



aktiv.

Uggdalsvegen 297, 5685 UGGDAL

**Sjarmerende småbruk i Uggdal.
Flott og velholdt enebolig,
garasje/uthus og låve.
Usjenert & solrik beliggenhet.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227
E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Eirik Sunde

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 196/226.5 kvm
Tomtstr.: 162471 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1503250302

Drømmer du om livet på landet?
Da kan dettevære stedet

Elise Linningsvoll og Aleksander Lenning v/Aktiv Eiendom har gleden av å presentere et sjarmerende småbruk med sentral beliggenhet i Uggdal på Tysnes. Her får du store tomtearealer og gode muligheter, enten du ønsker å drive småskala landbruk, eller skape din egen grønne oase.

- Kort om eiendommen:
- Garasje/uthus
 - Fjøs fra 1920
 - Bolighus som er blitt jevnlig vedlikeholdt
 - Landområder ved Kyrkjevatnet
 - Jaktmuligheter
 - Sentral beliggenhet i Uggdal
 - Kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikk
 - Kort vei til sjø og båthavn, flotte badeplasser, og fine turområder.

Denne eiendommen må oppleves.



Innhold

Velkommen2

Plantegning8

Om eiendommen42

Tilstandsrapport78

Egenerklæring 115

Nabolagsprofil 120

Forbrukerinformasjon 125

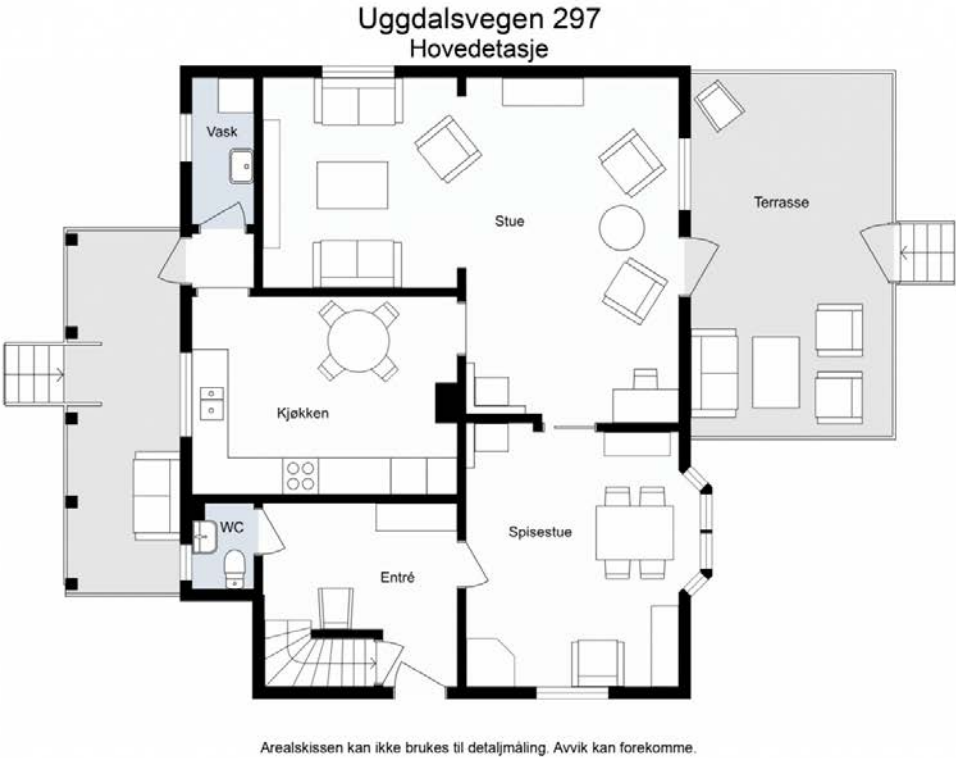
Budskjema 126





Plantegning

1. etasje



lo
IMOTIV.NO

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













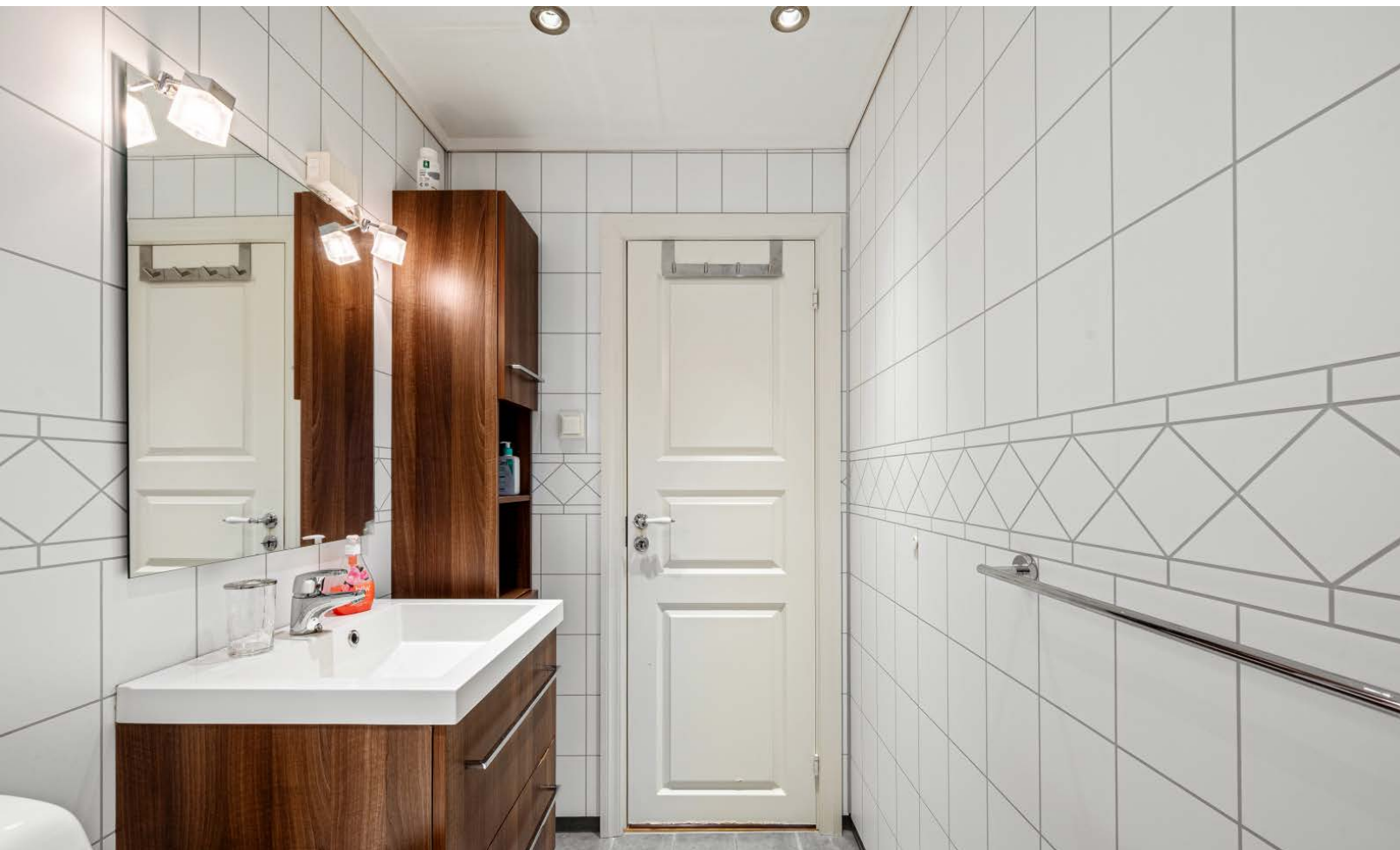


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





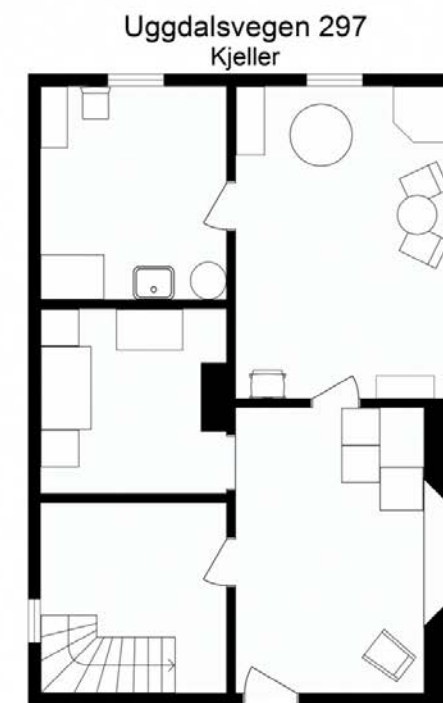




Plantegning

Kjeller

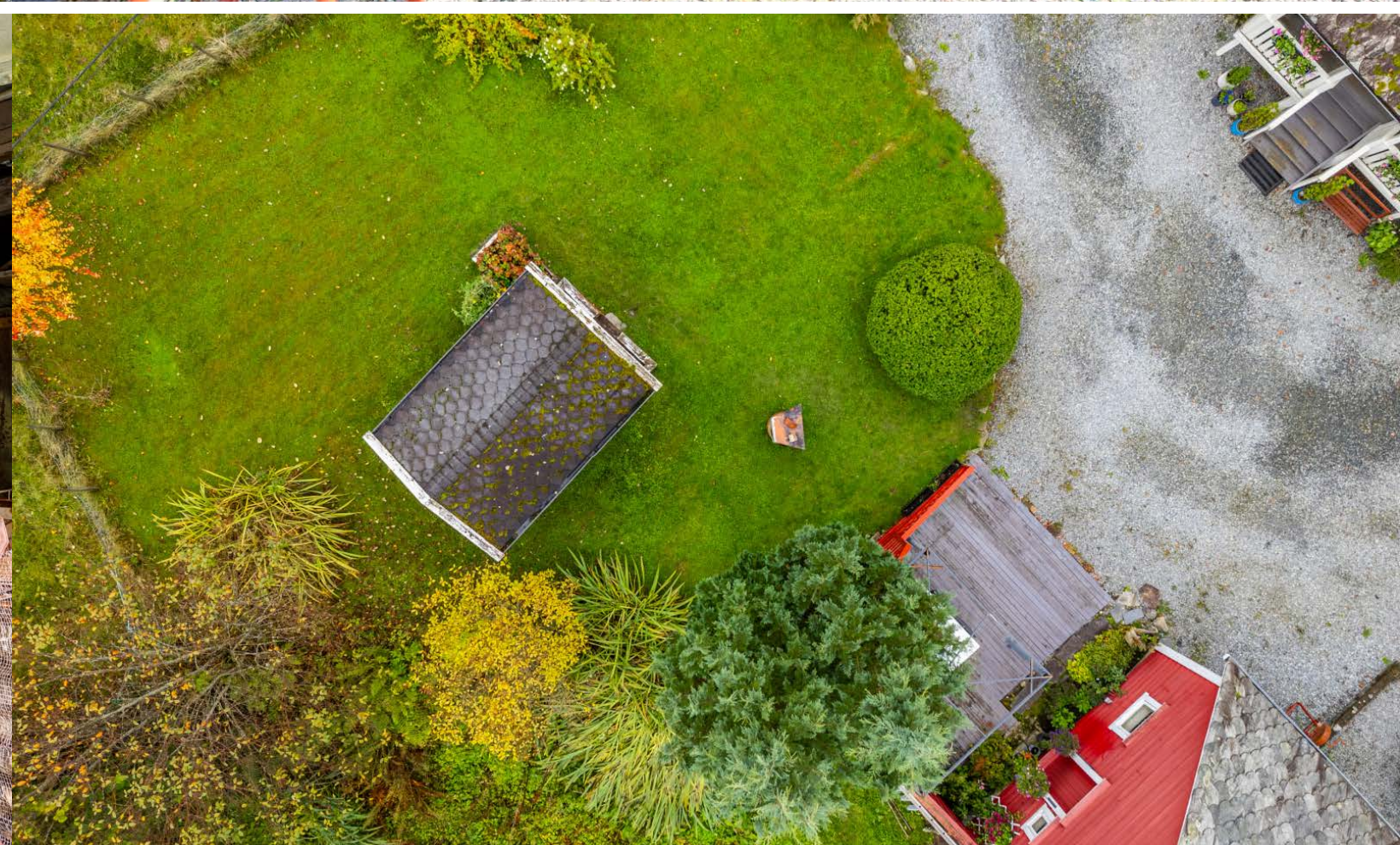
lo⁺
IMOTIV.NO



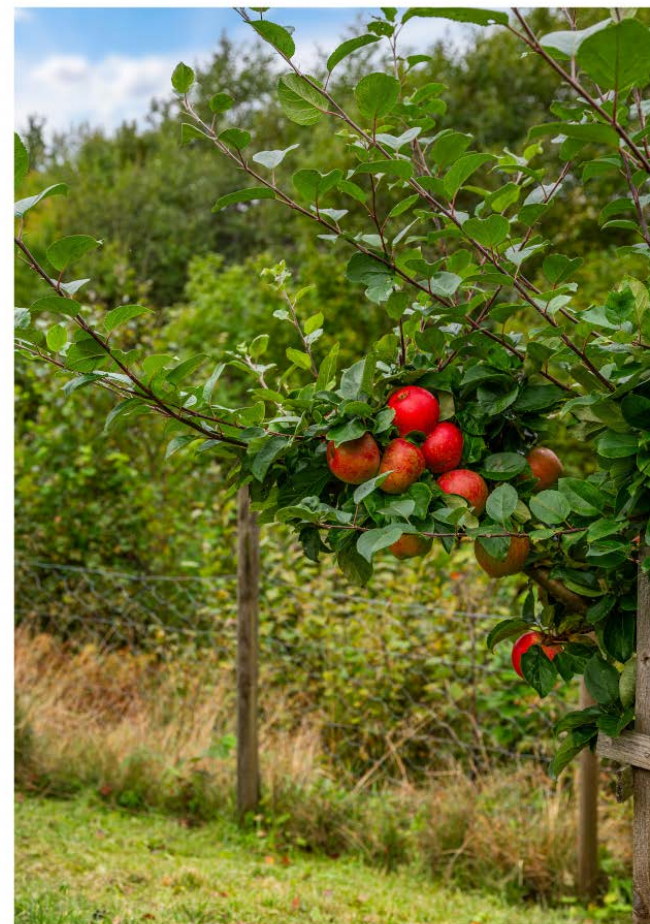
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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











Oversiktsbilde over eiendommen - ca. 163 dekar





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 30,5 m²

BRA totalt: 226,5 m²

TBA: 24 m²

Enebolig / Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Gang (6,0 m²),

Bod (13,7 m²),

Bod (9,3m²),

Bod (17,3 m²),

Bod (10,0 m²)1. etasje

BRA-i: 74 m² Entré (8,5 m²)

Wc (1,6 m²)

Spisestue (16,5 m²)

Stue (18,2 m²)

Kjøkken (14,2m²)

Vaskerom (3,0 m²)

Tv-stue (10,3m²)

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang m/trapp (10,0 m²)

Bad (3,5 m²)

Soverom (13,2 m²)

Soverom (16,3 m²)

Soverom (11,0 m²)

Soverom (8,5 m²)

+ Kaldloft (ikke målbart areal)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 4,5 m² Garasje Bod i garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital

avstandsmåler.

Merk:

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

kjeller.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet i

hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,9 m² av bruksarealet i

loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas

av innbygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,06 meter målt i den største boden.

Hovedetasje: ca. 2,74 meter målt i stue.

Loftsetasje: 2,19 meter målt i gang.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet

etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres

oppmærksom 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. Sjekter for el og rør opplegg

og pipelepp er med i oppgitt areal. Arealer i

overstående tabell kan ikke summeres for å

kontrollere BRA, da innvegger, 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).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

162471 m²

Tomtebeskrivelse

I iht. byggeskikk på oppføringsstidspunktet er det

sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede

masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av

grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på

byggegrunn iht. NS3600

Oversikt over markslag

Fulldyrka jord: 2 dekar

Innmarksbeite: 9,4 dekar

Produktiv skog: 114,1 dekar

Annet markslag: 26,4 dekar

Betygd, samt, vann, bre: 12,7 dekar

Sum: 162,6 dekar

Arealangivelsene er hentet fra NIBO gårdskart som

også er vedlagt annonsen.

Beliggenhet

Drømmer du om livet på landet, med stilhet,

natur,rom for fridhet, og et levende kystsamfunn? Da

kan Uggdalsvegen 297 være stedet for deg!

Eiendommen ligger fint til i rolige og naturdylliske

omgivelser, sentralt i Uggdal, som er

kommunesenteret på Tysnes. Her finner du bl.a

kommunehus, legekontor, og omsorgssenter. Med

sin sentrale beliggenhet i Uggdal, er det kort vei til

dagligvarebutikk. Jokeren har bl.a post i butikk,

tipping, bensin/diesel, fiskeutstyr og diverse

jernvare. Det er også kort vei til sjø og båthavn,

flotte badeplasser, og fine turområder.

Rettt ved dagsturhytta "Mikastofet" ved

Kyrkevatnet, er det laget til en flott badebrygge. Et

flott sted å nyte finværs dagene!

Ved Tysnes sjø og friluft ligger en skjult perle, nemlig

Kjevika. Dette er en flott badeplass, med strand for

de minste, og stupebrett for de store. Her samles

familier for late dager med bading og maritim moro.

Nærmeste barnehage og skole (1.-4. klasse) er ca.

1,3 km fra eiendommen, og det er ca. 7,1 km til

Tysnes skule (5-10.kl.) Nærmeste busstopp er like

ved eiendommen.

Til Våge er det ca. 3,5 km, som er den eneste

tettstedet på Tysnes. Her er du omkranset av kultur,

natur og servicetilbud. Tysnes kommune har fokus

på å gi gode tjenester og tilbud både til fastboende

og tilreisende. I tillegg har kommunen en rik historie

og et attraktivt kulturliv som bygger på samarbeid

mellem idrettslag, organisasjoner og frivillige. Et av

kulturtilbudene er den stadig voksende Tysnesfest,

som har blitt en stor begivenhet for både

festivalgjæde lokalfolk, og tilreisende.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

felleisrninger.

Belyggelsen

Området består hovedsakelig av spreid boligbebyggelse og gåndsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Stjerneriso barnehage (1-5 år) - 15 min gange
Vågsmarka barnehage (1-5 år) - 5 min kjøring
Oranheim barnehage (1-5 år) - 10 min kjøring

Skoler

Uggdal skule (1-4 kl.) - 15 min gange
Tysnes skule (5-10 kl.) - 6 min kjøring

Sport og trening:

Uggdal skule - 15 min gange
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.3 km
Reiso kunstgrasbane - 16 min gange
Fotball 1.5 km
Tysnes treningscenter - 4 min gange
SvingerPuls treningscenter - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningsarktydng

Patrick Bang

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE
Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamenterert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Vegger mot grunn i murte konstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende, enkeltfalsbet trekledning.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperer.
Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer samt parter med takshingel.
Takterner og nedlopsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkeleg.

BESKRIVELSE - INNENDIG

Kjeller:

Gang (6,0 m²) - Betonggulv, murvegger og panel i himling.
Bod (13,7 m²) - Betonggulv, murvegger og panel i himling.
Bod (9,3 m²) - Betonggulv, murvegger og panel i himling.
Bod (17,3 m²) - Betonggulv, murvegger og panel i himling.
Bod (10,0 m²) - Betonggulv, murvegger og panel i himling.
Utslagsvask og varmtvannsbereder.

Hovedetasje:

Entré (8,5 m²) - Belegg på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.
WC (1,6 m²) - Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Spisestue (16,5 m²) - Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling, Varmepumpe.
Stue (18,2 m²) - Parkett på gulv, tommervegger og malte flater i himling.

Kjøkken (14,2 m²) - Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Vaskerom (3,0 m²) - Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
TV-stue (10,3 m²) - Parkett på gulv, tommervegger og malte flater i himling.

Lofsetasje:

Gang m/ trapp (10,0 m²) - Belegg på gulv, malte flater/panel på vegger og malt panel i himling.
Sliringssskap.
Bad (3,5 m²) - Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.
Soverom (13,2 m²) - Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malt panel i himling.
Garderobeskap.
Soverom (16,3 m²) - Belegg på gulv, malte flater/ tapet på vegger og malt panel i himling.
Garderobeskap.
Soverom (11,0 m²) - Parkett på gulv, MDF-panel/ malte flater på vegger og MDF-panel/ malt panel i himling.
Soverom (8,5 m²) - Laminat på gulv, malte flater/ tapet på vegger og malte flater i himling.
Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyringsrør av kobber.
Ailopsrør av støpejern/ plast.
Varmtvannsbereder på 192 liter.

Sammen drag selgers egenetklæring

Boligen ble kjøpt i 1973.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Magne storesætre
Beskrivelse Firma Tjynes

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?
Ja
Beskrivelse Etter retningslinjer

7. Kjenner du til om det er/ har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fymgsforbud eller lignende?
Ja
Beskrivelse Er reparert, ny helle inni peisovn

11. Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfly, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Tiko
Beskrivelse Varmepumpe, andre oppussing over siste tiår

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

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

Kommentar fra selger: Har signert bolig kjøp og boligsalg forsikring

Innhold

Velkommen til Uggdalsvegen 297 - et sjarmende småbruk sentralt i Uggdal.

Denne klassiske og sjarmende boligen ble oppført 1933, og er blitt oppgradert gjennom tiden. Boligen går over tre etasjer og har friliggende garasje/uthus og lekestue. Eiendommen byr på flere solrike uteklasser, frodig hage i ulike nivåer, terrasse og gruset gårdsplass. Stor løve følger med, tilrettelagt for lagring, dyrehold eller hobbyaktiviteter.

Nedenfor følger en beskrivelse av hovedhusets rom. 1 etg.: Stue, spisestue, kjøkken, to inngangspartier, WC-rom og vaskerom. 2 etg.: 4 soverom, bad, gang, og tilkomst til kaldloft. Kjeller består av gang, og 4 bodar.

Landbruk: Vedlagt i salgsoppgaven finner du kart, informasjon og arealstatistikk vedr. landbruk.

Jakt: Eiendommen inngår i et hjortevald bestående av tre gårder. Selger opplyser at det foreligger en gjeldende avtale med en privatperson om felling av hjort. Ytterligere informasjon kommer.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:

Taktekking - Vurdering av avvik:

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

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

- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing. Indikasjoner på enkelte løse steiner.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag - Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Ifht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snofangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).

- Elde/slitasje på eldre deler.

- Stedvis uheldige overganger/monteringsdetaljer.

Konsekvens/tiltak:

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

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

Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:

- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt

risiko for fukt og råte i kledning samt

bakenforliggende konstruksjoner.

- Stedvis værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av

kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.

- Det må påregnes vedlikehold.

Vinduer - Vurdering av avvik:

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

- Stedvis innvendig kondensering/punkteringer på de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak:

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

Dører - Vurdering av avvik:

- Elde/slitasje.

- Sprekk i glass i dør i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av ytterdører på sikt eller etter behov

Balkonger, terrasser og rom under balkonger -

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingspunktet.

INNVEDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm

gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Stedvis skjevheter ble registrert ved kontroll med

laservater. På grunn av møblering på

befaringsdagen tas det forbehold om at større skjevheter kan forekomme uten at dette ble registrert.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon - Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted - Vurdering av avvik:

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

- Rennemerker fra sot/feieklue.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Kont. feier.

Rom Under Terreng - Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i kjelleren. Ved økt fuktpåvirkning bør en vurdere enkle tiltak som bedre ventilasjon, avfukter eller å

unngå lagring direkte mot yttervegg.

Hovedetasje vaskerom

Overflater vegger og himling - Vurdering av tiltak:

- Eldesitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes oppgraderinger på sikt.

Overflater Gulv - Vurdering av avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid på belegg.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk, membran og tettesjikt - 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.

Ventilasjon - Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Vårommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til vårom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Elektrisk antreksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Hovedetasje bad

Overflater vegger og himling - Vurdering av avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

- Manglende monteringsbeslag i nedre kant av

baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/sol. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

Lofteetasje bad

Sluk, membran og tettesjikt - Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning - Vurdering av avvik:

- Fuktsvelling på baderoms møbel.

- Treg trykknapp på toalett.

- Krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. trykknapp på toalett.

Ventilasjon - Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk antreksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJØKKEN

Overflater og innredning - Vurdering av avvik:

- Sprekker i fliser over benkeplate.

- Noe fuktsvelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med sprekker bør skiftes ut.

- Fuktsvelling er av visuell betydning. Innredning skiftes etter ønske/behov.

HOVEDETASJE WC

Overflater og konstruksjon - Hovedetasje (WC)

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avlopsrør - Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank - Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre tanker.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering - Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på

drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg./kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:

- Det ble registrert skjelvheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjelvheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjelvheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

- Stedvise sprekker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.

- Det må påregnes vedlikehold.

Terrengforhold - Vurdering av avvik:

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

Konsekvens tiltak

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

Septiktank - Vurdering av avvik:

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

Konsekvens tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - Basert på alder og antatt utførelse må det påregnes behov for vedlikehold eller utbedrings tiltak over tid.

Oljetank - Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens tiltak

- Det må påregnes fjerning av oljetank med tilhørende rørapplegg.

Forhold som har fått TGS:

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik

- Stebriise fuktskjolder på sutak og rundt gjennomføringer.

- Begrenset lufting av takkonstruksjonen.

- Spor etter milt.

- Luftbobler i tapet i himling på loftet av ukjent årsak (kan ha sammenheng med fuktighet fra

takkonstruksjonen).

- Utetthet ved pipegjennomføring (TGS).

Konsekvens tiltak:

- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterknings tiltak. - Milt bør behandles.

- Estimert omfatter kun utbedring av utetthet rundt pipegjennomføring. Det anbefales å montere takhatt på pipe i den forbindelse.

Kostradsestimert: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper - Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens

forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trim i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndloper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

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

Kostradsestimert: 10 000 - 50 000

Imbo 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

hvitelvarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitelvarer

Kun hvitelvarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitelvarer(e) eventuelt kan anses som

integreerte.

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Forsikringselskap

Elka

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det påviset følgende avvik:

- Begrenset dagslysflate på soverom i loftetasje.

- Stedvis lave takhøyder i boligen

Foretaket samarbeider med følgende foretak som

tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget.

- Help forskning

- Söderberg & Partners

- Banker i Elke-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel

flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Megierfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue og spisestue.

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue.

El varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om

Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energiarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot.prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter	
Kr 15 979	
Kommunale avgifter år	
2025	
Info kommunale avgifter	
Kommunale avgifter inkluderer:	
Renovsj. grunnavg. kr 1387,50	
Renovsj. bioavf.: kr 556,25	
Tilsynsgebyr kr 300,00	
Feiling 2 kvart år: kr 450,00	
Abo. gebyr vatn (bygg < 1000m ²): kr 2861,20	
Forbruk vatn (bustad < 300m ²): kr 5405,00	
Eiendomsskatt - landbruk kr 2279,00	
Eiendomsskatt	
Kr 2 279	
Eiendomsskatt år	
2025	
Info eiendomsskatt	
Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2279.	
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.	
Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.	
Formuesverdi primær	
Kr 254 754	
Formuesverdi primær år	
2025	

Info formuesverdi

Jordbruksseiendom formuesverdssettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen.

Våningshus på jordbruksseiendom verdssettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbruksseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruken/ jordbruksseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus.

Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruken, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/ fridss bolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 1 i Tysnes kommune.

Tinglyste hettelser og rettigheter

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

4616/67/1:
20.10.1846- Dokumentnr: 900073 - Utskiøting

03.05.1865- Dokumentnr: 900058 - Utskiøting

07.01.1889- Dokumentnr: 900096 - Utskiøting

22.09.1893- Dokumentnr: 900069 - Erklæring/avtale
vedr. festeseddel.
Rettighetsraver: Ole i Myklestad

03.05.1933- Dokumentnr: 990372 - Bestemmelse
om vannrett
Rettighetsraver: Kmr 4616 Gnr 67 Bnr 5
Bestemmelse om beiterett

04.01.1934- Dokumentnr: 901067 - Bestemmelse
om veg
Rettighetsraver: Kmr 4616 Gnr 67 Bnr 6

om veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:67 Bnr:7

18.01.1935 - Dokumentnr: 990231 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.

21.06.1937 - Dokumentnr: 1254 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.

01.08.1938 - Dokumentnr: 1475 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:67 Bnr:8

03.05.1943 - Dokumentnr: 680 - Bestemmelse om
vannrett

05.08.1944 - Dokumentnr: 1119 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:67 Bnr:10
Med flere bestemmelser

01.04.1947 - Dokumentnr: 633 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:67 Bnr:11
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

16.08.1947 - Dokumentnr. 1784 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.12
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

18.12.1947 - Dokumentnr. 2933 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.13

01.07.1948 - Dokumentnr. 1390 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.14
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

09.05.1949 - Dokumentnr. 995 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.15
Med flere bestemmelser

20.08.1950 - Dokumentnr. 2811 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.19

08.08.1951 - Dokumentnr. 1844 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett

08.08.1951 - Dokumentnr. 1846 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.21

Bestemmelse om vannrett

24.11.1952 - Dokumentnr. 3285 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.22

02.06.1954 - Dokumentnr. 1554 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.27

15.03.1958 - Dokumentnr. 990346- Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:Tysnes Kraftlag.

02.03.1963 - Dokumentnr. 725 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gnr. 68 bnr. 2 trafaller sin naustrett.

09.12.1963 - Dokumentnr. 4489 - Bestemmelse om veg

18.02.1965 - Dokumentnr. 666 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:Britanna Dalen.

25.10.1965 - Dokumentnr. 4142 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.44

15.12.1965 - Dokumentnr. 4922 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1967 - Dokumentnr. 4975 - Rettighet
Rettighetshaver: Uggdøl Vasslag Sa
Org.nr: 970 198 342
LEBANTALE
RETTIGHETER TIL UTBYGGING AV VASDRAG MLV

Delvis sletting ved arealoverføring
Pant fratakt i 151,9 kvm fra gnr. 67 bnr. 1 til gnr. 67 bnr. 20

25.06.1968 - Dokumentnr. 2896 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.48
Bestemmelse om vann/Kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass

25.06.1968 - Dokumentnr. 2898 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.49
Bestemmelse om vann/Kloakkledning

31.08.1968 - Dokumentnr. 4082 - Bestemmelse om veg

14.11.1968 - Dokumentnr. 5549 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.54
Bestemmelse om vannrett

03.07.1969 - Dokumentnr. 3671 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.54

16.08.1969 - Dokumentnr. 4566 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.59

19.08.1969 - Dokumentnr. 4608 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.60
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om vann/Kloakkledning

28.10.1970 - Dokumentnr. 6168 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.63
Bestemmelse om vann/Kloakkledning

28.10.1970 - Dokumentnr. 6172 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.65
Bestemmelse om vann/Kloakkledning

21.04.1971 - Dokumentnr. 2438 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr.4616 Gnr.67 Bnr.71

21.04.1971 - Dokumentnr. 2440 - Bestemmelse om vannledn.

Knr.4616 Gnr.67 Bnr.27

21.01.1957 - Dokumentnr. 165 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.29

17.03.1958 - Dokumentnr. 573 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.32

01.06.1959 - Dokumentnr. 1396 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.33

01.06.1959 - Dokumentnr. 1398 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.34

04.04.1960 - Dokumentnr. 1079 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.35

21.12.1962 - Dokumentnr. 4573 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.36

21.12.1962 - Dokumentnr. 4575 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.37

20.11.1963 - Dokumentnr. 4209 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.1223 Gnr.67 Bnr.38

25.10.1965 - Dokumentnr. 4134 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.1223 Gnr.67 Bnr.40

25.10.1965 - Dokumentnr. 4136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.41

25.10.1965 - Dokumentnr. 4138 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.42

25.10.1965 - Dokumentnr. 4140 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.1223 Gnr.67 Bnr.43

25.10.1965 - Dokumentnr. 4142 - Registrering av

grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.44

16.12.1967 - Dokumentnr. 5682 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.47

25.06.1968 - Dokumentnr. 2896 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.48

25.06.1968 - Dokumentnr. 2898 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.49

29.07.1968 - Dokumentnr. 3482 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.50

31.08.1968 - Dokumentnr. 4082 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.1223 Gnr.67 Bnr.51

31.08.1968 - Dokumentnr. 4084 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr.4616 Gnr.67 Bnr.52

31.08.1968 - Dokumentnr. 4086 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.53

14.11.1968 - Dokumentnr. 5349 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.54

06.02.1969 - Dokumentnr. 694 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.55

23.07.1969 - Dokumentnr. 4110 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.58

16.08.1969 - Dokumentnr. 4566 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.59

19.08.1969 - Dokumentnr. 4608 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr.4616 Gnr.67 Bnr.60

26.08.1970 - Dokumentnr. 4768 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.62	grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.68
28.10.1970 - Dokumentnr. 6168 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.63	21.04.1971 - Dokumentnr. 2436 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.69
28.10.1970 - Dokumentnr. 6170 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.64	21.04.1971 - Dokumentnr. 2437 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.70
28.10.1970 - Dokumentnr. 6172 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.65	21.04.1971 - Dokumentnr. 2438 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.71
28.10.1970 - Dokumentnr. 6173 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.66	21.04.1971 - Dokumentnr. 2440 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.72
17.03.1971 - Dokumentnr. 1705 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.1223 Gnr.67 Bnr.67	03.07.1971 - Dokumentnr. 4028 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.73
21.04.1971 - Dokumentnr. 2434 - Registrering av	20.08.1971 - Dokumentnr. 4911 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet

Knr.4616 Gnr.67 Bnr.74	04.01.1994 - Dokumentnr. 901073 - Bestemmelse om vannledn. Rettighet hefter i Knr.4616 Gnr.67 Bnr.6
20.08.1979 - Dokumentnr. 7315 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.80	01.08.1938 - Dokumentnr. 1475 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i Knr.4616 Gnr.67 Bnr.8
10.12.1980 - Dokumentnr. 11328 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.81	01.07.1948 - Dokumentnr. 1390 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i Knr.4616 Gnr.67 Bnr.14 Bestemmelse om gjerde
11.09.1981 - Dokumentnr. 8706 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.1223 Gnr.67 Bnr.82	20.08.1971 - Dokumentnr. 4911 - Bestemmelse om gjerde Rettighet hefter i Knr.4616 Gnr.67 Bnr.74 Bestemmelse om veg
28.04.1989 - Dokumentnr. 4079 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet Knr.4616 Gnr.67 Bnr.86	16.12.2019 - Dokumentnr. 1307639 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i Knr.4616 Gnr.67 Bnr.2 Bestemmelse om vedlikehold
01.01.2020 - Dokumentnr. 204673 - Omnummerering ved kommuneending Tidligere: Knr.1223 Gnr.67 Bnr.1	16.12.2019 - Dokumentnr. 1307639 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i Knr.4616 Gnr.66 Bnr.3 Bestemmelse om vedlikehold
20.10.2022 - Dokumentnr. 1186466 - Arealoverføring Vederlag NOK 0 Omsetningstype: Fritt salg	Ferdigattest/bruksattest I følge opplysninger fra kommunen foreligger det

verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger for enebolig og fjøs. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilkafsering av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve trangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg, over til privat vei.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Privat septikanlegg

Regulerings- og arealplaner

Regulert til Landbruksområde

Eiendommen følger to reguleringsplaner. En del av eiendommen på 3 606 kvm følger reguleringsplan Kyrkjevatn nord, gnr. 66, 67 (plan-ID 1974-01), og er regulert til landbruksområde. En annen del av eiendommen følger reguleringsplan Rv 49 m/ gangveg, Uggdalseidet - kryss ved Uggdal kyrkje (plan-ID 2005-02), hvor 705 kvm er regulert til annen veggrunn og 97 kvm er regulert til felles ankjørsel.. Reguleringsplanen for Kyrkjevatn nord trådte i kraft 25.11.1974, og reguleringsplanen for Rv 49 trådte i kraft 21.06.2005.

Eiendommen følger Kommuneplan for Tysnes 2011-2022 (plan-ID 2010-05), med ikrafttredelse 26.04.2012. I kommuneplanen er 122 946 kvm av eiendommen avsatt til LNF- areal, 28 909 kvm er avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B, og 9 517 kvm er avsatt til friluftsområde.

Det pågår arbeid med en ny arealdel til kommuneplanen, Tysnes kommune - Kommuneplanen sin arealdel 2024 - 2036 (plan-ID 2018-05), som har status som planforslag.

Eiendommen berøres av hensynssone for ras- og skredfare (H310_30) på et delareal på 7 269 kvm, og hensynssone for høyspenningsanlegg (H370_1) på et delareal på 4 605 kvm, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Vemekasse/SSEFRÅK

Kulturminne - Arkeologisk minne

Dette er synleg og ikkje-synleg del av vegfar på Myklestad og Rolse, som registrert i 1995 og 1996. Geometrien er vist frå start- til endepunkt, utan omsyn til at vegen er eksisterande eller fjerna.

Minnet består av:

-Vei

-Vadested

For mer informasjon:

<https://www.kulturminnesk.no/kart/>

?q=&am-county=&blokenk=location&am-loc=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&am-county=&q=1&bounds=60.00857124049627,5.503705143928520,60.00549271913394,5.507374405860901&zoom=18&id=1115789

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspilktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle

konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at antalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtale senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkrret fastsettelse av overtagelesedato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at antalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspilktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at antalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle

kostnader som har påløpt

Overtakelse og oppgjør kan ikke finne sted før konsesjon er innvilget.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt unnlige 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. ahl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Ahl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter ahl. § 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 skjøtte/ 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 innledtild til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Pantestatest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris, inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenekkering 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/(5 100/5 800) i kostnadsgodtgjørelse, uavhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk,

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter 24 900 Markedspakke 7 990 Oppgjørshonorar 14 990 Tilretteleggingsgebyr 3 500 Visninger/overtakelse per stk. 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 153 880

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Elise Linningsvoll

Eiendomsmeglerfullmektig

elise.linningsvoll@aktiv.no

Tlf: 959 38 227

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

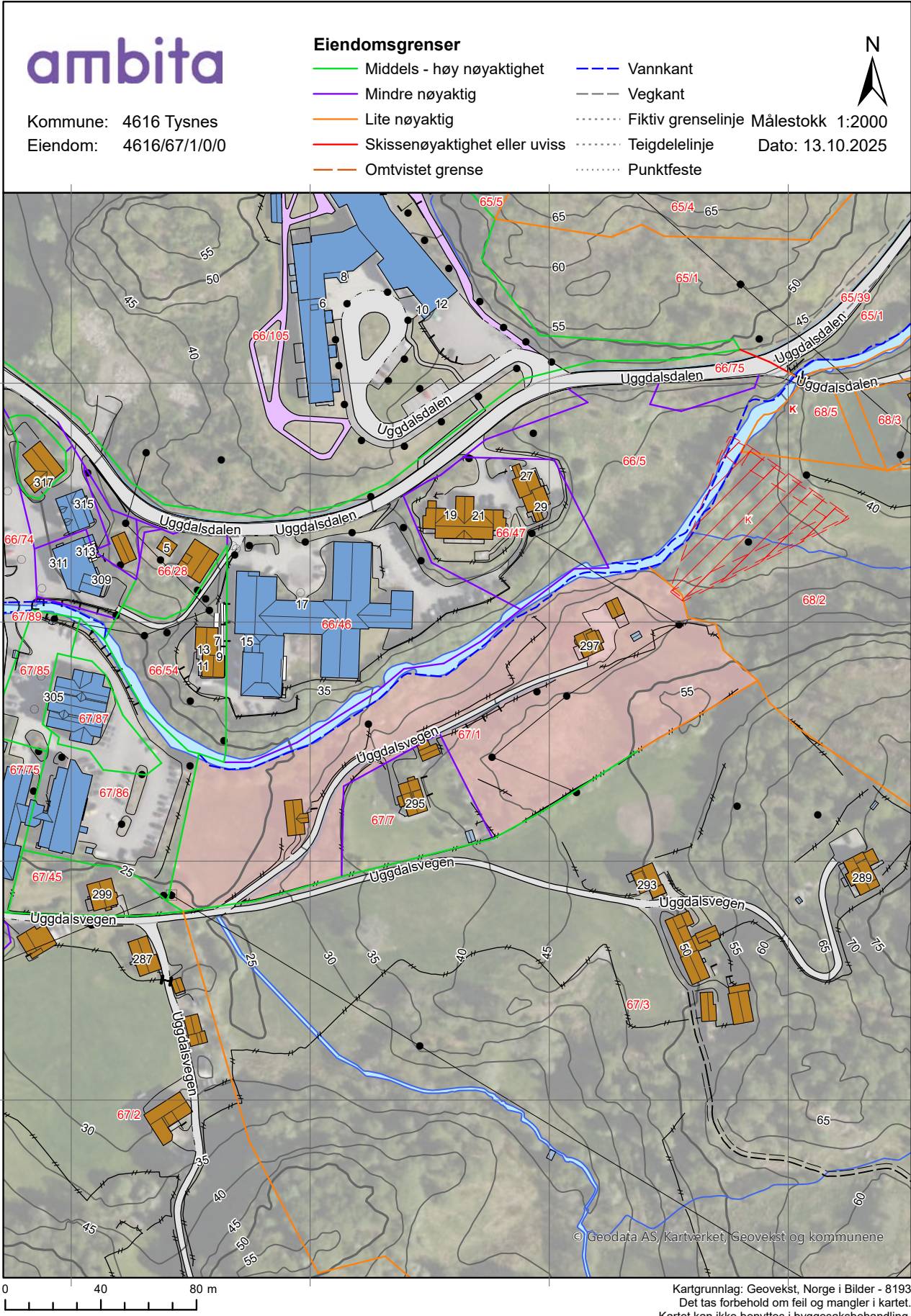
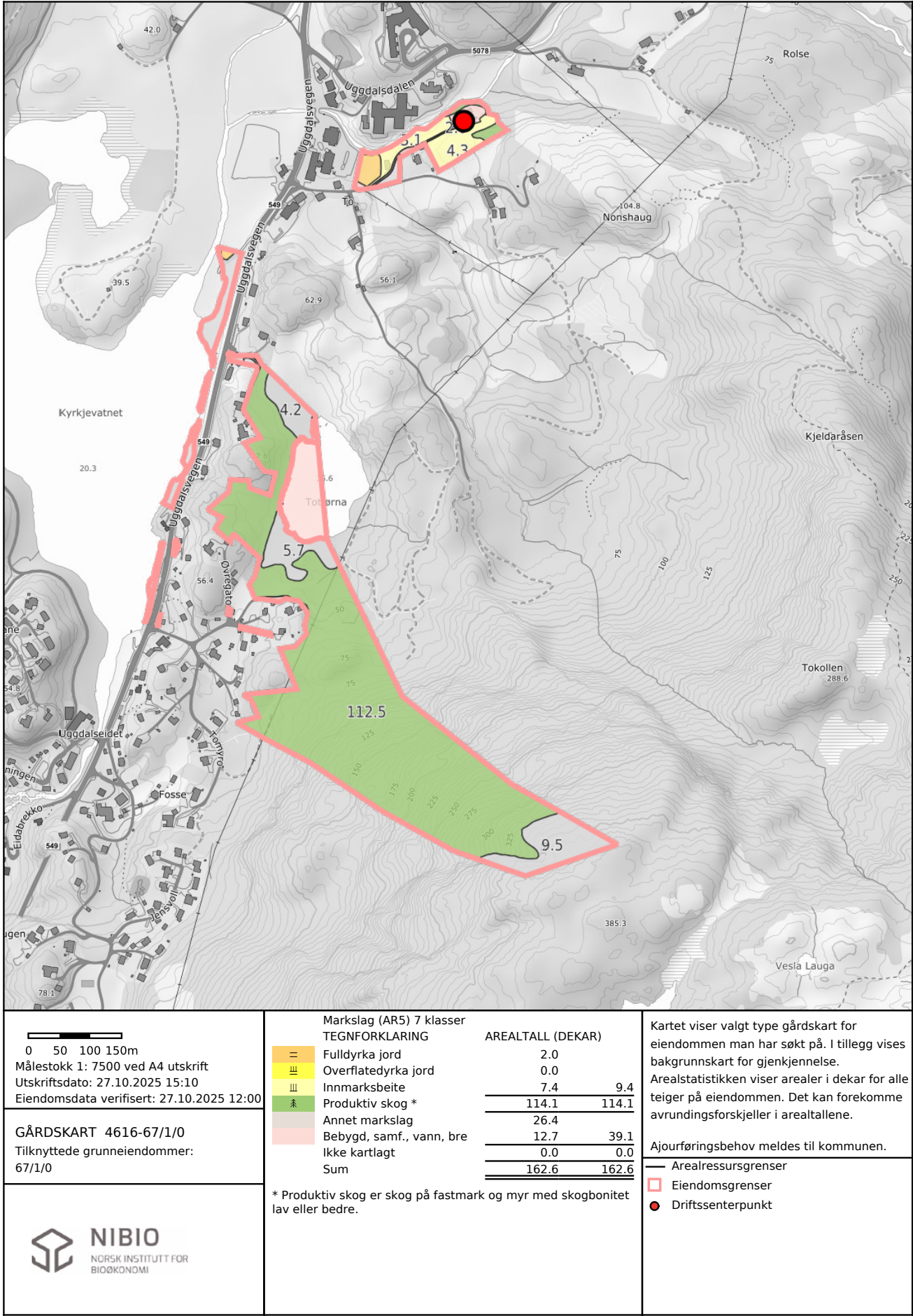
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer

993 404 020

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

31.10.2025



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

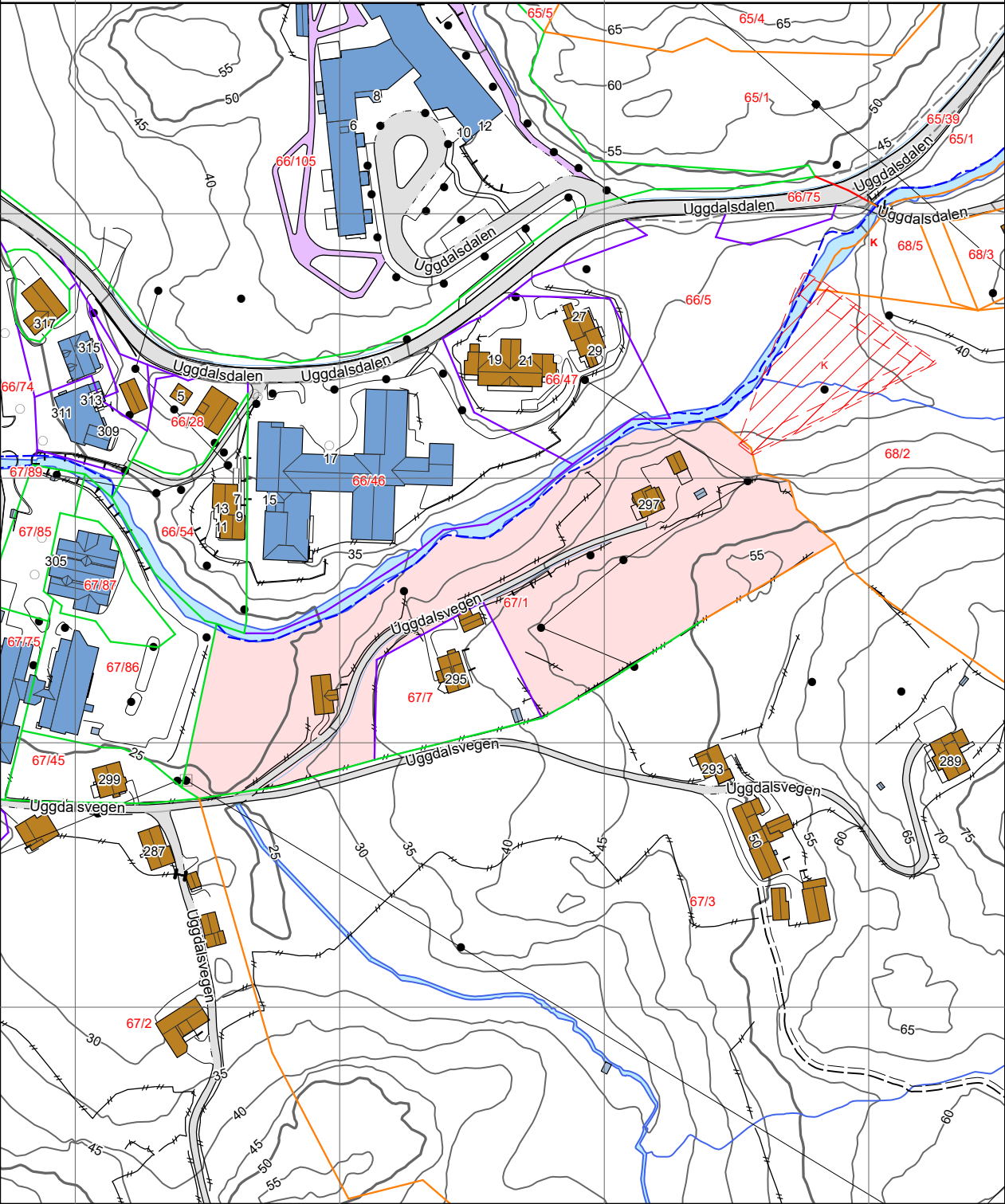
Omtvistet grense
- Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

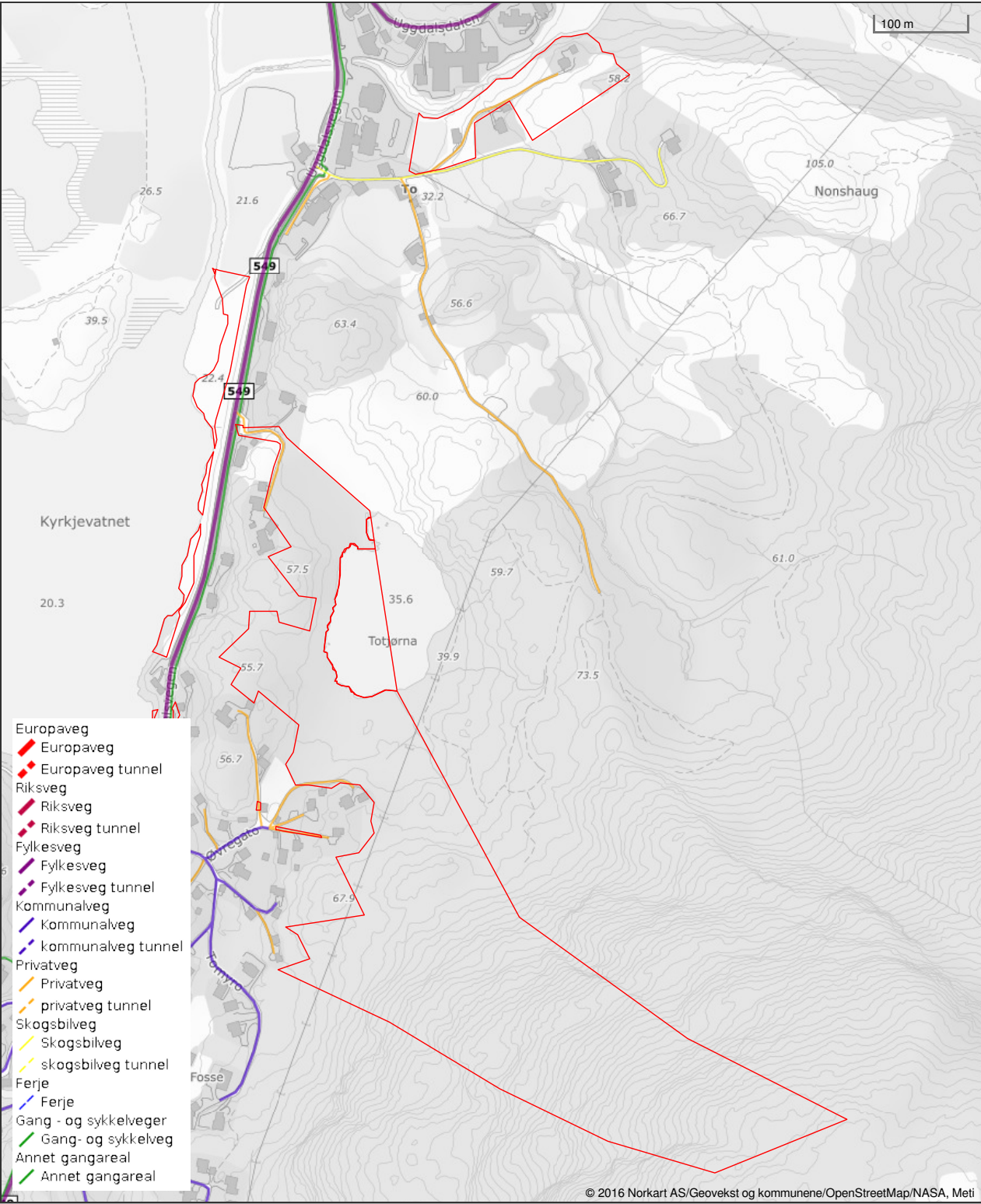
BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

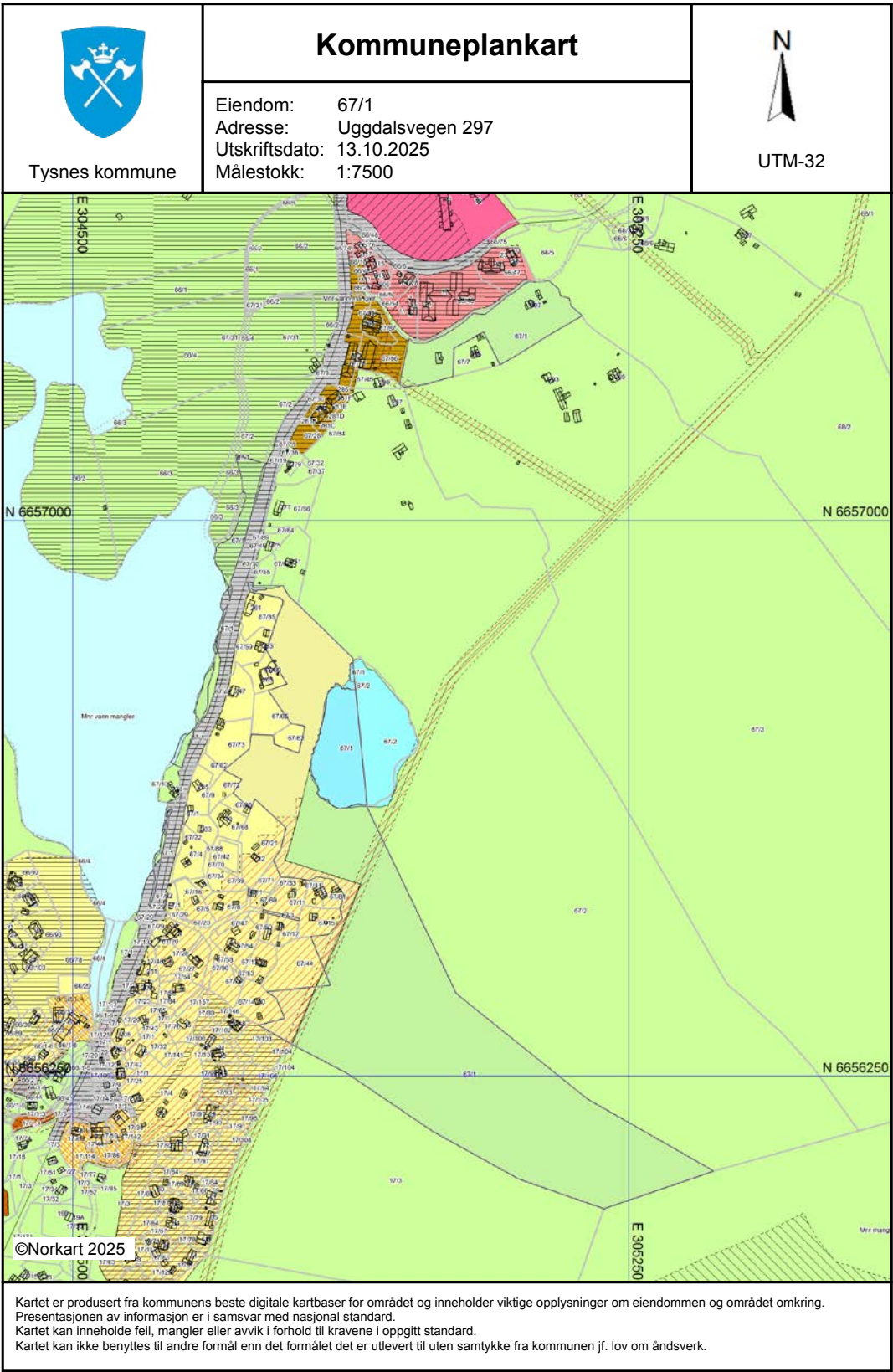
SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Vegstatuskart for eiendom 4616 - 67/1//

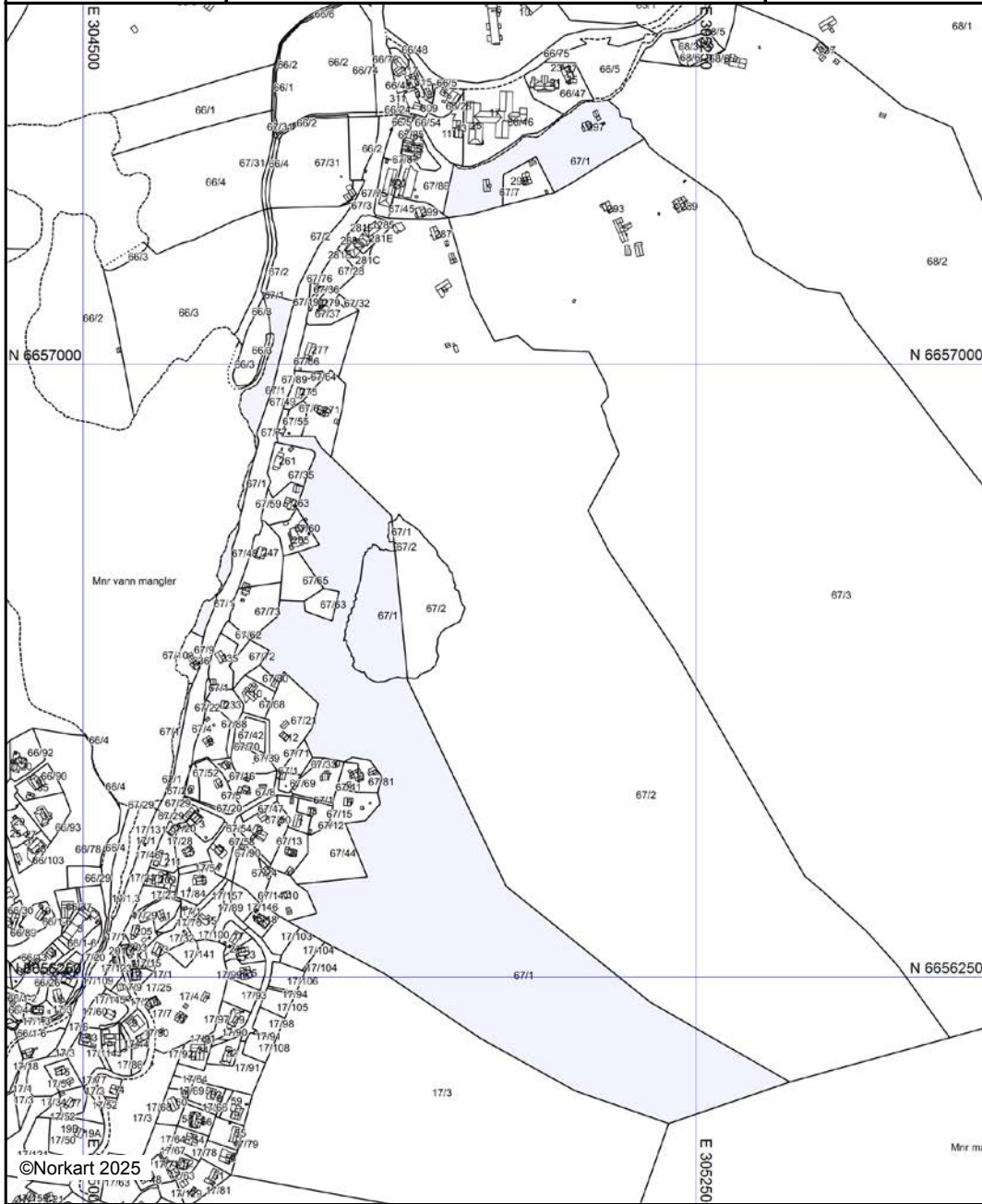


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - fremtidig
	Abc
	Kommune(del)plan - påskrift

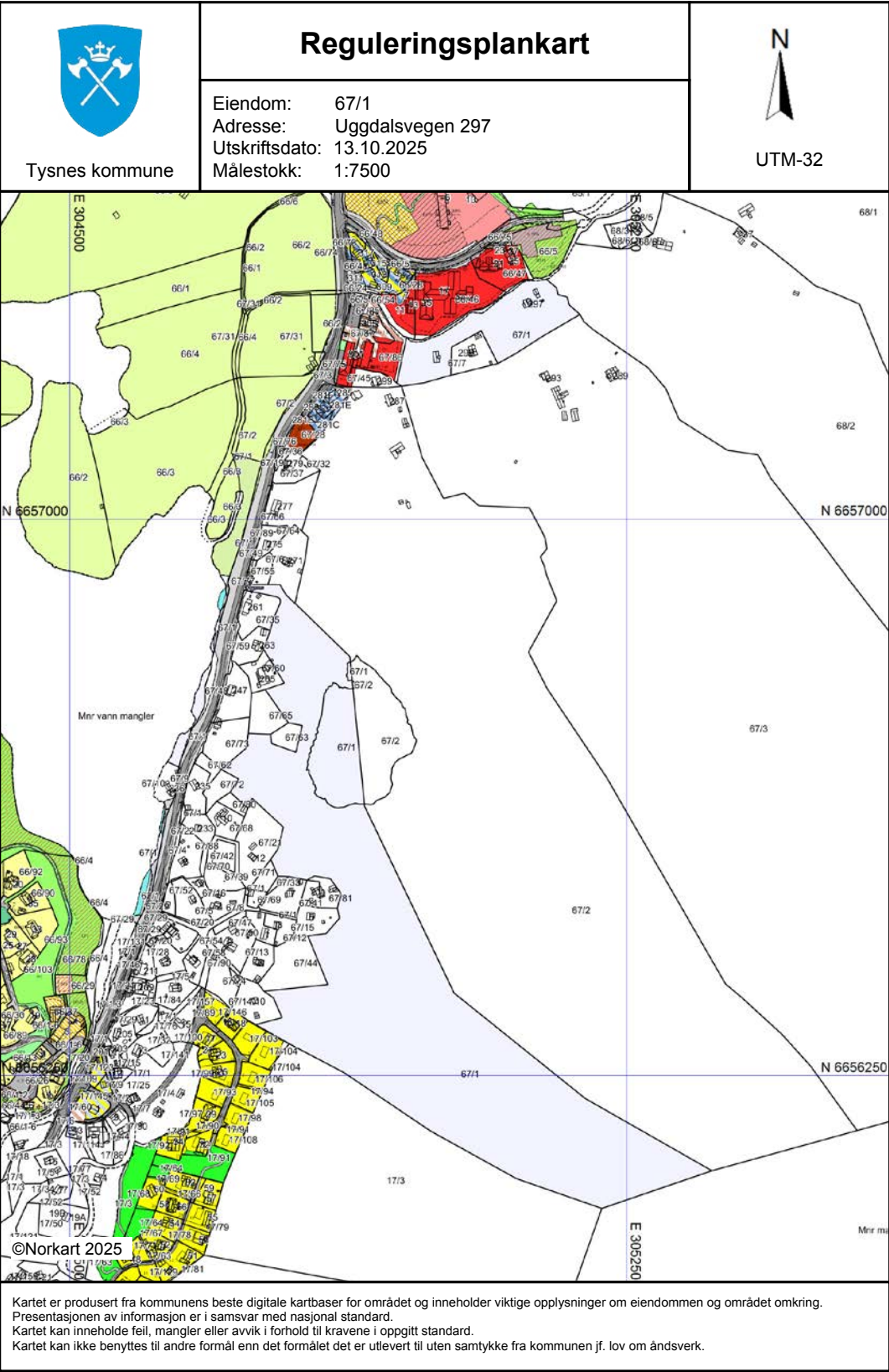
	Reguleringsplanforslag		 UTM-32
	Eiendom: 67/1 Adresse: Uggdalsvegen 297 Utskriftsdato: 13.10.2025 Målestokk: 1:7500		



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Tilstandsrapport



Enebolig / våningshus
Uggdalsvegen 297, 5685 UGGDAL
TYSNES kommune
gnr. 67, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 10.10.2025
Rapportdato: 24.10.2025
Oppdragsnr.: 20932-2934
Referansenummer: NS1432
Foretak: Bang Takst AS
Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

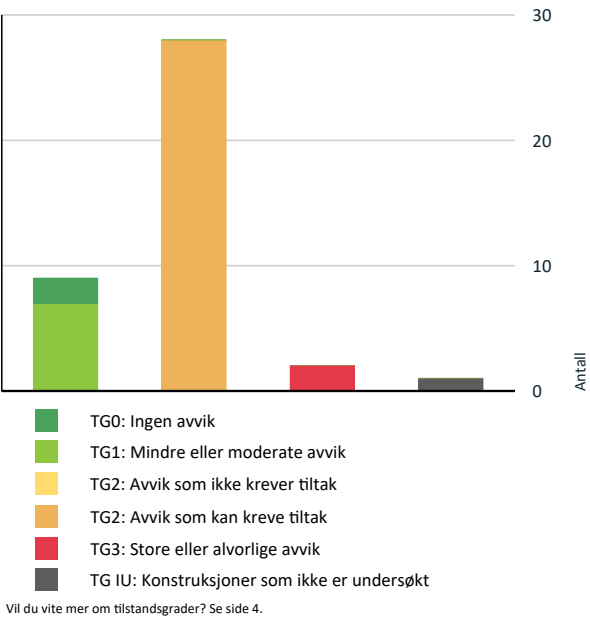
TAKSTOBJEKTET Enebolig / våningshs oppført over tre etasjer samt kaldloft. Garasjebygning med bod på 31 m². Sør-vestvendt terrasse på 15,4 m². Nord-østvendt terrasse på 8,2 m².	Adkomst via offentlig til privat vei.
STANDARD Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.	VANN- OG AVLØP Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har privat avløpsløsning med septiktank.
REFERANSENIVÅ Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.	PARKERING Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.
EGENSKAPER I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.	BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Vegger mot grunn i murte konstruksjoner.
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.	Yttervegger: Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende, enkeltfalset trekledning.
BELIGGENHET Eiendommen ligger i Uggdal, omgitt av landlige og naturnære omgivelser med kort avstand til sjø og turterreng.	Takkonstruksjon: Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer samt partier med takshingel. Takrenner og nedløpsrør i plast.
Det er ca. 1,5 km til nærmeste dagligvarebutikk (Joker Uggdal). Til Våge er det ca. 5 minutters kjøring, hvor det finnes fergeforbindelse til Os samt et bredere tilbud av servicefunksjoner.	Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.
Hodnanes ferjekai ligger i noen minutters kjøreavstand fra boligen, med fergeforbindelse til Jektevik på Stord.	BESKRIVELSE - INNVENDIG Kjeller:
TOMT Eiendommen er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, beplantning, prydbusker/beplantning, lekehus m.m.	Gang (6,0 m²) Betonggulv, murvegger og panel i himling.
ADKOMST	Bod (13,7 m²) Betonggulv, murvegger og panel i himling.
	Bod (9,3 m²) Betonggulv, murvegger og panel i himling.
	Bod (17,3 m²) Betonggulv, murvegger og panel i himling.
	Bod (10,0 m²) Betonggulv, murvegger og panel i himling. Utslagsvask og varmtvannsbereder.
	Hovedetasje:
	Entré (8,5 m²) Belegg på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.
	WC (1,6 m²) Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Beskrivelse av eiendommen

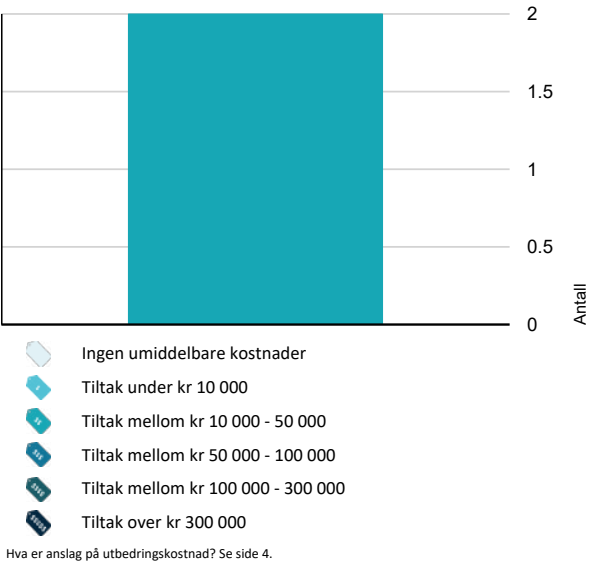
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.	Sikringsskap med skrusikringer.
Spisestue (16,5 m²) Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling. Varmepumpe.	OPPVARMING Vedovn i stue og spisestue. Luft-til-luft varmepumpe i spisestue. El. varmekabler på bad.
Stue (18,2 m²) Parkett på gulv, tømmervegger og malte flater i himling.	Arealer Gå til side
Kjøkken (14,2 m²) Parkett på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.	Forutsetninger og vedlegg Gå til side
Vaskerom (3,0 m²) Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.	Lovlighet Gå til side
TV-stue (10,3 m²) Parkett på gulv, tømmervegger og malte flater i himling.	Enebolig / våningshus • Det foreligger ikke tegninger Tegninger/lovlighet: Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.
Loftsetasje:	Øvrige opplysninger: Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/ . For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.
Gang m/trapp (10,0 m²) Belegg på gulv, malte flater/panel på vegger og malt panel i himling. Sikringsskap.	Garasje • Det foreligger ikke tegninger - Takstmann er ikke forelagt tegninger for bygningen.
Soverom (13,2 m²) Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og malt panel i himling. Garderobeskap.	
Soverom (16,3 m²) Belegg på gulv, malte flater/tapet på vegger og malt panel i himling. Garderobeskap.	
Soverom (11,0 m²) Parkett på gulv, MDF-panel/ malte flater på vegger og MDF-panel/malt panel i himling.	
Soverom (8,5 m²) Laminat på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling. Garderobeskap.	
TEKNISKE INSTALLASJONER Vannforsyningsrør av kobber. Avløpsrør av støpejern/plast. Varmtvannsbereder på 192 liter.	

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig / våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise fuktskjolder på sutak og rundt gjennomføringer.
- Begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Spor etter mit.
- Luftbobler i tapet i himling på loftet av ukjent årsak (kan ha sammenheng med fuktighet fra takkonstruksjonen).
- Utetthet ved pipegjennomføring (TG3).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

- Takteking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing. Indikasjoner på enkelte løse steiner.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Elde/slitasje på eldre deler.
- Stedvis uheldige overganger/monteringsdetaljer.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Stedvis værslitt kledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.
- Stedvis innvendig kondensering/punkteringer på de eldste vinduene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Sprekk i glass i dør i kjeller.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Stedvise skjevheter ble registrert ved kontroll med laservater. På grunn av møblering på befaringsdagen tas det forbehold om at større skjevheter kan forekomme uten at dette ble registrert.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rennemerker fra sot/feieluke.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.
- Stedvise sprekker/avskallinger.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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



Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Spesialrom > Hovedetasje > WC (1,6 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (14,2 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Sprekker i fliser over benkeplate.
- Noe fuktsvelling på innredning.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid på belegget.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (3,0 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (3,5 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Manglende monteringsbeslag i nedre kant av baderomsplater.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (3,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (3,5 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Fuktsvelling på baderomsmøbel.
- Treg trykknapp på toalett.
- Krakkelering i servant.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (3,5 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG / VÅNINGSHUS



Byggeår
1933

Kommentar
Ca. byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer samt partier med takshingel.

Taktekking fra byggeår.

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

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

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år

- Skifertakstein: ca. 50–80 år

Vurdering av avvik:

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

- Taktekking bærer preg av elde/slitasje i form av mose/begroing. Indikasjoner på enkelte løse steiner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Flere takrenner er skiftet gjennom årene i følge eier.

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

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

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

- Iht. standarden (NS3600) gis det TG2 når det ikke er snøfangere på hele taket, selv om dette ikke var et krav ved byggemeldingstidspunktet. Løsningen vurderes mot dagens krav (TEK17).
- Elde/slitasje på eldre deler.
- Stedvis uheldige overganger/monteringsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av antatt reisverks- og/eller planktømmerkonstruksjon, med utvendig liggende, enkeltfalset trekledning.

Kledning er skiftet på deler av boligen gjennom årene. Boligen ble også malt for to år siden (foruten del av kledningen mot nordøst).

Vedlikehold:
Ytterveggene bør kontrolleres jevnlig for slitasje på kledning, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner, overganger, nedre bord og rundt vinduer og dører. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt og solpåvirkning. Eventuelle råteskader eller skader på kledning, lekter eller vindsperre bør utbedres så tidlig som mulig for å hindre videre skade.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke des

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende lufting bak kledning. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Stedvis værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting bør etableres ved framtidig utskifting av kledning. Det anbefales jevnlig tilsyn med dagens løsning.
- Det må påregnes vedlikehold.



Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det ble foretatt stikktaking i treverk. Det ble ikke registrert vesentlige tegn til svekkelser, mit (stripet borebille) o.l. men noen svekkelser og mitforekomster må påregnes, alder tatt i betraktning på konstruksjonen. Ved evt. fremtidig innredning av loftsetasjen må en hensynta at dette er en eldre konstruksjon som ikke tilfredsstiller dagens krav.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Stedvise fuktskjolder på sutak og rundt gjennomføringer.
- Begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Spor etter mit.
- Luftbobler i tapet i himling på loftet av ukjent årsak (kan ha sammenheng med fuktighet fra takkonstruksjonen).
- Utetthet ved pipegjennomføring (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.
- Mit bør behandles.
- Estimert omfatter kun utbedring av utetthet rundt pipegjennomføring. Det anbefales å montere takhatt på pipe i den forbindelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med hovedsakelig 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Kjeller:
Vinduer fra 80-tallet og byggeår.

Hovedetasje:
Vinduer i stue fra 2019.
Øvrige vinduer av eldre årgang. Enkelte vinduer i karnapp er skiftet i senere tid.
Kjøkkenvindu fra 2004.
Vindu på vaskerom fra 1981.

Loftsetasje:
Vinduer fra 1978-1982.
Vinduer fra 2013 på gavlvegg med to soverom.

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

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

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Kjeller:
Profilert tredør med 1-lags glass.

Hovedetasje:
Ytterdører med malte dørbled og 2-lags isolerglass.
Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass.

Varierende alder på dører. Balkongdør i stue ble skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Elde/slitasje.
- Sprekk i glass i dør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt terrasse på 15,4 m² med utgang fra stue.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner.
Terrassebord med riller og rekkverk med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,81 meter.

Nord-østvendt terrasse på 8,2 m² med utgang fra kjøkken.
Terrassen er oppført i trekonstruksjoner.
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord.
Rekkverkshøyde ble målt til 0,79 meter.

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

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

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

Merk:

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Stedvise skjevheter ble registrert ved kontroll med laservater. På grunn av møblering på befaringsdagen tas det forbehold om at større skjevheter kan forekomme uten at dette ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Teglsteinspipe.

Ildsted:

Vedovn i stue og spisestue.

Nyere vedovn i stue.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.

- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:

Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt

Vurdering av avvik:

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

- Rennemerker fra sot/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.





Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 3 Innvendige trapper

Kjeller til hovedetasje:
Betongtrapp.

Hovedetasje til loftsetasje:
Lukket tretrapp med belegg i trinn.
Spilerekkverk og dels håndløpere i plast/metall.

Merk:
Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Kjeller:
Profilerte tredører.

Hovedetasje:
Profilerte innerdører.
Glassdør til spisetue.
Skyvedør mellom spisetue og stue.

Loftsetasje:
Profilerte innerdører i heltre.
Formpressede dører til bad og ett soverom.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

Generell

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri samt opplegg for vaskemaskin. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Vaskerommet ble etablert rundt 2004 i følge eier.

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



Tilstandsrapport

- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes oppgraderinger på sikt.

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater. Fallforhold ble kontrollert med høydelaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid på belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.

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.

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 2 Ventilasjon

Klaffeventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > VASKEROM (3,0 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

LOFTSETASJE > BAD (3,5 M²)

Generell



Tilstandsrapport

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

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett, gulvstående toalett og badekar. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Bad fra 2018.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Utført av faglært i følge eier.

LOFTSETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
- Manglende monteringsbeslag i nedre kant av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



LOFTSETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

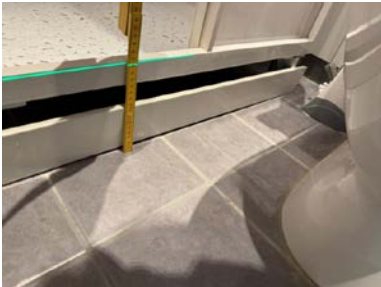
Merk:

Lokalt fall til sluk er ikke kontrollert grunnet dusjkabinett i rommet.

Hulld ved banking på fliser kan forekomme enkelte steder. Dette indikerer ikke nødvendigvis at flisene har løsnet eller at det foreligger feil, men kan skyldes variasjoner i underlaget.



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

LOFTSETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktsvelling på baderomsmøbel.
- Treg trykknapp på toalett.
- Krakkelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. trykknapp på toalett.



Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 2 Ventilasjon

Klaffeventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



LOFTSETASJE > BAD (3,5 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Trevirket ble målt til 9,8% (vektprosent).

Definisjon av målte verdier:

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



Tilstandsrapport

Merk:

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (14,2 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte/rillede fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning i og under overskap.

Hvitevarer

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gram
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch
- Kjøleskap med frysedel fra Electrolux

Integrert ventilator fra Ecotronic (ca. 2 år gammel fra Elkjøp).

Kjøkkeninnredning fra midten av 2000-tallet i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Sprekker i fliser over benkeplate.
- Noe fuktsvelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Fliser med sprekker bør skiftes ut.
- Fuktsvelling er av visuell betydning. Innredning skiftes etter ønske/behov.



HOVEDETASJE > KJØKKEN (14,2 M²)

TG 1 Avtrekk

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



Tilstandsrapport

SPESIALROM

HOVEDETASJE > WC (1,6 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri og gulvstående toalett. El. varmekabler og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

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

Vedlikehold:

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

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel i spisestue.

Montert i 2022 i følge eier.

Det er nylig utført service på varmepumpen.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 192 liter fra CTC Hovenette, plassert i bod i kjeller.

Bereder av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i gang i loftsetasjen.

Skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 7 kurser på 10A. Inntaktssikringer på loft på 63A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.



Tilstandsrapport

Merk:

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

Det er ikke registrert gjennomført el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på standard sjekkliste for tilstandsrapport etter NS 3600, som omfatter en forenklet spørreundersøkelse og visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll eller målinger.

Det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) for det elektriske anlegget, da dette krever særskilt elektrofaglig kompetanse og autorisasjon.

På bakgrunn av at det ikke foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider, at anlegget er av eldre årgang samt at offentlig tilsyn ikke er gjennomført de senere år, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll av autorisert installatør.

Generell kommentar

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

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

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

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



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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



Tilstandsrapport

1.

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

Nei
2.

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

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

- Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i murte konstruksjoner.

- Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.
- Stedvise sprekker/avskallinger.

- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.
- Det må påregnes vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

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

- Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannoppsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

TG RU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har privat avløpsløsning med septiktank.

Opplysningene er hentet fra tilsendt dokumentasjon fra Tysnes kommune, datert 13.10.2025, med forbehold om evt. feil opplysninger.

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.

For eldre røranlegg øker sannsynligheten for funksjonssvikt, trykkfall og/eller lekkasjer. Levetid og anbefalt brukstid varierer med materialvalg, bruk etc.

TG 2 Septiktank

Septiktank av eldre årgang.

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

- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Basert på alder og antatt utførelse må det påregnes behov for vedlikehold eller utbedringstiltak over tid.

TG 2 Oljetank

Innvendig oljetank av ukjent størrelse plassert i kjeller.

Oljetank av eldre årgang.

- Vurdering av avvik:
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må påregnes fjerning av oljetank med tilhørende røropplegg.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1933

Kommentar

Ca. byggeår.

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Ytterveggkonstruksjoner er oppført som uisolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig kledd med liggende, enkeltfaset trekledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med skifer.

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

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

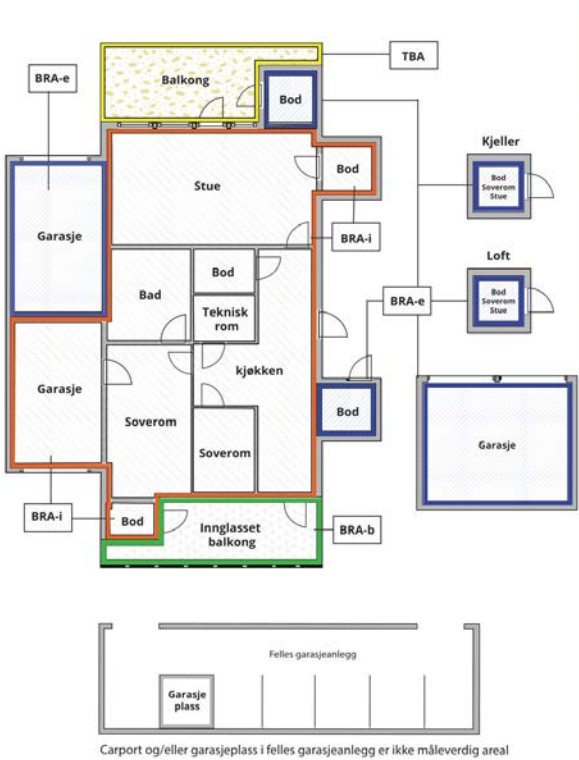
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig / våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	58			58	
Hovedetasje	74			74	24
Loftsetasje	64			64	
Kaldloft					
SUM	196				24
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang (6,0 m²), bod (13,7 m²), bod (9,3 m²), bod (17,3 m²), bod (10,0 m²)		
Hovedetasje	Entré (8,5 m²), wc (1,6 m²), spisestue (16,5 m²), stue (18,2 m²), kjøkken (14,2 m²), vaskerom (3,0 m²), tv-stue (10,3 m²)		
Loftsetasje	Gang m/trapp (10,0 m²), bad (3,5 m²), soverom (13,2 m²), soverom (16,3 m²), soverom (11,0 m²), soverom (8,5 m²)		
Kaldloft	Kaldloft (ikke målbart areal)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

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

Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 1,9 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,06 meter målt i den største boden.

Hovedetasje: ca. 2,74 meter målt i stue.

Loftsetasje: 2,19 meter målt i gang.

GENERELT

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



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Begrenset dagslysflate på soverom i loftsetasjen.
- Stedvis lave takhøyder i boligen.

Garasje

Bruksareal BRA m²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (26,0 m²), bod (4,5 m²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Takstmann er ikke forelagt tegninger for bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig / våningshus	144	52
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	67	1		0	162471 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Uggdalsvegen 297

Hjemmelshaver

Sunde Eirik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	10.10.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	10.10.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	10.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale bolikjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
 - Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
 - Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- AREALBEREGNING FOR BOENHETER**
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
 - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
 - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
 - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
 - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250302	
Selger 1 navn	
Eirik Sunde	
Gateadresse	
Uggdalsvegen 297	
Poststed	Postnr
UGGDAL	5685
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1973
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	52
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ES

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firma Tysnes

Arbeid utført av

Magne storesætre

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Etter retningslinjer

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Er reparert, ny helle inni peisovn

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmepumpe, andre oppussing over siste tiår

Arbeid utført av

Tiko

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Etter retningslinjer

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250302

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250302

Har signert bolig kjøp og boligsalg forsikring

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250302

Initialer selger: ES

4

118

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Sunde	480826caa5738fbd81ae78196c100474c6237f0d	20.10.2025 18:52:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250302

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

119

Nabolagsprofil

Uggdalsvegen 297

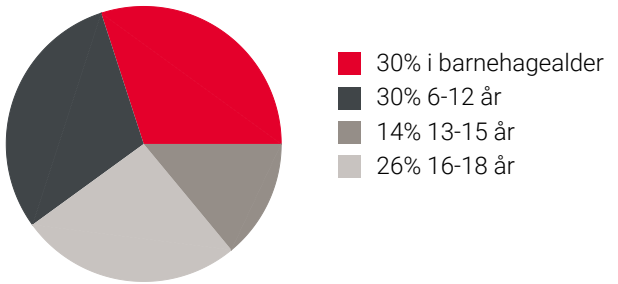
Offentlig transport

Uggdalsdalen vest	0 min
Linje 656	0.1 km
Stord Lufthamn Sørstokken	1 t 22 min
Bergen Flesland	2 t 8 min

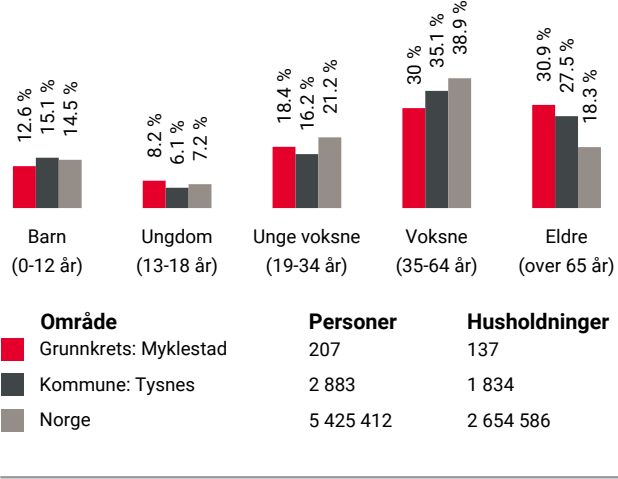
Skoler

Uggdal skule (1-4 kl.)	15 min
107 elever, 7 klasser	1.3 km
Tysnes skule (5-10 kl.)	6 min
204 elever, 12 klasser	5.7 km
Stord vgs avd. Saghaugen	1 t 12 min
900 elever	32.8 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	1 t 13 min
300 elever	33.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

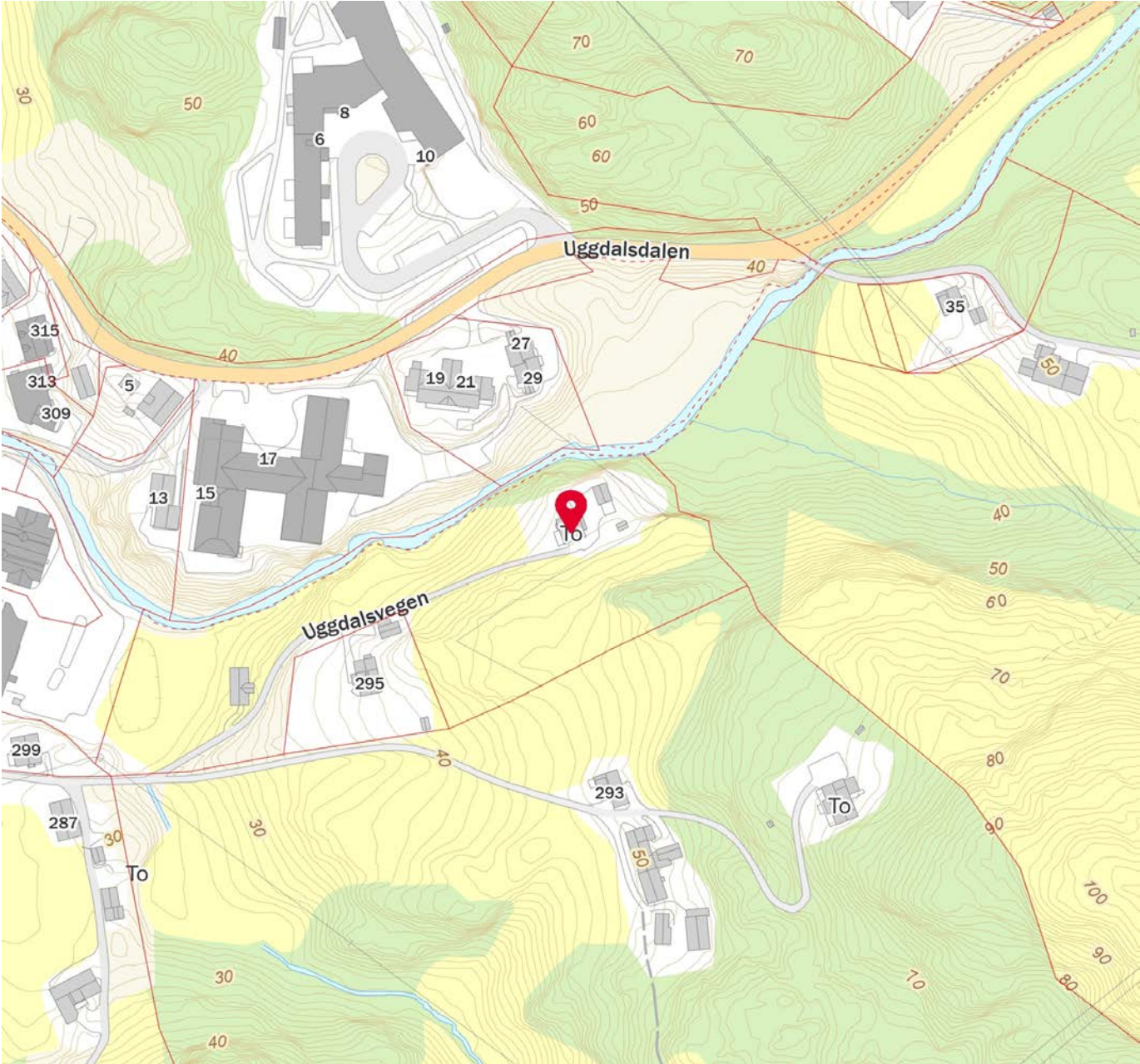
Stjernereiso barnehage (1-5 år)	16 min
71 barn	1.4 km
Vågsmarka barnehage (1-5 år)	5 min
31 barn	4.6 km
Onarheim barnehage (1-5 år)	10 min
19 barn	12.9 km

Dagligvare

Joker Uggdal	12 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km
Coop Extra Tysnes	5 min
Post i butikk, PostNord	4.8 km

Sport

Uggdal skule	15 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	1.3 km
Reiso kunstgrasbane	16 min
Fotball	1.5 km
Tysnes treningssenter	4 min
SvingenPuls treningssenter	5 min





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 eigedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Uggdalsvegen 297
5685 UGGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Elise Linningsvoll

Telefon: 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@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 viderefremtidet til selger.

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr.:

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre