

FRITIDSPERLE I LYSEFJORDEN

Vassvikvegen 209



En sjelden flott fritidsperle beliggende helt ytterst i nydelige Lysefjorden.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 12 000 000,-

EIEFORM

Eiet

OMKOSTNING KJØPER

319 990,-

BYGGEÅR

1600-1800 hovedhus

TOTALPRIS

12 319 990,-

ENERGIMERKING

G - Ikke angitt

BRA-I/BRA TOTAL

95/226 kvm

Bygningsmasse fordelt
på flere hus, se beskrivelse
i salgsoppgave

TOMTEAREAL

12 561 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

Din megler



Sjur Breistein

Megler | Partner

E-post: sjur.breistein@emera.no

Mobil: +47 917 91 111

God megling er en investering. Gjennom en målrettet, skreddersydd salgsprosess, tilrettelegger jeg for at du skal oppnå høyest mulig pris - på en trygg og effektiv måte. Valg av megler er en av de viktigste avgjørelsene du tar når du skal selge leiligheten, huset, eller hytten.



Unik fritidseiendom med flere bygninger i sjøkanten! Her kan du nyte sommeren til fulleste.

Emera Eiendomsmegling v/Sjur Breistein har gleden av å presentere Vassvikvegen 209. Her kjøper man historie, privatliv og nærhet til en av Vestlandets flotteste fjorder.

Historiske bygg, som i tillegg har blitt oppgradert i regi av ark. Todd Saunders, for å være en motpol til dagens travle byliv, spektakulær natur og praktfull utsikt mot Lysefjorden. Her finner du stillhet og privatliv kun en kort reise fra Bergen. Slike eiendommer finnes det få av!

- En sjelden flott sjøeiendom med spektakulær beliggenhet
- Eiendommen består av flere restaurerte bygninger
- Historisk preg, omgitt av sjø, svaberg og urørt landskap
- Praktfull beliggenhet ved Lysefjorden
- Lang strandlinje og svært fin beliggenhet i usjenerte omgivelser
- Svært gode solforhold og nydelig utsikt

Reguleringsplan åpner for utskillelse av 5 tomter på eiendommen. Se vedlagt reguleringsplankart og reguleringsplanbestemmelser som er vedlagt i salgsoppgaven.



Eiendommen befinner seg på et avsidesliggende og rolig sted, uten noen form for innsyn. Her har du de beste forutsetninger for privatliv.







Hovedhuset består av to bygninger, den eldste trolig fra 1600-tallet, mens "nyedelen" trolig er fra 1800-tallet

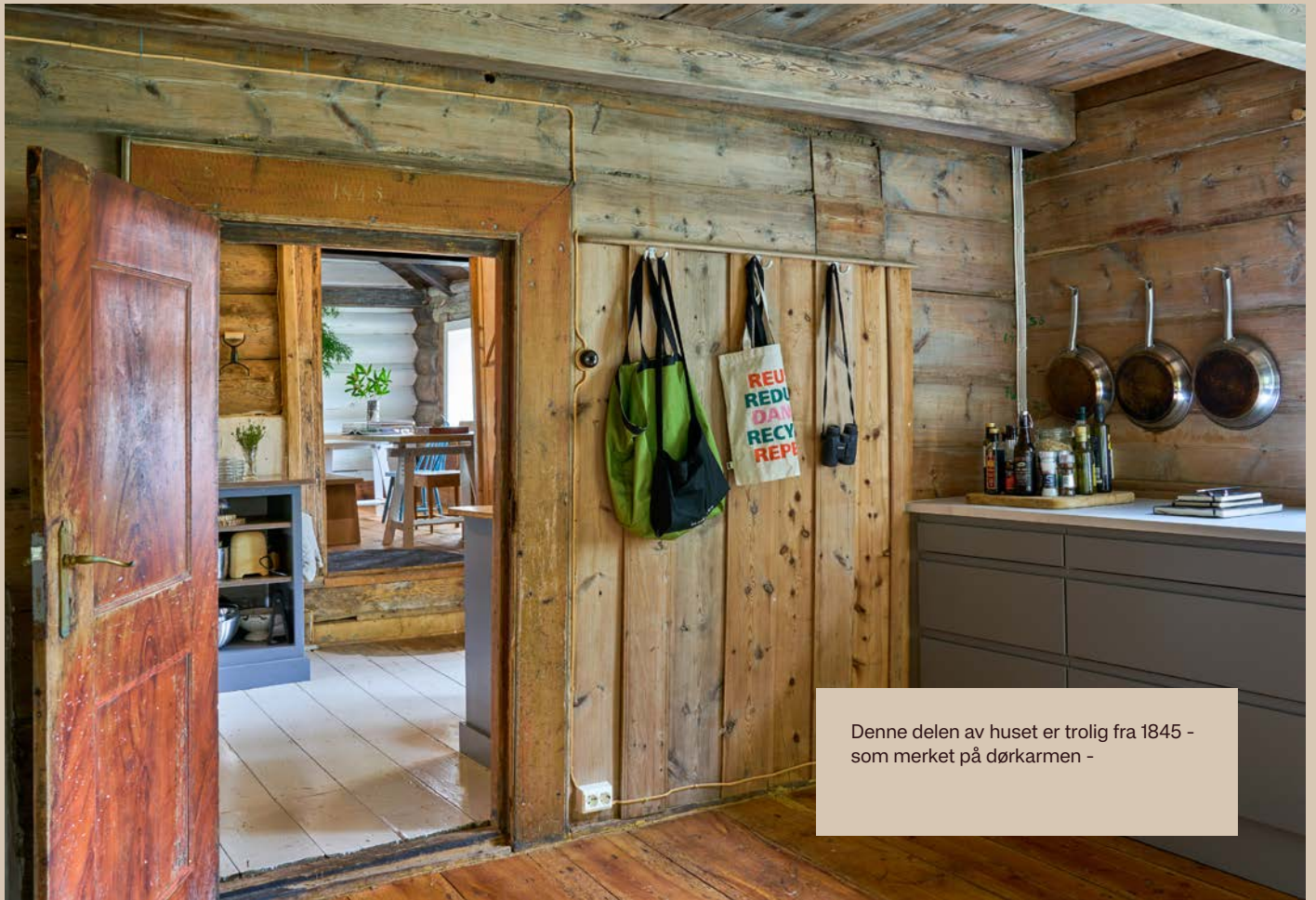








Det originale kjøkkenet er bevart og har direkte utgang til baksiden av huset og en ås full av blåbær



Denne delen av huset er trolig fra 1845 -
som merket på dørkarmen -



I hovedhuset er det kjøkken, stue, gang
og soverom. Det er plassbygde,
praktiske løsninger med mye lysinnslipp





Hovedhuset går over to etasjer



Kjøkkenet har integrert komfyр, induksjonstopp og oppvaskmaskin fra Siemens. Plassbygget innredning.







Soverommet måler 15m². Saunders har brukt den samme fargen på mange av gulvene og alle de håndlagde møblene.



Vakker, historisk peis som bidrar til en hyggelig atmosfære. Dette er virkelig en reise i tid.

LA MANO DELL'ARCHITETTO
THE HAND OF THE ARCHITECT





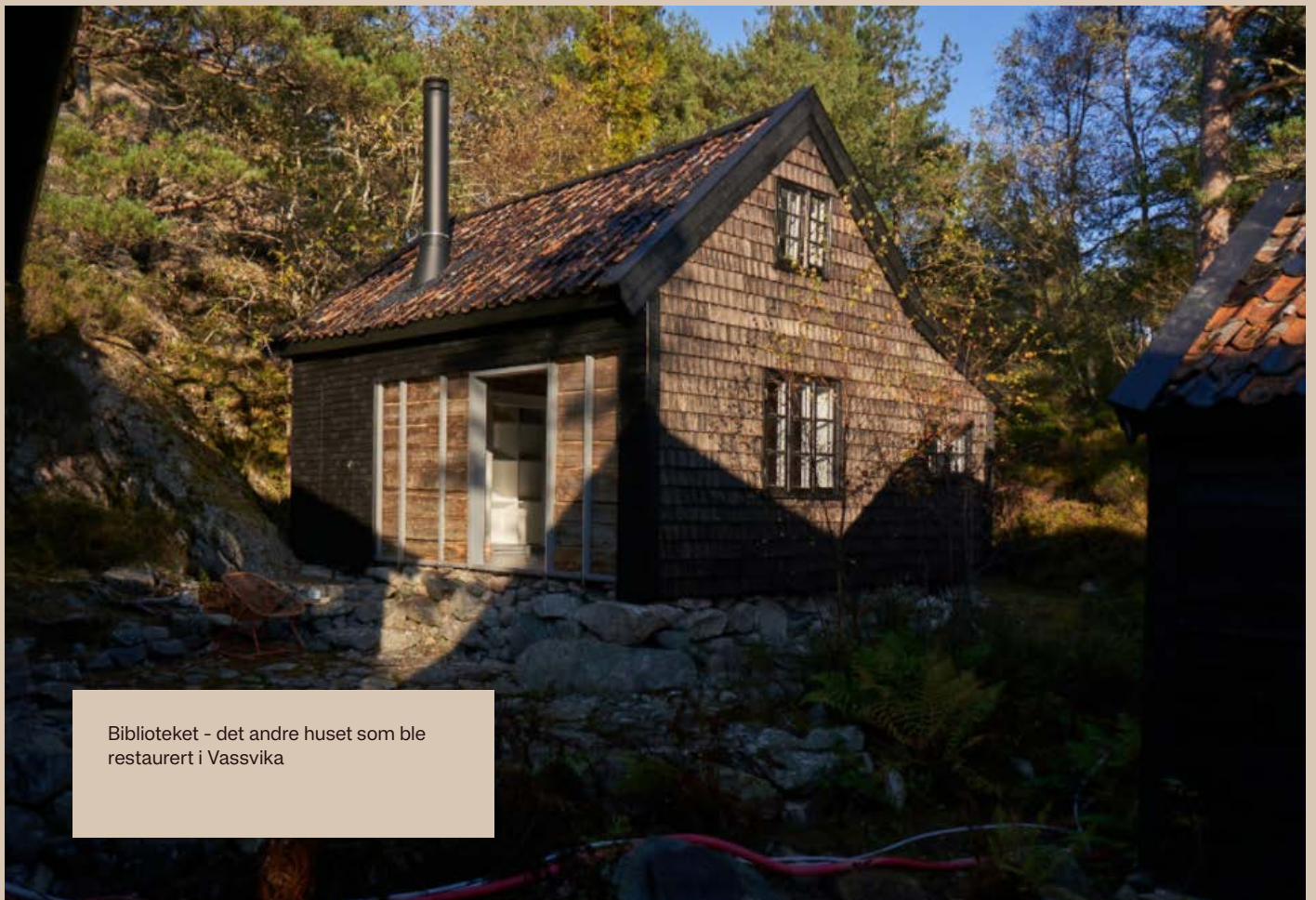
Plattformen mellom husene er et fantastisk samlingssted. Ulike nivåer skaper trinn for sitteplasser.



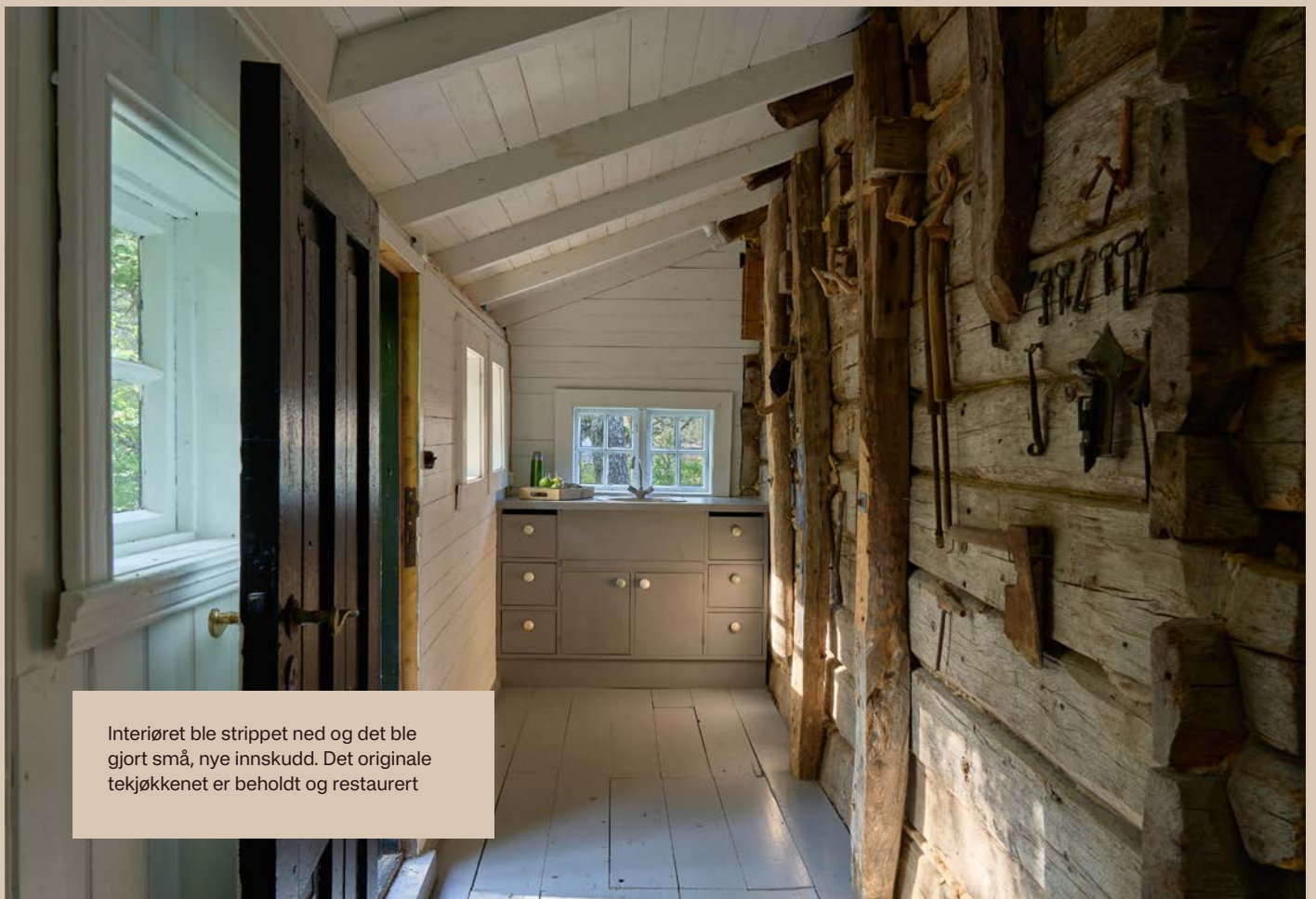
BIBLIOTEKET







Biblioteket - det andre huset som ble restaurert i Vassvika



Interiøret ble strippet ned og det ble gjort små, nye innskudd. Det originale tekjøkkenet er beholdt og restaurert



Den plassbygde bokhyllen har plass til hele 2500 bøker!











Det store glassvinduet åpner opp mot hyttetunet og vedovn skaper en magisk atmosfære



BADEHUSET







Bygningen var tidligere brukt som vedskur, nå er det blitt Vassvikas badehus.





Utstrakt brukt av naturmaterialer og glass skaper en fantastisk romfølelse i badehuset.



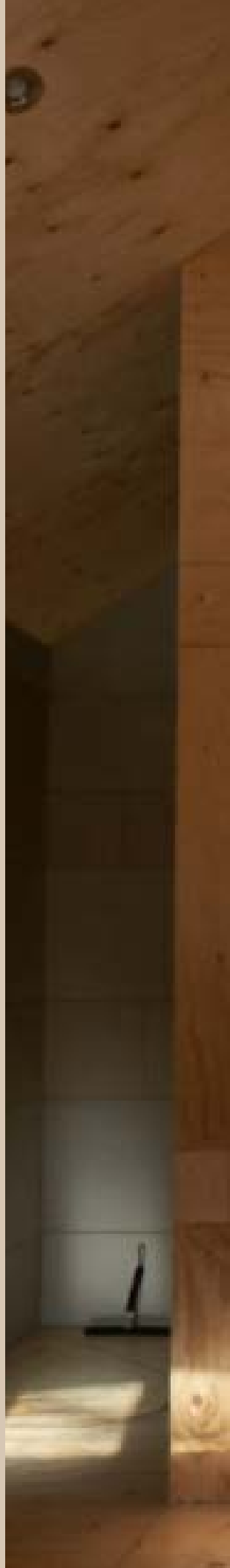








Fra badehuset ser du rett mot sjøen





LILLEHUSET











Spartansk, men komfortabelt



Ved inngangspartiet ble huset åpnet opp over to etasjer for å skape et vertikalt romslig rom



Hems med ekstra soveplasser



Utsikt over havet fra soveromsvinduene gjør dette til et magisk sted å våkne opp



VASSVIKVEGEN 209

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 12 000 000

Omkostning kjøper

12 000 000 Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

300 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

301 090 (Omk. totalt (uten Boligkjøperforsikring))

319 990 (Omk. totalt (med Boligkjøperforsikring))

12 301 090 (Total inkl. omk. (uten Boligkjøperforsikring))

12 319 990 (Total inkl. omk. (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 12 319 990

Formuesverdi

Formuesverdi sekundær: Kr 3 600 000 (2026)

Info om formuesverdi: Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Vassvikvegen 209.

Dette er et fritidsparadis av et helt eget kaliber! Et sted hvor du kan la skuldrene senke seg, et avbrekk fra travel, ofte digital, hverdag. En sjelden fritidsperle beliggende helt ytterst ved nydelige Lysefjorden.

Eiendommen er omringet av naturskjønne omgivelser, uten noen form for innsyn. Her kan du virkelig nyte rolige feriedager året rundt!

Adkomst til eiendommen er mulig både til fots og med båt. Dersom man parkerer i Drange, er det en 20 minutters gåtur gjennom skogen. Med båt kan du kjøre helt inn til eiendommen. Skal du plukke opp gjester, er det kun en 5 minutters båttur til Krokeide Kai hvor det går både ferje og buss. Til tross for at eiendommen befinner seg på et avsidesliggende og rolig sted, er det bare en halvtimes kjøretur inn til Bergen Sentrum og til Flesland. Dagens eier leier parkering- og båtplass i Drange Havn.

Dagligvarebutikkene Joker Søfteland og Spar Nore Neset finnes i nærheten, ca 15 mini kjøretur fra Drange. På varme sommerdager er det perfekt å ta båtturen inn til Os Gjestehamn hvor du finner både is-kiosk, restauranter, bensinstasjon og dagligvarebutikker. Videre ligger Kafé Ole B langs vannkanten på Lysekloster, 10 minutters båttur fra eiendommen.

Med sjøen som nærmeste nabo, følger det mange gode aktivitetsmuligheter. Både bading, fiske og vannsport kan foregå like utenfor egen eiendom. Her er det fullt av liv både over og under vannoverflaten! Hver sommer arrangeres Øyafest i Søre Øyane, en liten båttur fra eiendommen. En folkefest med et bredt spekter aktiviteter og artister for enhver smak. De roligere, lange sommerkveldene med nydelige solnedganger kan oppleves fra klippeområdet på eiendommen, helt nederst ved vannkanten.

Området byr på svært flotte turmuligheter. På nabøyen, Lysøen, finner man Ole Bull sin gamle villa, formet som et slott. Der arrangeres det konserter gjennom sommeren. På øyen er det flotte turstier, badeplasser og pikniksteder. Også Ervikane er en populær plass like i nærheten med nydelige bademuligheter på flere strender. Dersom man ønsker å ta søndagsturen opp en fjelltopp, er Ulvenfjellet, Linken og Borgarfjellet, med nydelig utsikt utover Os mot Tysnes, Fusa, Fitjar og Tøsdalsfjellet gode alternativer. Er familien glad i ballsport, ligger Lysekloster idrettsplass en 6 minutters kjøretur fra eiendommen. Lysekloster har et flott idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, løpebane, hoppegrop, ballbinge og en belyst tur- og joggeløype.

Parkering

Selger har leieavtale for parkering og båtplass i Drange Båthavn. Denne kan evt søkes overdratt til ny eier, etter nærmere avtale.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 12 561 m²

Eiet tomt på 12 561 m². Den delen av tomten hvor bebyggelsen befinner seg ligger i flatt terreng og med fine svaberg ned mot sjøen. Nyoppført terrasseplattning mellom byggene. Støpt kai like i front av byggene. Den øvrige delen av tomtearealet ligger som naturtomt i noe kupert terreng. Det er i reguleringsføresegner gitt ytterligere beskrivelse om mulighet for evt fremtidig

fradeling av tomteareal til ny bebyggelse. Se vedlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Fritidseiendom

Ferdigattest/brukstillatelse:

Kommunen har kommet med følgende merknad til megler: Eldre bygg, finn ikkje sakspapir/opplysningar om bygget i byggesaksarkivet

Det foreligger ikke ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Innhold

Eiendommen har følgende bebyggelse:

- Hovedhus over to etasjer / BRA-i på 95 m²
- Biblioteket / BRA-i på 28 m² + hems
- Båthuset / BRA-i på 26 m²
- Bod bak "båthuset" / BRA-i på 6 m²
- Lillehuset / BRA-i på 17 m² + hems
- Badehuset / BRA-i på 10 m²

Se beskrivelse av de repsektive bygningers innhold under Arealbeskrivelse.

Areal

BRA - i: 95 m² / BRA - e: 131 m² / BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 226 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, f eks eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Hovedhus

1. etasje: BRA-i: 71 m² Kjøkken, kjøkken og stue

2. etasje: BRA-i: 24 m² Gang og soverom

Biblioteket

1. etasje: BRA-e: 28 m² Gang og soverom

2. etasje: BRA-e: 0 m² Hems (ikke målbart areal)

Båthuset

BRA-e: 26 m² Naustrom

Bod bak båthuset

BRA-e: 6 m² Bod

Lillehuset

1. etasje: BRA-e: 17 m² Gang og soverom

2. etasje: BRA-e: 0 m² Hems (ikke målbart areal)

Storehuset

1. etasje: BRA-e: 35 m² Gang, soverom og bod

2. etasje: BRA-e: 9 m² Hemsrom

Badehuset

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 10 m² Bad

Standard

Det er hele 7 bygninger på eiendommen, hovedhuset, bibliotekhuset, lillehuset, lagerhus, badehus, båthus og redskapsskur. Alle de 7 bygningene var tidligere kjøpt fra gårder i nærheten, demontert og deretter gjenoppbygd for hånd. Mengden arbeid, håndverk og innsats som er lagt ned kommer til syne gjennom de små, historiske detaljene.

Hovedhuset antas å være fra 1620, og har blitt sammenbygget med "Nystova" som antas å være fra 1810. Ett av anneksene ble hentet fra Rosendal og ble trolig første gang oppført i 1810. Nøstet ble hentet fra Drange og er oppført i Grindekonstruksjon.

Den internasjonalt anerkjente arkitekten Todd Saunders har siden utviklet eiendommen, hvor fokus hele tiden har vært å bevare det autentiske, men likevel tilpasse det til vår tid.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integreerte hvitevarer

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Bang Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av bygningene og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Byggegrunn/fundamentering: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Tregulv mot krypkjeller.

Yttervegger: Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfasett trekledning.

Vinduer: Ett-lags vinduer i malte trekarmer.

Dører: Ytterdører i heltre.

Tak/taktekking: Saltak. Taktekking med sutak, lekter og taktekking med skiferstein og teglstein. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Bygningsdeler hovedbygg vurdert med TG2:

- Utvendig taktekking på grunn av alder på taktekking, alder på undertak og flere løse steiner samt steiner med skader.
- Utvendig nedløp og beslag på grunn av alder på renner/ nedløp/beslag, og at takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.
- Utvendig veggkonstruksjon grunnet spredte råteskader i kledningen, en del slitasje på kledningen forøvrig, uttetheter bak kledning som medfører risiko for inntrenging av skadedyr/mus og stedvis synlig mit i tømmervegger (gjelder også bærende innervegger).
- Utvendig takkonstruksjon/loft da det er påvist spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Merk at stripet borebill (mit) må ses i sammenheng med byggets alder.
- Vinduer på grunn av fuktmerker i karmen og et par knuste glassruter.
- Innvendige trapper grunnet mit i treverk.
- Andre innvendige forhold da det ble registrert aktivitet etter skadedyr/mus i bla. kjøkkenskap.
- Avtrekk på kjøkken (15m²) da det mangler forsert mekanisk avtrekk fra kokesone.
- Avtrekk på kjøkken (22m²) da det mangler forsert mekanisk avtrekk fra kokesone.
- Varmtvannstank da det ikke er påvist tilfredsstillende el-kobling iht. gjeldende forskrift.

Bygningsdeler hovedbygg vurdert med TG3:

- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn da det er målt høydeforskjell høyere enn standardens krav til godkjente måleavvik. Det er også større skjevheter i bygget. Avviket må ses i sammenheng med byggets alder.
- Kryp kjeller på grunn av fuktig miljø, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig. Symptomer på aktivitet etter skadedyr, stedvis råte i konstruksjoner, søyler montert på grunn uten fuktsperre. Avvikene må ses i sammenheng med byggets alder.

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Øvrig informasjon

Adresse

Vassvikvegen 209, 5215 LYSEKLOSTER
Gnr. 22, bnr. 41 i Bjørnafjorden kommune.

Selger

Saunders Eiendom AS

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Ikke angitt

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedfyring i to vedovner og en peis
- Mulighet for elektrisk oppvarming forøvrig

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over bygninger oppført før 1900 (1945 i Finnmark). Registreringen i SEFRAK-registeret innebærer ikke nødvendigvis spesielle restriksjoner, men fungerer som et varsel om at kommunen bør vurdere verneverdien før det gis tillatelse til endringer, flytting eller riving av bygningen.

For bygninger fra før 1850, som er meldepliktige, pålegger Kulturminneloven § 25 at en vurdering av verneverdien skal gjøres før en søknad om endring eller riving kan godkjennes. Kommunen kan likevel gi tillatelse til rivning eller endring, selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan ha innsigelser.

Liste over Sefrakminne på eiendommen:

- Bygning 175374043: Enebolig
- Bygning 12570406: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
- Bygning 12570414: Garasjeuth.anneks til fritidbolig
- Bygning 12570430: Garasjeuth.anneks til fritidbolig
- Bygning 175367187: Garasjeuth.anneks til fritidbolig

Informasjonen over fremkommer av matrikkelen som er vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Olsknappen, Drangneset, gnr. 22 bnr. 4, regulert til fritidsbusetnad, friområde, friluftsførmål og småbåtanlegg. PlanID: 20080100.

Planen med bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og

bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

4624/22/41:

Tinglyst 19.10.1968 - Dok.nr: 6598 - Erklæring/avtale
Overført fra: Knr:1243 Gnr:22 Bnr:86

Naturlege avløp som vil koma ifrå hovudbruket, skal ha rett til å leda dei over parasellen og i sjøen etter nærmare avtale, men ein sådan måte at dei ikkje sjenerat luten. påført skade ved sådan, utbedres omgåande.

Tinglyst 12.01.1959 - Dokumentnr: 166 - Bestemmelse om veg, Best. om vannrett og Bestemmelse om gjerdeplikt
Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:22 Bnr:4

RETTIGHETSHAVER: TELEVERKET

BEST. OM TLFLEDN./STOLPER/KABLER/GRØFTER M.V.

Retten: Luten (andelshaver) har rett til 3 m. b. veg over hovedbruket etter nærmare tilvisning fram til gardsvegen og fylgjer så gardsvegen fram til bygdevegen. Selgjaren tek under rett til å gjera eventuelle seinare tomtekjøparar rett til denne vegen mot å dela utlegg og opparbeiding og vedlikehald.

II. Der ikkje anna er å finna på luten er det rett til det på hovudbruket etter nærare tilvisning.

III. Luten har rett ti lå føra fram lys og telefonlina yver hovudbruket. Plikt: Gjerdehaldet kviler heilt på luten. Alle mål er etter terrenget.

Servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpssystem. Vannforsyning via brønn. Forbrenningstoalett i badehus. Gråvannsavløp forøvrig.

Adkomst til eiendommen skjer via båt, eller til fots. Det er ikke kjøreadkomst til eiendommen.

Utleie

Adgang til utleie: Du kan leie ut fritidsbolig skattefritt inntil 15 000 kroner per år, forutsatt at du selv bruker den i rimelig omfang. Inntekter over 15 000 kroner regnes som skattepliktig inntekt med 22 prosent skatt av 85 prosent av overskytende beløp. Brukes hytta utelukkende til utleie, er alle inntekter skattepliktige.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. På grunn av at eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeglere før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom partene

Forsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både

innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter

oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめglер 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 Emera eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 228 000,00
 Grunnpakke bolig info** kr 9 300,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00
 Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 31 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 321 550,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har meglер krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Sjur Breistein

Meglер | Partner

sjur.breistein@emera.no

Tlf: 917 91 111

Ansvarlig meglер

Sjur Breistein

Meglер | Partner

sjur.breistein@emera.no

Tlf: 917 91 111

Meglерforetaket

Fjell og Fjord eiendomsめgling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



Adkomst til eiendommen både til fots og med båt







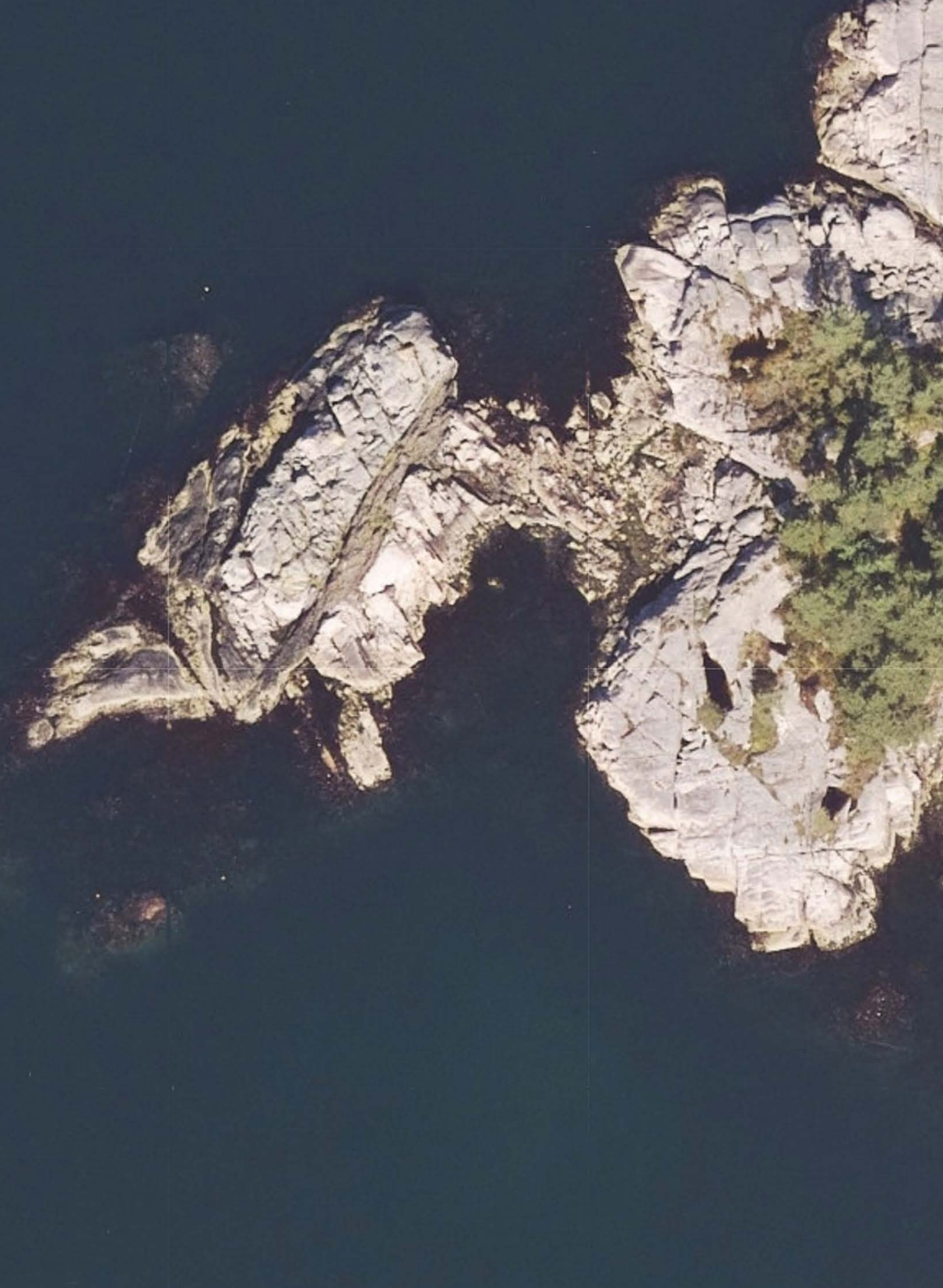
Området byr på svært flotte
turmuligheter. På nabøyen finner man
Ole Bull sin gamle villa, Lysøen





Dette er en helt unik fritidseiendom,
med sjø, svaberg og skog som
nærmeste nabo!

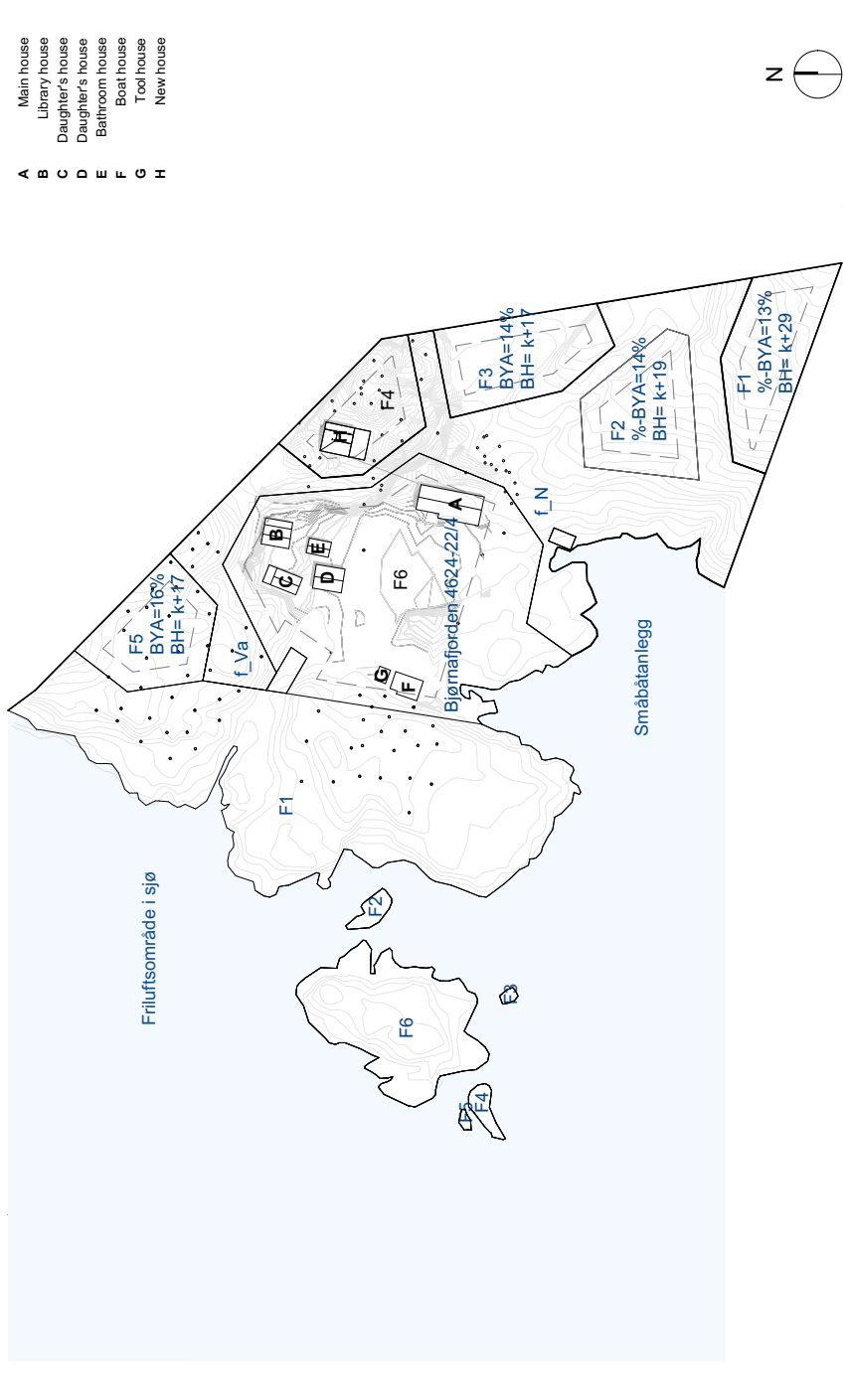








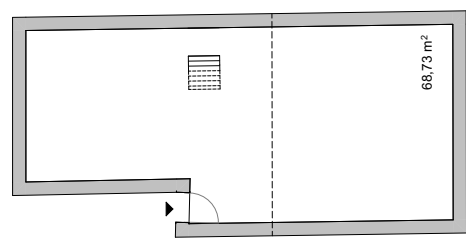
VASSVIKA



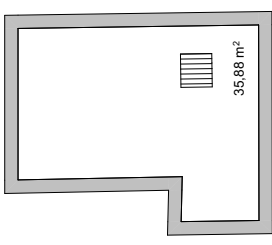
MAIN HOUSE



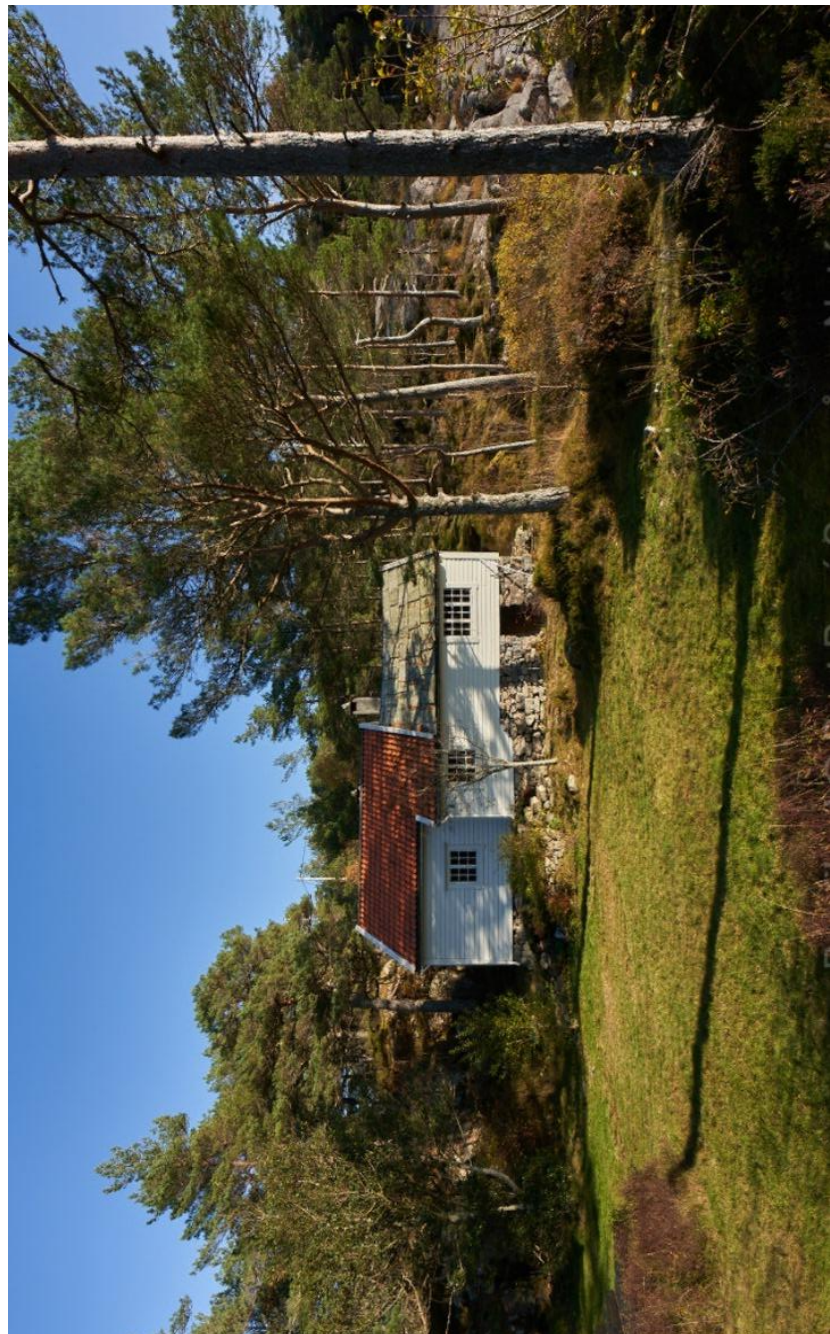
A - Main house



Plan - Ground floor



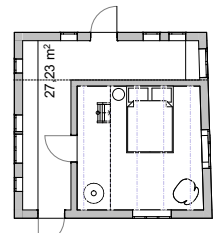
Plan - 2nd floor



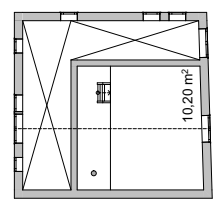


LIBRARY HOUSE

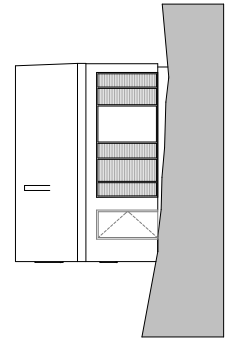
B - Library house



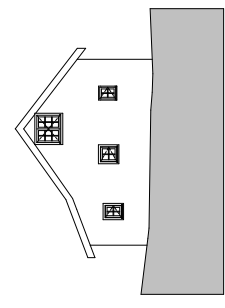
Plan



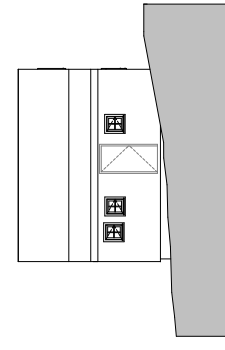
Plan - attic



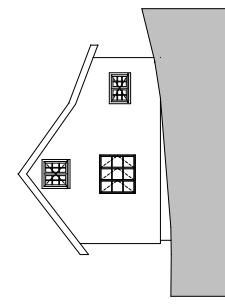
East Facade



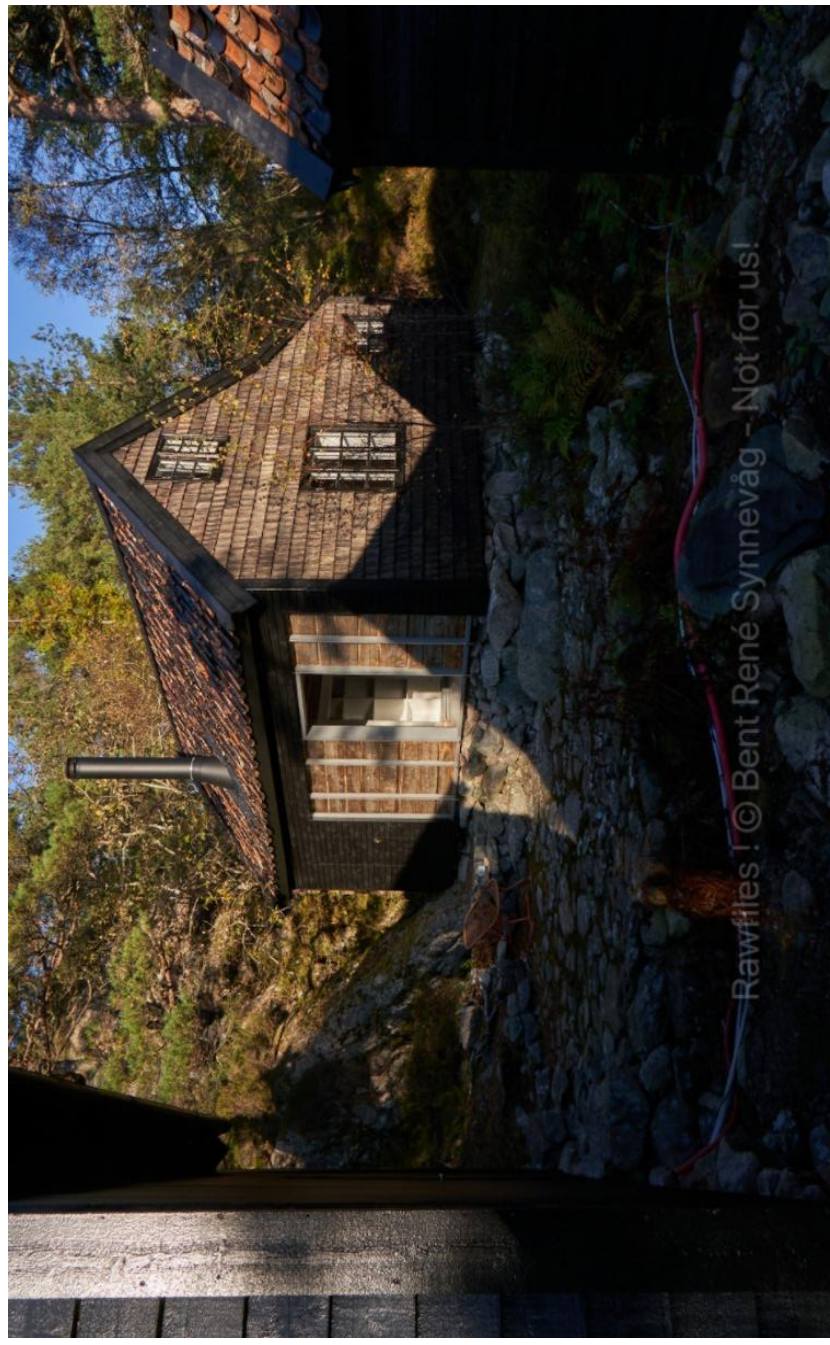
North Facade



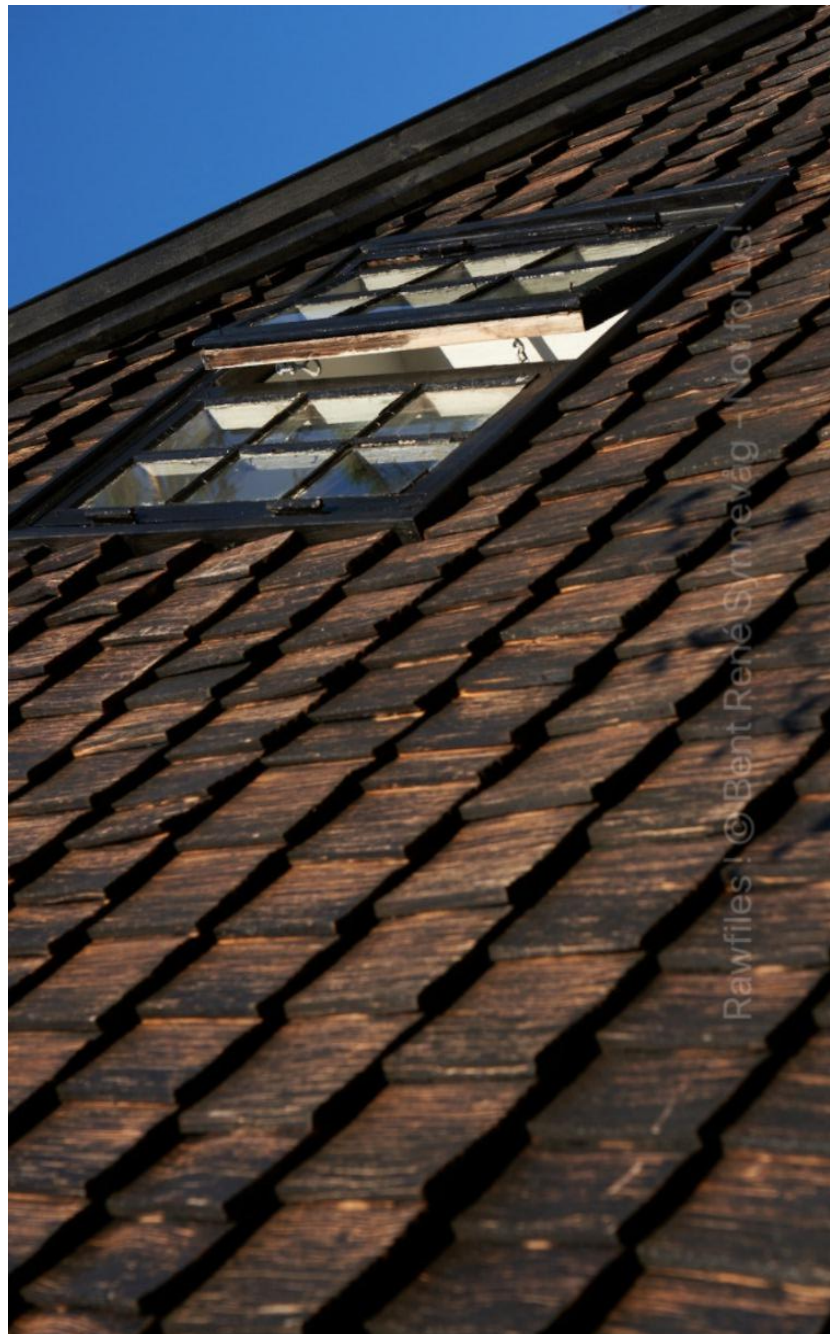
West Facade



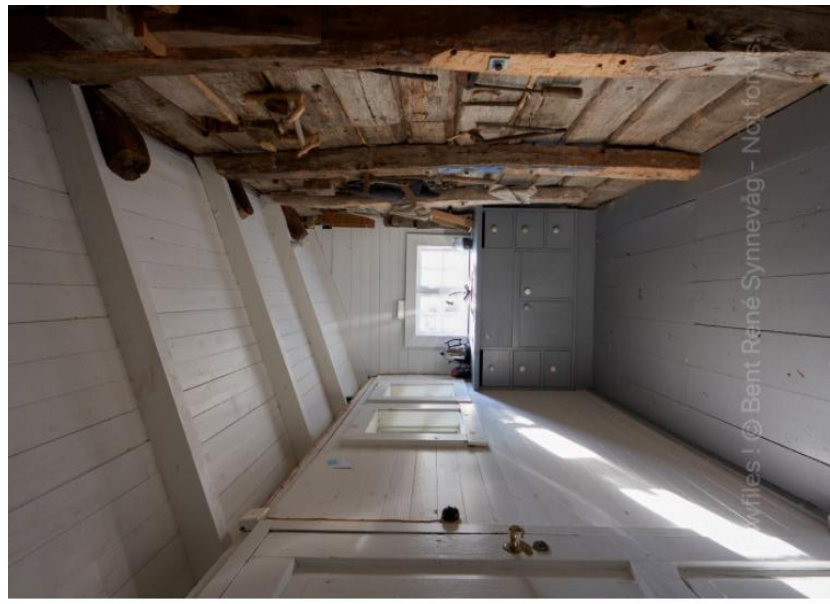
South Facade



Rawfiles ! © Bent René Synnevåg - Not for us!

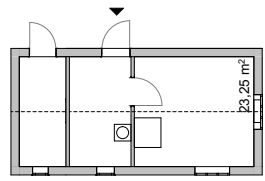




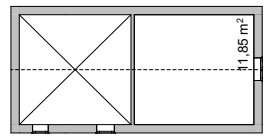


**DAUGHTER'S HOUSE
(SINA HOUSE)**

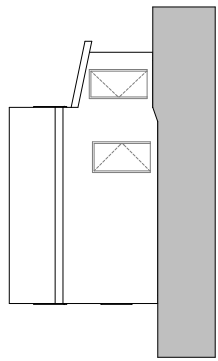
C - Daughter's house



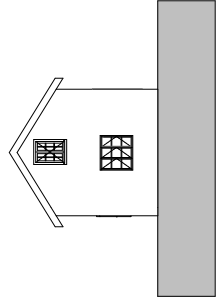
Plan



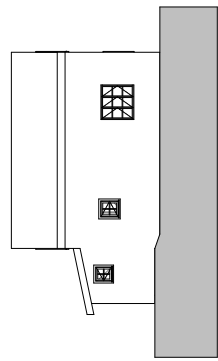
Plan - attic



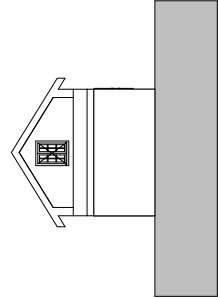
East Facade



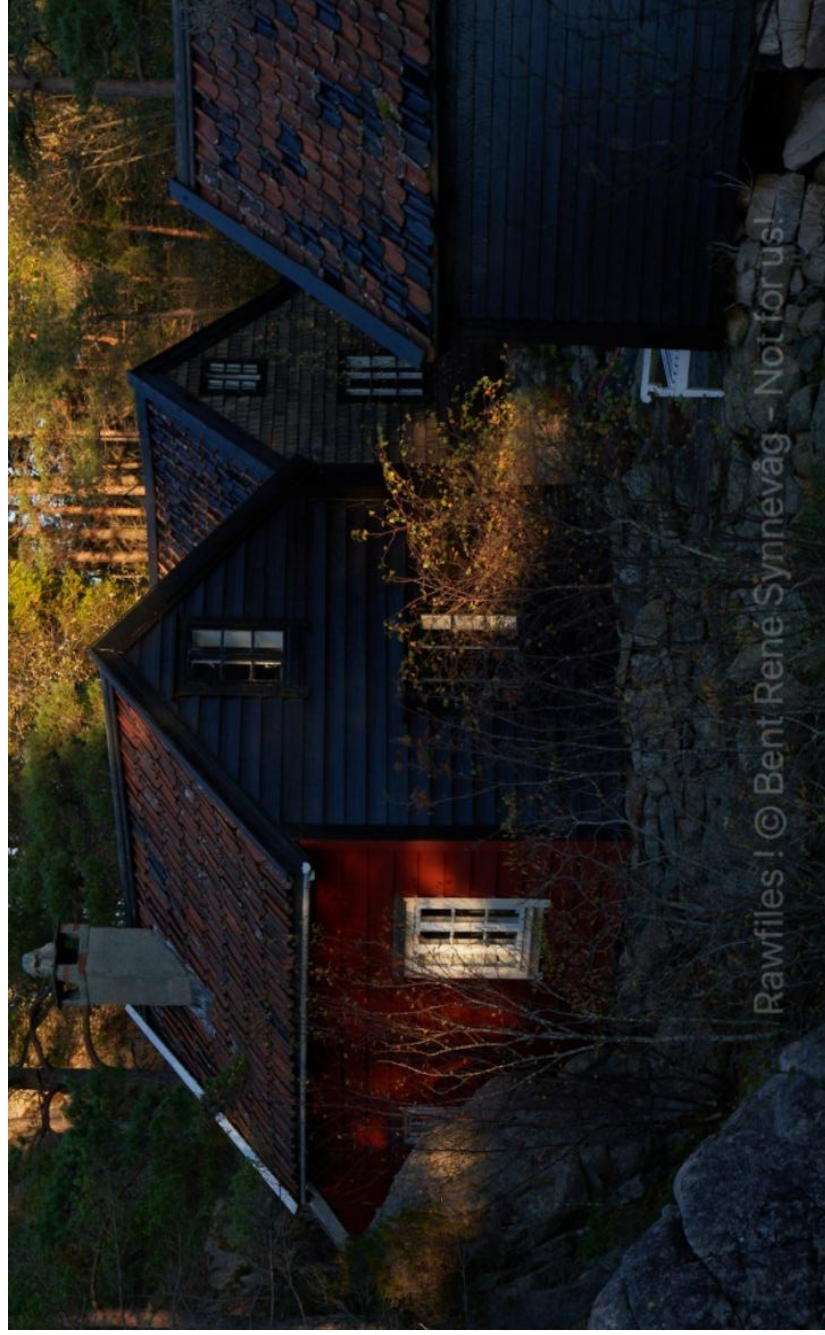
North Facade

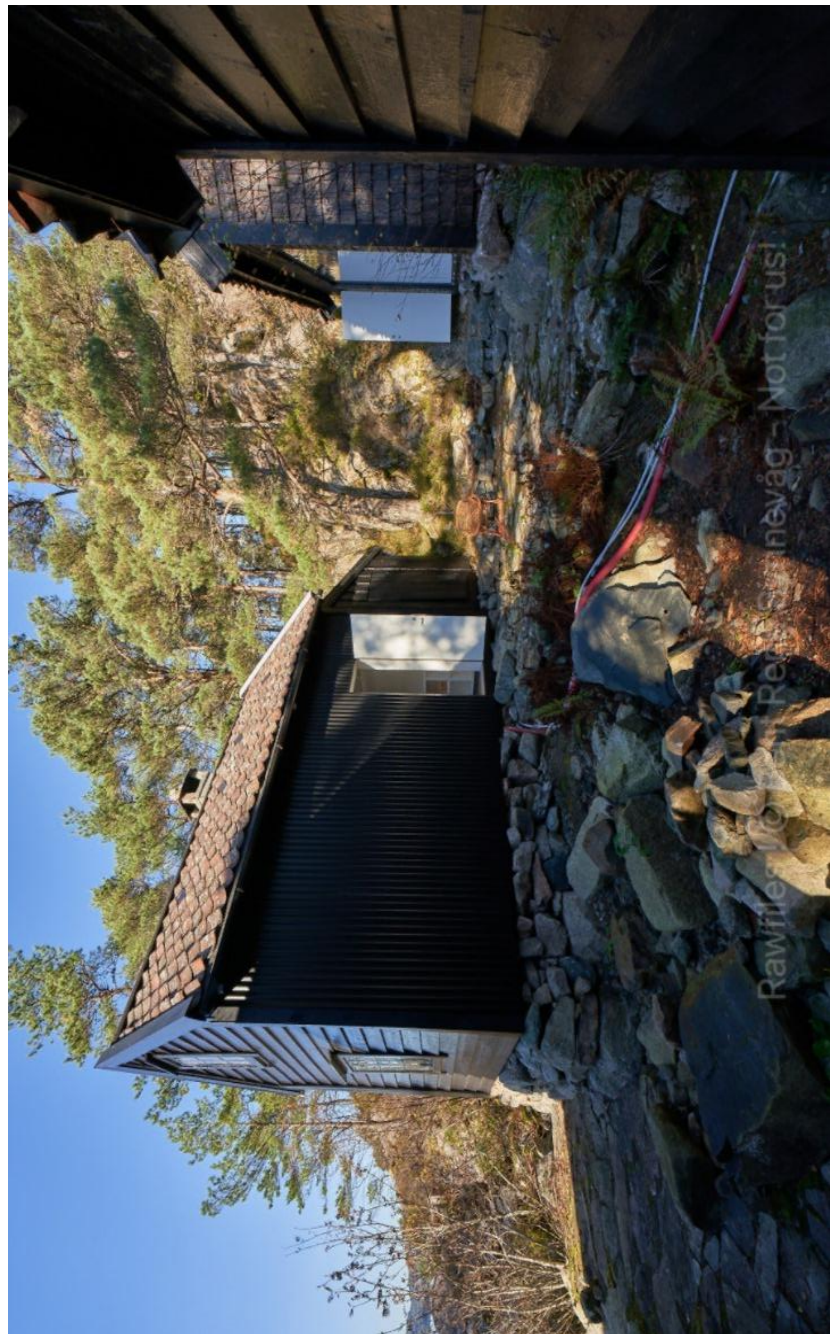


West Facade



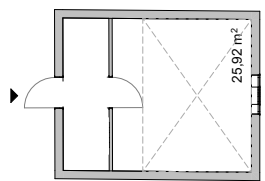
South Facade



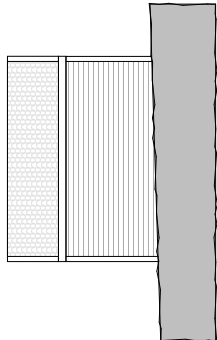


**DAUGHTER'S HOUSE
(ASTRI HOUSE)**

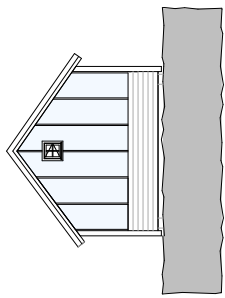
D - Daughter's house



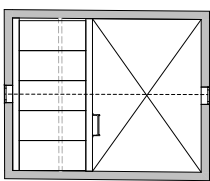
Plan



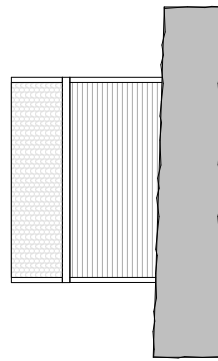
East Facade



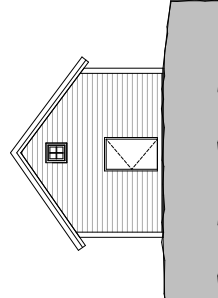
North Facade



Plan - attic



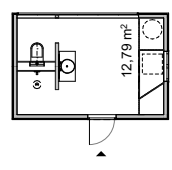
West Facade



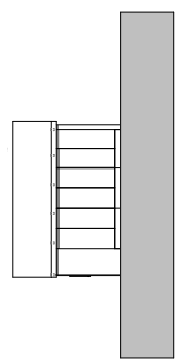
South Facade

BATHROOM HOUSE

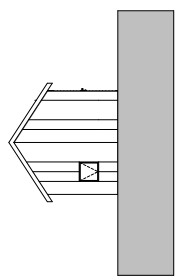
E - Bathroom house



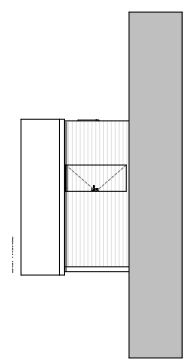
Plan



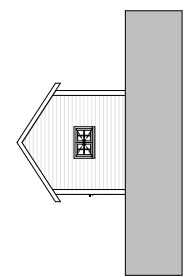
East Facade



North Facade



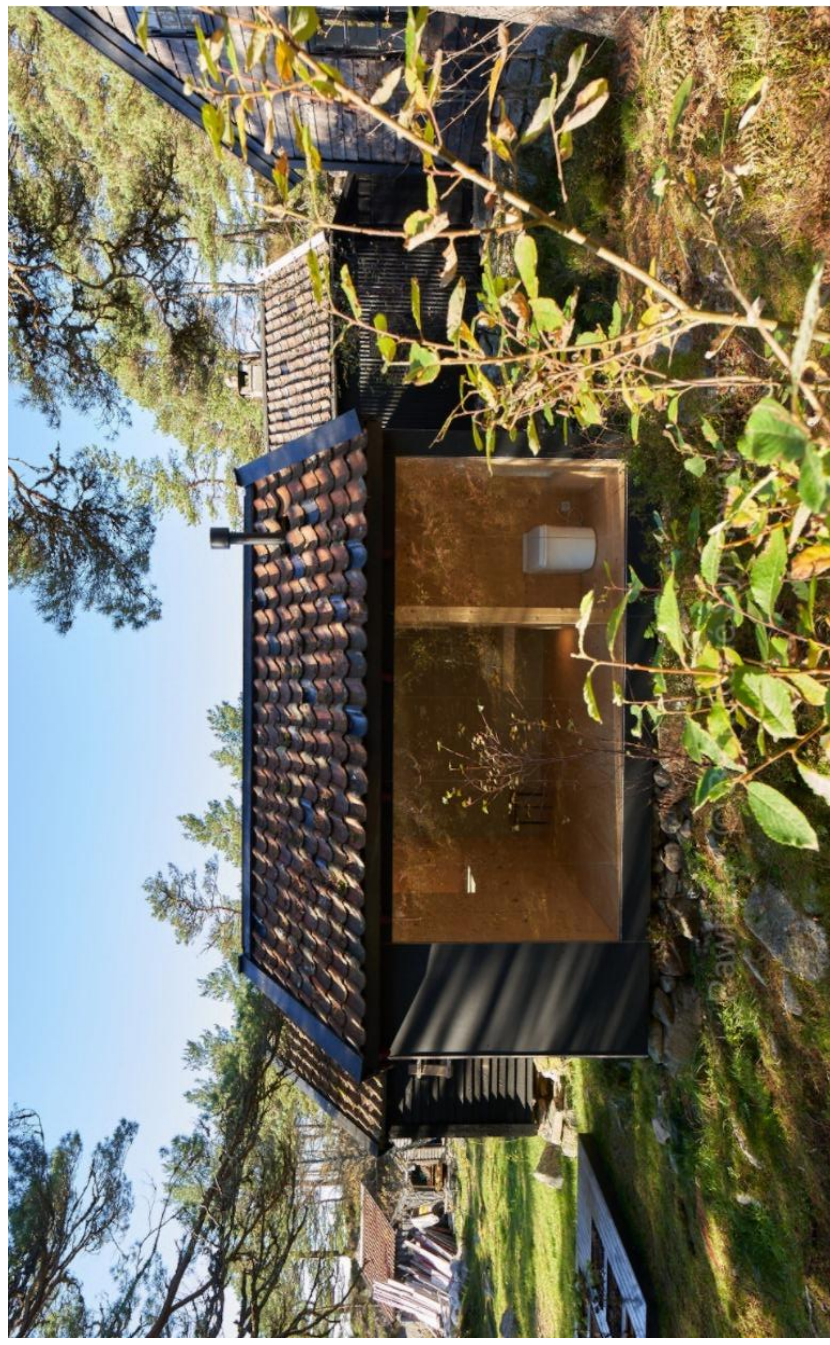
West Facade



South Facade





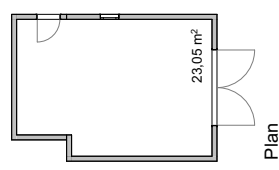




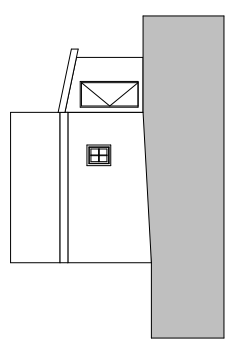


BOAT HOUSE

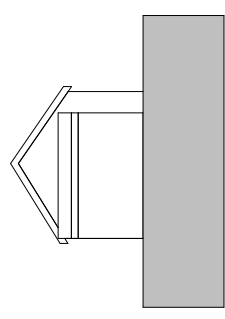
F - Boat house



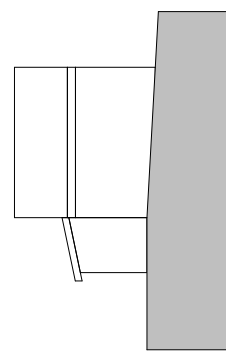
Plan



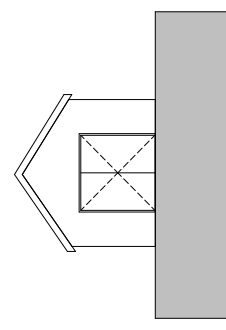
East Facade



North Facade



West Facade



South Facade

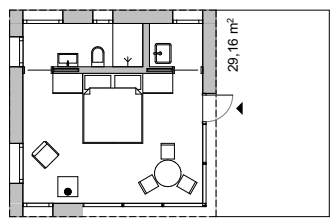


NEW HOUSE

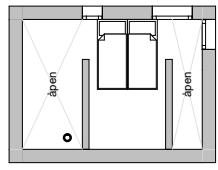




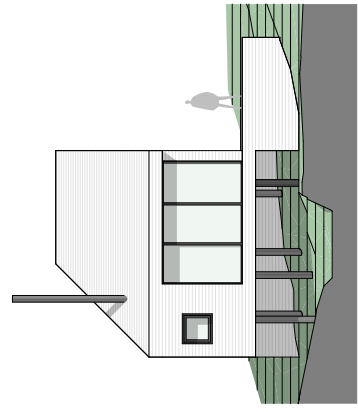
H - New house



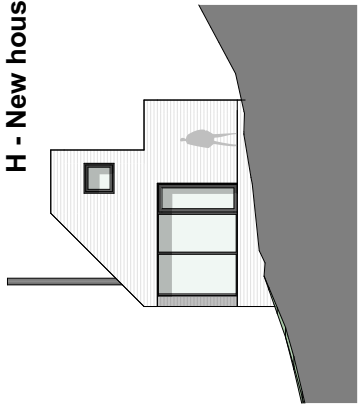
Plan - ground floor



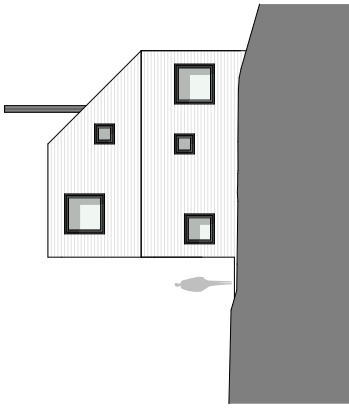
Plan - attic



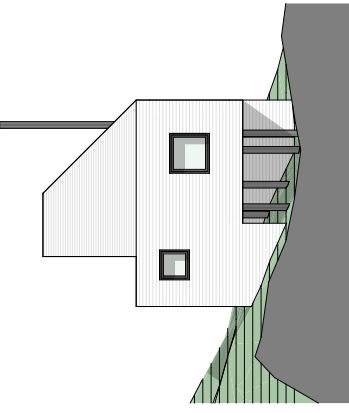
West Facade



South Facade



East Facade



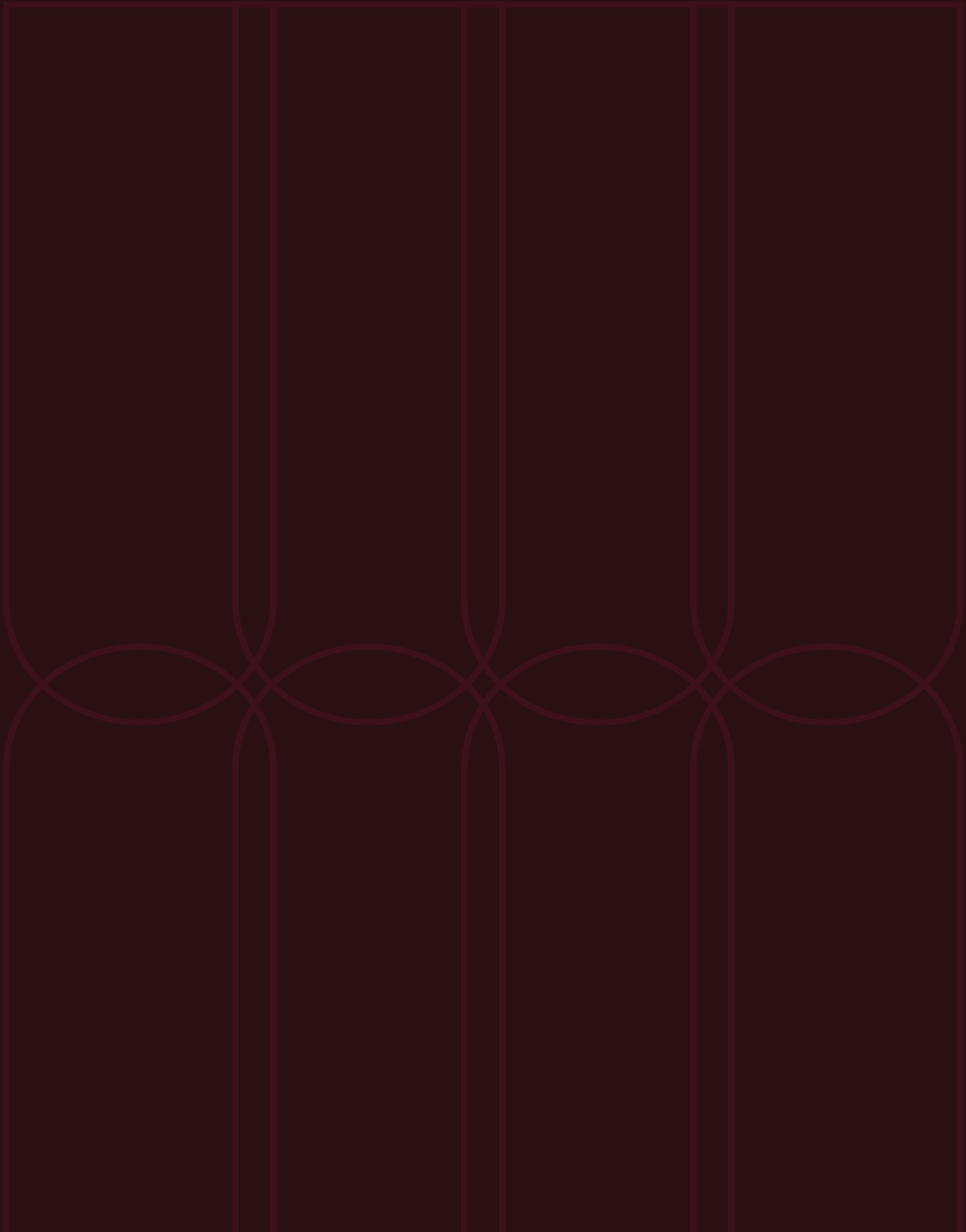
North Facade





VASSVIKVEGEN 209

VEDLEGG




Tilstandsrapport



 Fritidsbolig (hovedbolig)

 Vassvikvegen 209, 5215 LYSEKLOSTER  BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 22, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3128

Referansenummer: OX8770

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



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

Bang Takst AS

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

Selskapet spesialiserer seg på:

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 og så 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Fritidsbolig oppført over to etasjer med flere tilleggsbygg.

STANDARD

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

REFERANSEnivå

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

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

BELIGGENHET

Eiendommen har en praktfull beliggenhet ved Lysefjorden som trolig er et av vestlandets mest attraktive områder for fritidseiendommer. Eiendommen har en lang strandlinje og ligger svært fint til i usjenerte omgivelser. Det er i tillegg meget gode solforhold, og fantastisk utsikt.

TOMT

Eiet tomt på 12 561 m². Den delen av tomten hvor bebyggelsen befinner seg ligger i flatt terreng og med fine svaberg ned mot sjøen. Nyoppført terrasseplattning mellom byggene. Støpt kai like i front av byggene. Den øvrige delen av tomtearealet ligger som naturtomt i noe kupert terreng,

ADKOMST

Det er to alternative måter å komme seg til eiendommen. Fra båthavnen er det ca. 5 minutter i båt ut til eiendommen. En kan alternativt gå i terreng i skogen fra Vassvikveien (som er opp til høyre etter butikken) til eiendommen. Dette tar ca. 20-

25 minutter. Adkomst til Drange Båthavn er som følger: Kjør over Fanafjellet og videre mot Drange. Passer bl.a. Ole B og ta opp til høyre ved skilt, Drange. Følg deretter veien videre, passer vann som ligger på venstre side av veien. Kjør forbi dagligvarebutikk som ligger på høyre siden av veien og ta ned liten grusbakke like etter Byggmann som fører deg ned til Drange båthavn. Det er ca. 6 - 7 km. fra Ole B. til Båthavnen. Ved visning vil interessentene bli fraktet i båt fra havnen og ut til eiendommen.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vannforsyning via brønn. Forbrenningstolett i badehus. Gråvannsavløp for øvrig.

PARKERING

Det medfølger parkering og båt plass på Drange Båthavn.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Tregulv mot krypkjeller.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.

Vinduer:

Ett-lags vinduer i malte trekarmer.

Dører:

Ytterdører i heltre.

Tak/taktekking:

Saltak.
Taktekking med sutak, lekter og taktekking med skiferstein og teglstein.
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hovedetasje:

Kjøkken (15,0 m²)
Heltregulv, tømmervegger og åpen himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (31,0 m²)

Heltregulv, tømmervegger og åpen himling.
Åpen peis og vedovn.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken (22,0 m²)
Heltregulv, tømmervegger og åpen himling.
Kjøkkeninnredning.
Vedovn.

Loftsetasje:

Gang (9,0 m²)
Heltregulv, tømmervegger og åpen himling.

Soverom (15,0 m²)
Heltregulv, tømmervegger og åpen himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 80 liter.
Sikringssskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedfyring. Det er to vedovner og en peis i bygget.
Mulighet for elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

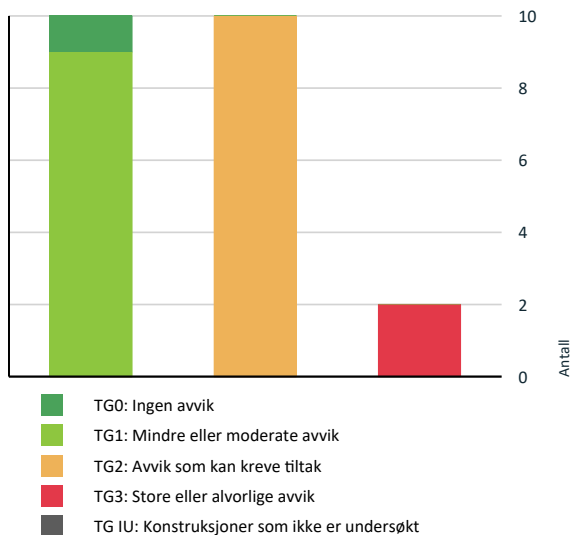
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

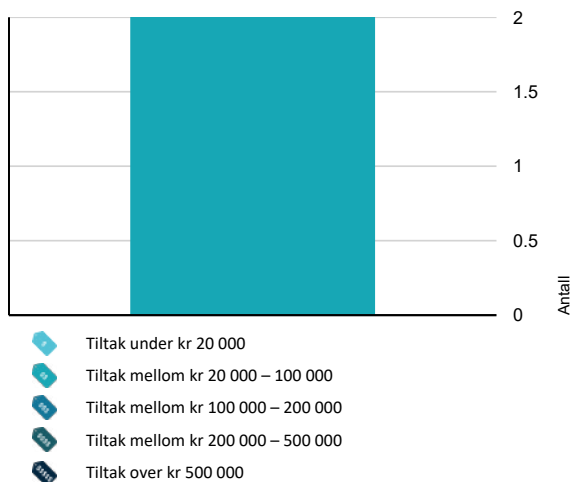
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Fritidsbolig (hovedbolig)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Større skjevheter i bygget. Merk at disse må sees i sammenheng med byggets alder.**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

- Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
 - Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
 - Symptomer på aktivitet etter skadedyr.
 - Stedvis råte i konstruksjoner.
 - Søyler er montert på grunn uten fuktspærre.
 - Merk at avvikene over må sees i sammenheng med byggets alder.**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Flere løse steiner samt steiner med skader.

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
 - Spredte råteskader i kledningen.
 - En del slitasje på kledningen forøvrig.
 - Utettheter bak kledning som medfører risiko for inntrenging av skadedyr/mus.
 - Stedvis synlig mit i tømmervegger (gjelder også bærende innervegger).

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Merk at stripet borebill (mit) må sees i sammenheng med byggets alder.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktmerker i karmen.
- Et par knuste glassruter.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Mit i treverk.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert aktivitet etter skadedyr/mus i bla. kjøkkenskap.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (15,0 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (22,0 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG (HOVEDBOLIG)



Byggeår

1600

Kommentar

Opplysninger fra tidl. salgsoppgaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter og taktekking med skiferstein og teglstein.

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

Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år
- Tegltakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Flere løse steiner samt steiner med skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

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

Vedlikehold:

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

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfasett trekledning.

Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes. Eldre tømmervegger er særlig sårbare for råteskader og skadeinsekter ved feil utførelse. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år

- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år

- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år

- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spredte råteskader i kledningen.
- En del slitasje på kledningen forøvrig.
- Utettheter bak kledning som medfører risiko for inntrenging av skadedyr/mus.
- Stedvis synlig mit i tømmervegger (gjelder også bærende innervegger).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.
- Åpninger for skadedyr bør tettes tilstrekkelig. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Mit bør behandles.



TO2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Merk:

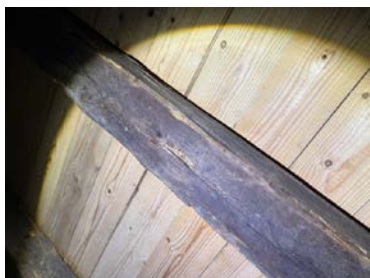
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Merk at stripet borebill (mit) må sees i sammenheng med byggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov.



TO2 Vinduer

Ett-lags vinduer fra byggeår.

Merk:

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

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggeforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktmerker i karmen.
- Et par knuste glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold for å unngå råteskader på vinduene.
- Glassruter som er knust bør skiftes.



TG 1 Dører

Ytterdører i heltre.

Dører av eldre årgang. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskerien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Se eget punkt vedr. mit under yttervegger og takkonstruksjon.

Forventet levetid:

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

Merk:

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

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Tilstandsrapport

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

Merk:

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Større skjevheter i bygget. Merk at disse må sees i sammenheng med byggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

To vedovner og peis.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet taktekkning. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert). e

Krypkjeller

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler. Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Symptomer på aktivitet etter skadedyr.
- Stedvis råte i konstruksjoner.
- Søyler er montert på grunn uten fuktsperre.
- Merk at avvikene over må sees i sammenheng med byggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller. Høy luftfuktighet over tid gir stor risiko for muggsoppdannelse, råteskader i trekonstruksjoner og et dårlig innemiljø i boligen.
- Det bør gjøres tiltak for å hindre tilgang til skadedyr, hvis mulig. Merk at det på grunn av konstruksjonens alder/byggeskikk, er påregnelig at det vil være tilgang for skadedyr.
- Konstruksjoner med råte bør skiftes ut. Estimert omfatter kun utskifting av elementer med råte.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



IG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp / stige mellom hovedetasje og loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mit i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mit bør behandles.



IG 1 Innvendige dører

Profilerte heltredører.

Merk:

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

IG 2 Andre innvendige forhold

Se kommentarer etter avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert aktivitet etter skadedyr/mus i bla. kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å hindre inntrenging av skadedyr/mus som kan medføre skader på materialer og installasjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN (15,0 M²)

IG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i heltre og heldekkende stålvaske med skyllekum og ett-greps blandeblender.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramiske platetopp fra Smeg
- Integrert oppvaskmaskin (smal modell) fra Siemens.
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Smeg.

Naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (15,0 M²)

IG 2 Avtrekk

Rommet har ingen ventilering utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (22,0 M²)

IG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandeblender.

Hvitevarer:

- Integrert komfyr fra Siemens
- Integrert induksjonstopp fra Siemens
- Integrert oppvaskmaskin fra Siemens

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (22,0 M²)

IG 2 Avtrekk

Rommet har ingen ventilering utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

IG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast.

Vannpumpe i krypkjeller.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

Tilstandsrapport

- Pex-rør: 25-75 år



1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 80 liter fra Oso Hotwater, plassert i krypkjeller.

Bereider ble produsert i 2007.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i i loftsetasjen.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 56A, 2 kurser på 20A, 5 kurser på 16A, 3 kurser på 15A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygnings sakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Fuktsikring og drenering

Bygningen har krypkjeller og står på fjell uten registrert dreneringssystem. Dette er vanlig for bygg av tilsvarende alder og type, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid. Tilstanden bør overvåkes, og tiltak vurderes dersom det oppstår tegn til fuktbelastning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vannforsyning via brønn. Forbrenningstolett i badehus. Gråvannsavløp forøvrig.

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

"Biblioteket"



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Tregulv. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med takpanner av tegl.

Vedovn m/stålpipes.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

"Båthuset"



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Tregulv. Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon (grindverkskonstruksjon) med stående trepanel. Taket er tekket med takpanner av tegl.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod bak "båthuset"



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Tregulv. Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon (grindverkskonstruksjon) med stående trepanel. Taket er tekket med takpanner av tegl.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

"Lillehuset"



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Tregulv. Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon kledd med trepanel. Taket er tekket med takpanner av tegl.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

"Storehuset"



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Tregulv. Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon kledd med trepanel og bølgeblikkplater. Taket er tekket med takpanner av tegl.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

"Badehuset"



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Treplater på gulv Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon kledd med trepanel og plateledning. Taket er tekket med takpanner av tegl.

Bygningen fungerer som bad/dusjrom med baderomsmøbel, forbrenningstoalett, dusj, varmtvannsbereder og eget sikringskapp.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

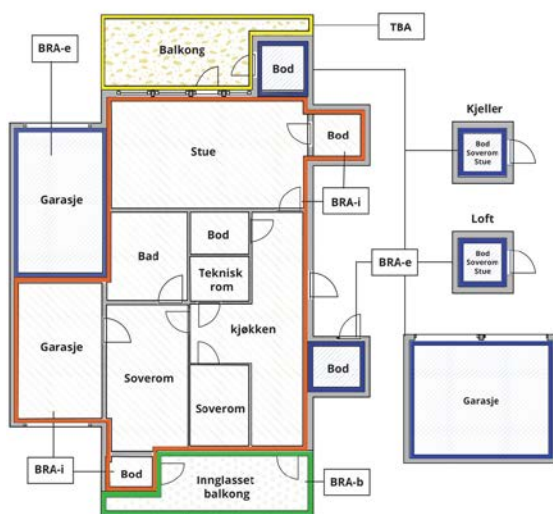
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig (hovedbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	71			71	
Loft	24			24	
SUM	95				
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Kjøkken (15,0 m ²), kjøkken (22,0 m ²), stue (31,0 m ²)		
Loft	Gang (9,0 m ²), soverom (15,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,26 meter målt på kjøkkenet. Opptil ca. 4,10 meter i stue.

Loftsetasje: ca. 2, meter målt i

Bygget har ikke etablert bad innenfor hoveddelen og oppfyller isolert sett ikke kravene til BRA-i. Rommene i hoveddelen er likevel vurdert som BRA-i i denne rapporten, basert på en samlet vurdering.

GENERELT

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

"Biblioteket"

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		28		28	
Hems					
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Gang (12,8 m ²), soverom (15,0 m ²)	
Hems		Hems (ikke målbart areal)	

"Båthuset"

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom (26,0 m ²)	

Bod bak "båthuset"

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (5,5 m ²)	

"Lillehuset"

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		17		17	
Hems					
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Gang (5,9 m ²), soverom (10,8 m ²)	
Hems		Hems (ikke målbart areal)	

"Storehuset"

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		35		35	
Hems		9		9	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Gang (12,8 m ²), soverom (15,0 m ²), bod (5,8 m ²)	
Hems		Hemsrom (9,0 m ²)	

"Badehuset"

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad (10,3 m ²)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig (hovedbolig)	95	0
"Biblioteket"	28	0
"Båthuset"	0	26
Bod bak "båthuset"	0	6
"Lillehuset"	17	0
"Storehuset"	39	6
"Badehuset"	10	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	22	41		0	12561 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Vassvikvegen 209

Hjemmelshaver

Saunders Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	02.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	02.02.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	

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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 insiden 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 hammerелеktrode 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 slitasje: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

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

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

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

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

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger. Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

EMERA

EIENDOMSMEGLING

Meglerfirma

Sjur Breistein
Salgs sjef | Eiendomsmegler | Partner
TEL 917 91 111

Oppdragsnr. 03260002

Adresse

VASSVIKVEGEN 209

Postnr.

5215

Sted

LYSEROSTEN

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?

___ År ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

SÅUNDENS EIENDOM AS

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse ETABL. EGNET *BADEHUS*
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2020-2022
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse UTSTAKT BRUK AV NATURMATE.
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse FAGMESSIG
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

se tilstandsrapport for mer utfyllende beskrivelser

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11/3-2026

Sted

Bergen

Signatur selger 1:

Todd Samundson

Signatur selger 2:

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygget tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	22/41
Adresse:	Vassvikvegen 209, 5215 LYSEKLOSTER

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Fritidsbusetnad og grønnstruktur

KOMMUNEDELPLAN	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
<input checked="" type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	Fritidsbusetnad, friområde, froluftformål og småbåtanlegg
<input type="checkbox"/> Egedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen	
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt	
<input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)	

PÅGÅANDE PLANAR	
Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	



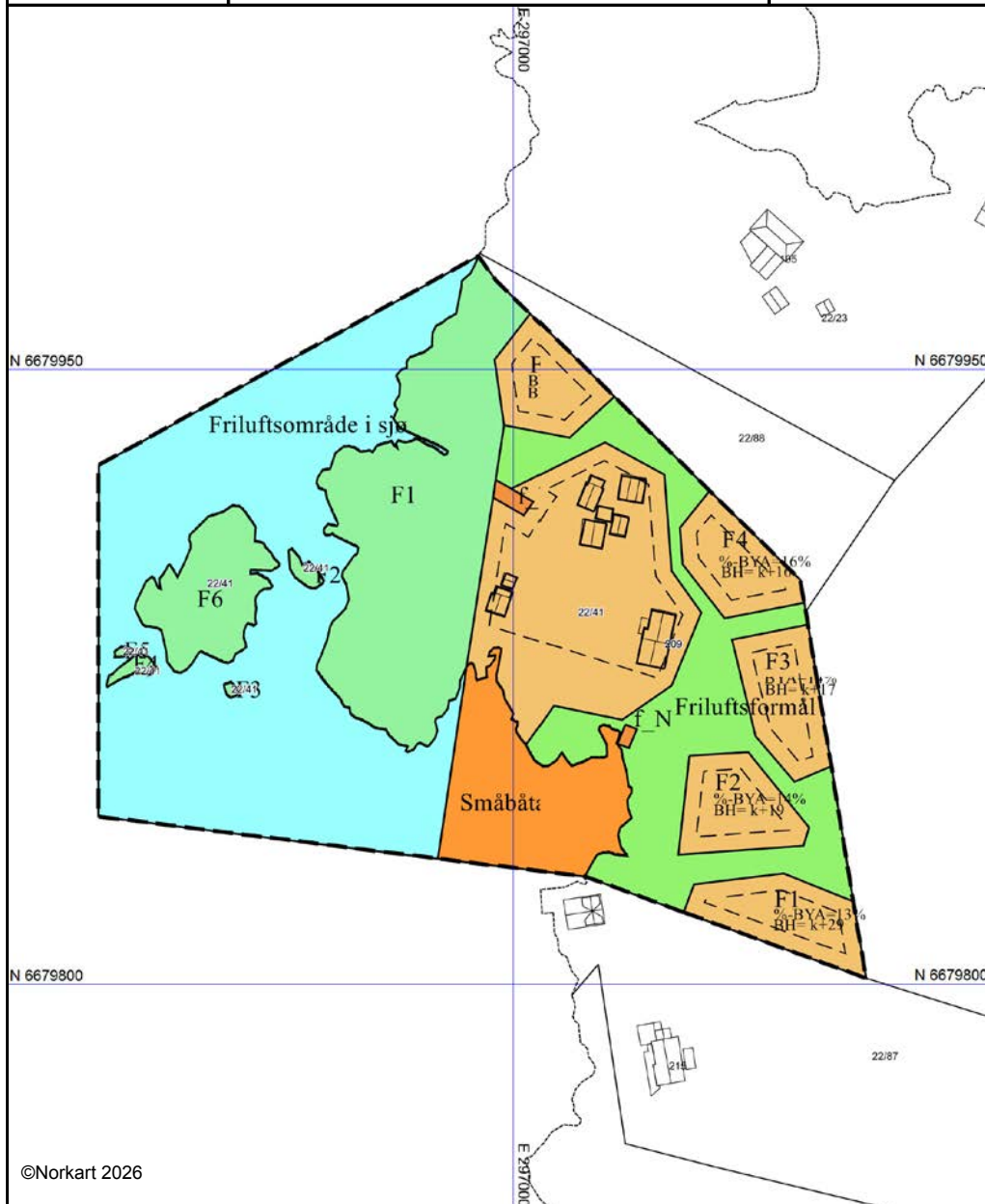
Reguleringsplankart

Eiendom: 22/41
Adresse: Vassvikvegen 209
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
-  Uthus/naust/badehus
-  Friområde
-  Friluftsmål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting

OS KOMMUNE

REGULIRINGSBESTEMMELSER for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12

REGULERINGSPLANEN Olsknappen, Drangsneset, gnr. 22 bnr. 41

Disser reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrensen på plankart i mål 1:1000, datert 20.05.2014. Revidert dato 30.09.2015

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

(pbl § 12-5. 1)

- Fritidsbebyggelse (F1, F2, F3, F4, F5, F6) (1120)
- Teknisk anlegg (f_Av) (1560)
- Naust (f_N) (1589)
- Småbåtanlegg (1588)

Grønnstruktur

(pbl § 12-5. 3)

- Friområde (Fr1, Fr2, Fr3, Fr4, Fr5, Fr 6) (3040)

Landbruk-, natur -og friluftsmål samt reindrift

(pbl § 12-5.5.)

- Friluftsmål (5130)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

(pbl § 12-5.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6720)

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.0 Generelt

1.0.1 Detaljplan

Illustrasjonsplan datert 01.07.2015 og snitt datert 19.05.2014 skal være retningsgivende for det videre arbeid. Illustrasjonsplanen er ikke rettslig bindende.

1.0.2 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. En skal begrense behovet for støttemurer, fylling og sprengninger til det minimale. Eventuelle fyllinger og skråninger skal ikke være brattare enn 1:1,5.

1.0.3 Murer

Murer over 1m skal meldes som tiltak. Det skal primært ikke settes opp murer høyere enn 1,2 m. Dersom det er nødvendig med høyre murer enn 1,2 m skal de terraseres. Murer skal opparbeides i naturstein.

1.0.4 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Alle inngrep i eksisterende landskap skal utføres med forsiktighet.

1.0.5 Fjernvirkninger og terrenginngrep

Hyttene skal bygges ut slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhet i forhold til eksisterende omgivelse og fjernvirkning. Bebyggelsen skal følge terrenget.

1.0.6 Estetikk

Alle bygg skal gis en god og hensiktsmessig form med høy arkitektonisk kvalitet samt en god material- og fargebruk..

1.0.7 Automatisk freda kulturminne

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeida, skal arbeidet stanses omgående og kulturminne myndighet underrettes, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

1.0.8 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som faller under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av Bergen Og Omlag Havnevesen.

1.0.9 Kulturminner i sjøbunnen

Tiltakshaver plikter å gi melding til museet dersom det under arbeidet i sjøområdet påvises skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminner. Dersom kulturminner på sjøbunnen kan bli berørt av tiltaket så må ha undervannarbeidet straks stanses.

1.0.10 Dokumentasjon til byggemelding.

Ved innsending av rammesøknad skal det legges ved tegninger av plan, snitt og

fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500. Der skal det gjøres rede for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, forhold til nabobygg, murer, trapper, gjerder og grøntareal.

1.1 Rekkefølgekrav

- 1.1.1 Før hyttene kan tas i bruk skal privat småbåtanlegg være opparbeidet. Det kan midlertidig oppføres og tas i bruk 2 hytter i planområdet før anlegget må opparbeides.
- 1.1.2 Parkeringsplassavtale skal vedlegges rammesøknad.
- 1.1.3 VA skal være godkjent før byggetillatelse.
- 1.1.4 Det stilles krav til et godkjent oppmålingsfirma som skal plassere byggene i plan og høyde i samråd med arkitekt skal den endelige justeringen foretas. Dette må være utført før igangsettingssøknaden.
- 1.1.5 Dersom parkeringsplass anlegges langs Vassvikvegen, skal utforming av krysset skje i samsvar med gjeldende veinorm. Det kan imidlertid opparbeides og tas i bruk 2 hytter før kravet utløses.

§ 2 BYGGEOMRÅDE og ANLEGG (pbl § 12-5.ledd nr.1)

2.0 Generelt

- 2.0.1 Utnyttingsgrad skal regnes i BYA%.
- 2.0.2 BYA er definert etter ny forskrift "Grad av utnytting" fra mai 2007.

2.1 Fritidsbebyggelse

- 2.1.1 I området tillates det oppført fritidsbebyggelse (F1, F2, F3, F4, F5, F6)
- 2.1.2 Maksimal byggehøyde og utnyttelsesgrad er som følger:

Felt	Byggehøyde (BH)	Utnyttelsesgrad BYA
F1	k +29	% BYA = 13%
F2	k +19	% BYA = 14 %
F3	k +17	% BYA = 14 %
F4	k+16	% BYA = 16 %
F5	k +17	% BYA= 16 %
F6	k+12	% BYA= 12 %

- 2.1.3 Eksisterende klyngetun F6 kan økes med 1-2 enheter.
- 2.1.4 Det stilles krav om minst mulig terrenginngrep (Skjæringer, støttemurer og fyllinger).
- 2.1.5 Maks største utvendige mål i bredde av fritidsbebyggelse er 8 meter og takvinkelen skal være mellom 30-35 grader. Møne skal være i byggets lengderetning.
- 2.1.6 Hyttenes utforming basert skal være basert på vestnorsk byggeskikk med utstrakt bruk av natur materialer som tre og naturstein, samt farger som naturens egne.
- 2.1.7 Terrasser skal anlegges på terrengnivå. De skal ikke være inn gjerdet. Overflaten til terrasser skal være av stein, tre og betong.
- 2.1.8 Det tillates gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5,5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.
- 2.1.9 Fritidsbebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk heilskap i forhold til eksisterende omgivelser og fjernvirkning.

2.1 Naust

- 2.1.1 I området tillates det oppført felles naust 3x5 meter for fritidsbebyggelse (F1, F2, F3, F4, F5, f6).

2.2 Tekniske anlegg

- 2.2.1 I område for kommunal teknikk skal det etableres slamavskiller og borehull for vann.

2.3 Trafo

- 2.3.1 Det kan plasseres en trafostasjon innenfor bebyggelse og anlegg. Plasseringa må avklaras med BKK.

2.4 Småbåtanlegg

- 2.4.1 Privat småbåtanlegg kan etableres med inntil 8 båtplasser. Flytebrygger skal ha maks bredde på 2,5 meter.
- 2.4.2 Det kan etableres bølgebryter /molo innenfor formålsgrensen.
- 2.4.3 Bølgebryter /molo og brygger skal tilpasses/festes til land på en skånsomt og estetisk pen måte.
- 2.4.4 Flytebrygger skal fundamenteres forsvarlig.
- 2.4.5 All fortøyning skal være direkte til flytebryggene.

§ 3 **GRØNNSTRUKTUR** (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

3.1 Friområde

- 3.1.1 Foruten vanlig vedlikehold av skog, vegetasjon og stier er tiltak som kan endre naturområde sin karakter ikke tillatt. Videre skal det vises varsemnd ved iverksetting av fysiske tiltak som graving, fylling, hogst og liknende. Grønnstruktur og eksisterende vegetasjon må sikrest og strandområde må være tilgjengelig for alle.

§ 4 **LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT** (pbl § 12-5, ledd nr. 6)

4.1 Friluftformål

- 4.1.1 I friluftformålet skal det tas hensyn til dagens bruk. Mest mulig av eksisterende vegetasjon, stier, svaberg, og terreng skal bevares. Nye gangveier og stier skal ha begrensens til et minimum. Strandområde må være tilgjengelig for alle

§ 5
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
(pbl § 12-5. ledd nr. 5)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

5.1.1 Friluftsområde i sjø.

5.1.2 Strandsona skal være tilgjengelig for alle. Det blir ikke tillatt å etablere gjerde / levegg eller andre stengsler i tilknytting til strandsona.

Kommunalsjef

Godkjent av Os kommunestyre i møte 00.00.00, sak /00

Kommunalsjef

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	OLSKNAPPEN	Beregnet areal	12561
Etablert dato	12.01.1959	Historisk oppgitt areal	12561
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	6
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	22/41
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	03.07.2008			1243-22/86, 22/41
Kartforretning	01.07.2008	39.138		22/41 (12561)
Kartforretning		338/07		
Skylddeling	12.01.1959			22/4, 22/41
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6679899.73	296947.23	0	Nei	40.5	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6679898.6	296925.22	0	Nei	795	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6679881.63	296904.31	0	Nei	7.8	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6679878.89	296907.9	0	Nei	41	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6679873.07	296930.24	0	Nei	8.6	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6679895.95	297014.7	0	Ja	11668.1	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAUNDERS EIENDOM AS S922116792	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 3805 Nøstet 5802 BERGEN	

Adresse

Vegadresse: Vassvikvegen 209

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5215 LYSEKLOSTER	Kirkesogn	07021401 Os
Grunnkrets	106 Drange	Tettsted	
Valgkrets	2 Lysekloster		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	175374043		Enebolig (111)	Bygningsnummer utgått (BU)	
2	12570406		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
3	12570414		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
4	12570422		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
5	12570430		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
6	175367187		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
7	175360697		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 175374043: Enebolig (111), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygningsnummer utgått		16.12.2005	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	22/41	-	-	-	-	-

2: Bygning 12570406: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	76
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	76
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vassvikvegen 209	H0101	22/41	76	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	76	76	0	0	0

3: Bygning 12570414: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	22/41	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6	6	0	0	0

4: Bygning 12570422: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	22/41	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

5: Bygning 12570430: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	22/41	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0

6: Bygning 175367187: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	22/41	-	-	-	-	-

7: Bygning 175360697: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	22/41	-	-	-	-	-

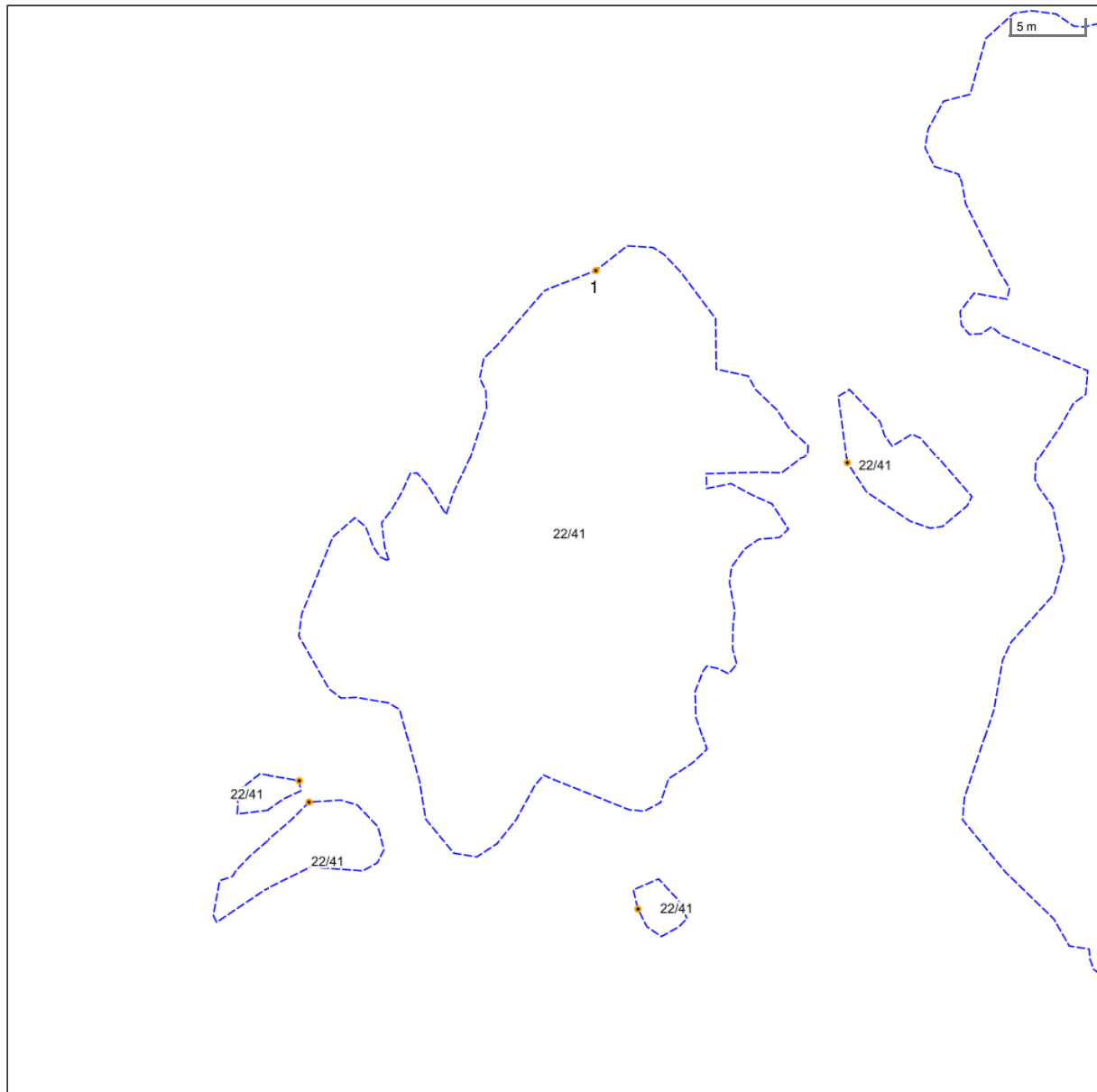
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 4624 - 22/41//

Teig 1 av 6



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.

Eiendomsgr omtvistet	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	Grensepunkt lite nøyaktig	Grensepunkt - offentlig godkjent
Hjelpelinje vegkant	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	Grensepunkt mindre nøyaktig	Grensepunkt - bolt
Hjelpelinje fiktiv	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	Grensepunkt mindre nøyaktig	Grensepunkt - kors
Hjelpelinje punktfaste	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	Grensepunkt middels nøyaktig	Grensepunkt - rør
Hjelpelinje vannkant	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	Grensepunkt nøyaktig	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	Eiendomsgr uvis nøyaktighet		Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 6

Areal	795,00 m ²		Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6679898,6	Øst 296925,22	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6679915,43	296929,23	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 2 av 6



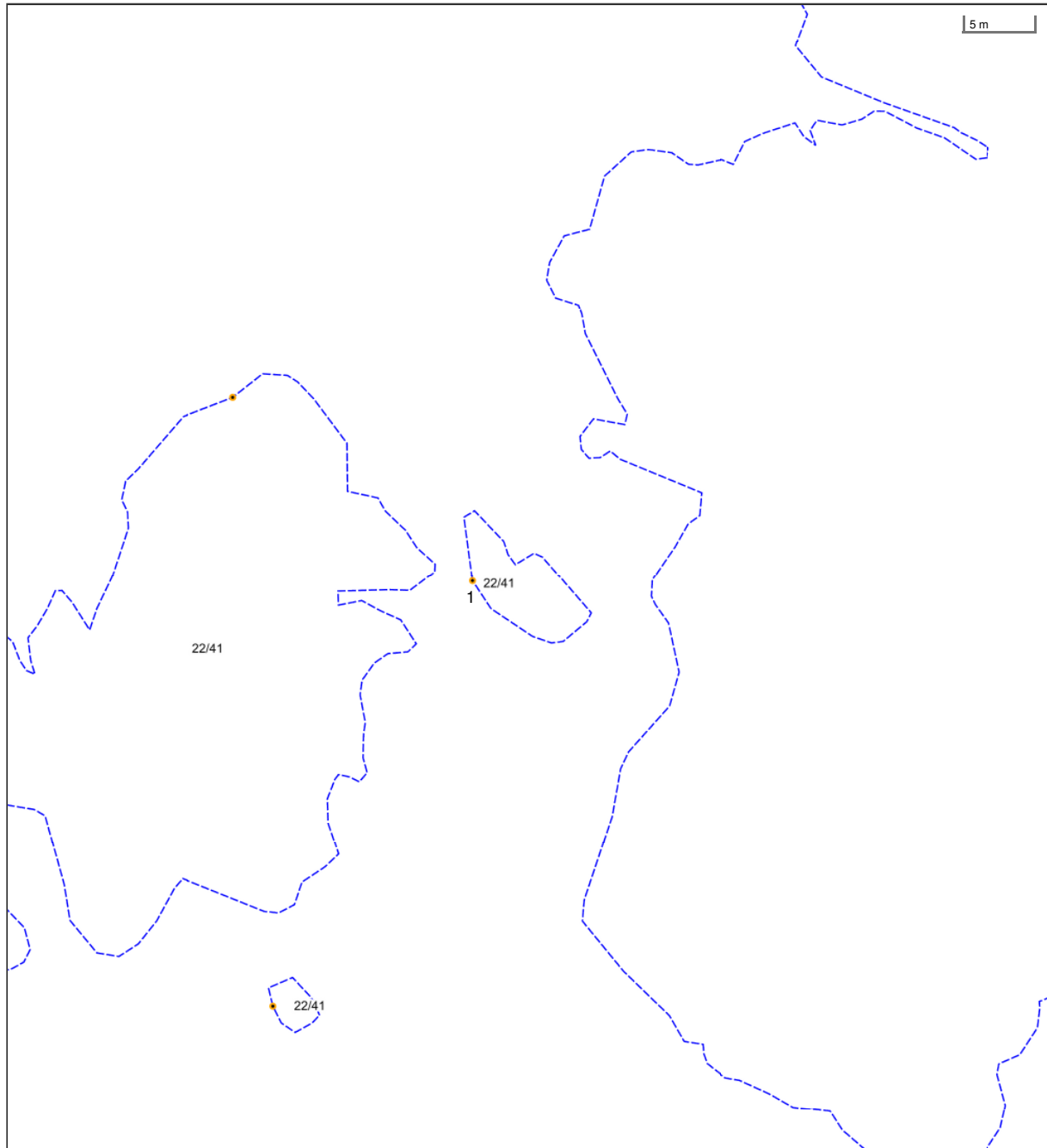
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

-----	Eiendomsgr omtvistet	—————	Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
· · · · ·	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgr mindre nøyaktig $>90 \leq 200$	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
· · · · ·	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	●	Grensepunkt nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		—————	Eiendomsgr uvis nøyaktighet			●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 6

Areal	8,60 m ²		Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6679873,07	Øst 296930,24	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6679871,98	296929,68	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 3 av 6



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 6

Areal	40,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6679899,73	Øst	296947,23	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6679901,46	296945,61	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 4 av 6



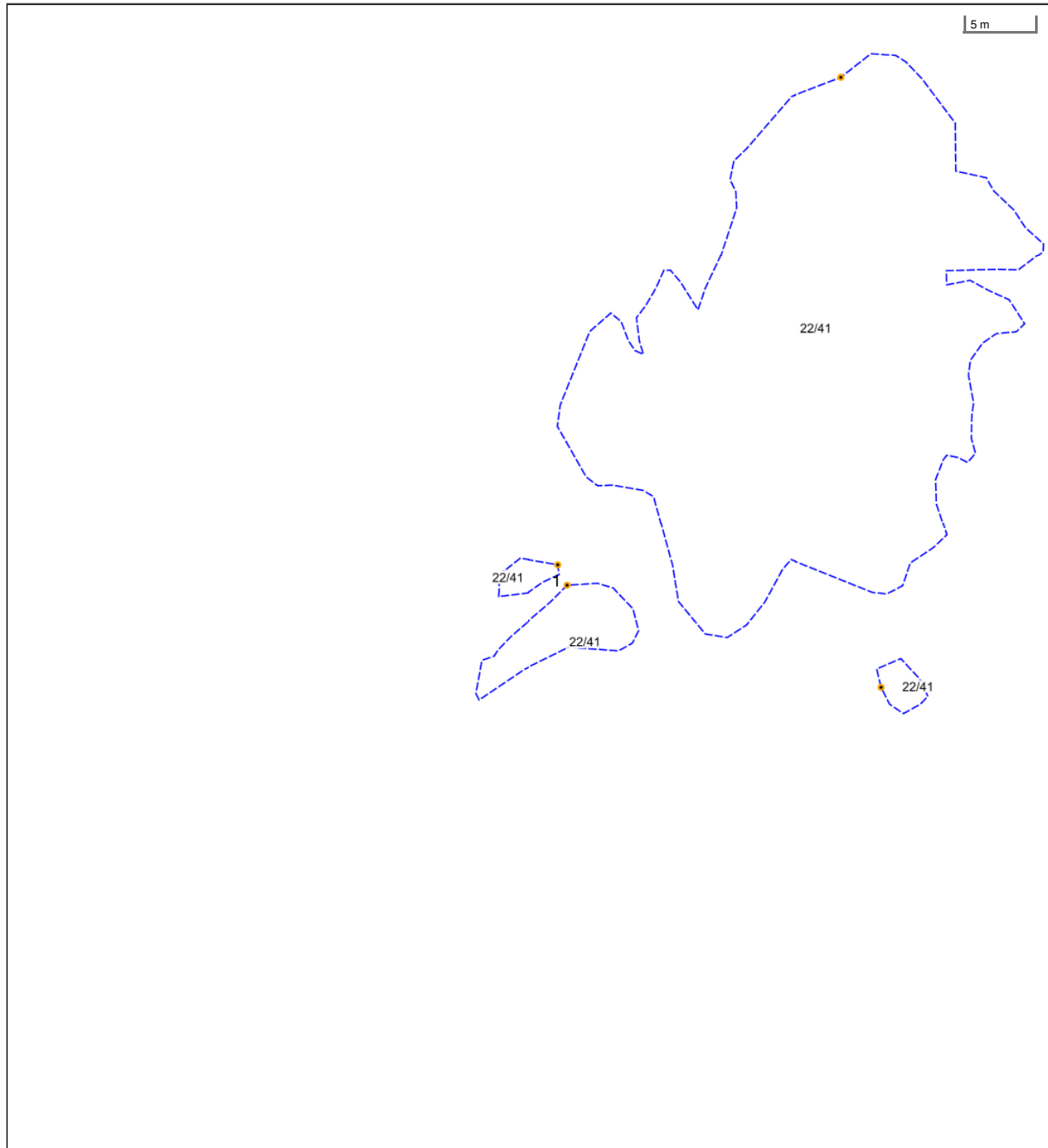
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 4 av 6

Areal	41,00 m ²	Arealmerknað	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6679878,89	Øst	296907,9	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6679880,46	296907,73	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 5 av 6



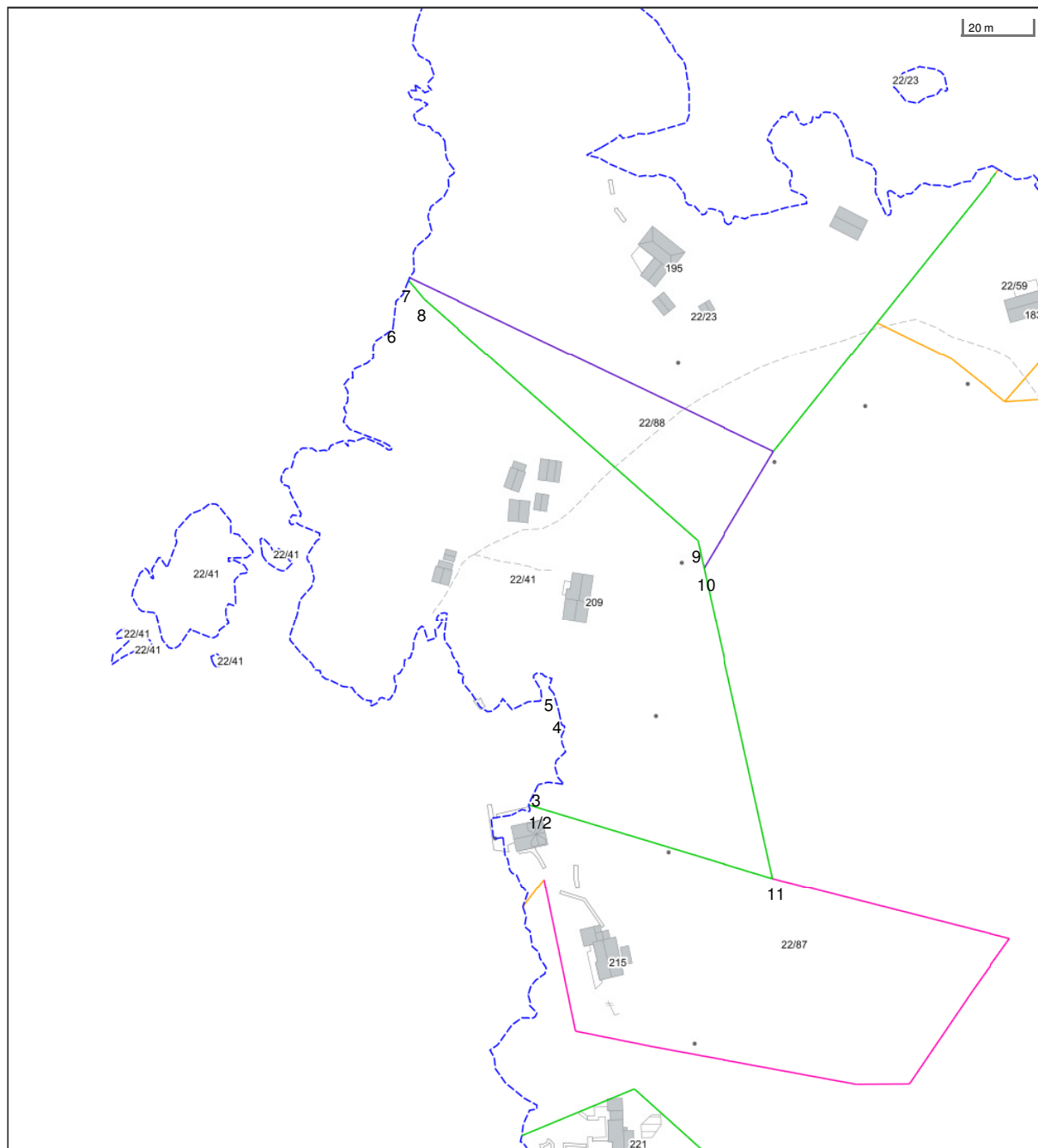
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

-----	Eiendomsgr omtvistet	—————	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
· · · · ·	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
· · · · ·	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		—————	Eiendomsgr uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt nøyaktig	⊙	Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 6

Areal	7,80 m ²		Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6679881,63	Øst 296904,31	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6679881,94	296907,15	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 6 av 6 (hovedteig)



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.

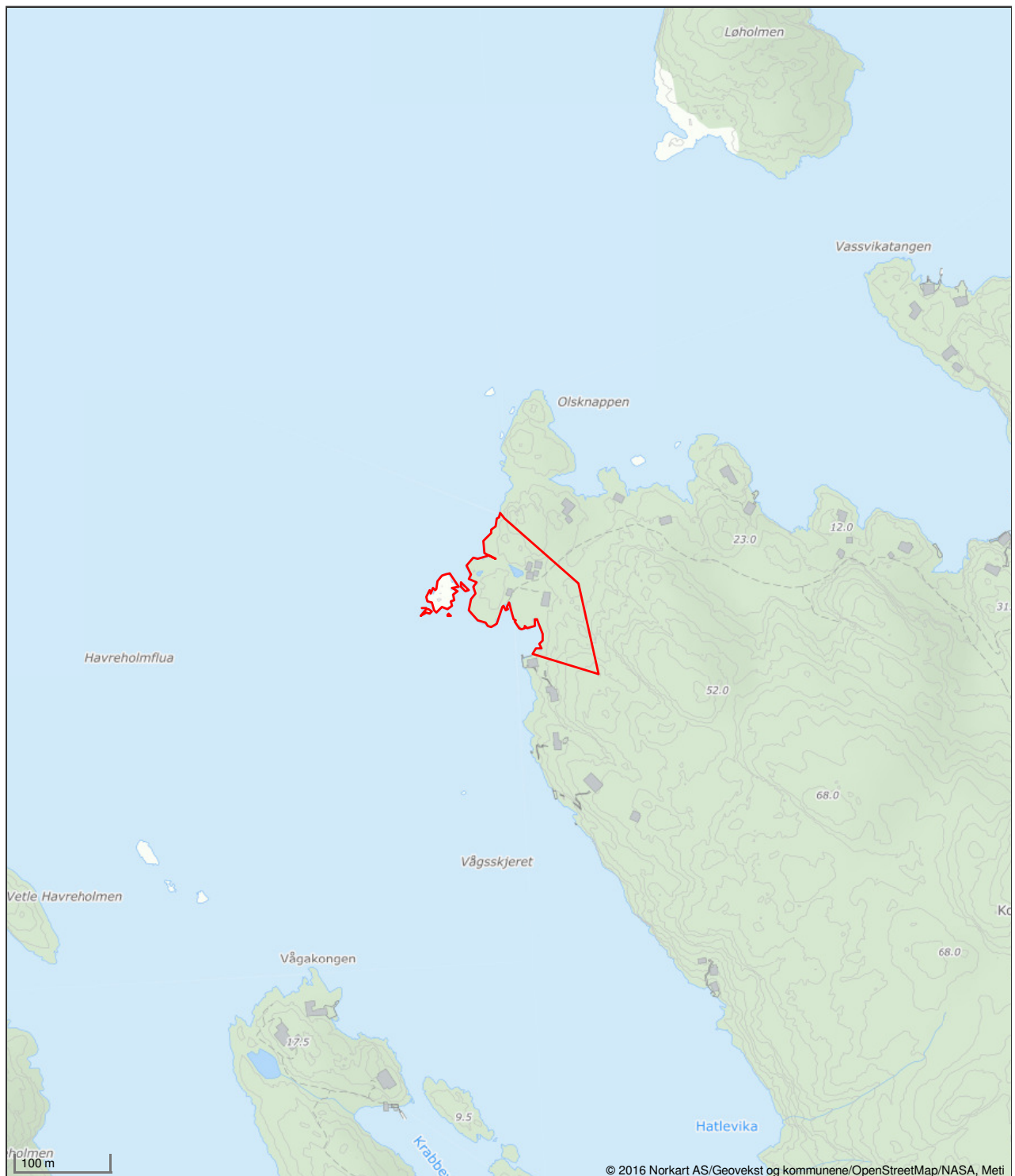
- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Teig 6 av 6 (hovedteig)

Areal	11 668,10 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6679895,95	Øst 297014,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6679824,85	297021,32	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	68,89	
2	6679826,23	297017,51	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,05	
3	6679831,8	297020,6	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,40	
4	6679852,22	297027,65	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,06	
5	6679858,78	297025,46	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,04	
6	6679966,13	296986,63	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	309,14	
7	6679977,59	296991,47	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,89	
8	6679971,94	296995,68	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	7,05	
9	6679898,69	297070,02	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	104,36	
10	6679890,79	297071,32	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
11	6679801,38	297086,09	5 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	90,62	

Oversiktskart for eiendom 4624 - 22/41//



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.

**Kommunale gebyr – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	22/41
	Vassvikvegen 209

Ubetalte gebyr	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Storleik:	Forfall:

I år er årleg kommunalt **standardgebyr** medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

Type gebyr
<input type="checkbox"/> Vatn
<input type="checkbox"/> Avløp
<input type="checkbox"/> Abonnement offentleg utslepp
<input type="checkbox"/> Tømming av slamavskiljar
<input type="checkbox"/> Tilsyn private anlegg
<input type="checkbox"/> Feiing/brannverntilsyn
<input type="checkbox"/> Festeavgift
Sum gebyr:
Antall terminar:
<input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 12

NB! Det er ingen vatn- eller avløpsløyising registrert på denne eigdommen. Dersom dette er feil må det meldast til kommunen.

Vassmålar: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.

**BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsoplýsningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	22/41
Adresse:	Vassvikvegen 209, 5215 LYSEKLOSTER

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	<input type="checkbox"/> JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	<input type="checkbox"/> JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> NEI

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	<input type="checkbox"/> JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbeta eksisterande avlaup)	<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI <input checked="" type="checkbox"/> Ukjent
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	<input type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Offentleg



Tilkomst til eiegenomen:	
<input type="checkbox"/> Offentleg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat
<input type="checkbox"/> Ikkje opparbeidd veg	<input type="checkbox"/> Tilkomst til eiegenomen er ukjend

Utleige:	
Har eiegenomen meir enn ein godkjent bueining?	<input type="checkbox"/> JA
	<input checked="" type="checkbox"/> NEI
	Viss ja kor mange?

Andre merknader:
Eldre bygg, finn ikkje sakspapir/opplysningar om bygget i byggesaksarkivet.



BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	22/41//
Adresse:	Vassvikvegen 209, 5215 LYSEKLOSTER

Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
<input type="checkbox"/> JA	
Dersom ja er dette:	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	<input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA

Andre avvik/merknad	
Er det gitt avvik/merknad etter lov om BEL (Brann- og eksplosjonsvernloven)?	<input checked="" type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA

Kommentarar



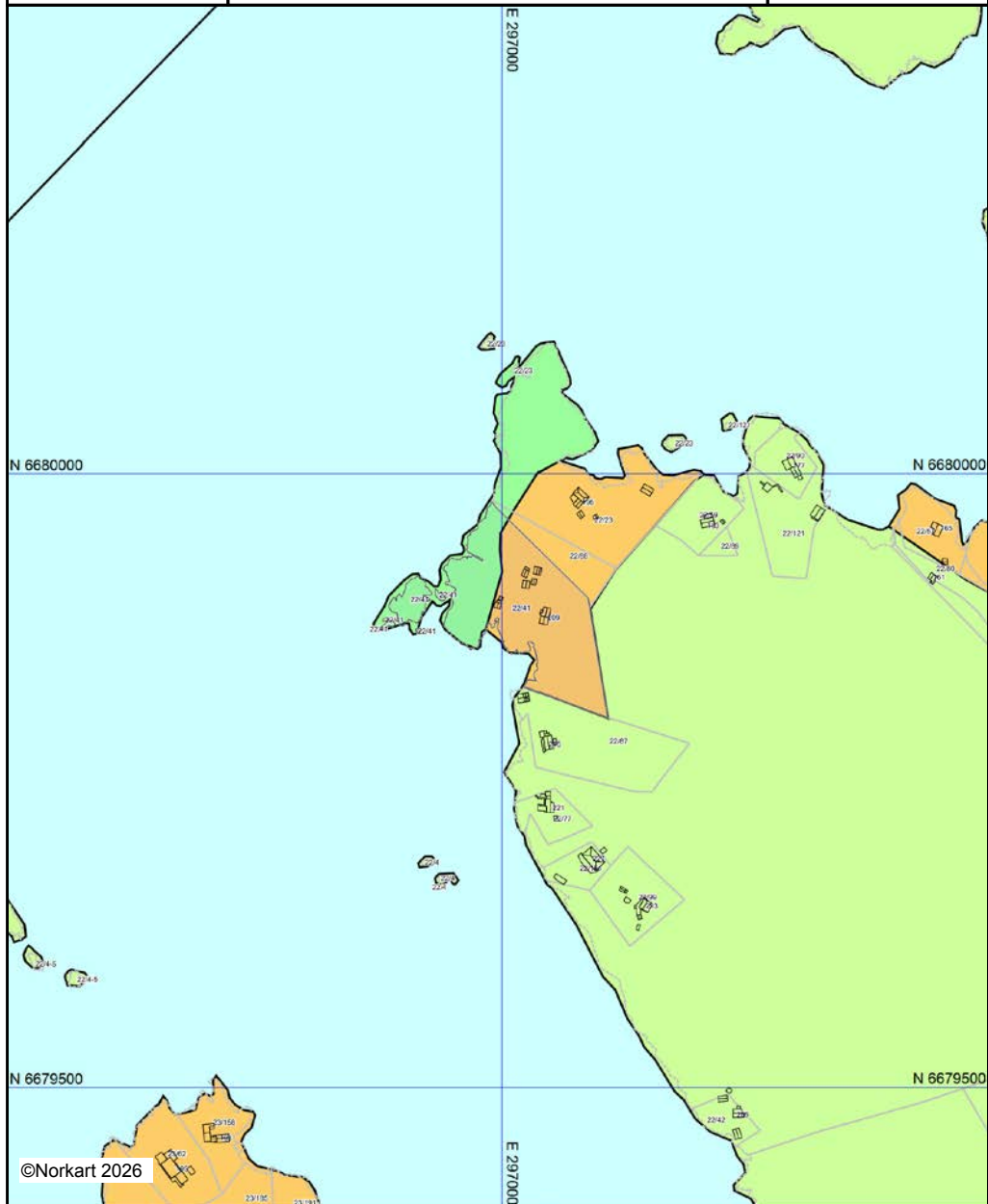
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/41
Adresse: Vassvikvegen 209
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:5000





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

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)
 Fritidsbuseiendom - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)
 Grøntstruktur - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv
 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Grense for arealformål

Nabolagsprofil

Vassvikvegen 209

Avstand til sjø

25 m



Offentlig transport

Bergen Flesland	28 min	
Osøyro Buss, ferge	20 min	 15.1 km
Drange Linje 62, 601	3 min	 1.3 km
Drangshaug Linje 62, 601	3 min	 1.5 km
Os båtkai Linje 2075, 2085	19 min	 14.9 km

Avstand til byer

Bergen	36 min	
--------	--------	--

Ladepunkt for el-bil

Søfteland skule - Bjørnafjorden ko...	15 min	
Os VGS - Vestland fylkeskommune	15 min	

Havner i området

- Lysevågen Gjestehavn
- Buena kai - Lysekloster Matvarer



Aktiviteter

Lysefjorden Rideklubb	8 min	
Vestlandske setermuseum	14 min	
Selsvik Gård	20 min	
Bjørnefjorden Golfklubb	22 min	
Solstrand Hotel & Bad	22 min	
Høyt & Lavt Bergen	24 min	
Fana Golfklubb	25 min	
Lucky Bowl Bergen	26 min	

Sport

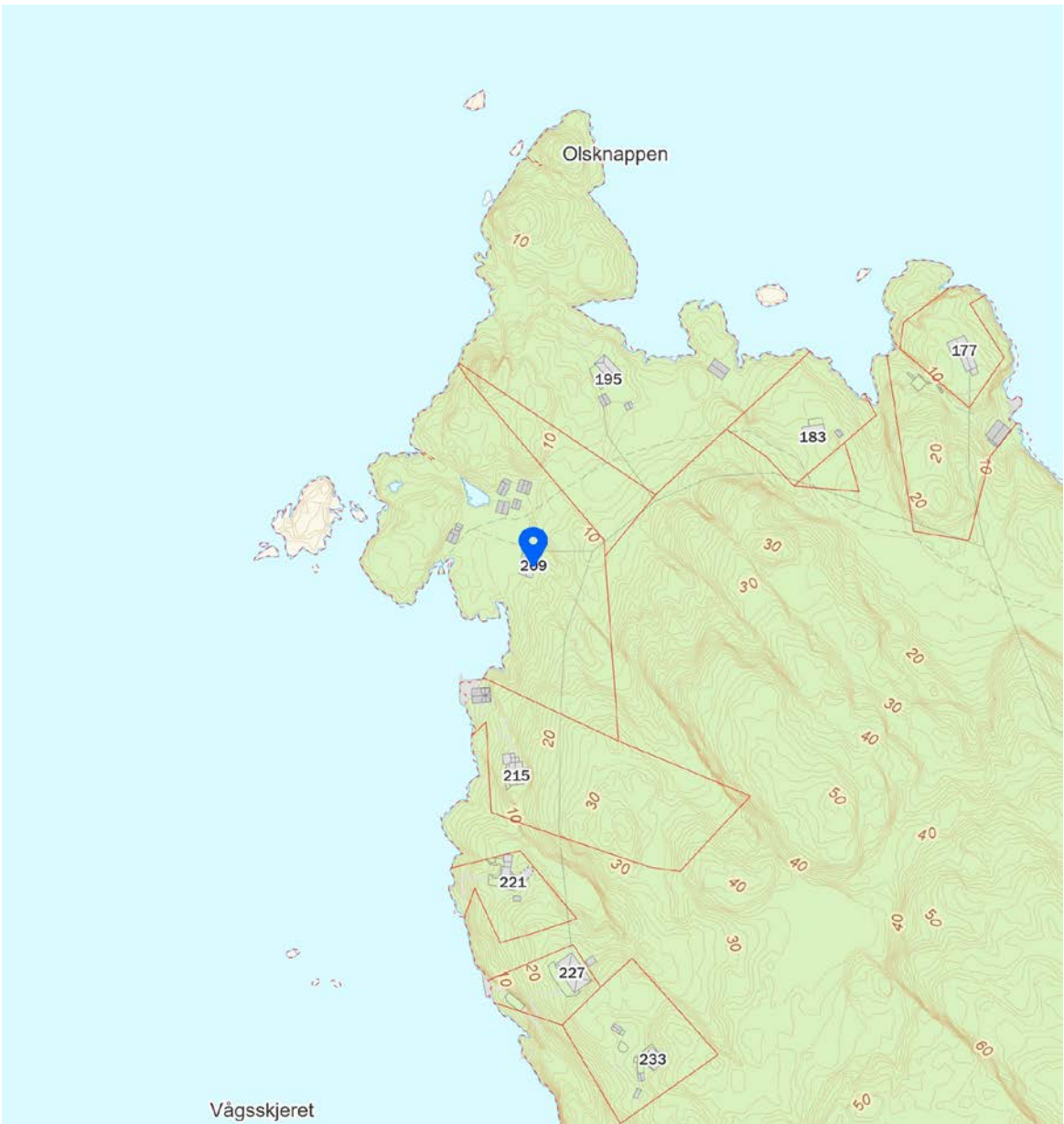
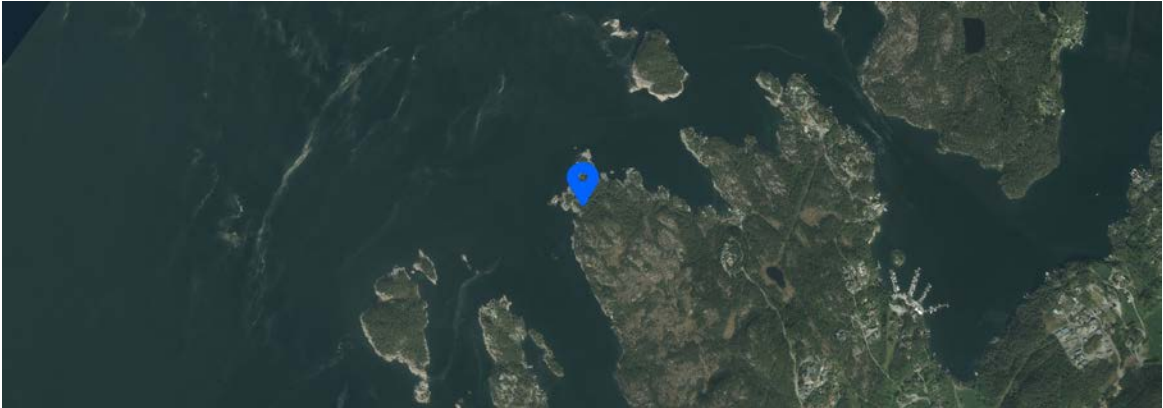
Lysekloster idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	6 min	 4 km
Søfteland kunstgressbane Fotball	15 min	 10.1 km
InterPadel Os	15 min	
EVO Os	16 min	

Dagligvare

Joker Søfteland Post i butikk, PostNord	14 min	 9.7 km
Spar Nore Neset	15 min	



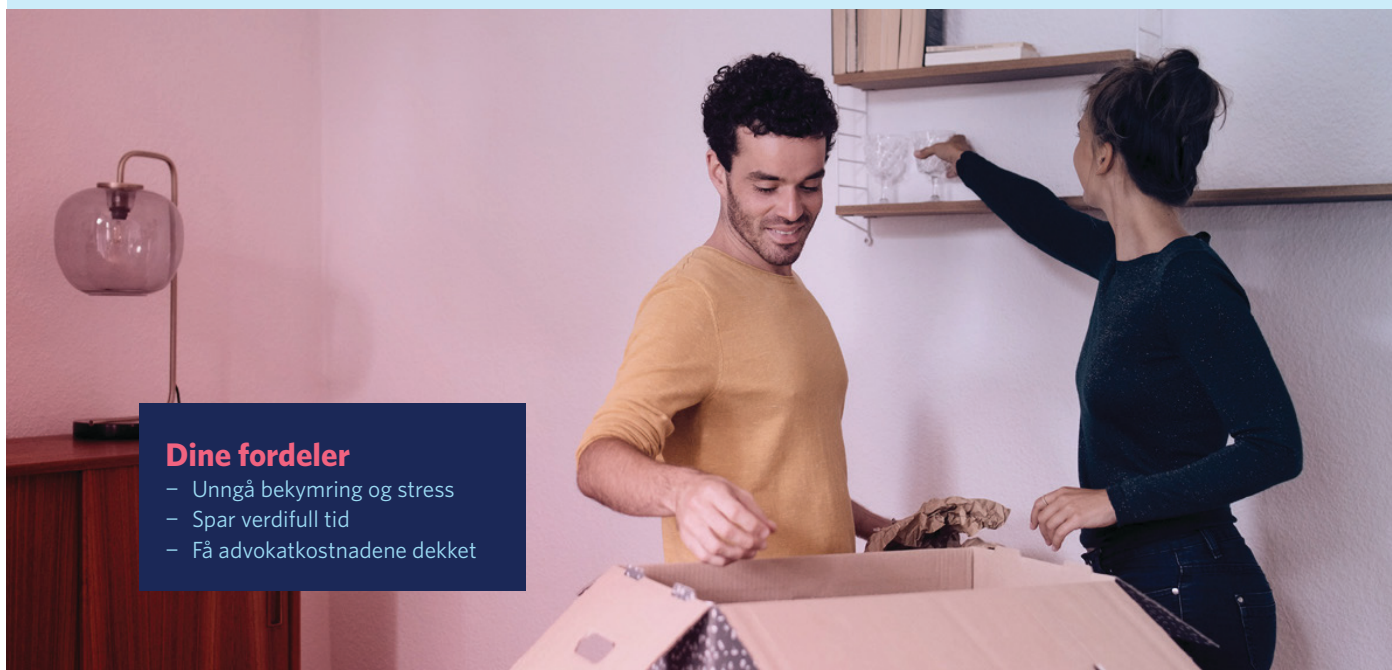
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN 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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



MEGLING GJORT RIKTIG

Eiendomsmegling handler om følelser.

De færreste skifter bolig som de skifter jakke. Når man da først er i denne prosessen, er det helt avgjørende at man har en megler som både ser behov, forstår den enkeltes situasjon og har erfaringen som kreves, for å håndtere akkurat dette salget riktig!



Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

+47 917 91 111

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Sjur Breistein
sjur.breistein@emera.no
917 91 111

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING