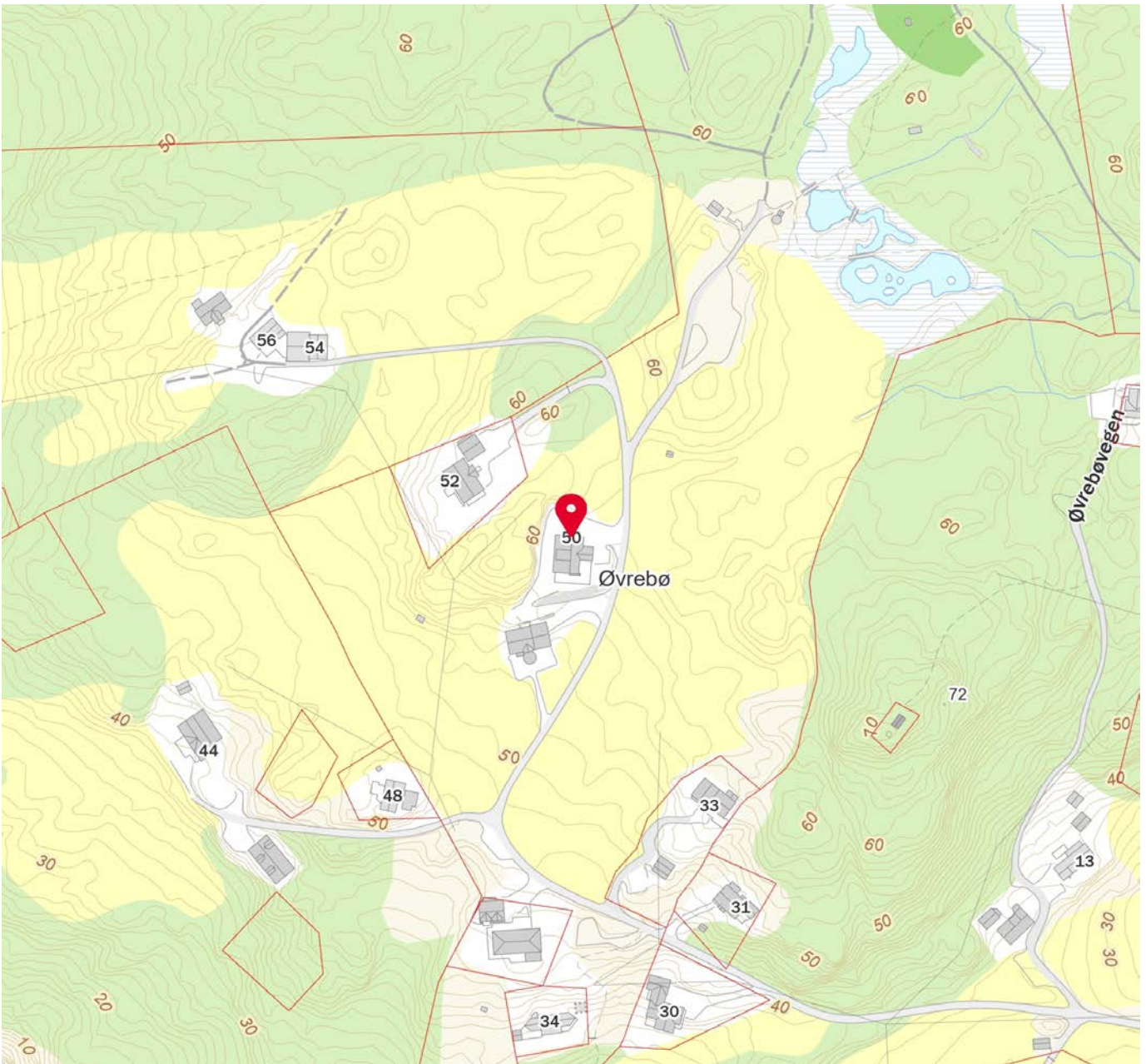
Joker Uggdal Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 8.8 km
Coop Extra Tysnes Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 14.3 km

Sport

⚽ Kjevika friluftsområde, sandvolleyba... Sandvolleyball	10 min 🚶 9.7 km
⚽ Reiso kunstgrasbane Fotball	10 min 🚶 10.6 km
🏊 Tysnes treningssenter	9 min 🚶
🏊 SvingenPuls treningssenter	14 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 2026





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvrebøvegen 50
5685 UGGDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander LenningTelefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre