NORDVIK

Indre-Tysse 44

2 soverom | 128 kvm | Enebolig



Velkommen til

Indre-Tysse 44

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
18 Nabolagsprofil
20 Tilstandsrapport
62 Egenerklæringsskjema
68 Andre vedlegg
85 Kontaktinfo
88 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91 Forbrukerinformasjon om budgivning
92 Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.06.2026









Nøkkelinformasjon

Småbruk med sentral beliggenhet, nydelig utsikt og utviklingspotensiale i fredelige omgivelser!

Prisantydning	**2 350 000,-**
Omkostninger	**59 840,-**
Totalpris	**2 409 840,-**
BRA-i	**128 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

SMÅBRUK PÅ CA. 75 DAA - SOLRIKT, USJENERT OG MED GODE MULIGHETER

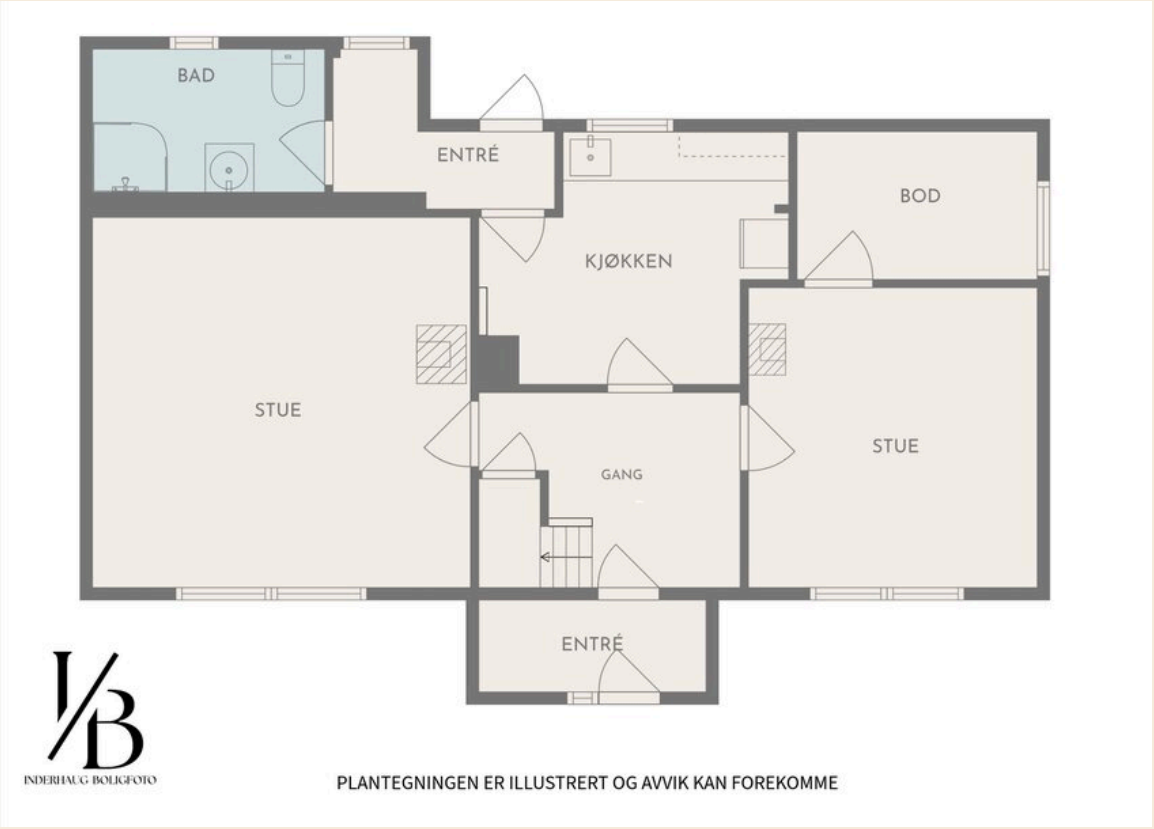
Indre-Tysse 44 – et innholdsrikt småbruk med ca. 75 dekar fordelt på seks teiger i naturskjønne omgivelser i Samnanger. Eiendommen byr på våningshus, driftsbygning og uthus, omgitt av skog, beite og utmark. Her får du en landlig og fredelig tilværelse med gode solforhold, utsikt og kort vei til Tysse sentrum og Bergen.

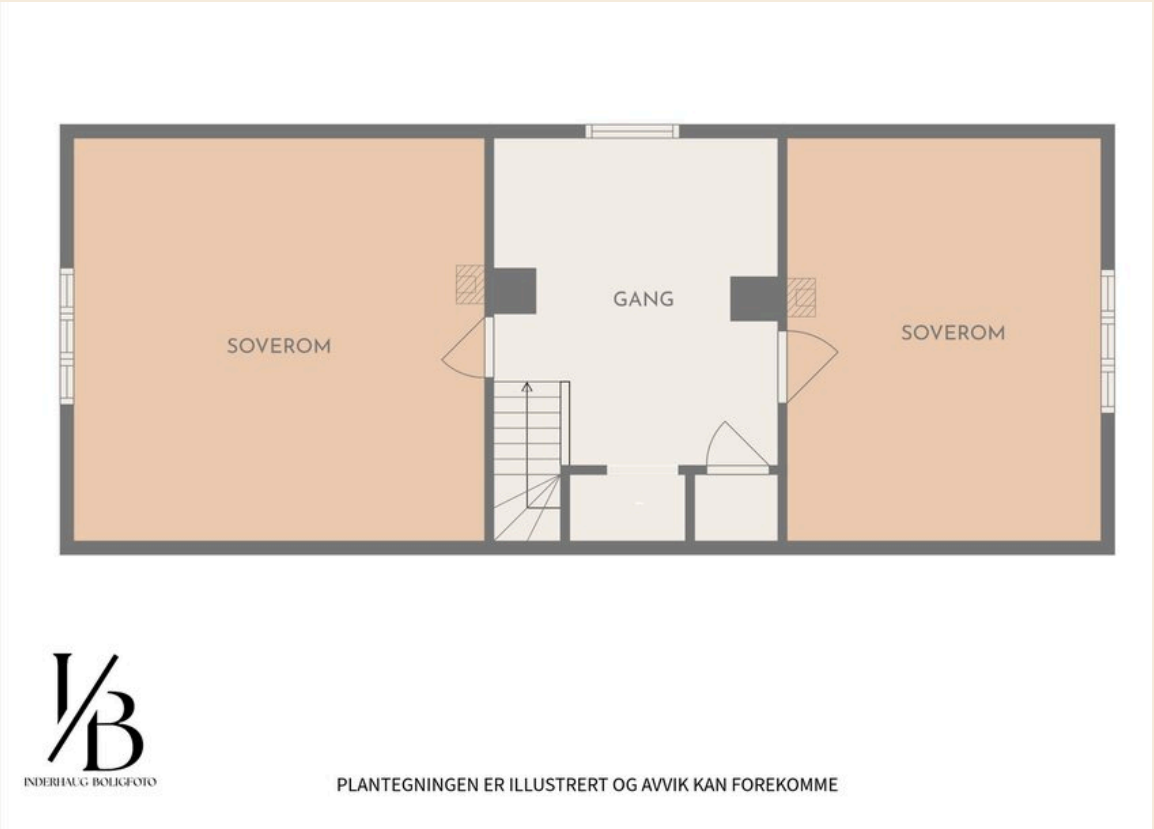
Høydepunkter:
Ca. 75 dekar fordelt på seks teiger
Våningshus fra 1895 med utviklingspotensial
Driftsbygning, uthus og tradisjonelt tunmiljø
Jordbruksareal, skog og utmark
Solrik og usjenert beliggenhet
Kort vei til Tysse sentrum og pendleravstand til Bergen

Et spennende småbruk for deg som ønsker plass, natur og muligheten til å skape ditt eget landlige fristed.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm





2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0085/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Indre-Tysse 44, 5650 TYSSE
Gnr 27, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Samnanger kommune

Selgere
Tor Atle Gundersen
Sølvi Merete Gundersen

Kjøpesum og omkostninger
2 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
58 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
59 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
79 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 409 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 429 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1895

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 120 kvm
Totalt BRA: 248 kvm

Beskrivelse:

Våningshus
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang m/trapp, bad, kjøkken, 2 stuer
Total BRA: 80 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang m/trapp, 2 soverom
Total BRA: 48 kvm.

Driftsbygning
1. etasje:
BRA-e: 95 kvm. Bygningen har et samlet areal BTA på 95m2, byggeår 1924.
Total BRA: 95 kvm.

Redskapshus
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Bygningen har et samlet areal BTA på 15m2, byggeår 1924.
Total BRA: 13 kvm.

Vedskjul
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Bygningen har et samlet areal BTA på 12m2, byggeår ukjent.
Total BRA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal på loft er inkludert kott, det er rom som nødvendigvis ikke er måleverdig som eget rom etter dagens innredning.

Solforhold
Selger opplyser om relativt gode solforhold.

Innhold
Indre-Tysse 44 er et småbruk med et samlet areal på ca. 74,8 dekar fordelt på seks teiger. Eiendommen består av våningshus, driftsbygning og uthus, og byr på gode muligheter for deg som ønsker en landlig eiendom med plass til hobbybruk, dyrehold eller annen småskala aktivitet.

Våningshuset er opprinnelig oppført i 1895 og har et samlet bruksareal på 128 m². Driftsbygningen er oppført i 1924 og har gjennom årene blitt vedlikeholdt.

I tillegg finnes et uthus med utedo tilknyttet tunområdet.

Våningshuset er opprinnelig oppført i 1895 og senere utvidet i flere byggetrinn, blant annet i 1924, 1985 og med nyere tilbygg for bad og vindfang rundt 2010. Boligen har et samlet bruksareal (BRA-i) på 128 m² fordelt over to etasjer.

1. etasje inneholder vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og flere rom med fleksible bruksmuligheter. I tillegg finnes bod- og oppbevaringsarealer. Planløsningen er praktisk utformet med de viktigste oppholdsrommene samlet på hovedplanet.
2. etasje består av soverom og øvrige rom som gir gode muligheter for familiebolig eller fritidsbruk. Boligen har en tradisjonell utforming med romslige oppholdsarealer og en planløsning som kan tilpasses ulike behov.

Våningshuset fremstår med eldre standard og bærer preg av sin alder, men representerer samtidig et godt utgangspunkt for videre oppgradering og modernisering. Eiendommen gir mulighet til å skape et særegent og landlig hjem i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen ligger sørvendt, solrikt og usjenert til i landlige omgivelser på Indre-Tysse, med gode utsiktsforhold og kort avstand til Bjørkheim. Arealene består av jordbruksareal, skog og utmark, samtidig inntekter knyttet til radiomast.

For den som ønsker et tradisjonelt vestlandssmåbruk med historisk preg, naturskjønne omgivelser og utviklingsmuligheter, representerer eiendommen en sjelden anledning til å overta et bruk med både arealer, bygninger og ressurser samlet på ett sted.

Parkering
Det er mulighet for parkering i oppkjørselen med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger

Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

OVERFLATER OG BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- Malt utvendig i 2025.
- Alle overflater nye i 2010.
- Kledningen er malt i 2026.

BAD OG VÅTROM
- Nytt bad i 2010 med våtromsbelegg, banemembran og belegg med oppbrett under våtromsplater og ca. 3 cm oppkant ved terskel.

VANN OG AVLØP
- Ny spreiegrøft og ny varmtvannsbereder i 2010.
- Vann ble innlagt i 2010.
- Avløp er opplyst å være etablert i 2015.
- Kobberrør med plastkappe til kjøkken (varmt vann) langs gulvet i gang til kjøkken.
- Felles septiktank med nabo fra 2015.

PIPE OG ILDSTED
- Ny elementpipe fra etasjeskille mellom 1. og 2. etasje, med teglstein nedenfor.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Ny innmat i sikringsskapet, nytt inntak og overspenningsvern, samt en ny jordfeilautomat er utført rundt 2004.
- Elektriske arbeider på baderommet ble utført i 2010.
- Luft/luft varmepumpe fra 2018.

VINDUER
- Vinduene i 2. etasje er fra 2008 i fabrikkmalte karmer.

ANNET
- Vindfang bygget som tilbygg i 1985.

Opplysningene er gitt av selger og er ikke nærmere kontrollert av megler. Kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrig salgsdokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det ble utført nytt bad i 2010 av Erling Pettersen. Det elektriske og rørarbeidet ble utført av faglært personell, resten av ufaglært.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Selger har opplyst at våtromsbelegg ble utført av Erling Pettersen som ufaglært.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at ny elementpipe fra etasjeskille mellom 1. og 2. etasje, med teglstein nedenfor ble utført av Johannes Bogevåg (murer) som faglært.
Vindfangtilbygg fra 1985 ble utført av Henry Tveiterås.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at ny innmat i sikringsskap ble antatt utført i 2004 av Nordvik elektro som faglært, og arbeid på baderom i 2010 ble utført av Data elektriske som faglært. Samsvarserklæring foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at da baderom ble oppgradert, ble det laget ny spreiegrøft og ny varmtvannsbereder av Mortiz Vatle og Sønn som faglært.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Selger har opplyst at det ble utført et tilbygg (vindfang). Tiltaket var søknadspliktig og ble godkjent. Arbeidet ble utført av innleid arbeidskraft (ufaglært), men selger er usikker på hvem som stod for arbeidet.

FEIL OG MANGLER

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Selger har svart nei, men opplyser at anlegget har vært kontrollert, men er usikker på år og om det ble funnet avvik.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Selger har opplyst at huset er gammelt, med skjeve gulv.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Selger har opplyst at det er mitt i gammelt hus.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Selger har opplyst at eiendommen har privat lokalt vassverk med 5-6 påkobla eiendommer, og felles septiktank med spreiegrøft med naboen.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Selger har opplyst at naboen (gnr. 27 bnr. 5) har veirett over eiendommen som skal selges.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Selger har svart nei, men opplyser at de har kjekke naboer.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takstingeniør Helge Fjellro AS;

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er oppført i tre over ringmur.

Hovedinntrykk og anslåtte kostnader

Eiendommen har en eldre standard med uisolerte tømmervegger og eldre overflater. Det er påvist fukt i konstruksjoner, utstrakt råte i kledning og skjevheter i etasjeskiller. De samlede sjablongmessige utbedringskostnadene for avvikene med tilstandsgrad 3 (TG3) og tilstandsgrad 2 (TG2) vil ligge på mellom 660 000 kr og 1 560 000 kr basert på rapportens intervaller

Fordeling av tilstandsgrader (Avvik)
Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Disse punktene krever strakstiltak eller utbedring innen kort tid (p. 4):
Veggkonstruksjon: Betydelige og spredte råteskader i bordkledning og manglende lufting mot grunnmur (p. 8). Forhøyet fukt målt nede mot ringmur (p. 8). (Anslått kostnad: 100 000 – 200 000 kr) (p. 8).

Takkonstruksjon/Loft: Påvist fukt- og råteskader, omfattende skjevheter i konstruksjonen og spor etter treskadeinsekter (stripet borebille) (pp. 8-9). (Anslått kostnad: 200 000 – 500 000 kr) (p. 9).

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt store høydeforskjeller (over 20–30 mm), samt påviste fuktskader og symptomer på sopp/råte med trefuktighet på 22,9 % (p. 11). (Anslått kostnad: 200 000 – 500 000 kr) (p. 11).

Pipe og ildsted: For kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale, samt manglende ildfast plate på gulv (p. 11). Pipene har ikke vært i bruk de siste årene (p. 11). (Anslått kostnad: 100 000 – 200 000 kr) (p. 12).

Vinduer: Påvist fukt- og råteskader i karmer, sprekker i trevirke og enkelte vinduer lar seg ikke åpne (pp. 9-10). Potensielt PCB-innhold i fugemasse fra vinduer mellom 1965–1989 (p. 10). (Anslått kostnad: 20 000 – 100 000 kr) (p. 10).

Krypkjeller: Ingen fysisk tilgang, men registrert stort planavvik i konstruksjonen og høy fuktbelastning fra jordgrunn (p. 12). (Anslått kostnad: Under 20 000 kr) (p. 12).

Kjøkken (Avtrekk): Ingen form for ventilering eller mekanisk avtrekk fra kokesone (p. 15). (Anslått kostnad: Under 20 000 kr) (p. 15).

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Avvik som kan kreve tiltak
Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både skifertekking og undertak (fra 1924/1895), noe som gir økt lekkasjerisiko (p. 7).

Kjøkken (Overflater og innredning): Plassbygd kjøkken fra 1960-tallet som har overskredet sin tekniske levealder (p. 14). (Anslått kostnad: Under 20 000 kr) (p. 15).

Varmtvannstank: Tanken fra 2010 mangler tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring og mangler fast elektrisk tilkobling (p. 16). (Anslått kostnad: Under 20 000 kr) (p. 16).

Utvendige vann- og avløpsledninger: Registrert trykkfall ved bruk av to kraner samtidig, noe som indikerer svekket effekt på vannledningen (p. 18). (Anslått kostnad: 20 000 – 100 000 kr) (p. 18).

Nedløp og beslag: Eldre plastrenner der mer enn halvparten av brukstiden er passert (pp. 7-8). Det mangler i tillegg snøfangere på taket (p. 8).

Bad (Ventilasjon): Badet fra 2010 har kun naturlig ventilasjon (spalte i terskel), kravet i dag er mekanisk avtrekk (p. 14). (Anslått kostnad: Under 20 000 kr) (p. 14).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmekabler på baderom, peisovn i stuen eller elektrisk oppvarming etter behov.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 3 609,-pr. 2025

De kommunale avgiftene for 2025 utgjorde kr. 3 609,5,- og er inkludert eiendomsskatt. Dette dekker blant annet feieavgift for pipe og tømming av private septiktanker. Eiendommen har privat vannforsyning, og det er derfor ikke kommunale gebyrer for vann og avløp. Renovasjonsgebyret leveres av en ekstern leverandør. Ved normal tømming utgjør renovasjonsgebyret 4 300 kr per år.

Med renovasjonsgebyr på 4 300 kr blir de samlede årlige kostnadene 7 909,5 kr.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Privat vannverk ca kr. 1 800,- for 2025
- Brøyting ca kr. 4 000,- for 2026

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Kr 1 800,- pr. 01.01.2025
Privat vannverk.

Formuesverdi
Megler har ikke lykkes i å innhente formuesverdi på eiendommen.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 74 650 kvm (Eiertomt)
EIERFORM OG TOMTETYPE
Boligen ligger på eiet tomt. Eiendommen består av seks teiger med et samlet areal på ca. 74 dekar. Den største teigen utgjør ca. 28,7 dekar, mens øvrige teiger er på henholdsvis ca. 25,9 dekar (dette er teigen bolighuset og tunet er på), 10,9 dekar, 4,2 dekar, 2,6 dekar og 2,6 dekar. Eiendommen har en variert arealsammensetning og består hovedsakelig av skog- og utmarksarealer fordelt på flere teiger. Teigene er spredt utover et større område. Se vedlagt kart i salgsoppgave.

AREAL OG OPPRETTELSESGRUNNLAG
Det foreligger ingen dokumentasjon på tomtens opprettelsesgrunnlag. Tomtens areal er beregnet fra matrikkelkartet til 74650 m². Megler har ikke lykkes i å innhente fradelingen med tilhørende grenser og areal fra Digitalarkivet. Ettersom eiendommens grenser og areal bygger på et udokumentert grunnlag uten nøyaktig oppmåling, foreligger det en risiko for at en senere nøyaktig oppmåling kan medføre avvik i grenser og oppgitt tomteareal.

Eiendommen ligger på en romslig tomt med variert terreng og gode bruksmuligheter. Rundt boligen er arealene opparbeidet med plen, beite, gruslagte adkomst- og parkeringsarealer samt naturlige uteområder som gir eiendommen et landlig og harmonisk preg.

Tunet mellom boligen og driftsbygningene fremstår åpent og funksjonelt, med god plass til parkering, lagring og daglig bruk. De store grøntarealene gir rom for både lek, hagebruk og dyrehold, samtidig som terrenget skaper naturlige soner på eiendommen.

Tomten er omgitt av frodig vegetasjon, skogkledde åssider og åpne gressarealer som understreker eiendommens karakter.

Samlet fremstår uteområdene som innholdsrike og fleksible, med en kombinasjon av opparbeidede arealer, naturtomt og tradisjonelt tunmiljø.

Adkomst
Enkel adkomst via offentlig og privat vei, det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Indre-Tysse, en idyllisk bit av Vestlandet hvor eiendommen er landlig og naturskjønt beliggende, omkranset av storslått natur. Her kan du oppleve gode solforhold med sol til sent på kveld, i et sørvendt og solrikt område hvor eiendommen ligger skjermet til. Beliggenheten i et område med småbruk og spredt boligbebyggelse sikrer rolige omgivelser preget av natur og landbruk, ideelt for et aktivt friluftsliv året rundt.

NABOLAG OG FRITID
Indre-Tysse er et nabolag med et aktivt bygdeliv, preget av godt vennskap, lavt støynivå og lite trafikk. Dette gjør området spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolagets skoler er vurdert til å ha høy kvalitet, noe som gir trygghet for barnefamilier. Det er tilgang på idrettsanlegg som Hagabotnane idrettsanlegg og Aktiv365 Arna i nærheten, og Samnangerfjorden er populær for fiske og båtliv, med badeplasser og småbåthavner som inviterer til rekreasjon.

SERVICE OG TRANSPORT
Eiendommen har kort vei til Tysse sentrum, som er kommunesenteret i Samnanger og tilbyr skole, barnehage, dagligvareforretning og andre servicetilbud. For et bredere utvalg av butikker og tjenester, er nærmeste tettsted Bjørkheim en kort kjøretur unna. Til tross for den landlige beliggenheten er det kort pendleravstand til Bergen, noe som gjør det mulig å kombinere en rolig livsstil med byens mange tilbud. Transportmulighetene er gode, med flere busslinjer fra Tysse bru og kort vei til Bergen Flesland lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Samtlige bygninger på eiendommen er oppført før 1965. For bygninger oppført i denne perioden er det ikke uvanlig at byggesaksdokumentasjon som byggetillatelse, byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse mangler.

Megler har bedt om få tilsendt tilgjengelig informasjon fra kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, og det er heller ikke fremlagt komplett byggesaksdokumentasjon for samtlige bygninger.

Manglende dokumentasjon innebærer at det ikke foreligger offentlig bekreftelse på bygningenes godkjenningsstatus eller hvilke bruksformål de enkelte rom opprinnelig er godkjent for.

Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom bygningenes godkjenningsstatus eller fremtidige bruk er av vesentlig betydning for kjøpet. Kjøper må påregne risiko knyttet til manglende dokumentasjon og eventuelle krav eller pålegg som kan bli stilt av offentlige myndigheter.

ENEBOLIG

Det er ikke funnet opprinnelige byggetegninger eller byggemelding for eneboligen. Megler har derfor ikke hatt grunnlag for å kontrollere om dagens rominndeling og bruk samsvarer med eventuell opprinnelig godkjenning.

Det foreligger imidlertid godkjente tegninger for tilbygg med nytt inngangsparti fra 1985. Fasade og rominndeling i 1. etasje samsvarer i hovedsak med disse tegningene. Boligens 2. etasje fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

UTHUS

Det er ikke funnet byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for uthuset.

DRIFTSBYGNING

Det er ikke funnet byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for driftsbygningen.

REDSKAPSHUS

Det er ikke funnet byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for redskapshuset.

VEDSKJUL

Det er ikke funnet byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for vedskjulet.

SILO

Det er ikke funnet byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for siloen.

Vei, vann og avløp
VEI
Adkomst til boligen skjer via en privat vei som ligger på egen grunn. Denne veien er gjenstand for vedlikeholdsplikt. Det foreligger en vedlikeholdsavtale som innebærer deling av nødvendige drifts- og vedlikeholdsutgifter, samt kostnader knyttet til brøyting, sammen med naboene.

Den private veien har tilknytning til en kommunal vei, som strekker seg frem til naboeiendommen nedenfor. Vinterbrøyting er inkludert i vedlikeholdsavtalen.

VANN
Boligen er tilknyttet et felles privat vannverk. Dette vannverket er basert på en brønnlagsløsning.

Det er ikke installert vannmåler for boligen. Det er en årlig kostnad for vann på cirka 1 800 kroner for 2025.

AVLØP
Boligen er tilknyttet et privat avløpsanlegg. Dette består av en septiktank/slamanlegg. Tømming av anlegget utføres årlig.

Det foreligger en privat felles septiktank med naboen.

Regulerings- og arealplaner
Opplysningene om regulerings- og arealplanstatus er hentet fra offentlig informasjon og selgers opplysninger.

Deler av eiendommen er omfattet av Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027, med plan-ID 1242201800. Denne kommuneplanen ble vedtatt og trådte i kraft 13.12.2017.

* For et delareal på 517 m² er arealformålet Veg, Nåværende.
* Et annet delareal på 22 241 m² har arealformålet KPHensynsonenavn H310_3.
* Et delareal på 74 123 m² er regulert med arealformål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.
* Et delareal på 3 529 m² har arealformålet KPHensynsonenavn H370.
* For et delareal på 48 913 m² er arealformålet KPHensynsonenavn H310_2.
* Et delareal på 2 351 m² er regulert med arealformål KPHensynsonenavn H310_1.
* Et lite delareal på 7 m² har arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende.

Det er ikke pågående planarbeid knyttet til disse delarealene.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel 2026-2038, med plan-ID 202503. Denne kommuneplanen har status som planlegging igangsatt, og det pågår planarbeid.

Informasjonen er innhentet fra kommunen og selger. Kjøper anbefales å kontrollere reguleringsplaner, kommuneplan og eventuelle pågående planprosesser hos kommunen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
I henhold til jordlova er det driveplikt på all dyrket mark.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Siden eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4623/27/45:
31.07.1923 - Dokumentnr: 900571 - Bruksrett
Gjelder fjøs og ladebygning mv.
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Digitalarkivet.

28.08.1923 - Dokumentnr: 900572 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:46
Bestemmelse om vannrett og havnegang.
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Digitalarkivet.

18.09.1941 - Dokumentnr: 3788 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:61
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Skyldskifte fra 1941 vedrørende fradeling av tomten «Smausen» under gnr. 27 i Samnanger. Dokumentet gir den fradelte eiendommen nødvendig vegrett og vannrett, og fastsetter grensene for tomten.

06.10.1941 - Dokumentnr: 4238 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:61
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Skjøte fra 1941 vedrørende gnr. 27 bnr. 61 «Smausen». Dokumentet gir eiendommen rett til å legge vannledning fra egnet vanninntak i utmarken. Det fremgår også at en eksisterende kjerrevei ved tomten ikke kan stenges, men at eier har rett til å legge om traseen. Videre følger ansvar for gjerdehold mot omkringliggende eiendom.

05.02.1947 - Dokumentnr: 657 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:64
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Skyldskifte fra 1947 vedrørende fradeling av eiendommen «Fjellheim» (gnr. 27 bnr. 64). Dokumentet gir bruksrett til Vonheimsvegen fra riksvegen til eiendommen. Samtidig er det sikret fortsatt ferdsel for husdyr til utmarka og rett til vannforsyning for beitedyr gjennom drikkebrønn eller tilgang til bekk.

25.10.1947 - Dokumentnr: 907215 - Elektriske kraftlinjer
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Digitalarkivet.

12.03.1954 - Dokumentnr: 1965 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Jordskifte fra 1955 som fastsetter grenser og fordeling av utmarksarealer på Tysse Indre. For gnr. 27 bnr. 45 innebærer jordskiftet at eiendommen tildeles fire utmarksteiger (Heimeteigen, Lia, Tomtateigen og Skavdalslia), og grensene mot flere naboeiendommer blir endelig fastsatt og merket i terrenget.

11.11.1955 - Dokumentnr: 7712 - Utskifting
>Gjelder endringer i jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Overjordskifte fra 1955 vedrørende utmarken på Tysse Indre. Dokumentet omfatter blant annet avklaring av vannrett til fordel for gnr. 27 bnr. 61. For gnr. 27 bnr. 45 inneholder dokumentet ingen varige rettigheter eller plikter, utover en historisk engangskostnad knyttet til etablering av vannforsyning for bnr. 61.

15.11.1976 - Dokumentnr: 10105 - Erklæring/avtale/borett
RETTIGHETSHAVER: TYSSE JENS.
RETTIGHETSHAVER: SOFIE TYSSE.
VISSE RETTIGHETER I FLG SKJØTE
15.11.1976 - Dokumentnr: 10105 -
Skjøte fra 1976 hvor gnr. 27 bnr. 45 overdras innen familien. Dokumentet inneholder bestemmelser om borett for tidligere eier og ektefelle, borett for Jenny Tysse, rett til å disponere ca. 1 dekar dyrket jord samt bestemmelse om mulig fremtidig fradeling av ca. 2,5 mål utmark til Jenny Tysse. Flere av rettighetene vil bli forsøkt slettet.

21.01.1997 - Dokumentnr: 641 - Leieavtale
Leietid: 10 år
Leie: NOK 3 000 pr. år
Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Leietaker står som eier av anlegget
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse angående overdragelse av leierett.
Linjer til elektrisk kraft kan føres over d.e,

Transport
Fra: Telenor Mobil AS
Org.nr: 964 094 659
Til: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
Tinglyst grunnrettsavtale med Telenor Mobil AS vedrørende etablering og drift av mobilbasestasjon på gnr. 27 bnr. 45. Avtalen gir Telenor rett til å disponere grunnareal, etablere tekniske installasjoner, føre frem strøm og samband samt benytte adkomst over eiendommen. Grunneier kan ikke gjennomføre tiltak nærmere enn 20 meter fra anlegget uten samtykke fra Telenor. Avtalen inneholder bestemmelser om leiebetaling og automatisk forlengelse.

31.07.1923 - Dokumentnr: 900127 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4623 Gnr:27 Bnr:5
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Digitalarkivet.

28.08.1923 - Dokumentnr: 900131 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4623 Gnr:27 Bnr:46
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Digitalarkivet.

24.09.1898 - Dokumentnr: 900083 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:5
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Digitalarkivet.

31.07.1923 - Dokumentnr: 900311 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4623 Gnr:27 Bnr:5
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om fiskerett
gjelder havnegang
Megler har ikke lykkes i å finne dokumentet i Digitalarkivet.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Bolighuset er registrert som kulturminne i Kulturminnesøk. I Kulturminnesøk er bygningen registrert med vernestatus «uten vern». Megler er ikke kjent med at bygningen er fredet etter kulturminneloven eller underlagt formelt vern gjennom reguleringsplan.

Samnanger kommune har bestemmelser i kommuneplanen som innebærer at kulturminner, kulturmiljø og verneverdige bygninger skal hensyntas ved planlegging og behandling av søknadspliktige tiltak. Fremtidige tiltak som ombygging, fasadeendringer, tilbygg, påbygg eller rivning kan derfor bli gjenstand for særskilt vurdering av kommunen.

Kjøper oppfordres til å foreta egne undersøkelser med kommunen dersom det planlegges endringer på bygningen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger opplyser om leieinntekter fra Telenor på kr. 5 900,- for 2025 og kr. 13 600,- fra Telia i 2025, dette iht avtale om plassering av basestasjon med mast. Se vedlagt tinglyst avtale med Telenor.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil.

Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 700,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca, faktureres kunde direkte kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 133 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Megler
Tarjei Bjørgum, Medhjelper
Tlf. 97754059

Meglerforetaket
Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927380307

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Indre-Tysse 44

Nabolaget Haga/Tysse - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Samnanger barneskule (1-7 kl.)	**7 min**
213 elever, 13 klasser	5.5 km
Samnanger ungdomsskule (8-10 k...	**12 min**
97 elever, 6 klasser	1.1 km
Fusa vidaregåande skule	**21 min**
220 elever, 23 klasser	24.5 km
Kvam vgs. avd Norheimsund	**24 min**
200 elever, 16 klasser	28.4 km

Offentlig transport

Tysse bru	**6 min**
Linje 925, 934, 940	0.6 km
Trengereid stasjon	**19 min**
Linje R40	18.4 km
Bergen Flesland	**56 min**

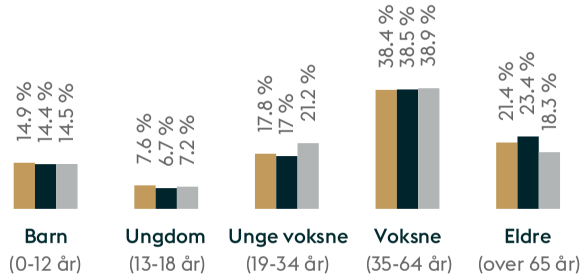
Barnehager

Dråpeslottet barnehage (0-5 år...	**7 min**
53 barn	5.5 km
Vassloppa barnehage (0-5 år)	**9 min**
35 barn	8.1 km
Aadland Gards- og friluftsbarn...	**10 min**
26 barn	8.8 km

Dagligvare

Snarkjøp Tysse Landhandleri As	**11 min**
Kiwi Bjørkheim	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haga/Tysse	1 137	538
Samnanger kommune	2 501	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Samnanger ungdomsskule	11 min
Hagabotnane idrettsanlegg	5 min
Aktiv365 Arna	31 min

«Vakker natur med nærhet til sjø, skog og by»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsverdi
2 600 000

Indre-Tysse 44, 5650 TYSSE

SAMNANGER kommune

gnr/bnr 27/45



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19948-1347 **Referansenummer:** IF2162

Autorisert foretak: Takstingeniør Helge Fjellro AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Fjellro **Vår ref:** Helge Fjellro

Gyldig rapport
11.06.2026

Rapportansvarlig



Helge Fjellro
Uavhengig Takstingeniør
post@helgefjellro.no
411 40 500

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

På småbruket er det våningshus opprinnelig oppført i 1895, utvidet flere ganger senere, bl.a. i 1924, sist med nytt baderom i 2010, ellers er det eldre kjøkkeninnredning samt overflater innvendig og utvendig. Uthus med utedo bygd helt inntil boligen. Driftsbygningen ble oppført i 1924, vedlikeholdt senere. Eiendommen ligger idyllisk, usjenert og solrikt til med gode utsiktsforhold. Eiendommen er på 74,8 dekar areal fordelt på 6 teiger. I tillegg er eiendommen medeier i realsameie der eierandelen er på 74,8 daa. Det gjør at eiendommen er konsesjonspliktig.
Det bemerkes at landbrukseiendommer ikke alltid er av korrekt juridisk størrelse, mindre avvik kan forekomme, noe som også kan påvirke eiendommens juridiske status dersom den fulldyrka jorda blir målt til 34,9 daa eller mindre.
Undertegnede forholder seg til arealene som fremkommer på NIBIO (gårdskart) og forutsetter at kartgrunnlaget er korrekt, samt oppgitt eierandel i felles arealgrunnlag.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	11,3	5 199	58 750
Skog	19,4	200	3 880
Uproduktiv skog og utmark	24,5	30	735
Jakt og fiske			100 000
Andre verdier/rettigheter			151 500
Driftsbygninger			400 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 900 000
Eiendommens totale verdi			**2 614 865**

Oppsette er takstmanns beregning av verdien på bruket pr dato.

Kommentar

Når en landbrukseiendom verdsettes etter markedstakst, vektlegges helt andre elementer enn landbruksavkastningen. Boverdi (Markedstilpasning): Våningshuset (boligen) vurderes som en ordinær enebolig eller et landlig bosted. Beliggenhet, nærhet til byer, utsikt og standard avgjør prisen. Det gjøres ingen begrensninger basert på "boverditilleggene" i konsesjonsrundskrivene. Driftsbygninger med alternativ bruk: Låver og driftsbygninger takseres ut fra om de har verdi for alternative formål, for eksempel verksted, lagerutleie, hestehold eller hobbyvirksomhet, i stedet for tradisjonell husdyrproduksjon. Jord og skog som "tilleggsareal": Siden ressursgrunnlaget er under arealgrensen, gir ikke jorden vesentlig næringsinntekt. Arealet takseres derfor primært som en herlighetsverdi (privatliv, plass for dyr, jaktrettigheter) eller som tilleggsjord for nabobruk. Sammenligningsmetoden: Takstmannen ser på hva tilsvarende småbruk eller landlige eiendommer uten boplikt har blitt solgt for i samme
region den siste tiden. Uten boplikt og priskontroll åpnes markedet opp for kjøpere som ønsker fritidsbolig eller rent landlig bosted uten krav om fast bosetting eller landbruksdrift. Prisen på slike "småbruk" blir derfor ofte betydelig høyere enn den tekniske verdien og avkastningsverdien skulle tilsi, ettersom betalingsevnen i det private bolig- og hyttemarkedet er langt høyere enn i tradisjonelt landbruk.
Merk: Selv om eiendommen er fritatt for priskontroll og boplikt, gjelder fortsatt driveplikten på jordbruksarealet etter jordloven. Ny eier må derfor enten drive jorda selv eller leie den ut til en aktiv bonde i nærheten

Mandat

Undertegnede takstingeniør Helge Fjellro har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen "TYSSE INDRE". Helge Fjellro omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
03.6.2026	16:00	20:00	Helge Fjellro	Takstingeniør

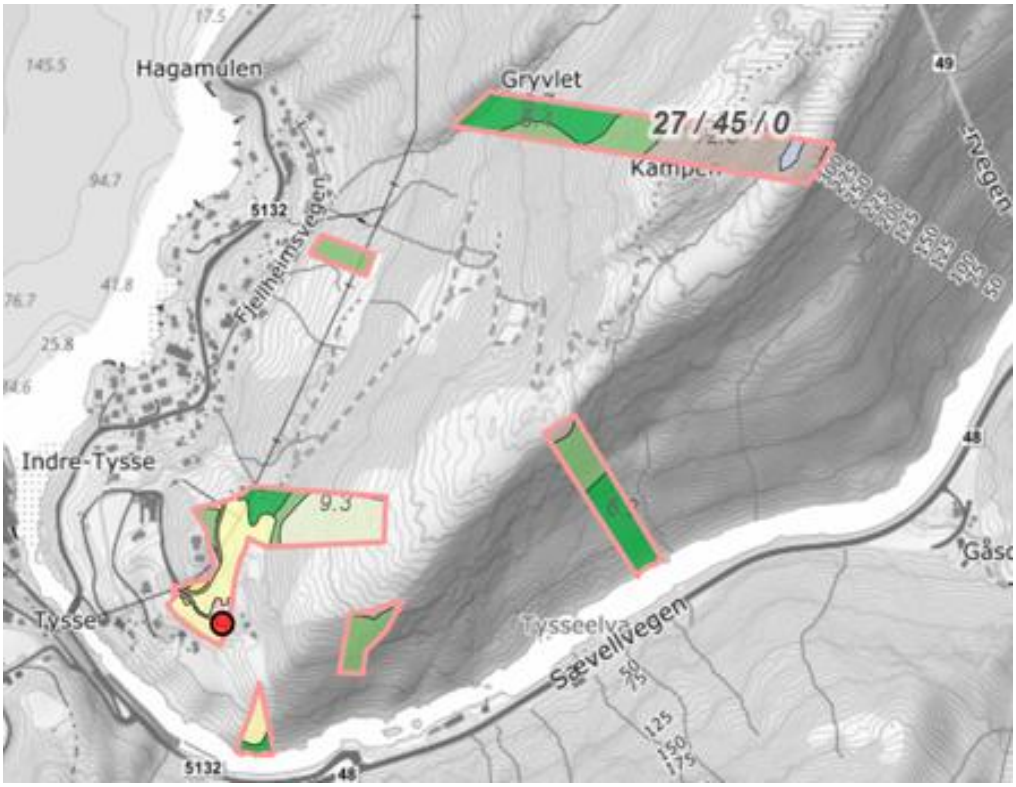
Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	27	45	0	74650,2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Indre-Tysse 44

Hjemmelshaver
Gundersen Sølvi Merete

Arealgrunnlag



Alle teigene på bnr. 45

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Tysse Indre ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Samnanger kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Ingen odel.

Konsesjonsloven

Andel av fellesareal gjør at eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ingen jordleie.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnbokbladet ligger vedlagt prospekt. Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Kårrettigheter

Gammel borett fra 15.11.1966 til Sofie Tysse. Kan slettes.
1976/10105-4/50 ERKLÆRING/AVTALE
15.11.1976 VISSE RETTIGHETER I FLG SKJØTE RETTIGHETSHAVER: TYSSE JENNY
1997/641-1/50
21.01.1997 LEIETID: 10 År LEIE: NOK 3.000 Pr. År RETTIGHETSHAVER: TELENOR TOWERS NORWAY AS ORG.NR: 971050365
Bestemmelser om forlengelse Bestemmelser om regulering av leien Leietaker står som eier av anlegget Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse angående overdragelse av leierett. Linjer til elektrisk kraft kan føres over d.e,
2024/1712671-39/200 Transport
17.07.2024 21:00 FRA: TELENOR MOBIL AS ORG.NR: 964094659 TIL: TELENOR TOWERS NORWAY AS
Viser ellers til fullverdig utskrift i prospekt.

Generelt om eiendommen

Ras og skred ☑ Ja ☐ Nei

Planidentifikasjon 1242201800
Fare Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310_2

Faresone
Planidentifikasjon KPLAN2017
Fare Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310_2

Kulturminner ☑ Ja ☐ Nei

Våningshuset er Sefrakregistrert.

Flom ☐ Ja ☑ Nei

Kvikkleire ☐ Ja ☑ Nei

Naturtyper ☑ Ja ☐ Nei

Tidligere semi-naturlig eng med innslag av noe styvingstrær av ask. De fleste aske trærene er imidlertid døde. Området har ikke vært aktivt skjøttet på flere tiår, dette har ført til en betydelig gjenvekst med trær (gråor, hassel, ask, rogn, gran, hegg og platanlønn). Dette førte til svært redusert tilstand. Tussepraktlav (VU, rødlista for arter 2021) ble funnet på selje nært elvekanten. Askekullsopp (NT, rødlista for arter 2021) forekommer på død ask. Lokaliteten er kuttet av prosjektgrensen.

Rødliste arter og nasjonalarter ☐ Ja ☑ Nei

Andre forhold ☐ Ja ☑ Nei

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Indre-Tysse, ca. 7,5 km fra Bjørkheim. Sørvendt, landlig, solrikt og rolig område.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Andre verdier	151 500
Sum andre verdier/rettigheter	**151 500**

Radiomast

Leigeinntekt radiomast. Avtale med Telenor. Leia av grunn for radiomast. Leietaker betaler i tillegg kostnader med vedlikehold av vei til masten. Inntekter kapitaliseres med 4%.
Tinglyst leie 21.1.1997, årlig leie kr 3 000. Takstmann har indeksregulert denne leien til januar 2026 til kr 6 060 x 4% = kapitalisert verdi kr 151 500.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord		
Overflatedyrket jord	0,3 daa	
Innmarksbeite	11,0 daa	**11,3 daa**
Skog av svært høy bonitet	17,8 daa	
Skog av høy bonitet	19,4 daa	
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet		**37,2 daa**
Uproduktiv skog	9,3 daa	
Myr	0,8 daa	
Åpen jorddekt fastmark	0,4 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	14,0 daa	**24,5 daa**
Bebygd, vann, bre	1,9 daa	
Ikke klassifisert		**1,9 daa**
Sum		**74,9 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) DATO 02.06.2026.
Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord		Nei			
Overflatedyrket jord	0,3	Nei		500	150
Innmarksbeite	11,0	Nei	0 - 200	200	2 200
Sum jordbruksareal	**11,3**				**2 350**
				Verdi	**58 750**

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	24,5		**Verdi pr. daa**	30	**Sum verdi**	Kr. 735
Hogstklasse	1	2	3	4	5	**Sum**
	0,0 daa	0,0 daa	0,0 daa	19,4 daa	0,0 daa	19,4 daa
Arlig avkastning pr. daa	**Kr. 8**				**Total skogsverdi**	**Kr. 3 880**
					Total verdi skog/utmark	**Kr. 4 615**

Stående kubikkmasse	**Gran m³ u.b.**	0,0		
	Furu m³ u.b.	0,0		
	Lauv m³ u.b.	0,0		
	Tilvekst m³ u.b.	0,0	**Arstall for skogstaksten**	0
	Prod, evne m³ u.b.	0,0	**Innestående skogfondkonto, pr.**	Kr. 0

Opplysningskilder, beskrivelse

Opplysninger fra NIBIOs Gårdskart og rekvirent. Skogen består av blandingsskog mellom Gran og lauvskog. Det er bygd vei opp gjennom område til Hagåsen. Det gjør at det er tilgang til skogen gjennom denne veien. Felles vei for grunneierne i område. Skogen er ingen stor resurs på bruket.
Verdien bestemmes først og fremst av mengden hogstmodent tømmer som står på arealet. Hogstmodent betyr at trærne er blitt så store eller gamle at det er mer lønnsomt å hogge dem enn å la dem vokse videre. Kvaliteten på trærne, hvor rettvokste og kvistfrie de er, og hvilket treslag - gran, furu eller lauvtre - betyr også en del.
Det betyr også mye hva det koster å få hogd tømmeret og brakt det fram til bilvei. I bratt terreng og langt fra bilvei blir verdien relativt liten. I relativt lett terreng og ikke for langt fra bilvei kan det antydes en nettoverdi for skogeier på 150 - 200 kr per kubikkmeter.
I normal hogstmoden skog kan det stå fra 20 til 40 kubikkmeter nyttbart virke per mål (eller dekar). Dersom hele arealet består av hogstmoden skog med 20 kubikkmeter per dekar og en nettoverdi på f. eks. 150 kr per kubikkmeter, vil verdien av tømmeret bli ca. 3 000 kr per dekar eller ca. 450 000 kr for 150 dekar. I tillegg vil arealet ha en verdi fordi det kan settes i gang ny skogproduksjon, nye trær som blir hogstmodne om 50 - 100 år.
Antall år fra etablering av ny skog til hogstmodenhet bestemmes av kvaliteten på jordsmonnet i skogen, eller boniteten som vi kaller det i skogbruket. Jo bedre jord, jo fortere vokser trærne både i høyde og i "bredde". Grovt tømmer er som regel mer verdifullt enn smått tømmer.
Hvis hele arealet består av nylig etablert skog eller ung skog, blir verdien mye mindre. Det er jo kanskje 50 - 100 år til det kan komme inntekter fra arealet ved at den nye skogen er blitt hogstmoden. Da må vi regne den framtidige netto

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 4 000	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 100 000

Opplysningkilder, beskrivelse

Oppsummering: Jaktfelt 3 (Tysse, Tysseland, Haga)Totalt areal: 2 890 dekar. Fellingsløyve varierer mellom 1 - 2 hjort. Verdien er satt etter skjønn.
Sameieområde er ikke nærmere definert. Område har stor betydning for eiendommens verdi. Sameiedelen gjør at eiendommen har jaktrett. Verdien er høyst sannsynlig verdt svært mye mer enn overstående beløp.
Samla areal for jaktfelt 3 Tysse er oppgitt til å ha: ,Tysseland og Haga vert då: (866.8 + 1423,2 + 600) dekar = 2890 dekar.
Eier har rett til å være med i jaktlaget. Bestandtetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over ett lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor
viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i tilsvarende periode.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1914

Kommentar

Tilbygd i 1918, vindfang i 1985, baderom 2010.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapporten.



Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80			80	
Loft	48			48	
1. etasje					
SUM	**128**				
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Loft	Gang m/trapp, 2 soverom		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, 2 stuer, kammers, kjøkken, bad, gang m/bereder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Hus for dyr/landbr. lager/silo



Anvendelse

Lager

Byggeår

1924

Kommentar

Areal (BTA)

95

Kommentar til areal

Målt ca. areal

Standard

Edre standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikeholdet.

Beskrivelse

Løen er oppført i 1924 på grunnmur av gråsten og betong. Tradisjonell Vestlandsløe for småbruk. Reisverk kledd med liggende malt trekledning. Stedvis slitt og råteskadet trekledning, råteskader er overmalt..
Saltak, trekonstruksjon fra byggeår, tekket med ruteheller på hovedtak, malt bølgeblikk ellers.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Redskapshus



Anvendelse

Lager

Byggeår

1924

Kommentar

Oppført på 1920 - tallet eller før.

Areal (BTA)

15

Standard

For det meste opprinnelig, noe forsterket i senere tid.

Vedlikehold

Etterslep

Beskrivelse

Uthuset er oppført av uisolert bindingsverk med liggende malt trekledning, saltak tekket med lappskifer. Det er også to uthus/vedhus som ikke er måleverdig. begge bygg har lav takhøyde og lite praktisk i bruk. Råteskadet kledning, tak lappet med blikk. Bygningene har begrenset teknisk verdi.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Areal (BTA)
12

Kommentar til areal

Ca. areal, lav takhøyde,

Standard

Enkel eldre standard

Vedlikehold

Etterslep.

Beskrivelse

Enkelt oppført bygg for lagring av ved. Enkel eldre standard med begrenset teknisk verdi.

Silo



Anvendelse

Byggeår

1961

Kommentar

Usikkert byggeår.

Areal (BTA)

6

Kommentar til areal

Ca. areal

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Silo oppført av betong, reisverk med liggende slitt kledning, saltak tekket med bølgeblikk. Eldre bygg med begrenset bruksverdi og teknisk verdi.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 650 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 3 200 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**1 900 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**1 900 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Hus for dyr/landbr. lager/silo	2 200 000	3	5	350 000
Redskapshus	220 000	3	5	30 000
Vedskjul	100 000	2	4	10 000
Silo	120 000	4	2	10 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**400 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen.
Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 2 600 000

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på
befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Tilstandsrapport

Våningshus

Indre-Tysse 44, 5650 TYSSE

SAMNANGER kommune

gnr. 27, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19948-1348 **Eiendomsverdi ref nr:** AC3009

Foretak: Takstingeniør Helge Fjellro AS **Takstingeniør:** Helge Fjellro **Vår ref:** Helge Fjellro

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.

Rapportansvarlig



Helge Fjellro
Uavhengig Takstingeniør
post@helgefjellro.no
411 40 500

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1995, tilbygd i 1994, senere med vindfang og baderom og gang i nyere tid. Taktekking og store deler av kledning er fra byggeårene. Eldre kjøkken, eldre overflater. Utenom nyere tilbygg er boligen uisolert. Det er registrert fukt i konstruksjon og kledning etc.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

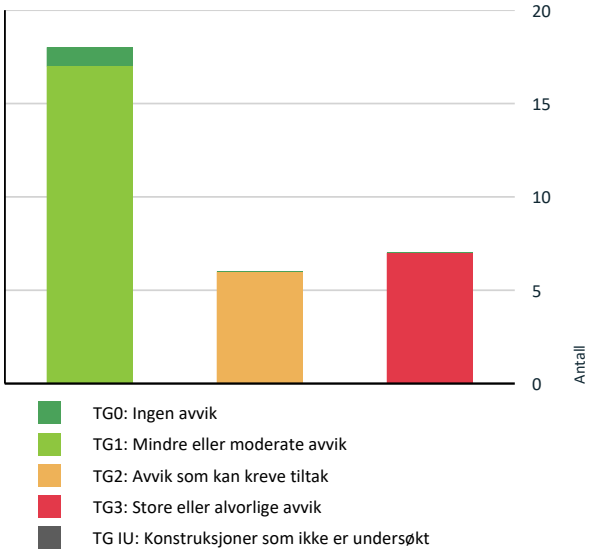
Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

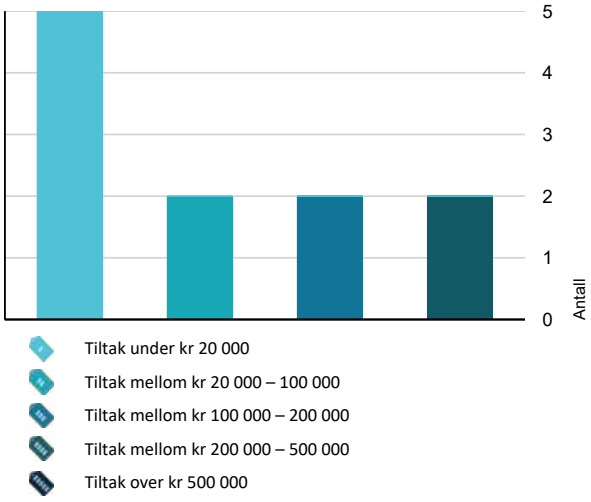
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1895

Kommentar
Tilbygd 1924, 1985 og 2010..

Standard
Eldre standard

Vedlikehold
Malt utvendig i 2025

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med ruteheller, heller, lappskifer og profilerte stålplater. Stålbeslag i møne. På grunn av sikkerhetsmessige hensyn er tak besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1924 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Gammel skifertekking med sutak, festet med klipte nagler er en tradisjonsrik, norsk byggemetode kjent for ekstremt lang levetid, men med spesielle egenskaper når det gjelder tetthet og konstruksjon. Konstruksjon og oppbygging
Ingen undertak: Taket er bygget "åpent", noe som betyr at det ikke finnes sutak, papp eller undertaksplater. Fra innsiden av loftet ser man direkte opp på baksiden av skiferhellene og lektene.
Eieneplugger (tretnagler): I eldre tid ble skiferhellene festet til lektene med treplugger, ofte laget av einer (einerplugger). Disse ble slått gjennom ferdigborede hull i skiferen og ned i taklektene. Einer er valgt fordi det er holdbart og råtner sent.
Lekting: Skiferhellene hviler på horisontale lekter som er festet direkte på taksperrene. Egenskaper ved tekkingen
Pustende tak: Siden det mangler undertak, vil fuktighet som eventuelt trenger inn, kunne tørke ut igjen ved hjelp av ventilasjon fra loftsrommet.
Fare for inndrev: Denne tekkin Når en tilstandsrapport (TG3 eller TG2) viser at forventet brukstid på undertak og taktekking er oppbrukt eller at mer enn halvparten er passert, betyr det at taket nærmer seg slutten av sin levetid og at omlegging eller skifte av tekking etter hvert bør planlegges.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer: Selv om taket ikke lekker i dag, er sannsynligheten for skader økende fordi materialene blir sprø og svekket.

Konsekvens/tiltak

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

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ingen lekkasjer registrert, gamle tak krever hyppigere kontroll av fagmann. Må også sees i sammenheng med konstruksjonen som antas å være fra 1924 og 1895. Tidspunkt for omlegging er umulig å fastsette nøyaktig.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Eldre renner og nedløp av plast.

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.

Taket er tekket før det kom krav til snøfangere.

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.

Alder tilsier etter hvert skifte av baeslag, renner og nedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppført av tømmerlaft og reisverk, delvis isolert, 15 cm vegg i baderom. Utvendig liggende enkeltfalset malt trekledning.
Etasjeskille: Uisolerte trebjelker. Det er en del jordamm fra grunnen av og det gjør at den relative fuktigheten er så høy at treskadegjørere trives. Det er synlig boremel trolig etter Stripet borebille, det er normalt i vårt område.
Hoveddelen er oppført i 1898, tilbygg av tømmer i 1924, nyere vindfang og baderom senere.
Kledningen er malt i 2026 uten at råteskader er utbedret.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskadet kledning, vannstokker og lister, særlig på 2 sider mot sør og vest. Kledningen er ikke luftet. Det er målt forhøyet fukt i konstruksjonen nede mot ringmuren.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskadet kledning må skiftes, fukt i konstruksjonen må undersøkes nærmere, en utelukker ikke utskifting an konstruksjon nede mor muren.
I dag anbefales det sterkt å isolere tømmervegger utvendig fremfor innvendig. Dette er hovedsakelig for å unngå fuktskader i tømmeret og for å utnytte tømmerets termiske egenskaper best mulig.
Hvorfor utvendig isolering er best:
Fuktsikkerhet: Når du isolerer på utsiden, flyttes "nullpunktet" (kondenseringspunktet) utover i konstruksjonen. Dette holder tømmerveggen varm og tørr, og hindrer kondens inne i selve tømmeret.
Bevarer tømmerets egenskaper: Tømmer har gode evner til å oppta og avgi fukt. Utvendig isolering lar tømmeret puste og beholde sin opprinnelige funksjon, samtidig som du får en mer energieffektiv vegg.
Unngår innvendige problemer: Innvendig isolering kan øke risikoen for fuktproblemer dersom det ikke gjøres perfekt med dampsperre. Det reduserer også boarealet inne.
Energieffektivitet: Tømmervegger har ofte lav isolasjonsevne (en 200 mm laftevegg tilsvarer ca. 50 mm isolasjon). Utvendig isolering øker varmeisolasjonen markant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Eksempel på råteskadet kledning.



Målt fukt i konstruksjonen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak, undertak av tre, uisolert trekonstruksjon fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Undertak er over 100 år og har naturlig aldringsslitasje, i områder på loft er det normalt høy luftfuktighet og treskadeinnsekter trives i miljøet. Konstruksjonen er ikke dimensjonert etter dagens krav. Det er gamle fuktskader i konstruksjonen. Loft er besiktiget fra luken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skal loft/konstruksjonen isoleres anbefaler en ny konstruksjon oppbygd etter dagens krav. En må se dette i sammenheng med fremtidig bruk av boligen og ellers totalrehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Enkel rute i vindu i kammers, ellers vinduer fra 1978 og rundt 1989, enkel rute i takvindu i stålramme fra opprinnelsen. I 2. etasje er vinduer fra 2008 i fabrikkmalte karmer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gammelt vindu med enkle ruter lar seg ikke åpne. Råreskader registrert i en karm.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

• Andre tiltak:

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer i 1. etasje - baderom, samt takvindu må påregnse skiftet ved rehabilitering.
Norske vinduer produsert mellom 1965 og 1989 kan inneholde den helse- og miljøfarlige stoffet PCB i fugemassen. Det anbefales å sjekke om vinduene er spesialavfall ved bytte. Eldre isolerglass og vinduer med enkle ruter er en vanlig problemstilling i eldre boliger, hvor man ofte ønsker å balansere bygningsvern, estetikk og energibesparelse. Mange eldre vinduer har en overlegen materialkvalitet og særpreg, men gir dårlig varme- og lydisolasjon.
1. Oppgradering og utbedring av gamle vinduer
Det er ofte mulig å utbedre gamle vinduer fremfor å bytte dem ut:
Varevinduer: Montering av et ekstra innvendig vindu (varevindu) er en effektiv og ofte antikvarisk anbefalt løsning for å øke isolasjonsevnen uten å bytte ut det originale vinduet.
Koblede vinduer: Dette er to trerammer som er koblet sammen, hver med et enkeltglass.
Isolerglass i gamle rammer: Det er mulig å montere moderne isolerglass i gamle vindusrammer for å oppnå bedre U-verdi (isolasjonsevne), men dette krever nøye vurdering av treverkets tilstand og dimensjoner.
Tetningslister: Utskifting av gamle tetningslister eller etterisolering reduserer trekk betraktelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i karm

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere fabrikkmalt entredør mot tun, entredør av hardved og sidefelt med 2-lags isolerglass trolig fra 1978 i vindfang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Belegg i vindfang, gang, ellers tregulv og malte tregulv.
Vegger: Malte plater, ubehandlet tømmer i en stue og kammers, ubehandlet tømmer og panel samt malte plater på loft.
Himlinger: Malte plater, ubehandlet panel og malt panel.
På befaring har en ikke flyttet på møbler, tepper og annet.
Opprinnelig del er fra 1895 og må sees i lys av det. Gulvbord ligger på bjelkelag som har stor avstand mellom slik at det stedvis er nedbøy i gulvbord.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongplate på nyeste tilbygg, ellers opprinnelige trebjelker. Luke fra stue til jordkjeller. Tak i baderom er isoler, antar isolert i vindfang, gang ved baderom og baderom, ellers uisolert. Konstruksjon fra byggeårene.
Uisolerte trebjelker mellom 1. og 2. etasje fra byggeårene, nedbøy må ansees som normalt i forhold til alder.

Tilstandsrapport

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.
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Som normalt er det relativt høy luftfuktighet i jordkjeller. Konstruksjonen her er av rundstokk fra 1895.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Nye bjelker må settes inn.
• Råteskadet treverk må skiftes.
• Påviste skader må utbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Relativt omfattende utbedring må forventes, må sees i sammenheng med totalrenovering. Fuktinnhold i treverk 22,9 trefukt/vektprosent.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2 stk teglsteinspiper fra byggeårene, pusset på loft, pusset og malt på kjøkken, forblendet i en stue. Begge pipene er rehabilitert med element over etasjeskille, årstall ikke kjent. Eldre kamin i en stue, vedovner i stue, kjøkken og 2 soverom på loft. Det er merker etter tidligere lekkasjer rundt piper på loft. Lekkasjene er utbedret, det er gjort tiltak over tak med beslag, en pipe er pusset over tak. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.
Pipene har ikke vært i bruk de senere år og er ikke kontrollert eller feiet.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kort avstand fra sotluke, ingen plate på gulv, kort avstand mellom ovn og brennbart materialer. Dør på ett soverom slår helt inntil vedovn når den åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport

Gamle ovner må skiftes. Det må gjøres tiltak med avstander til brennbart materialer, dørstopper på døren på soverom. Anbefaler kontroll av pipe før bruk. Ved rehabilitering bør en vurdere fjerning av gamle piper.
Utskifting og vrakpant: Mange kommuner tilbyr panteordninger (ofte 3 000–6 000 kr) for å erstatte gamle ovner med rentbrennende modeller.
Forbud mot installasjon: Det er forbudt å installere gamle ovner som ikke er rentbrennende (fra før 1998) i boliger i dag.
Unntak for verneverdige bygg: Gamle ovner kan fortsatt brukes eller remonteres i kulturhistoriske/antikvariske bygninger hvis det er nødvendig av hensyn til interiøret.
Ombruk og antikviteter: Gamle ovner har stor antikvarisk verdi, særlig hvis de står på sin opprinnelige plass. De kan pusses opp og brukes, men da ofte under unntaksreglene for eldre boliger.
Kildesortering: Vedovner sorteres som jern og metall når de kastes. Du kan eie og selge en gammel ovn, men du kan som hovedregel ikke montere den i en vanlig bolig. Hvis du har en gammel ovn allerede montert, kan du fortsette å bruke den, men det anbefales å bytte den ut for miljøet og effektivitetens skyld.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kort avstand til trevegg, manglende plate på gulv.



Dør som kan stå helt inntil ovnen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Jordkjeller med lav takhøyde. Konstruksjon beskrevet under etasjeskille. Vanlig med jordkjeller (datidens kjølerom) på denne tiden.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Ingen tilgang til krypkjeller, kort avstand mellom terreng/jord og konstruksjon gjør at konstruksjonen er utsatt for fuktighet fra jorden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stort planavvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kan indikere skader i konstruksjonen ut over det normale. Tiltak beskrevet under etasjeskille. Kostnad for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett tretrapp med rekkverk fra byggeår. Trappen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav, mangler håndløper. Se også under HMS.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Glassdør mellom gang og vindfang, enkel tredør og forheng i kott, enkel tredør til kneloft. Ved totalrenovering må videre bruk av dører vurderes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, wc, servant med skap under, speil over. Baderommet er lite brukt. Bortsett fra fagfolk på elektrisk anlegg og rørlegger er arbeidet med etablering av tilbygg utført av ufaglært. Rørleggerarbeide utført av Rørleggjar Moritz Vatle og sønn A/S.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle overflater nye i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

23 mm fra terskel til topp sluk, ca. 3 cm tett oppkant.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Banemembran/belegg med oppbrett under våtromsplater og ca. 3 cm oppkant ved terskel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen avvik registrert ut over det normale.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Spalte i terskel-

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

I dag er det krav til mekanisk avtrekk i bolighus.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er registrert fukt i tilstøtende konstruksjon beskrvet under veggkonstruksjon. Dette skyldes ikke lekkasje fra baderommet. Må undersøkes nærmer ved rehabilitering.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Eldre plassbygd malt kjøkken. Spiseplass på kjøkken. Belegg og malte overflater. Antar alder 1960 - tallet. Rommet og innredning kunne også vært gitt TG: 3.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder og utstyr tilsier at utskifting av innredning og rehabilitering av overflater etter hvert må påregnes. Originalt kjøkken fra 1960-tallet har for lengst passert sin normale, tekniske levealder (normalt 20–30 år for kjøkkeninnredning i henhold til Sintef Byggforsk).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tiltak:
Kjøkkenet fungerer med dagens bruk, men på grunn av oppnådd levealder og manglende modernitet må det påregnes full utskifting og modernisering av innredning, overflater og rørføringer i nær fremtid." Tiltak må også sees i sammenheng med mulig totalrenovering.

Kostnadsestimat: Under 20 000





ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ingen ventilator. Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet. Evt. tidligere ventiler kan være bygget inn, eller være skjult bak innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

I dag krever mekanisk avtrekk over komfyr, så naturlig ventilasjon må anmerkes som et avvik. Tiltaket må også sees i sammenheng med totalrenovering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår tilbygg, eldre rør og inntak i kjøkkenbenk. Lagt kobberrør med plast-kappe til kjøkken (varmt vann) langs gulvet i gang til kjøkken.

Årstall: 1895



Vannrør til kjøkken, varmt vann

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Skjulte rør som ikke er mulig å besiktige. Avløp er opplyst å være etablert i 2015 (bereder er fra 2010)

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vinduer, konstruksjonen er relativt luftig. Endret bruk og annet kan utløse behov for tiltak.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast elektrisk tilkobling, ikke stikkontakt, for å unngå varmgang og brann.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

I 2014 kom det nye krav for tilkobling av bereder, fast tilkobling. Bereder er montert i rom uten avrenningsmulighet fra sikerhetsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Tiltak:

Avrenning bør etableres. El bør kobles til etter dagens krav.
OSO varmtvannsberedere er kjent for høy kvalitet og har en forventet levetid på over 20–25 år, ofte opp mot 26–30 år. Selv om de kan vare lenge, anbefales det ofte å vurdere utskifting etter ca. 20 år for å unngå risiko for lekkasje.

Faktorer som påvirker: Levetiden kan forkortes ved hardt vann eller spesielle vannforhold.
Vedlikehold: Moderne beredere som OSO Supercharged har smarte funksjoner for optimal drift, noe som kan bidra til lang levetid.
Anbefaling: For å unngå vannskader, anbefales det å bytte ut gamle beredere før de begynner å lekke, gjerne før 20 år er passert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synllig elektrisk anlegg. Nytt inntak og overspenningsvern fakturadato 05.10.2004.
En ny jordfeilautomat, ellers
automatsikringer. Automatsikringer i inntak. 40 A hovedsikringer. 3 stk 10 A kurser, 1 x 15 A og 3 x 16 A kurser.
Jordfeilbryter og overspenningsvern.
Det finnes ikke samsvarserklæring, arbeidet er opplyst å være utført av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Oppgradert i 2004 og i 2010, ved etablering av baderom.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja I skap står det at det ble målt jording i 2021.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget. Det er til en hver tids eier som er ansvarlig for at anlegget er godkjent.

Generell kommentar

Eldre elektrisk anlegg der sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og jordfeilbrytere/overspenningsvern. Selve ledningsnettet, brytere og stikkontakter i boligen for øvrig er av eldre dato og har begrenset kapasitet målt mot dagens krav og forbruksmønster. Det foreligger ikke samsvarserklæring for det opprinnelige anlegget, kun for senere endringer/oppgraderinger i sikringsskapet hvis dette dokumenteres. Tilstandsgrad settes ut fra alder på det skjulte/åpne ledningsnettet i boligen. Det anbefales en utvidet kontroll av el-anlegget (el-takst) av en autorisert el-installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Steinfylling/morene/jord.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig fuktsikring av muren. Det var ikke vanlig med slike tiltak i 1895 og 1924. Ved rehabilitering må tiltak vurderes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gråsteinsfundamenter og betong, antar plate av betong i nyere tilbygg. Normal forhold i forhold til alder. Tiltak må sees i sammenheng med mulig totalrenovering.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt til lett skrånet terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Felles vassverk.
Inntak av nyere plast og kuleventil i åpent siderom til gang med bereder. Ikke sluk i rommet. Antar at vann ble innlagt i 2010 når bereder ble montert, mulig det samme med baderom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

Noe dårlig trykk på vann.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler å montere vannpumpe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Felles septiktank med nabo.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ike foretatt måling etter radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Dagens krav til radonmåling gjelder spesielt for utleieboliger, skoler og barnehager, mens det for private boligeiere kun er en sterk anbefaling. Regelverket forvaltes av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Dersom bygningen er omfattet av lovkravet, gjelder følgende grenser: Tiltaksgrense: 100 Bq/m³ (Becquerel per kubikkmeter).
Dersom radonnivået bikker dette, må det gjøres tiltak for å senke nivået. Maksimumsgrense: 200 Bq/m³. Radonnivået skal aldri overstige denne absolutte grenseverdien.
Høyde på rekkverkR ekkverkshøyden måles fra ferdig gulv eller trappenese og opp til toppen av håndlisten.1,2 meter: Minimumshøyde dersom nivåforskjellen er over 10 meter (f.eks. høye blokker).1,0 meter: Minimumshøyde på balkonger, terrasser, gallerier og ramper der nivåforskjellen er under 10 meter.0,9 meter: Minimumshøyde i trapper og på reposer (gjelder både interne og eksterne trapper).Sikring mot klatring og åpninger Rekkverket må utformes slik at barn ikke kan skade seg eller klatre over. Maks 10 cm åpning: Vertikale åpninger mellom spiler, eller avstanden mellom rekkverk og gulv/trappetrinn, kan maksimalt være 10,0 cm. Klatresikkert: Rekkverket skal ikke ha horisontale elementer eller mønstre som gjør det lett for barn å bruke rekkverket som en stige. Maks 5 cm horisontal åpning: Hvis det likevel brukes horisontale spiler (i sjeldne unntakstilfeller der det vurderes som forsvarlig), må avstanden mellom dem være så liten (maks 5 cm) at barn ikke får fotfeste. Glassrekkverk og styrke Sikkerhetsglass: Hvis rekkverket er av glass, krever TEK17 at det brukes laminert og/eller herdet sikkerhetsglass som tåler støt og ikke danner skarpe skår hvis det knuser. Styrke: Rekkverket må være dimensjonert for å tåle horisontallaster (at en eller flere personer lener seg eller faller mot det) i henhold til gjeldende Norsk Standard (NS-EN 1991-1-1).Håndlist (Håndrekke)Høyde: Skal sitte i en stabil høyde, normalt i flukt med toppen av rekkverket i trapper (0,9 meter).Grep: Håndlisten skal ha en utforming som gir et godt grep (helst rund eller oval profil), og fargen bør ha en synlig kontrast til bakgrunnen.



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

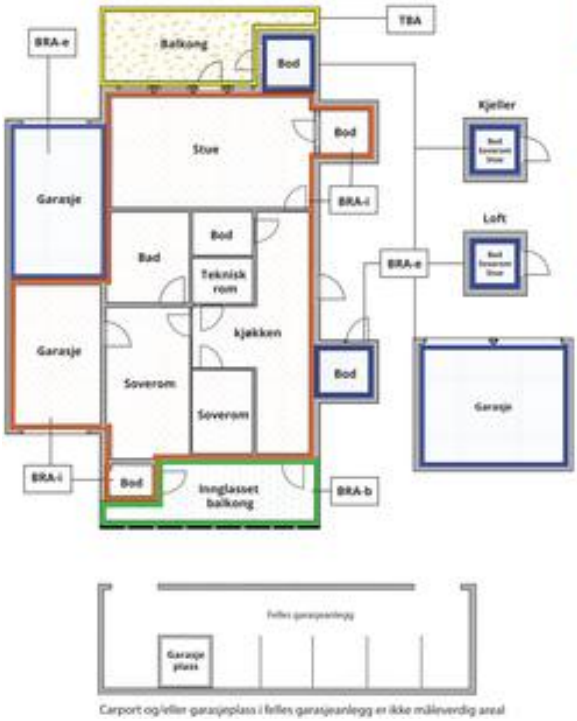
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggteknisk 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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	48			48		7	55
Etasje	80			80			80
SUM	**128**					**7**	**135**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang m/trapp, 2 soverom		
Etasje	Gang m/trapp, bad, kjøkken, 2 stuer		

Kommentar

Areal på loft er inkludert kott, det er rom som nødvendigvis ikke er måleverdig som eget rom etter dagens innredning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Helge Fjellro	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	27	45		0	74650.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Indre-Tysse 44

Hjemmelshaver
Gundersen Sølvi Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvendt solrikt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Opparbeidet areal med plen, planter etc..

Tinglyste/andre forhold

Nabo har veirett gjennom tunet. Ingen opplysninger oppgitt eller hensyntatt basert på ubekreftet utskrift av grunnboka 02.06.2026. Viser til prospekt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2026	Ingen avvik registrert i forhold til registrering av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

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 dampsperren 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 boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

•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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. juni 2026

Oppdragsnummer
37-0085/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Indre-Tysse 44, 5650 TYSSE

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Tor Atle Gundersen, Sølvi Merete Gundersen

Fullmektige
Tor Atle Gundersen for Sølvi Merete Gundersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Sølv Merete Gundersen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 890032
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2010 Erling Pettersen, elektrisk og røyr faglært, resten ufaglært

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

Arbeid som er utført: Våtromsbelegg, Erling Pettersen

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny elementpipe frå etasjeskille mellom 1. og 2. etasje, teglstein nedanfor. Johannes Bogevåg utførande, murar Vindfang tilbygg 1985, Henry Tveiterås

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny innmat sikringsskap anslagsvis, antatt utført 2004, Nordvik elektro utførande. Arbeid baderom 2010, Data elektriske utførande.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Anelegget har vore kontrollert, usikker på år og om det vart funne avvik

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Då baderom vart oppgradert vart det laga ny spreiegrøft og ny varmtvannsberedar. Moritz Vatle og Sønn utførande.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Tilbygg vindfang, usikker på kven som stod for arbeidet, men meiner det vart utført av innleigd arbeidskraft.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Privat lokalt vassverk med 5-6 påkobla eigedomar. Felles septiktank med spreiegrøft med naboen.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Gamalt hus, skeive golv.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Mit i gamalt hus.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Naboen (gnr. 27 bnr. 5) har vegrett over eigedomen som skal selgast.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Kjekke naboar alle saman!

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

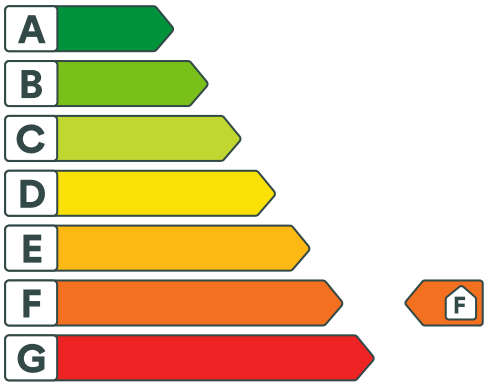
Oppdragsnummer: 37-0085/26

enova

Energiattest



Adresse **Indre-Tysse 44, 5650 TYSSE**	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310461**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140016438**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarma bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

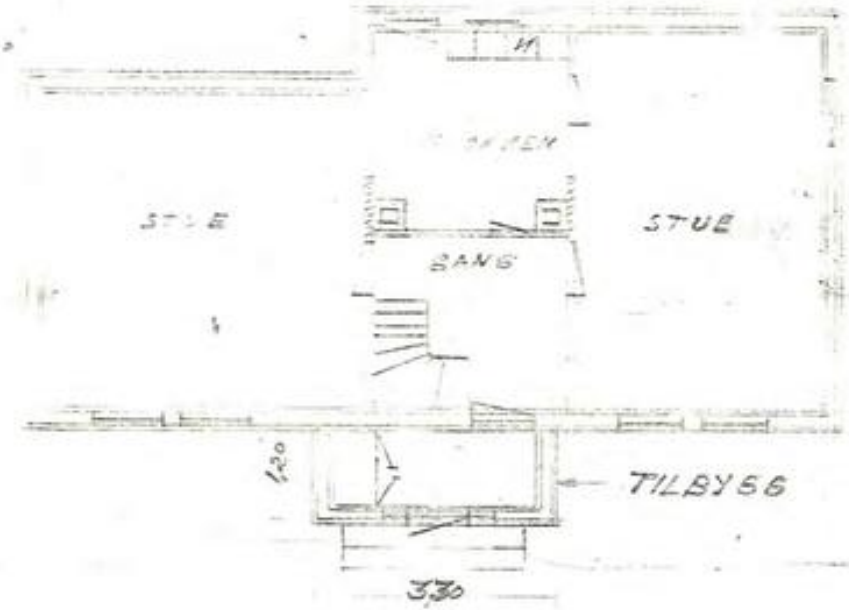
Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

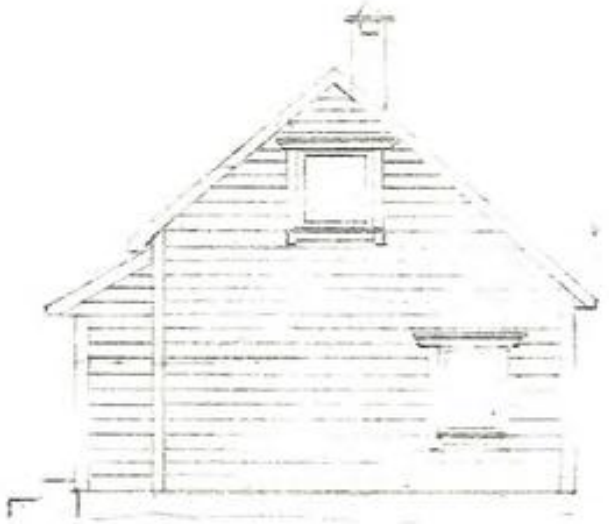
Berekna vekta levert energi i normert klima

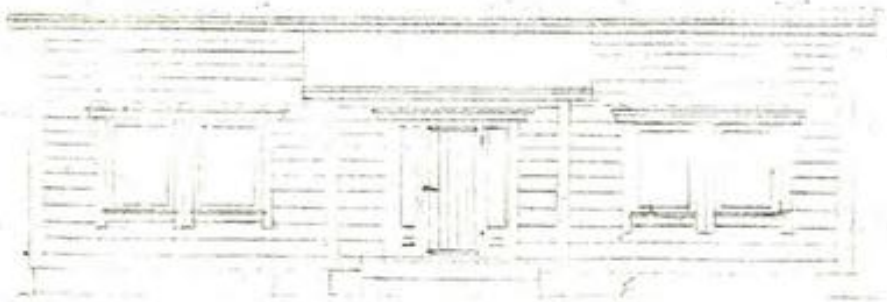
Pr. KVM pr. år **379,23 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **356,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 821 kWh**







SANDNES KOMMUNE
TEKN. ETAT.
Ins. 135/85 12/4-85
Gnr. 27 bnr. 45

TILBYGG FOR
EILERT TYSSE
5650 TYSSE
MÅL 1:100 APRIL 1985

ambita

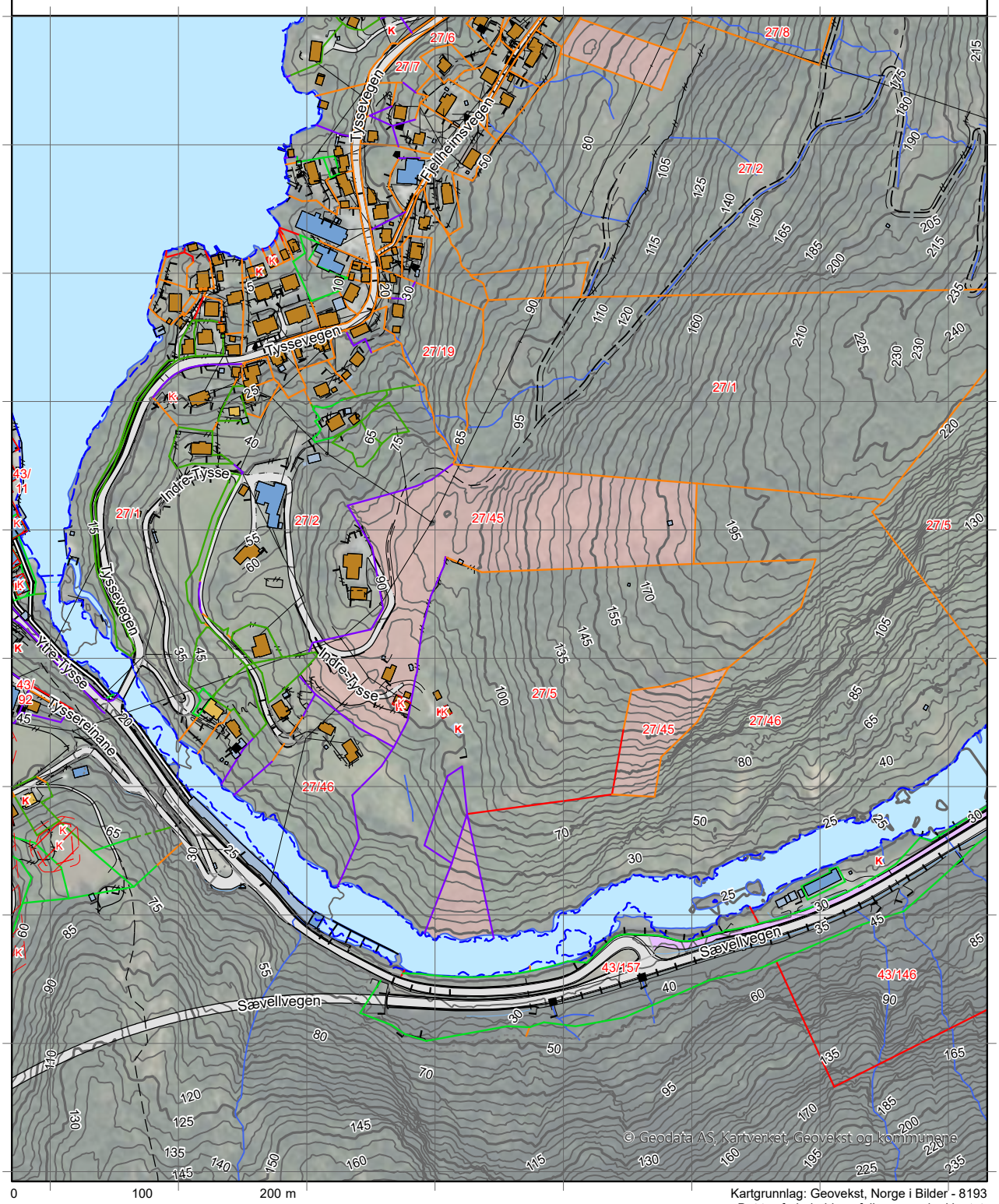
Kommune: 4623 Samnanger
Eiendom: 4623/27/45/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 2.6.2026



0 100 200 m

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

Tegnforklaring



Samnanger kommune
Adresse: Tyssevegen 217, 5650 Tysse
Telefon: 56587439

Utskriftsdato: 02.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Samnanger kommune

Kommunenr.	4623	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Indre-Tysse 44, 5650 TYSSE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1242201800
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4623/dokumenter/27/Kommuneplan-F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 517 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 22 241 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_3 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 74 123 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	3 529 m^2
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal	48 913 m^2
KPHensynsonenavn	H310_2
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	2 351 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	7 m^2
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202503
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

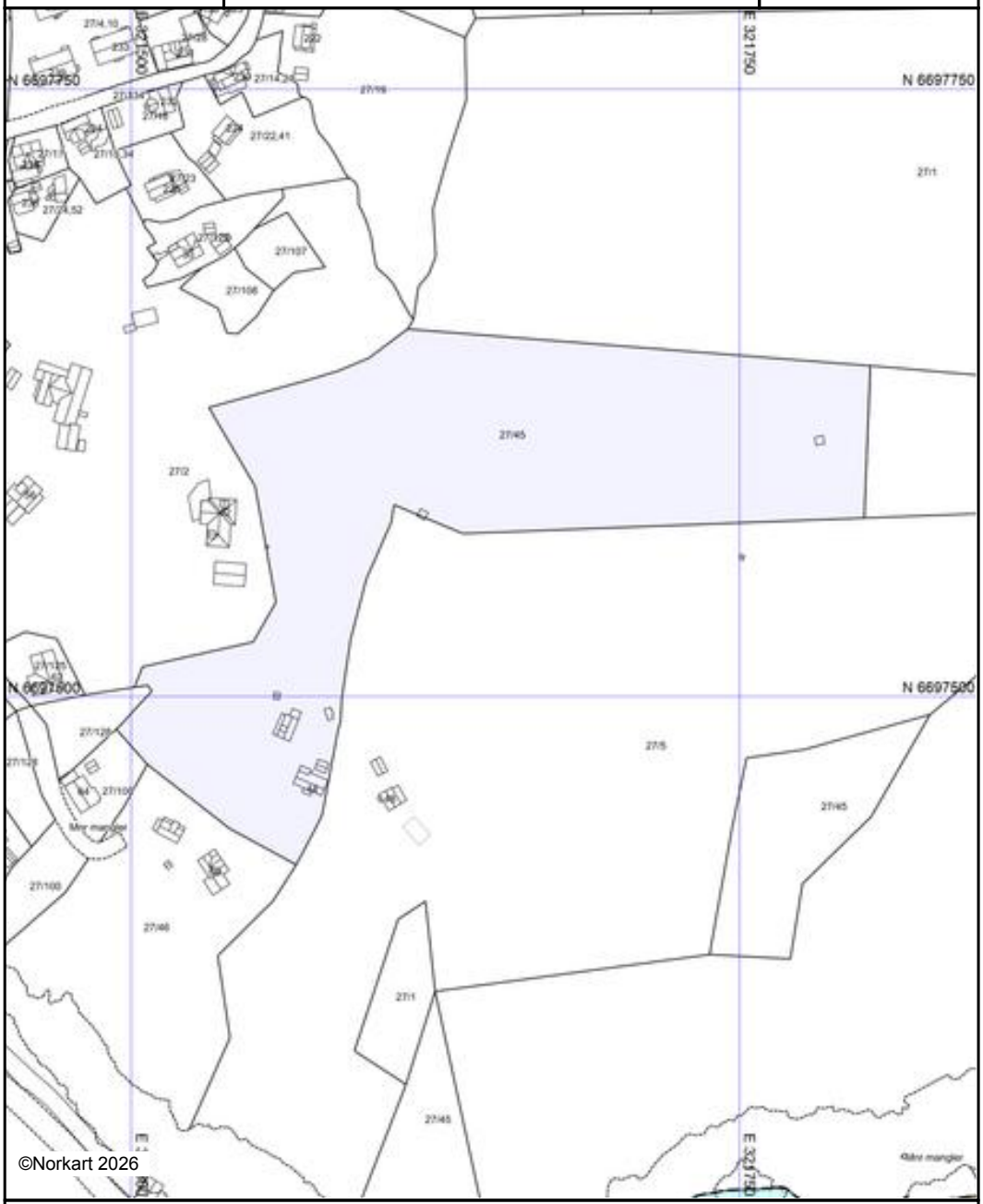
Samnanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/45
Adresse: Indre-Tysse 44
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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.

Tegnforklaring



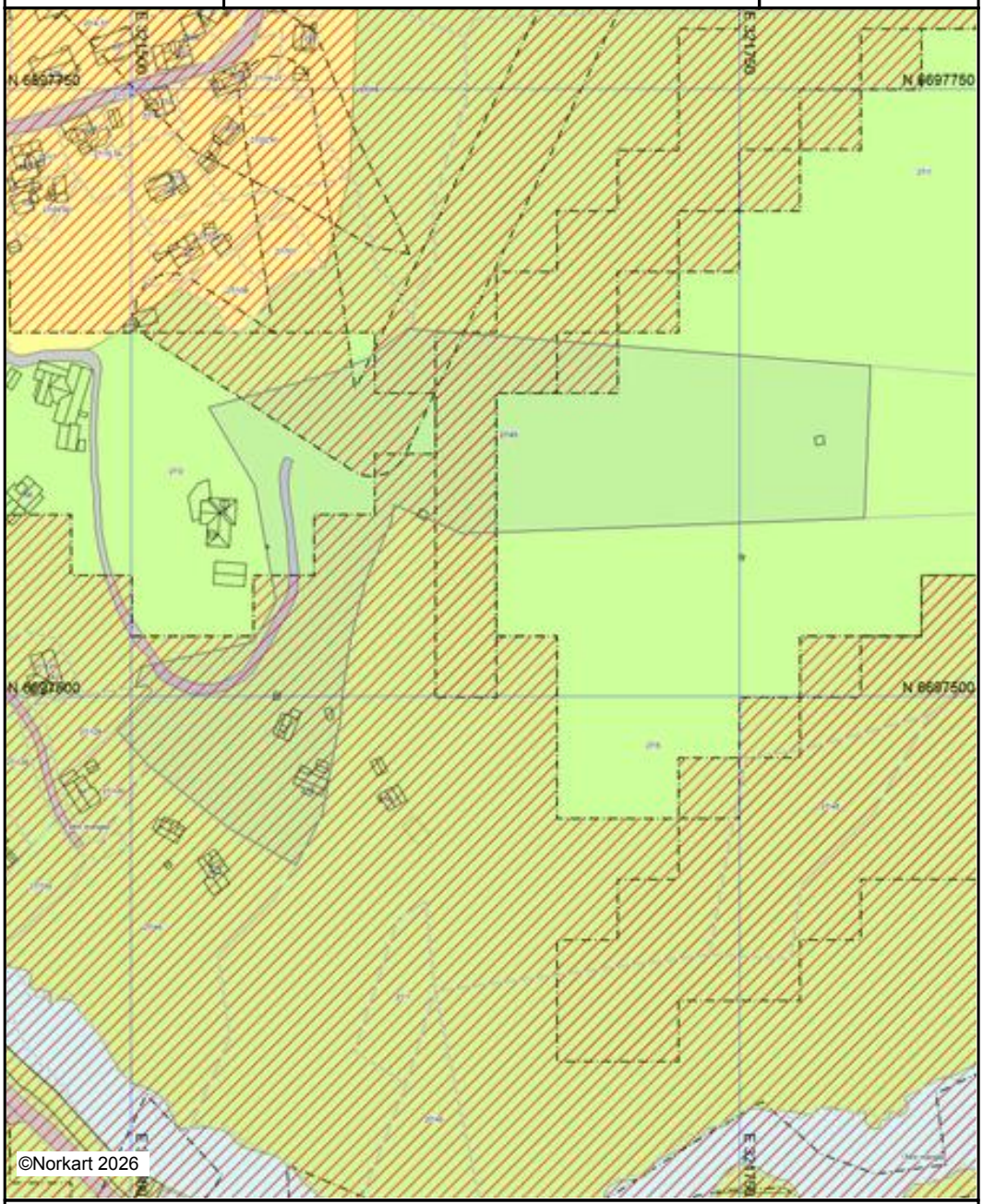
Samnanger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/45
Adresse: Indre-Tysse 44
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



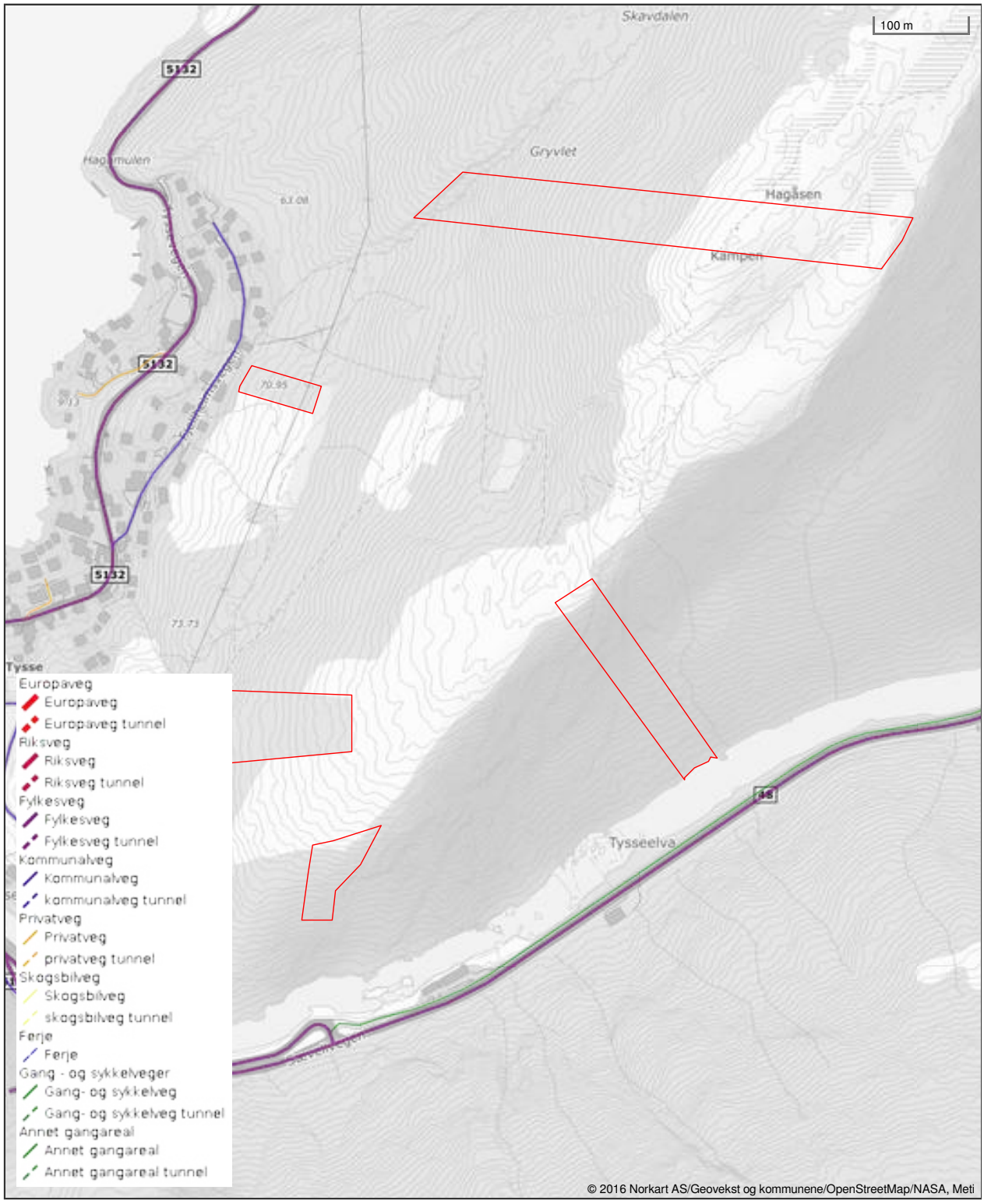
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 02.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4623 - 27/45//



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.

Utskriftsdato: 02.06.2026

Samnanger kommune

Adresse: Tyssevegen 217, 5650 Tysse
Telefon: 56587439

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Samnanger kommune

Kommunenr.	4623	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Indre-Tysse 44, 5650 TYSSE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	1 225,00 kr
Feiing	892,00 kr
Slam	595,20 kr
Sum	**2 712,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
E-skatt bustad med FG	0%	1255200 prom	1.00	1/1	0 %	1 255,00 kr	627,50 kr
Feieavgift 1 pipe	0%	1 stk	988.00	1/1	0 %	988,00 kr	494,00 kr
Tillegg for pipe/ piperør 2	0%	1 stk	511.00	1/1	0 %	511,00 kr	255,50 kr
Private septiktankar 0-4m3	15%	0.5 stk	1711.00	1/1	0 %	855,50 kr	427,75 kr
					Sum	**3 609,50 kr**	**1 804,75 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Telenor Mobil

Grunnrettsavtale på Gnr 27 og Bnr 45 i Samnanger Kommune.

DAGBOKFØRT
641
21 JAN 1997
MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

Avtale

mellom

Eilert Tysse

grunneier
(heretter benevnt utleier)

og

Telenor Mobil AS

(heretter benevnt leietaker)

for leie av grunnareal til å føre opp hytte på følgende eiendom:
gnr. 27 bnr. 45 i Samnanger kommune. Bakgrunn for avtale er leietakers etablering av anlegg med basestasjon ved NetCom sin stasjon.

1. DEFINISJONER.

1.1 Anlegget er nedenfor referert til småhus på 7.5m², med tilhørende jordingsnett.

1.2 Basestasjon er leietakers betegnelse på sender, mottaker og annet utstyr for drift av mobiltelefonsystemene GSM og NMT.

1.3 Nærmere angivelse av leiearealet fremgår av kartskisse som er en del av denne kontrakt. Se vedlegg 1.

1.4 Leietaker står som eier av anlegget.

2. LEIESUM

2.1 Som leie betaler leietaker 3000,--kroner tretusen pr. år i en periode på 10 år. Leiebeløpet reguleres årlig etter endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks i peroden 15.11 et år til 15.11 neste år, fra 1998.

2.2 Leien er inkl. erstatning for fremføring av kraft/samband, samt jording av anlegget.

2.3 Leien betales forskuddsvis med forfall innen 30 dager etter offentlig godkjenning eller anleggsstart.

Doknr: 641 Tinglyst: 21.01.1997 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bl. 75-9048 12.95

Telenor Mobil

Grunnrettsavtale på Gnr 27 og Bnr 45 i Samnanger Kommune.

3. BRUK AV LEIEAREALET/ADKOMST

3.1 Adkomst frem til leiearealet kan foregå over grunneiers øvrige eiendom.

3.2 Utleier gir leietaker rett til å benytte sti evt. skogsveg frem til stasjonen. Avtalen gjelder også andre parter som har direkte tilknytning til basestasjonen. (For drift etc.)

3.3 Leietaker har ved samarbeid med andre interessenter rett til å la disse montere inn ekstra utstyr i hytten, uten endring av leiesum.

3.4 Utleier forplikter seg til ikke å bygge, sette i gang gravingsarbeider, sette opp gjerde el. l. nærmere leietakers anlegg enn 20 meter uten etter nærmere avtale med leietaker.

3.5 Leietaker kan merke veg/sti til stasjonen, dersom dette anses nødvendigt.

4. VARIGHET

4.1 Denne grunnrettsavtalen trer i kraft når begge parters underskrift er påført avtalen, og er gjeldene i 10 år - minus 1 dag.

4.2 Leietaker skal ha rett til forlengelse av avtalen med 5 -fem- årsperioder på samme villkår som etter første leieperiode. Leiebeløpet reguleres etter endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks under perioden. Leieavtalen forlenges automatisk i 5 års perioder hvis ingen av partene tar kontakt.

4.3 Grunnavtalen er gjensidig uoppsigelig i avtaleperioden, med unntak av pkt. 4.4 a og b

4.4 a Leietaker kan si opp kontrakten med ett års varsel, dersom man av strategiske eller budsjettmessige grunner beslutter ikke å bygge anlegget.

4.4 b Dersom offentlig myndighet ikke skulle godkjenne det byggverk og de tekniske installasjoner, som tenkt oppført på eiendommen, forbeholder leietaker seg retten til å si opp leiekontrakten med øyeblikkelig virkning.

5. KRAFT

5.1 Linjer for elektrisk kraft og samband kan føres frem til det tekniske anlegget over grunneiers øvrige eiendom.

6. FRAFLYTTING AV AREALET

6.1 Ved opphør av avtalen, skal tekniske og bygningsmessige installasjoner rives og fjernes i sin helhet, og eiendommen tilbakeføres til samme stand som ved tiltredelsen. Dette med mindre annet er avtalt med utleier.

BL 75-9049 02.95

Telenor Mobil

Grunnrettsavtale på Gnr 27 og Bnr 45 i Samnanger Kommune.

7. OVERDRAGELSE

7.1 Dersom leietaker overdrar sin virksomhet til andre, skal leieforholdet følge virksomheten. Leietaker plikter å informere overtakeren om leieretten i denne avtalen.

7.2 Overdrar utleier eiendommen til andre, følger leieforholdet den nye eieren. Utleieren plikter å informere overtakeren om leieretten i denne avtalen.

8. SÆRLIGE BESTEMMELSER

8.1 Anlegget skal godkjennes etter § 93, eller § 84 i Plan og bygningsloven.

8.2 Anlegget skal til enhver tid holdes i god stand.

8.3 Partene skal ha rett til å tinglyse denne avtale. Tinglysningsutgifter skal bæres av leietaker.

9. SIGNATUR

9.1 Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, en til hver av partene.

Tysse, den 18/9 1996.

Utleier
Grunneier

Eilert Tysse
Eilert Tysse

21023 [redacted]
Fødsels og person nr. for tinglysing.

Oslo, den 26/9 1996.

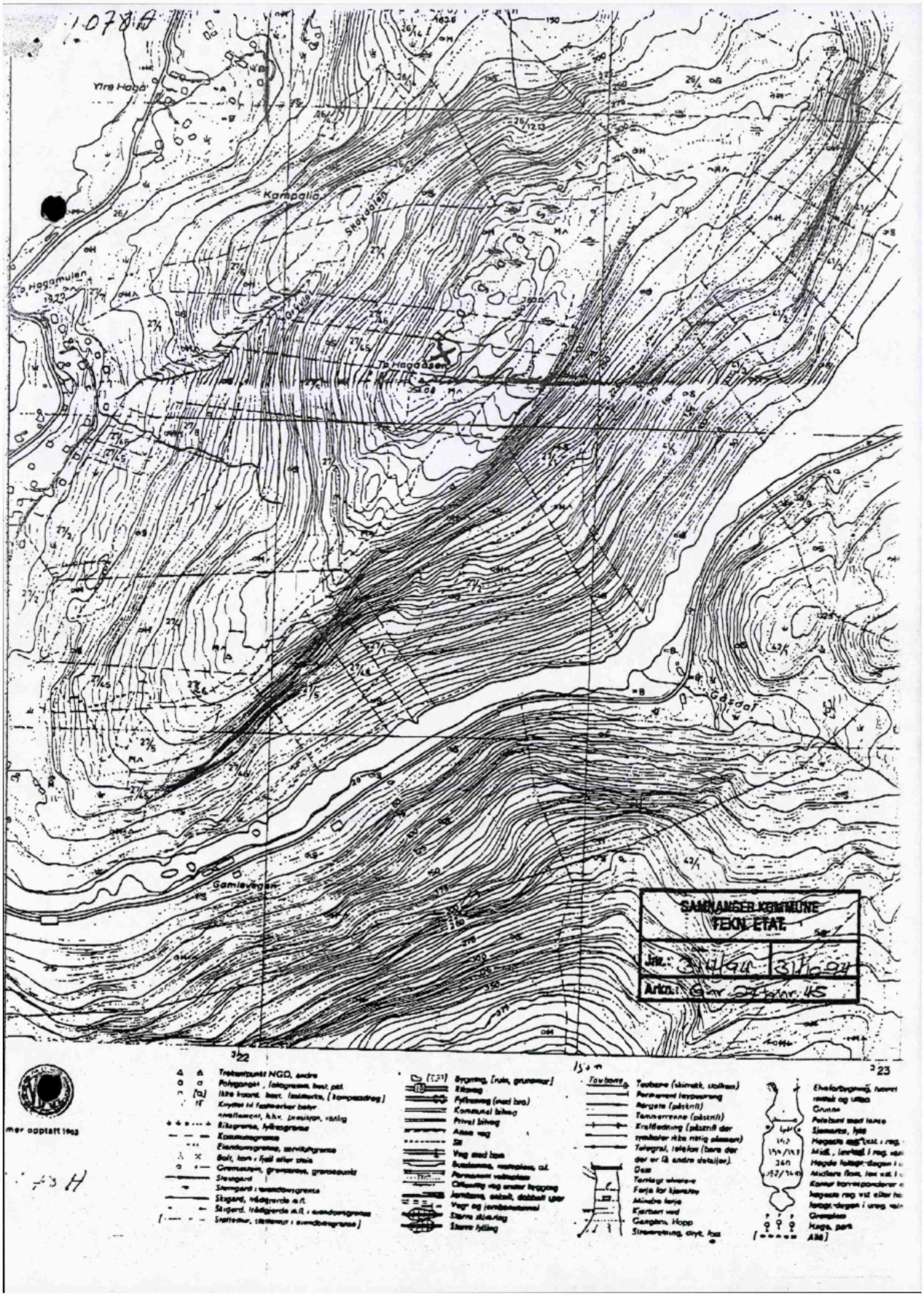
Leietaker
Telenor Mobil AS

Svein O. Andreassen
Svein O. Andreassen
Prosjektdirektør GSM

Telenor Mobil AS

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 757,-
Dok. avgift betalt med kr
Merknad etter tgl. § 11
Midhordland Sorenskrivarembete

Telenor Mobil AS


Ytre Haga
Kampelia
Skytterdalen
Haga
Gåsdal
Gamleveien
SANDNES KOMMUNE
TEKN. ETAT.
Gnr. 27 bnr. 45

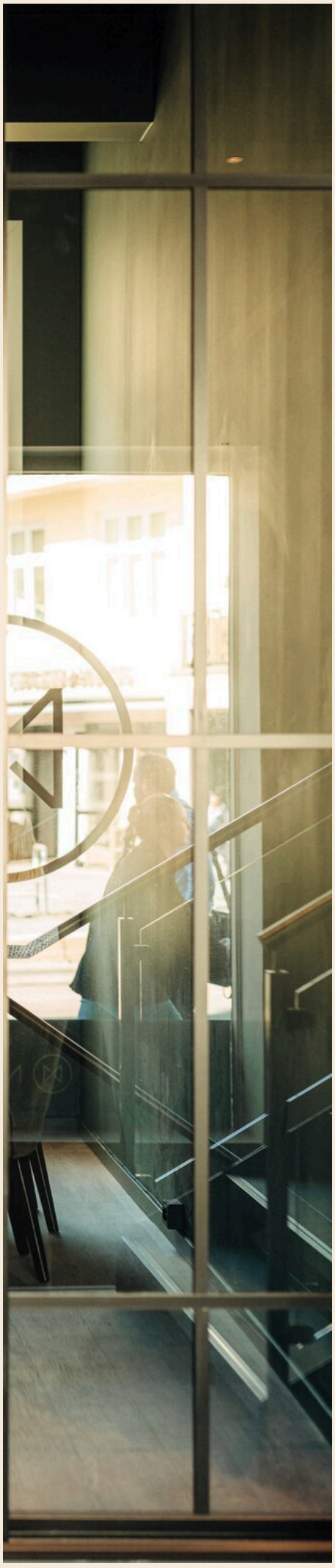
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Vi hjelper deg med salg av bolig, hytte, småbruk, landbruk, tomt og nybygg i Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien gjør at vi selger alt fra fjordnære eiendommer i Øystese og Odda til høyfjellsboliger på Kvamskogen og Hardangervidda.

Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og profilering mot handlegaten, et naturlig stopp for alle på boligjakt i Hardanger.

Med over 30 års samlet erfaring har vi solgt eiendommer fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har særlig kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herand. Lokalkunnskap og erfaring gjør oss til det trygge valget for både kjøpere og selgere i Hardanger og Voss-regionen.

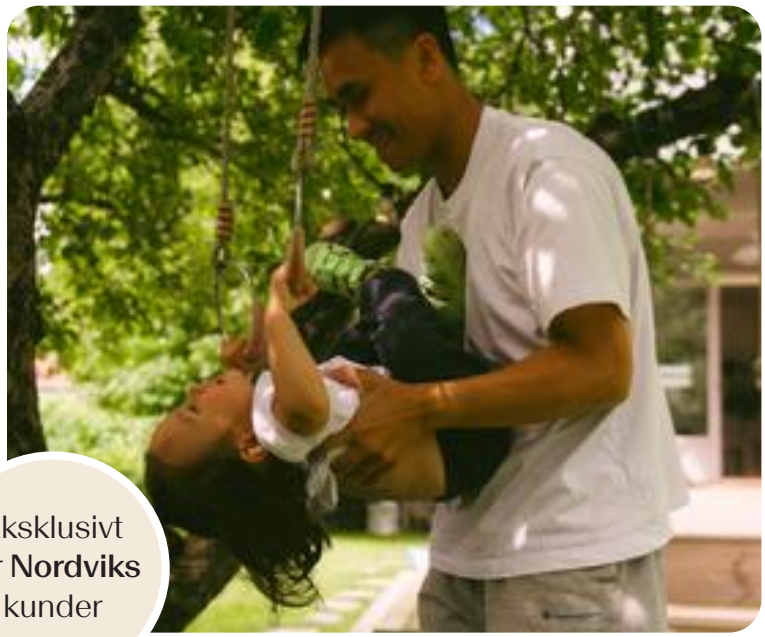


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner 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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0085/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Indre-Tysse 44 5650 TYSSE
Matrikkel: Gnr 27, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Samnanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kjetil Solheim Aarsand
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Hardanger
k.aarsand@nordvikbolig.no
988 20 428



Tarjei Bjørgum
Medhjelper
Nordvik Hardanger
t.bjorgum@nordvikbolig.no
977 54 059

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: