

PROAKTIV

Maritim idyll
på egen øy!



SKIPAVIKA 129





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

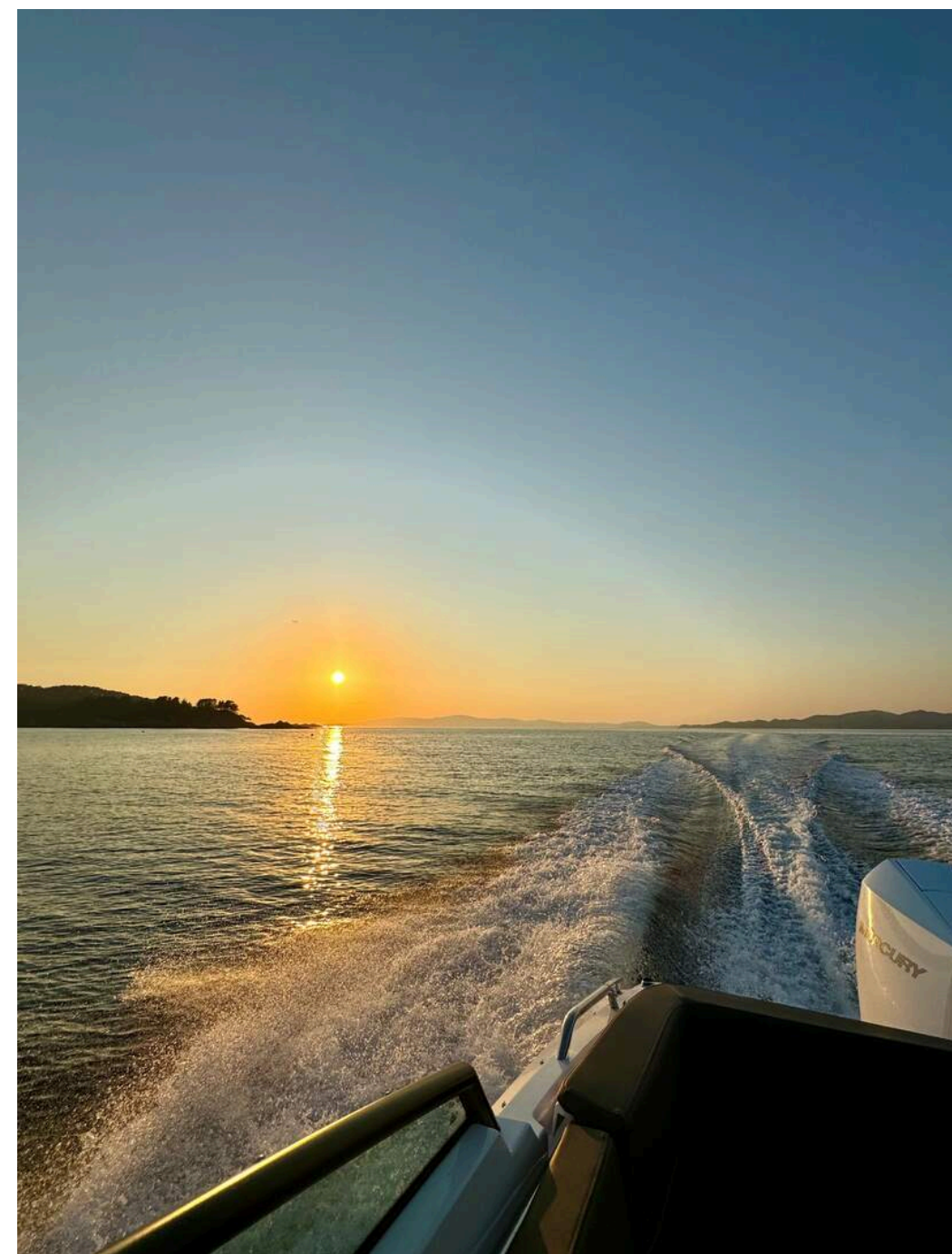
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



STOR LANGØY

- din egen private øy på Strøno. En usjenert perle i perfekte maritime omgivelser med ellevill sjøutsikt og båtglede.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skipavika 129, 5218
NORDSTRØNO

Gnr./Bnr.: Gnr. 27, bnr. 133, i Bjørnafjorden
kommune

Prisantydning: 15.000.000,-

Omkostninger: 393.250,-

Totalpris: 15.393.250,-

Kommunale avgifter: 6.308,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 9/7

BRA: 289 m²

BRA-i: 155 m²

BRA-e: 134 m²

TBA: 76 m²

Garasje/Parkering: Tilhørende
parkeringsplass ved kai.

Tomt: 18410 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	20	60	62
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
67	68	126	128
Vedlegg	Egenerklæring	Basiskart	Eiendomskart
140			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under korona-tiltakene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd. Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjørn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennomgang hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Kjersti T. Dyre



Kjersti T. Dyre
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 08 13 59
E-post: ktd@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

LIVSKVALITET FOR FAMILIEN

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp- og salgsprosess, fra A-Å. Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg.

Gjennom mine 22 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder.

Når jeg får tillitten til å forvalte din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

En usjenert perle med ellevill sjøutsikt, en rekke solfylte uteplasser og stor båtglede for liten og stor. Kun 3 min. fra fastlandet med båt. - 35 min. til Bergen med bil.

Drømmer du om et fristed for hele familien i sjøkanten, hvor du kan senke skuldrene og glemme mas og kjas? På Store Langøy, bare 35 minutter fra Bergen sentrum og 15 minutter fra Osøyro, finner du denne sjeldne perlen. På land parkeres bilen like ved båtplassen, og med trygg sjøvei tar båt turen ut til familiens hytteparadis kun 3 min. Øyen ligger usjenert og solrikt til med 18 mål naturtomt og en drøm av en utsikt. Solnedgangene er fantastiske og kan nytes fra flere flotte uteplasser mot vest. Med sjø på alle kanter fylles dagene med vannaktiviteter, fisking, båtturer og late stunder på kaien. Eiendommen består av en innholdsrik hoved hytte med moderniserte bad, flere soverom og

god planløsning, i tillegg til anneks, stor grillhytte og et romslig naust over to etasjer med slipp og bred port. Fra det solide kaianlegget og flytebyggen er det bare en kort båttur til nærbutikken Vedholmen. Nyt fri med lukten av saltvann og lyden av bølgeskvulp. Øyen og alt den har å by på kommer i en unik kombinasjon av komfort og naturnær livsstil, perfekt for dere som søker det maritime og roen med kort vei til byen. Her vil roen og pulsen senke seg og gode minner vil skapes.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kjersti T. Dyre

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



OS - STRØNO

Kommune: Bjørnafjorden / **Område:** Bjørnafjorden - Os (Hordaland)

Med en fritidseiendom kjøper man seg livskvalitet, tid, ro og energi. Ikke bare for seg selv, men for hele familien. Velkommen til Strøno!

Beliggenhet

Velkommen til Store Langøy - Skipavika 129 - et ekte friluftsparadis der sol, sjø og skjærgårdsidyll går hånd i hånd! Dette er en eiendom som ikke bare gir deg en adresse - den gir deg en helt ny livsstil. Plassert rett utenfor Nordstrøno i Bjørnafjorden kommune, er dette et sted hvor hverdagen føles som ferie og tiden går i et behagelig, maritimt tempo.

Sjøutsikt, solforhold og privatliv i særklasse
Her får du en helt usjenert eiendom, hvor du kan nyte livet i fred og ro, med sjøen som nærmeste nabo og en utsikt som tar pusten fra de fleste. Fra hovedhuset, gjestehytten og det flotte naustet har du panoramautsikt utover fjorden, hvor solnedgangene maler havet i gull og kveldsroen senker seg med bølgeskvulp og måkeskrik.
Solforholdene er intet mindre enn perfekte - fra morgen til kveld kan du nyte solen på de mange uteplassene, enten du



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	30 min 🚗
🚋 Strøno nord Linje 602	15 min 🚶 1.1 km
🚋 Strøno sør Linje 602	18 min 🚶 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Nore Neset	10 min 🚗
Nærbutikken Hagavik PostNord, søndagsåpent	12 min 🚗 8.1 km

VARER/TJENESTER

📮 AMFI Os	16 min 🚗
📷 Ditt Apotek AMFI Os	16 min 🚗

SPORT

⚽ Strøno barneskule Aktivitetshall, ballspill	20 min 🚶 1.6 km
⚽ Nore Neset idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	11 min 🚗 7.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Spar Nore Neset	10 min 🚗
🚗 Nore Neset ungdomsskule - Bjørnafj...	12 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



foretrekker frokost med utsikt over speilblankt hav, lunsj i le for brisen eller lange sommerkvelder med grilling og sjøutsikt.

Et eldorado for båt- og sjøliv
Dette er stedet for deg som elsker havet! Fra den private bryggen er det perfekt utgangspunkt for båtturer enten du vil utforske Bjørnafjorden, ta en svipptur til Bergen eller oppdage de skjulte perlene i skjærgården. Fra Nordåsvannet (Bergen) tar det ca. 30-40 minutter med båt til Store Langøy,

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

21 m

- Vedholmen Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Lysevågen Gjestehavn

Lysefjorden Rideklubb	19 min	
Bjørnefjorden Golfklubb	21 min	
Solstrand Hotel & Bad	21 min	
Vestlandske setermuseum	27 min	
Fana Golfklubb	26 min	
Selsvik Gård	29 min	
Høyt & Lavt Bergen	30 min	
Lucky Bowl Bergen	29 min	



Konklusjon - En sjelden perle

Skipavika 129 på Store Langøy er en unikt plassert eiendom som kombinerer privatliv, sjøliv, naturopplevelser og tilgjengelighet på en måte få andre kan matche. Her får du en spektakulær utsikt, fantastiske solforhold og en eiendom som innbyr til aktive dager og rolige kvelder.

Enten du vil nyte late dager på bryggen, utforske skjærgården med båt, fiske etter kveldens middag eller ta en tur i naturen - her får du alt! Dette er en eiendom for deg som setter pris på det gode liv ved sjøen, med naturens ro og havets eventyr rett utenfor døren.

Gjør deg klar for å oppleve Store Langøy på sitt aller beste - velkommen til visning!

Bebyggelse
I området rundt er det eneboliger, naust og fritidsboliger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Turer, natur og friluftsliv rett utenfor døren
På Store Langøy er det ikke bare sjøen som lokker - her finner du også kantareller, blåbær og bringebær. Eier har dyrket tomater og akurker til eget forbruk. fantastiske turmuligheter rett fra eiendommen. Det finnes små stier som snor seg gjennom lyngheiene og opp på høydene, hvor du får en enda mer spektakulær utsikt over fjorden. Ta med deg kaffetermos og nyt soloppgangen fra en av de små fjellknausene - dette er et område som virkelig inviterer til ro, rekreasjon og naturopplevelser året rundt.

Bergen	37 min 🚗
Stavanger	4 t 23 min 🚗



Tilgjengelighet og avstander
Selv om Store Langøy føles som en skjult skatt i skjærgården, er det overraskende kort vei til "fastlandet". Fra Bergen sentrum tar det ca. 40 minutter med bil til kaien hvor du kan ta båt over til øya. Fra Flesland lufthavn tar det kun 30 minutter med bil, noe som gjør denne eiendommen ideell også for deg som pendler eller ønsker en lett tilgjengelig fritidseiendom.

En eiendom med plass til hele familien - og flere til!
Med flere bygninger på eiendommen, inkludert en romslig enebolig, en koselig gjestehytte og et stort naust, er det rikelig med plass for både familie og venner. Enten du drømmer om å samle storfamilien for lange sommerferier,



Adkomst

Start turen fra Bergen sentrum og følg E39 sørover i retning Os. Når du har passert Danmarks plass og Fjøsanger, holder du deg på E39 og kjører gjennom Fanafjellet og videre inn i den nye Lyseklostertunnelen. Den tar deg raskt og effektivt forbi gamle Os og ut mot Bjørnafjorden.

Etter tunnelen, ta av mot Hagavik i rundkjøringen og følg skiltingen mot og forbi Hagavik. Følg veien over broen til Strøno. Fortsett videre på fylkesvei 552, og hold utkikk etter skilt mot Skipavika.

Når du nærmer deg Nordstrøno, tar du til høyre ved skilting til Skipavika og følger veien helt ut mot sjøkanten. Parkering ved naust Skipavika 141 ligger. Herfra er det ca. 1 minutt i båt. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen i tilstandsrapporten.



VELKOMMEN TIL SKIPAVIKA 129

Vi starter på kaien etter å ha fortøyd båten. La oss ta for oss alt
hva denne øyen har å tilby og det er ikke lite.

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport Skipavika 129

Tilstandsgradene angir teknisk tilstand og mulige avvik i forhold til bygningens alder og byggeskikk, og vurderes etter NS 3600.
TG 0 Ingen avvik
Underetasje, bad overflater vegger og himling
Underetasje, bad sanitærutstyr og innredning
Kjøkken avtrekk
Branntekniske forhold røykvarsler og slukkeutstyr
Noen overflater og innredninger er vurdert uten avvik

TG 1 Mindre avvik

Overflater i boligen (generell slitasje og visuelle merker)
Etasjeskillere normale nivåforskjeller
Pipe og ildsted over halv brukstid passert
Kjøkken innredning fra ca. 2007, visuell vurdering
Elektrisk anlegg normalt utstyr og automatsikringer
Innvendige dører enkelte justeringsbehov
Vinduer generell værslitasje
Takkonstruksjon og yttervegger alderstilpasset, ingen store avvik
Terrengforhold noe begrenset fall, vurderes ikke som kritisk
Grunnmur mindre riss og sprekker
Drenering eldre, men uten konkrete tegn til feil
Vannledninger irr på kobberør

TG 2 Avvik som kan kreve tiltak

Nedløp og beslag mangler snøfangere over inngangsparti
Takkonstruksjon stedvis begrenset lufting og misfarging på undertak
Vinduer rust på hengsler
Overflater "heng" i himling i stue, bom i enkelte fliser
Innvendige dører tar i karm
Bad, underetasje og hovedetasje fallforhold og høydeforskjell mot sluk er ikke i henhold til forskrift
Membran, begge bad mer enn halvparten av forventet levetid passert
Bad, hovedetasje vindu/dør i våtsone
Avløpsrør lufting ikke ført over tak
Varmtvannstank manglende avrenning og el-tilkobling
Elektrisk anlegg anbefalt utvidet kontroll
Grunnmur mindre sprekker
Radon mangler måling og radonsperre

TG 3 Store eller alvorlige avvik

Balkong og terrasse:
Mangler rekkverk på terrasse
Lav høyde på eksisterende rekkverk på murkant
Innvendige trapper:
Mangler håndløper og rekkverk

TGiU Ikke undersøkt / ikke tilgjengelig

Bad, underetasje tilliggende konstruksjoner
Septiktank ikke inspisert
Utvendige vann- og avløpsledninger skjulte
Rom under terreng kun visuell inspeksjon og måling i enkeltpunkt





Dette utdraget er ment for bruk i salgsoppgave, og gir en kortfattet og strukturert fremstilling av bygningens tekniske tilstand basert på tilstandsrapporten datert 20.03.2025.

Parkering

Tilhørende parkeringsplass ved kai/flytebrygge.



SOMMERFERIE-FAMILIE-
IDYLL

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Beskrivelse - Innvendig
Underetasje:

Gang m/kott under trapp (7,3 m²)
Fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling. Innfelte spotter. Varmtvannsbereder og stoppekran i kott under trapp. Sikringsskap og fordelerskap til rør-i-rør i gang.

Gang (8,8 m²)
Fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Innredet rom (9,6 m²)
Parkett på gulv, panel på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter.

Bad (5,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Bod (4,0 m²)
Fliser på gulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

Soverom (13,4 m²)
Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Garderobe (5,8 m²)
Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Innredet rom (14,1 m²)
Parkett på gulv, panel på vegger og malt panel i himling.

Hovedetasje:

Entré / gang (11,3 m²)
Heltregulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Soverom (7,4 m²)
Malt heltregulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (12,1 m²)
Malt heltregulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til hage.

Soverom (7,5 m²)
Malt heltregulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,6 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Trapperom (1,3 m²)
Malt heltregulv, malte flater i vegger og i himling.

Stue (27,4 m²)
Malt heltregulv, malte falter/huntonittpanel på vegger og malt panel i himling. Utgang til hage. Vedovn.

Kjøkken (8,2 m²)
Fliser på gulv, malte flater/huntonittpanel på vegger og malte flater i himling.

Beskrivelse - Byggemåte





Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur i betong- og leca. Utvendig pusset. Dels utvendig forblendet med naturstein. Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:
Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjoner med liggende villmarkspanel. Partier med stående villmarkspanel.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Takteking med sutak, lekter og takstein av skifer. Takrenner og nedløpsrør i metall.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 155 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 134 kvm
- Totalt BRA: 289 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 76 kvm

Enebolig
Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Hovedetasje:
- Totalt BRA: 82 m²
- BRA-i: 82 m²

Hovedetasjen inneholder:
Entré / gang (11,3 m²), Soverom (7,4 m²), Bad (4,6 m²), Trapperom (1,3 m²), Hovedsoverom (12,1 m²), Soverom (7,5 m²), Stue (27,4 m²) og Kjøkken (8,2 m²).

Underetasje:
- Totalt BRA: 73 m²
- BRA-i: 73 m²

Underetasjen inneholder:
Gang m/kott under trapp (7,3 m²), Bod (4,0 m²), Bad (5,6 m²), Soverom (13,4 m²), Garderobe (5,8 m²), Gang (8,8 m²), Innredet rom (9,6 m²) og Innredet rom (14,1 m²).

Bod m/utvendig adkomst:



- Totalt BRA: 8 m²
- BRA-e: 8 m²

Bod (7,7 m²)

Kryploft:
Kryploft med lukeadkomst (ikke målbart areal).

Anneks
Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Etasje:
- Totalt BRA: 28 m²
- BRA-e: 28 m²

Annekset inneholder:
Stue (12,0 m²), Kjøkken (3,4 m²), Bod (1,5 m²), Soverom 1 (5,1 m²)
og Soverom 2 (5,1 m²).

Nøst:
Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:
- Totalt BRA: 63 m²
- BRA-e: 63 m²

Første etasje inneholder:
Naustrom (63,0 m²).

Hems:
- Totalt BRA: 31 m²
- BRA-e: 31 m²

Hemsen inneholder:
Lagerrom (31,0 m²).

Gulvflate på hems på ca. 42 m².

Frittstående redskapsbod
Etasje:
- Totalt BRA: 4 m²
- BRA-e: 4 m²

Bod (3,9 m²)

TAKHØYDER
Enebolig:
Underetasje: ca. 2,23 meter målt i gang.
Hovedetasje: ca. 2,30 meter målt i stue (varierende grunnet
skjevhet i himling i stue).

Anneks:
Takhøyde i stue ble målt til 2,20 meter opp til dragere. Mellom
dragere opp til møne ble takhøyden målt opptil ca. 2,97 meter.

Nøst:
1. etasje: ca. 2,75 meter.
Hems: mellom ca. 1,23-2,35 meter.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er
hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS
3940:2023.



LUKSUSPROBLEM

Det er tallrike uteplasser å velge mellom,
samtlige solrike og usjenerte.





Oppvarming

- Rentbrennende vedovn i stue.
- El. varmekabler i bod, garderobe, gang, gang m/kott og begge bad.
- Elektrisk oppvarming forøvrig.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







SOVEROM NR.1



HOVEDSOVEROM



BAD I HOVEDETASJE

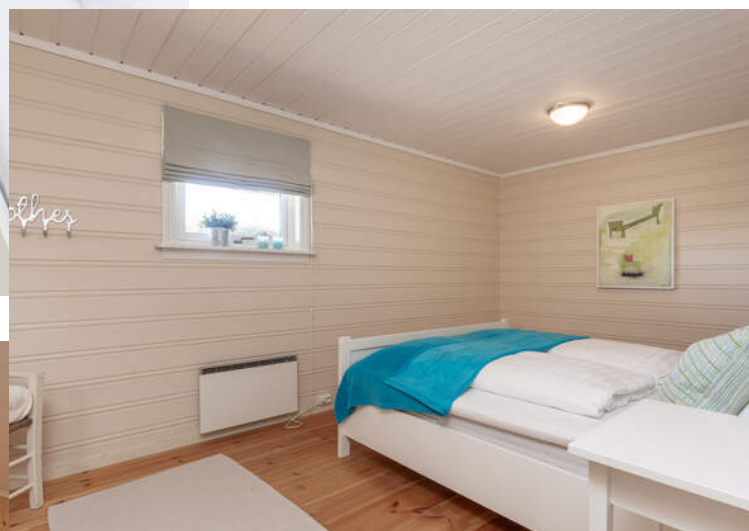




SOVEROM NR. 3

Soverom nr. 3 og soverom nr. 4 som også kalles familierommet.

Soverom 3 og 4 er i underetasjen.



BAD. NR. 2



ANNEKSET

Bestående av stue, kjøkken og 2 soverom.



UTEPLASS I FRONT AV
ANNEKSET. VESTVENDT
OG SOLRIK.









NØST OG KAI







FINN FAVORITT SPOT'N DIN

Uteplassene er mange, solrike og usjenerte.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Skipavika 129
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Skipavika 129
Anneks



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

Skipavika 129
Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 18 410 kvm, Eierform: Eiet tomt

Utstyr
Kjøkken
- Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter (ca. 2007).
- Benkeplate i heltre.
- Nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn fra Bosch.
- Induksjonstopp fra AEG (80 cm) fra 2024.
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch fra 2024.
- Kjøleskap fra Miele.
- Vegghengt ventilator.

Bad
- Baderomsmøbler i heltre med toppmontert porselensvask og ett-greps blandebatteri.
- Speil med belysning.
- Gulvstående toalett.
- Dusj med foldedører i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj.
- Elektrisk vifte på vegg (avtrekk).
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel (på badet i underetasjen).
- Elektriske varmekabler i gulv.

El-anlegg
- Sikringsskap med automatsikringer.

- 2 kurser på 25A.
- 1 kurs på 20A.
- 7 kurser på 16A.
- 7 kurser på 16A.
- Automatisk strømmåler (fjernavlesning), montert i 2019.
- Diverse belysning og spotter.

VVS og rør
- Vannledninger i PEX (rør-i-rør system) og enkelte kobberør.
- Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, 2006-modell.
- Plasts luk og smøremembran på bad.
- Utvendige vannuttak og hageslange (montert).

Bygningsmessig utstyr som følger med
- Skiferlagt tak (ca. 2006/07).
- Villmarkspanel på yttervegger.
- To-fløyede balkongdører med isolerglass.
- Natursteinsgrill ute.
- Skiferbelagt uteplass.
- Terrasse med markise.
- Diverse utebelysning.

Tilleggseiendom/utstyr
- Anneks på 28 m².
- Naust over to etasjer (94 m²).
- To kaier.
- "Lekehytte".
- Redskapsboder.
- Overbygget uteplass.
- Flytebrygge.
- Tilhørende parkeringsplass ved kai.



ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi kr 739 277 per 31.12.23
Opplyst av Skatt Vest.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 6 308 pr. år

Faste løpende kostnader
Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 21 300,- foruten strøm. Kostnadene er fordelt som følger:
kommunale avgifter: Kr. 6 308,-.
Forsikring: Ca kr. 15 000,-.
Da eiendommen er benyttet til fritidsbruk og strømforbruk er veldig variert er dette ikke tatt hensyn til

Utleie
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Kjerneinformasjon

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det er ikke ferdigattest på hus, naust eller anneks, men det foreligger godkjente tegninger hos Bjørnafjorden kommune. Vi kan ikke dokumentere at grillhytte, kai og gangvei til Lilleøyen er byggesøkt. Naustet brant ned på et tidspunkt og er bygget opp igjen. Det ble da bygget noe høyere, og det ble bygget ca. 2 meter brygge mot øst.
Det ene soverommet i u. etg på huset er utvidet der en bod er innlemmet.
Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
1965/3302-1/50 Bestemmelse om veg rettighetshaver:Knr:4624 Gnr:27 Bnr:133 Bestemmelse om båt/bryggeplass

Reguleringsmessige forhold
Arealbruken for eiegenomen er fastsett til LNF. Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 27 Bnr. 133 og Gnr. 27 Bnr. 191 i Bjørnafjorden kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig vann og privat septikk.

Utleie
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.



Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

15 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
375 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 000 000,-
)
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

393 250,- (Omkostninger totalt)

15 393 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere 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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på

våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake



Kjerneinformasjon

eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Lisbeth Siren Johnsen

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2.500,-, overtakelse kr.1.500,- og markedsføringspakke kr. 31.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 805,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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



Ansvarlig megler: Kjersti T. Dyre

Informasjon om meglerforetaket
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org.nr. 987 281 790

Dato salgsoppgave
7.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skipavika 129	Skipavika 129	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1996

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johnsen, Lisbeth Siren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

SKIPAVIKA 129

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

elektriker , all belysning, varmekabler. Nytt røropplegg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Hansen og elektriker Monsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere vanninnsig i rom i kjeller. Dette er utbedret i 2024.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2008

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kledning, nye vinduer, dører og skifer på tak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Slengesol og Morten Hatlem

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

PROAKTIV.NO



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se pkt. om fukt i vanninnsig som ble utbedret i 2024.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2007

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt betonggulv, varmekabler, elektriker, rør og oppsett nye vegger /romfordeling.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Hansen, Monsen, Rune Svendsen, Morten Hatlem

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Plating av vegger. Montering av baderomsmøbler, membran og fliselegging.



10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2008

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk skiftet i 2008

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker Monsen

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Offentlig vann og privat septikk.

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2008

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye rør, tilførsel av vann offentlig.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Hansen

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis i stue og ny skorstein i 2008.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

SKIPAVIKA 129



25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79062733

Egenerklæringsskjema

Name

Lisbeth Siren Johnsen

Date

2026-05-04

Identification



Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lisbeth Siren Johnsen

04/05-2026
21:44:18

BankID OIDC
High



Tilstandsrapport

 Enebolig (benyttes som fritidsbolig)

 Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO

 BJØRNAFJORDEN kommune

 gnr. 27, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 11.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-3331

Eiendomsverdi ref nr: HW9475

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 3 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 4 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig (benyttes som fritidsbolig), oppført over to etasjer samt kryploft.

Anneks på 28 m².

Naust over to etasjer på 94 m².

Flere uteplasser, to kaier, "lekehytte", redskapsboder samt overbygget uteplass.

Tilhørende parkeringsplass ved kai.

STANDARD

Boligen har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet og tidspunkt for modernisering. Det ble gjort større oppgraderinger på boligen rundt 2006/2008. Det henvises til rapporten forøvrig for nærmere detaljer av boligen og de ulike tilleggsbyggene.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

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

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. 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

Frittliggende og solrik beliggenhet med svært gode utsiktsforhold. Store Langøy ligger like nord for Nordstrøno kai. Området rundt Nordstrøno er kjent for vakker natur med muligheter for båtliv, fiske og turer i skjærgården. Det er ca. 15 minutters kjøreavstand til Osøyro med alle servicetilbud og litt over en halvtimes kjøring til Bergen Sentrum via ny E39.

TOMT

Øyen er lang og smal. Foruten områder som består av i hovedsak naturtomt med furutrær og mindre vegetasjon er øyen opparbeidet med kaier, flytebrygge, overbygget uteplass, grusede gangstier, planerte plenområder, beplantning, hellelagte uteplasser, terrasse/plattinger, vedskjul, belysning m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei til parkeringsplass med adkomst til sjø og utlagt flytebrygge/kai/naust.

VANN- OG AVLØP

Offentlig vannforsyning.

Avløp til privat septiktank.

PARKERING

Eier opplyser at boligen har en tilhørende parkeringsplass ved kai.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

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

Grunnmur i betong- og leca. Utvendig pusset. Dels utvendig forblendet med naturstein.

Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjoner med liggende villmarkspanel. Partier med stående villmarkspanel.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Kjeller:

Gang m/kott under trapp (7,3 m²)

Fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Varmtvannsbereder og stoppekran i kott under trapp.

Sikringsskap og fordelerskap til rør-i-rør i gang.

Gang (8,8 m²)

Fliser på gulv, malt panel på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Innredet rom (9,6 m²)

Parkett på gulv, panel på vegger og malt panel i himling. Innfelte spotter.

Bad (5,6 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (4,0 m²)

Fliser på gulv, malte flater/panel på vegger og panel i himling.

Soverom (13,4 m²)

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Garderobe (5,8 m²)

Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Innredet rom (14,1 m²)

Parkett på gulv, panel på vegger og malt panel i himling.

Hovedetasje:

Entré / gang (11,3 m²)

Heltregulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Soverom (7,4 m²)

Malt heltregulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (12,1 m²)

Malt heltregulv, malte flater på vegger og i himling.

Utgang til hage.

Soverom (7,5 m²)

Malt heltregulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (4,6 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Trapperom (1,3 m²)

Malt heltregulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue (27,4 m²)

Malt heltregulv, malte flater/huntonittpanel på vegger og malt panel i himling.

Utgang til hage.

Vedovn.

Kjøkken (8,2 m²)

Fliser på gulv, malte flater/huntonittpanel på vegger og malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/kobber.

Rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue. Rentbrennende type.

El. varmekabler i bod, garderobe, gang, gang m/kott og begge bad.

Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (benyttes som fritidsbolig)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller:

- Opprinnelig del med redskapsbod, vindfang og sportsbod er fjernet.

- Hele planløsningen i kjelleren er endret. Store deler av arealet er opprinnelig vist som sekundærrom (benyttes som innredede rom i dag).

- Opprinnelig dør til ett soverom er fjernet og erstattet med vindu.

- WC/dusjrom er flyttet/utvidet til et stort bad.

- Det er etablert døråpning v/gang.

- Merk at det opprinnelig er omsøkt to soverom i kjelleren. Grunnet endring av vinduer tilfredsstiller ikke disse dagens krav til lysinnslipp.

Hovedetasje:

- Trapp/trapperom er speilvendt i forhold til tegninger.

- Det er etablert et ekstra soverom.

- Det er etablert balkongdør på det største soverommet (opprinnelig vindu), samt ett ekstra vindu ifb. med nytt soverom.

- Vindu mot sørvest v/stue er ikke vist på tegninger.

- Bad er opprinnelig tegnet som bad og WC.

- Terrasse er utvidet og terrenget er justert i forhold til byggemeldte tegninger.

- Redskapsbod er ikke vist på tegninger iht. dagens plassering (opprinnelig er det vist en mindre redskapsbod i underetasjen).

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Hems er ikke vist på tegninger.

- Takoverbygg er ikke etablert i forhold til tegninger.

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 5 av 34

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 6 av 34

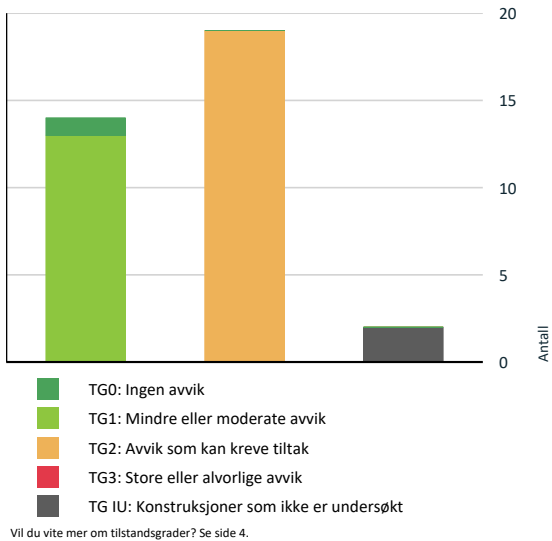
Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (benyttes som fritidsbolig)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 7 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Avtrekk fra kjøkkenventilator er ikke ført over tak.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Himling i stue "henger".
- Bom i enkelte fliser i kjeller.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Flere innerdører tar i karmer/terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.
- Irr på kobberrør.

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

Det er påvist andre avvik:

- Lufting er ikke ført over tak.

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

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noen sprekker/riss.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset terrengfall i forkant av boligen.

Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Svakt fall rundt sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad (5,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,6 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,6 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 8 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- !

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt[Gå til side](#)

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,6 m²) > Sanitærutstyr og innredning[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
 - Sprekk i servant.
- !

Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,6 m²) > Ventilasjon[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.[Gå til side](#)
- ⚠

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (BENYTTES SOM FRITIDSBOLIG)



Byggeår
1968

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

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

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

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Taktekking fra rundt 2006/2007.

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

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

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall.

Takrenner og nedløp fra rundt 2006/2007.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO Gnr 27 - Bnr 133 4624 BJØRNAFJORDEN	Bang Takst AS Møllendalsveien 65A 5009 BERGEN	
Tilstandsrapport		
• 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.		
1 TO 1 Veggkonstruksjon		
Beskrivelse Yttervegger av bindingsverk. Utvendig kledd med liggende villmarkskledning. Partier med stående kledning.		
Merk: Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.		
1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft		
<i>Punktet må sees i sammenheng med Takteking</i>		
Beskrivelse Takkonstruksjon med tresperrer.		
Merk: Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuksikring 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:		
• Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. • Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter. • Avtrekk fra kjøkkenventilator er ikke ført over tak.		
Konsekvens/tiltak • Andre tiltak:		
• Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader. • Takkonstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Tiltak utføres ved behov. • Avtrekk fra kjøkkenventilator bør føres over tak. Dagens løsning tilfører fukt og matos opp i takkonstruksjonen.		
1 TO 2 Vinduer		
Beskrivelse Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.		
Vinduer fra rundt 2006/2007.		
Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.		
Forventet brukstid: - Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år		
Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik:		
• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.		
Konsekvens/tiltak • Andre tiltak:		
Oppdragsnr.: 20932-3331	Befaringsdato: 11.04.2026	Side: 11 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO Gnr 27 - Bnr 133 4624 BJØRNAFJORDEN	Bang Takst AS Møllendalsveien 65A 5009 BERGEN	
Tilstandsrapport		
• Det er påregnelig med utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.		
1 TO 1 Dører		
Beskrivelse Profilert tredør med malt dørbblad.		
To-fløyet balkongdør med isolerglass i malte trekarmer. Nyere dør.		
1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Beskrivelse Uteplass på ca. 40 m² med skiferheller og mur i naturstein som fungerer som rekkverk. Utegrill i naturstein.		
Terrasse på ca. 20 m² med utgang fra soverom. Trykkipregnerte terrassebord. Markise.		
Det er ikke montert rekkverk på terrassen.		
INNENDIG		
1 TO 2 Overflater		
Beskrivelse Se kommentarer under avvik.		
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.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik:		
• Himling i stue "henger". • Bom i enkelte fliser i kjeller.		
Konsekvens/tiltak • Andre tiltak:		
• Avvik er av visuell betydning. Overflater skiftes/fornyes/utbedres etter ønske/behov. • Det er ikke behov for tiltak, men en må være oppmerksom på at fliser med bom (hulrom under) vil kunne ha en større risiko for å løsne med tiden.		
1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Beskrivelse Etasjeskillere av trebjelkelag.		
Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.		
Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.		
Det ble foretatt kontroll i stue og gang i hovedetasjen, samt gang og innredet rom i kjelleren. Det ble målt mellom 0-10 mm nivåforskjeller ved kontroll.		
Oppdragsnr.: 20932-3331	Befaringsdato: 11.04.2026	Side: 12 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Merk:

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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Stålpipe

Ildsted:
Rentbrennende peis med glassfront.
Fra 2006/2007

Vedlikehold:
Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra innredet rom i kjelleretasjen.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 63,1% ved en temperatur på 13,1 grader.

Grunnet svill bak kledning av trykkimpregnerte materialer er det ikke foretatt vurdering i forhold til kontroll med pigger (trykkimpregnerte materialer vil gi utslag på målinger, uten at det nødvendigvis er høye fuktverdier).

Definisjon av målte verdier:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

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

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

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

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med lukkede trinn. Malt utførelse.

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 13 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år



Trappen mangler rekkverk og håndløpere. Se eget punkt under "HMS-avvik"

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte kompaktdører.

Merk:

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

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Flere innerdører tar i karmer/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

VÅTROM

KJELLER > BAD (5,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel i plassbygget, heltre utførelse med toppmontert porselensvask samt ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp rundt 2006/2007.

Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert.

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 14 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD (5,6 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD (5,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Svakt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD (5,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

KJELLER > BAD (5,6 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD (5,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 15 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD (5,6 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen vender mot yttervegg.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderoms møbel i plassbygget, heltre utførelse med toppmontert porselensvask samt ett-greps blandebatteri, speil med belysning, gulvstående toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp rundt 2006/2007.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 16 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering. Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD (4,6 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ved kontroll.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

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

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 17 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN (8,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i heltre og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Bosch

- Induksjonstopp fra AEG (80 cm) fra 2024

- Oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch fra 2024

- Kjøleskap fra Miele

Vegghengt ventilator.

Kjøkkeninnredning fra rundt 2007.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (8,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast 25-50 år

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.

- Irr på kobberør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 18 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:
- Avløpsrør av plast: 25-50 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Lufting er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting bør føres ut over tak.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

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

Vedlikehold:

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

2 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert i kott under trapp.

Bereder fra 2006.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i gang m/kott.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2019.

Sikringsskapet inneholder 2 kurser på 25A, 1 kurs på 20A, 7 kurser på 16A og 7 kurser på 10A.

Elektrisk anlegg fra 2005.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

El. varmekabler i bod, garderobe, gang, gang m/kott og begge bad.
Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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

Beskrivelse

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong- og leca. Utvendig pusset. Dels utvendig forblendet med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Noen sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak utover ordinært tilsyn og kontroll av riss og sprekker. Det må imidlertid påregnes vedlikehold, og eksisterende riss bør pusses. Disse antas å stamme fra eldre setninger i bygningsmassen. Det presiseres at forholdene må overvåkes og måles over tid for å kunne fastslå om det dreier seg om pågående bevegelser.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

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

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Begrenset terrengfall i forkant av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygningen. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter. Manglende terrengfall vil kunne lede vann mot grunnmuren og overbelaster dreneringen. Dette øker risikoen for fuktinnsig, muggvekst og skader på bygningskonstruksjonen i kjelleren over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Avløp til septiktank.

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent alder/type.

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

TO BJ Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent størrelse under terrassen.

Septiktank fra 2006/2007.

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

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningen er fundamentert på betongfundamenter på trebjelkelag. Yttervegger av isolert bindingsverk med stående villmarkskledning. Taktekking med torv.

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmer. Plankedører samt en skyvedør med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer fra 2016.

Enkel kjøkkeninnredning med hybelkjøkken.

Overbygget platting på 15,6 m² med adkomst til alle rom.

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

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt

Standard

Vegger mot grunn i naturstein. Støpt betongsåle med innstøpte U-profiler i stål. Usiolerte yttervegger i bindingsverk med liggende villmarkspanel. Taktekking med sutak, papp, lekter og skiifer. Takrenner og nedløp i metall.

Utstyr:
Nauståpning med gitterport. Bredde på ca. 3,30 meter og høyde på ca. 2,80 meter.
Motorisert vinsj.
Innlagt strøm og belysning.

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

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.
Saltak med tresperrer.
Taktekking med skiferstein.
To-fløyet plankedør.

Utstyr:

Innlagt strøm/belysning.

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

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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

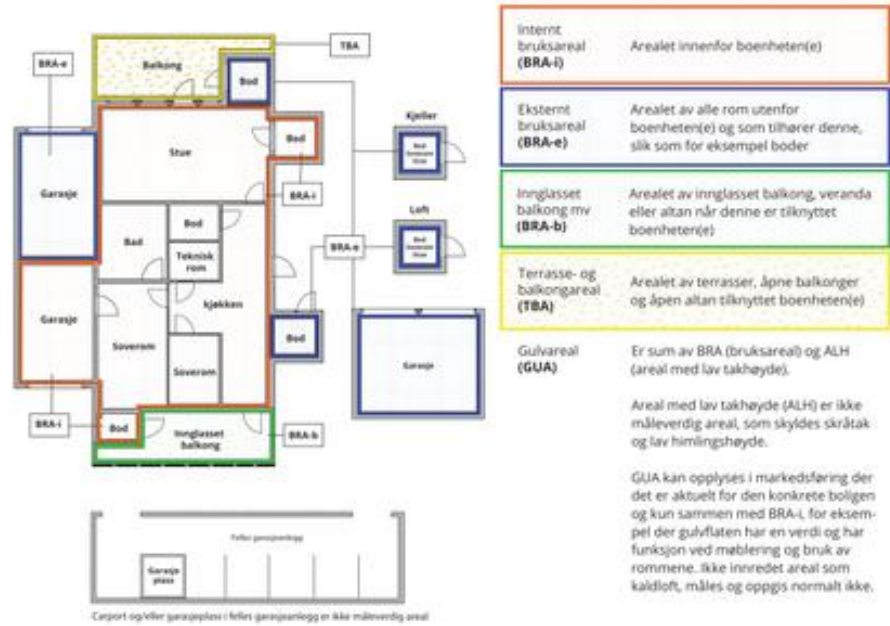
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 25 av 34

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 26 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Enebolig (benyttes som fritidsbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	73			73	
Hovedetasje	82			82	60
Bod med utvendig adkomst		8		8	
SUM	155	8			60
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/kott under trapp (7,3 m²), bod (4,0 m²), bad (5,6 m²), soverom (13,4 m²), garderobe (5,8 m²), gang (8,8 m²), innredet rom (9,6 m²), innredet rom (14,1 m²)		
Hovedetasje	Entré/gang (11,3 m²), soverom (7,4 m²), bad (4,6 m²), trapperom (1,3 m²), hovedsoverom (12,1 m²), soverom (7,5 m²), stue (27,4 m²), kjøkken (8,2 m²)		
Bod med utvendig adkomst		Bod (7,7 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 4,0 m² av bruksarealet i kjeller.
Innvendige vegger utgjør ca. 2,2 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Kjeller: ca. 2,23 meter målt i gang.
Hovedetasje: ca. 2,30 meter målt i stue (varierende grunnet skjevhet i himling i stue)

GENERELT

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 27 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kjeller:

- Opprinnelig del med redskapsbod, vindfang og sportsbod er fjernet.
- Hele planløsningen i kjelleren er endret. Store deler av arealet er opprinnelig vist som sekundærrom (benyttes som innredede rom i dag).
- Opprinnelig dør til ett soverom er fjernet og erstattet med vindu.
- WC/dusjrom er flyttet/utvidet til et stort bad.
- Det er etablert døråpning v/gang.
- Merk at det opprinnelig er omsøkt to soverom i kjelleren. Grunnet endring av vinduer tilfredsstiller ikke disse dagens krav til lysinnslipp.

Hovedetasje:

- Trapp/trapperom er speilvendt i forhold til tegninger.
- Det er etablert et ekstra soverom.
- Det er etablert balkongdør på det største soverommet (opprinnelig vindu), samt ett ekstra vindu ifb. med nytt soverom.
- Vindu mot sørvest v/stue er ikke vist på tegninger.
- Bad er opprinnelig tegnet som bad og WC.
- Terrasse er utvidet og terrenget er justert i forhold til byggemeldte tegninger.
- Redskapsbod er ikke vist på tegninger iht. dagens plassering (opprinnelig er det vist en mindre redskapsbod i underetasjen).

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: - Innredede rom i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold med hensyn til dagslysflate, takhøyde, rømning o.l.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue (12,0 m²), kjøkken (3,4 m²), bod (1,5 m²), soverom 1 (5,1 m²), soverom 2 (5,1 m²)		

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 28 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	11.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 31 av 34

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 32 av 34

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 33 av 34

• 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW9475>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO
Gnr 27 - Bnr 133
4624 BJØRNAFJORDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

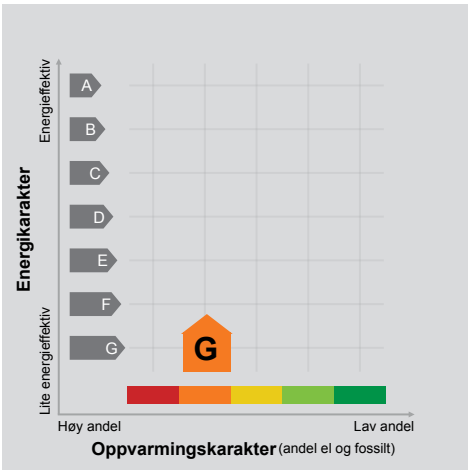
Oppdragsnr.: 20932-3331

Befaringsdato: 11.04.2026

Side: 34 av 34



Adresse	Skipavika 129
Postnummer	5218
Sted	NORDSTRØNO
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12558813
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109600
Dato	23.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Redusér innnetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstatning>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennen om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Dato
27.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ALEXANDER BERGHEIM
Johan Hjorts vei 14 H0402
5081 BERGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4624 BJØRNAFJORDEN

Gnr 27 Bnr 133 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 739 277
Som sekundærbolig: kr 2 957 107

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

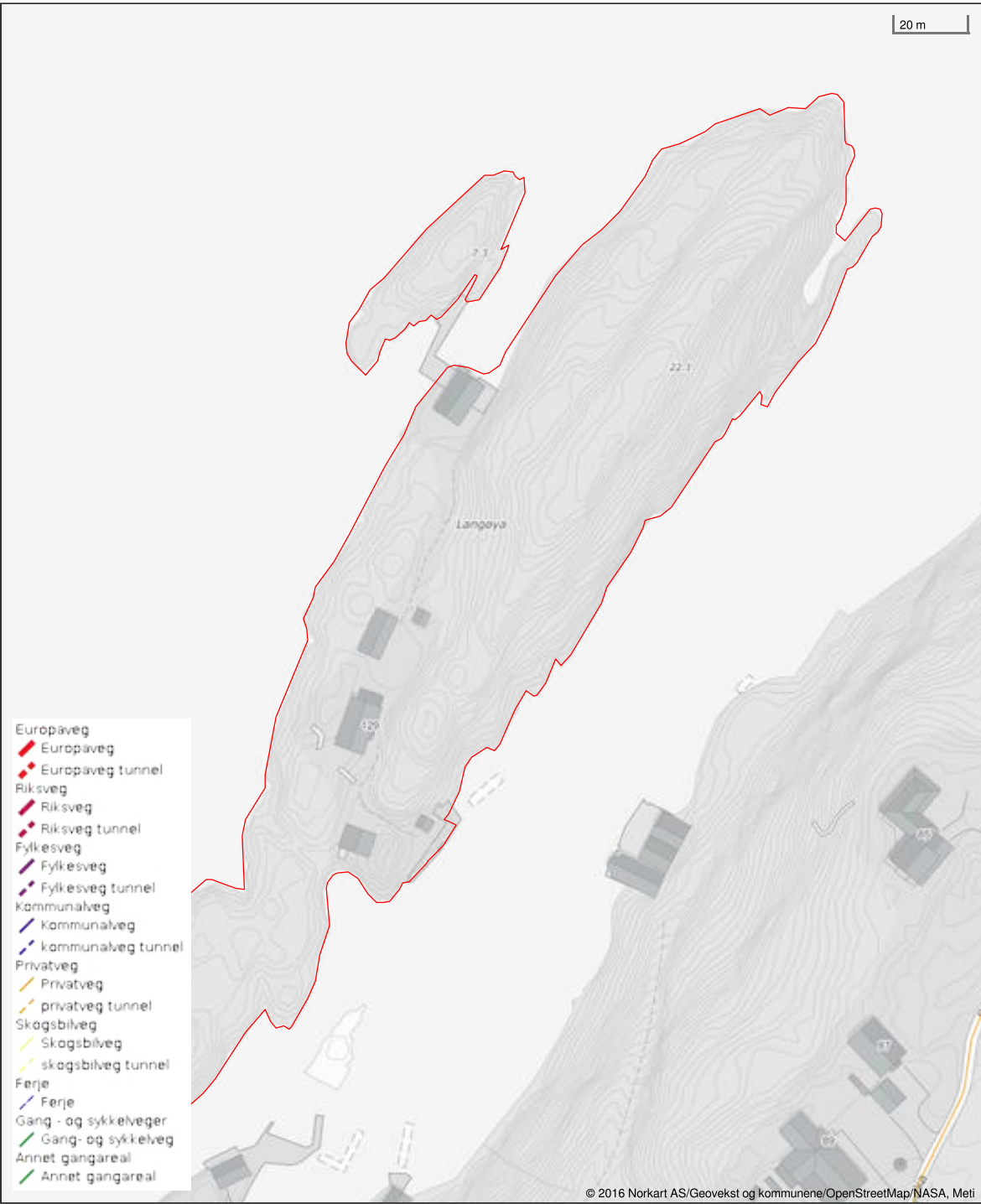
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

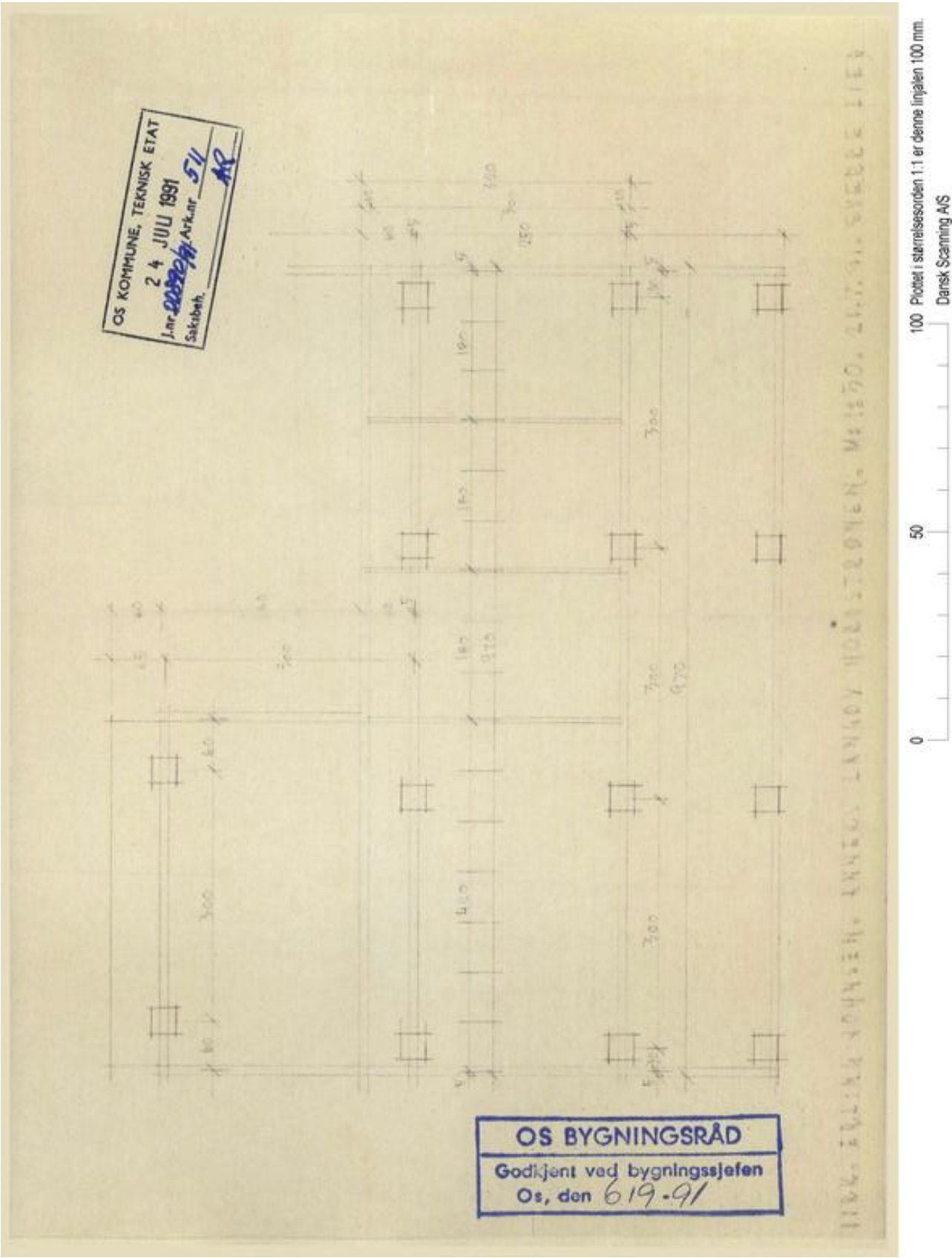
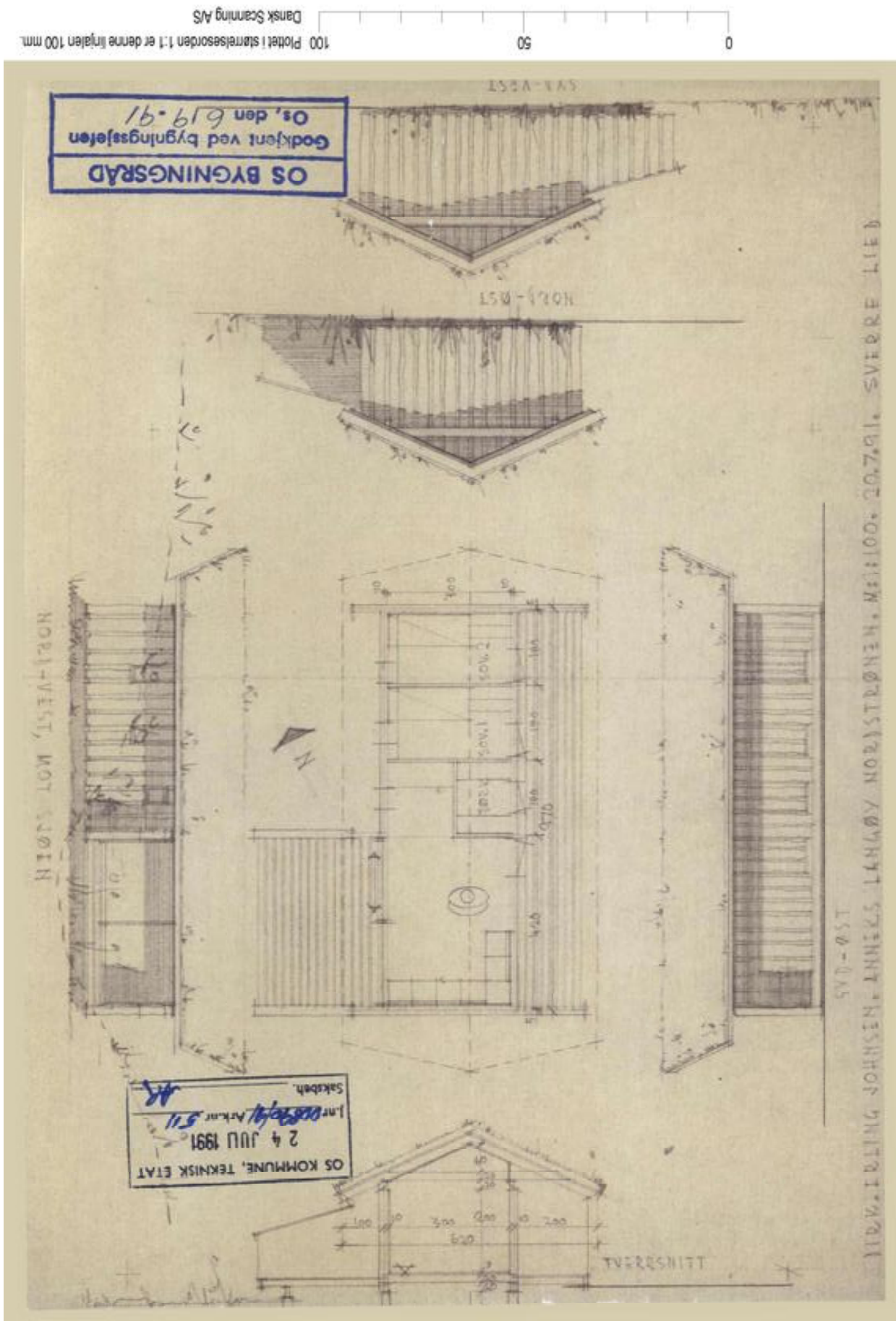
Utskriftsdato: 10.03.2025

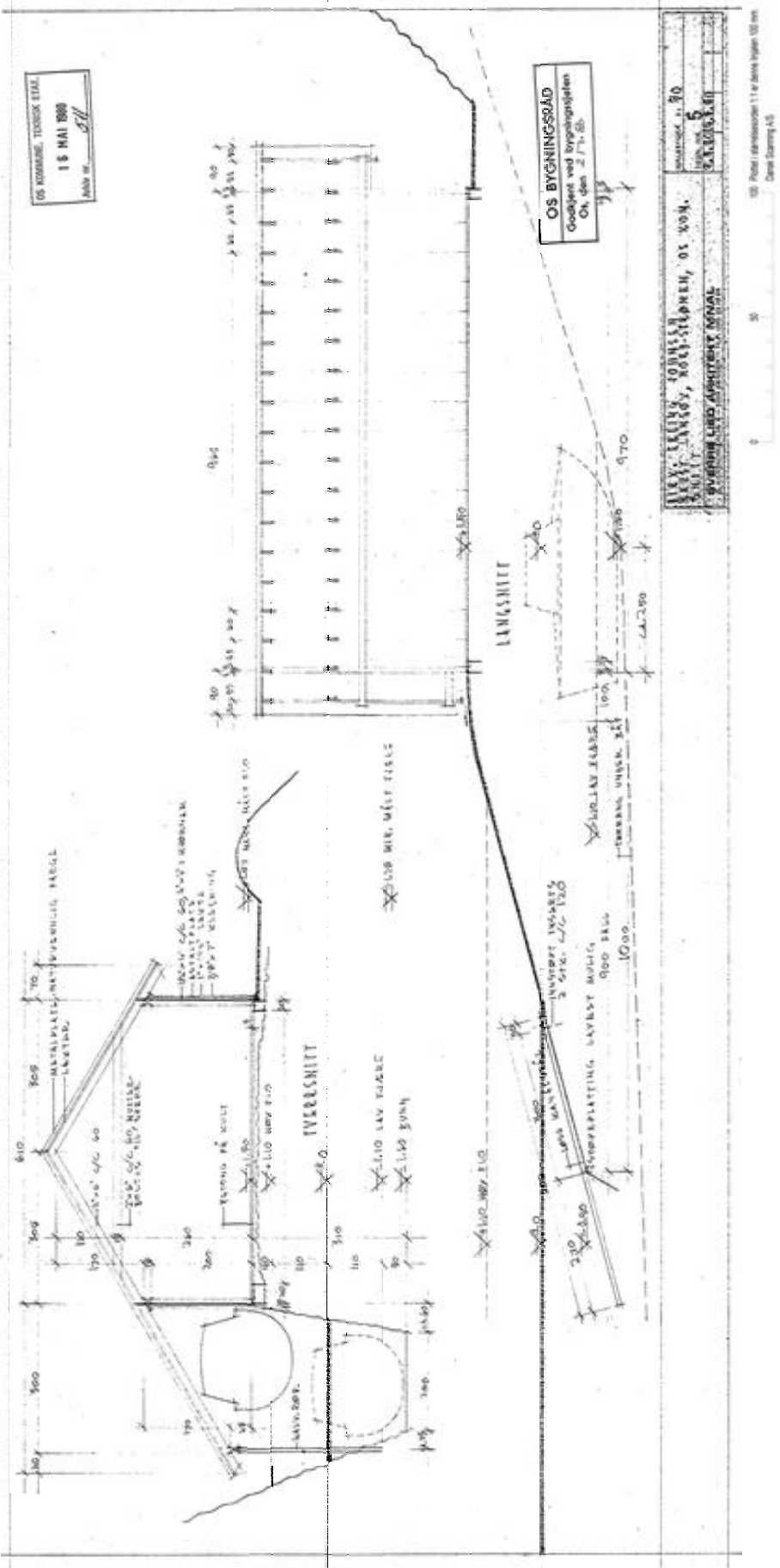
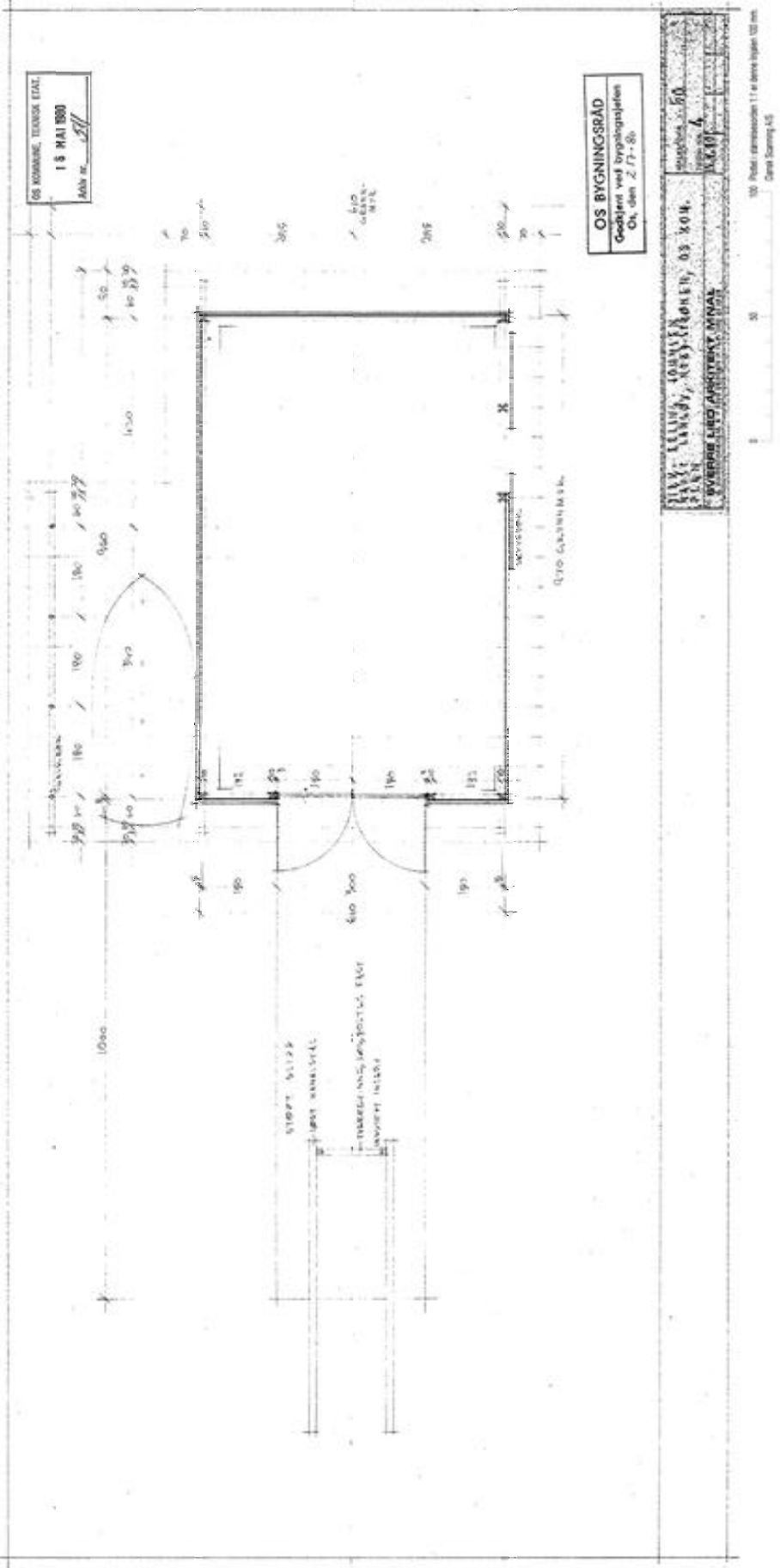


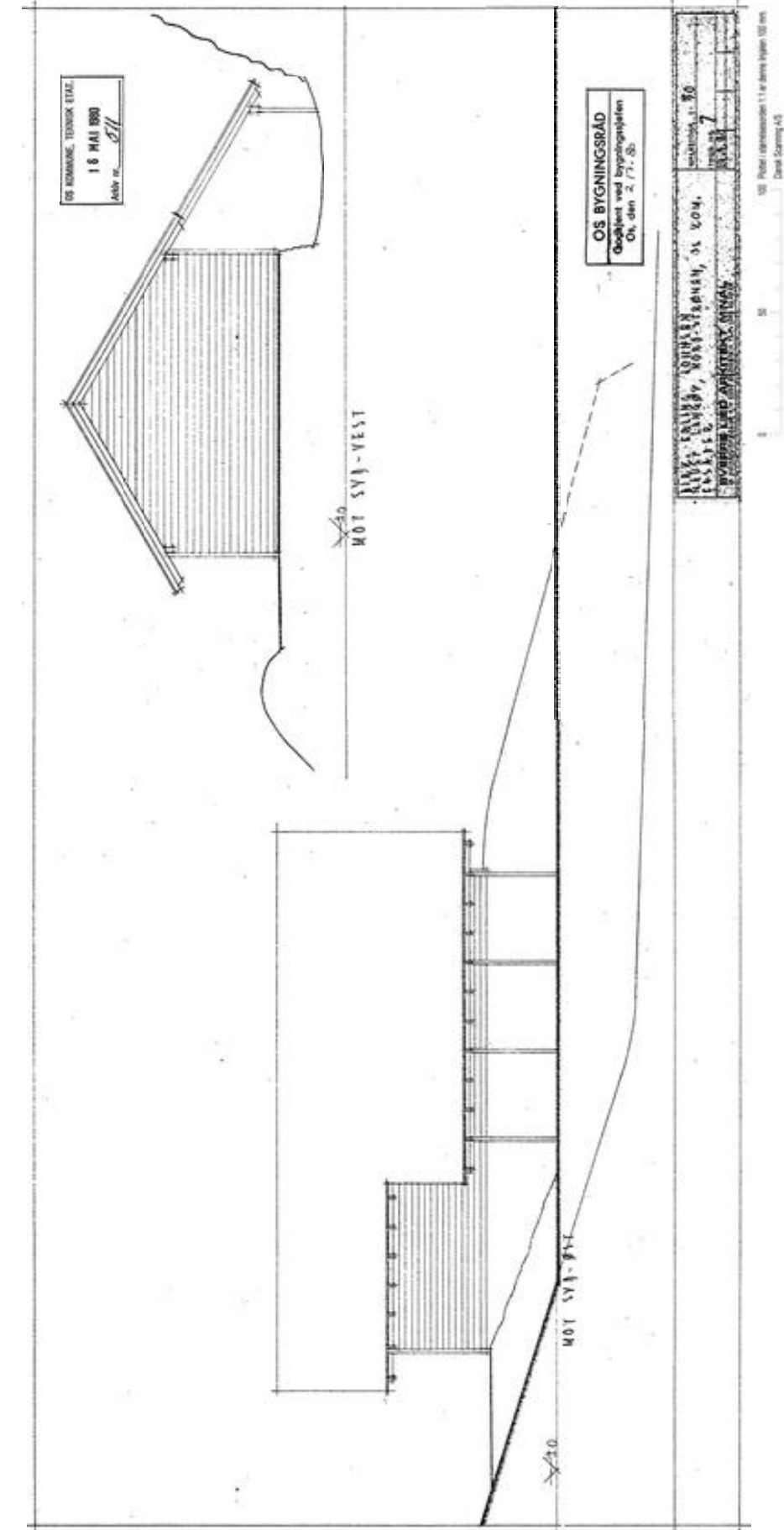
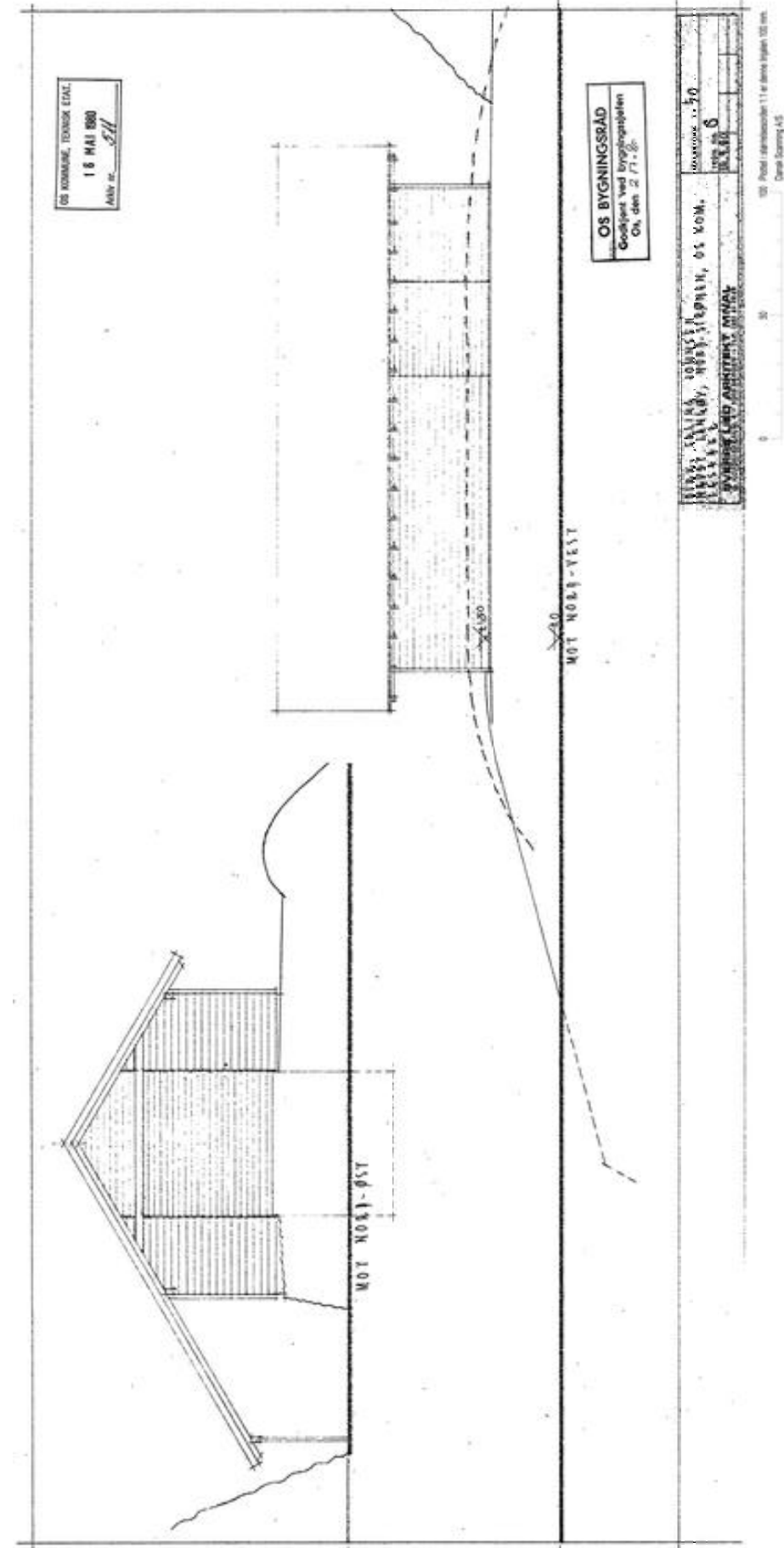
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 27/133//

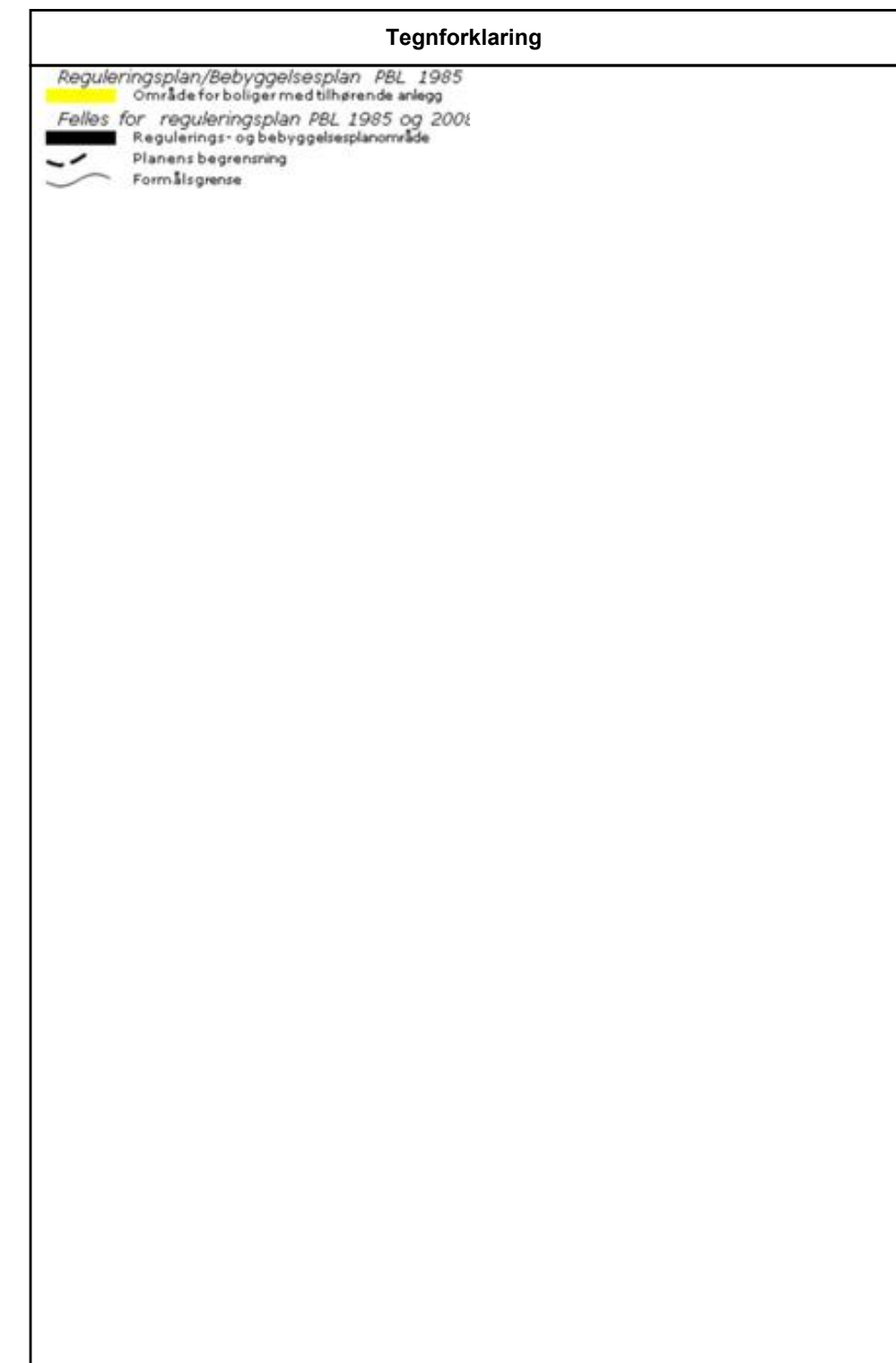
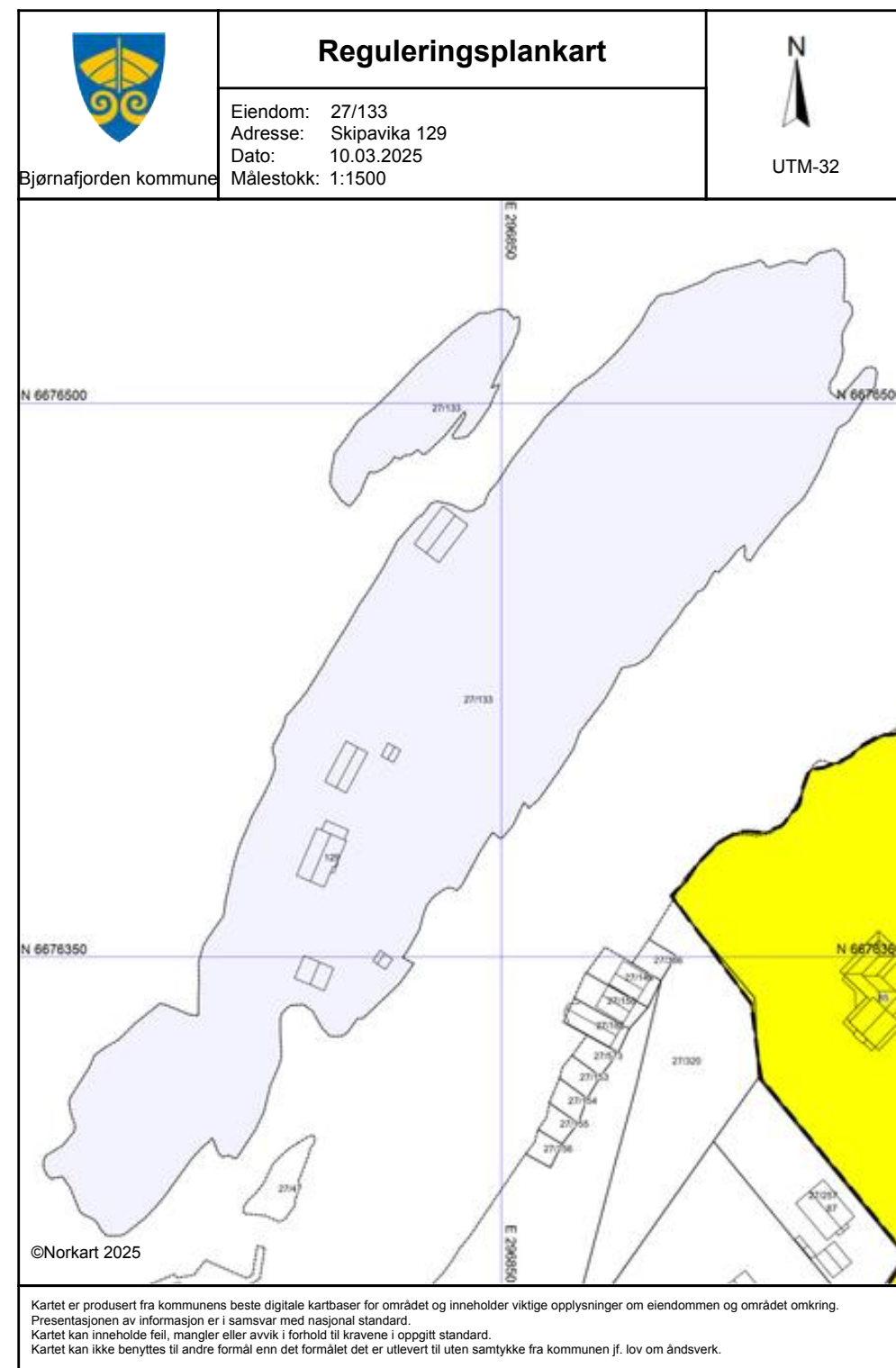


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

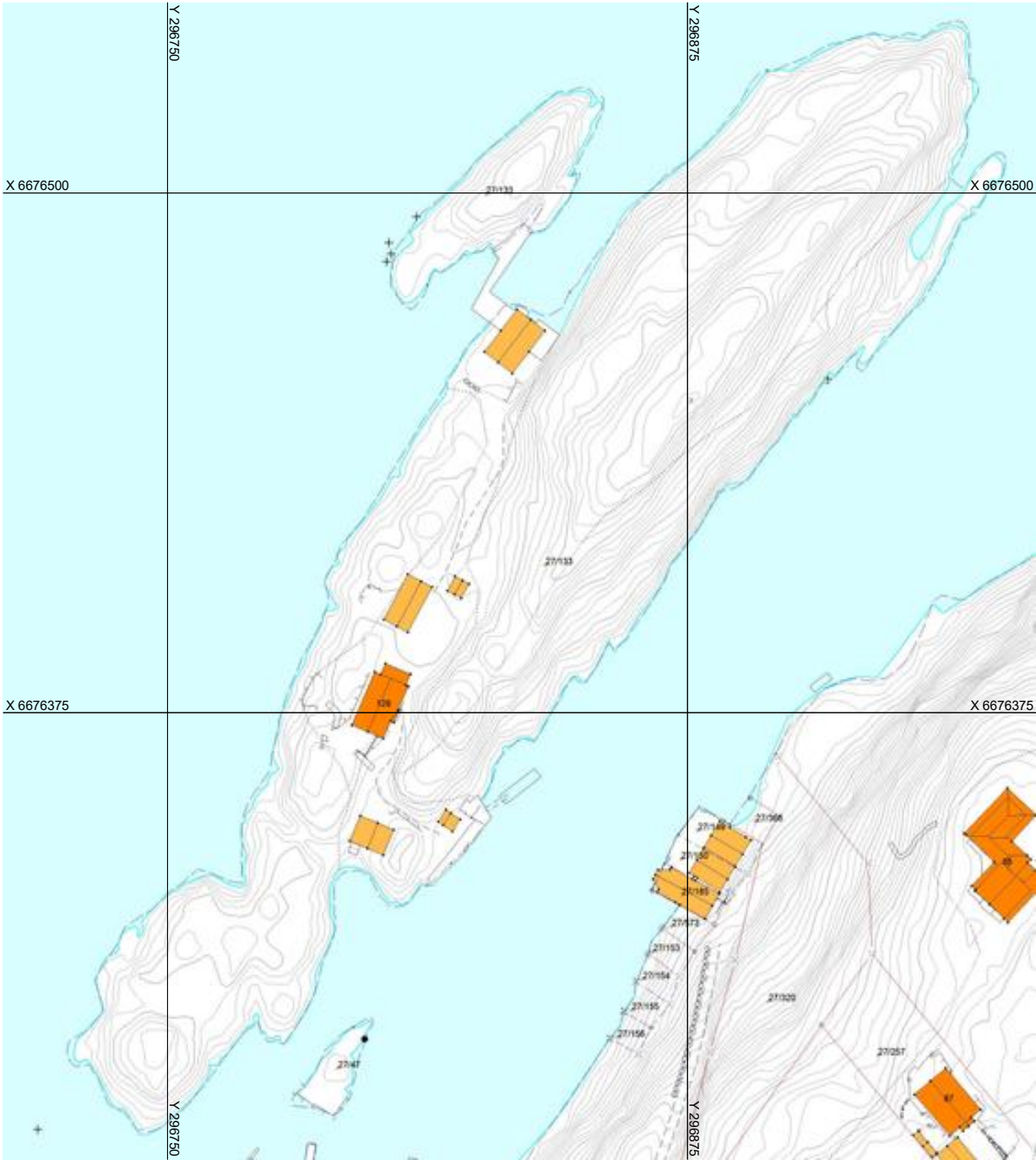








Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



- 123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr
- Eigedomsgrense målt (sikker)
- Eigedomsgrense kartmålt (usikker)
- Bygning
- Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)
- Godkjent byggemelding

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	27/133
Adresse:	Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	LNF

KOMMUNEDELPLAN	
☐ JA ☒ NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☐ Eigedomen er regulert til : ☒ Eigedomen er ikkje regulert	

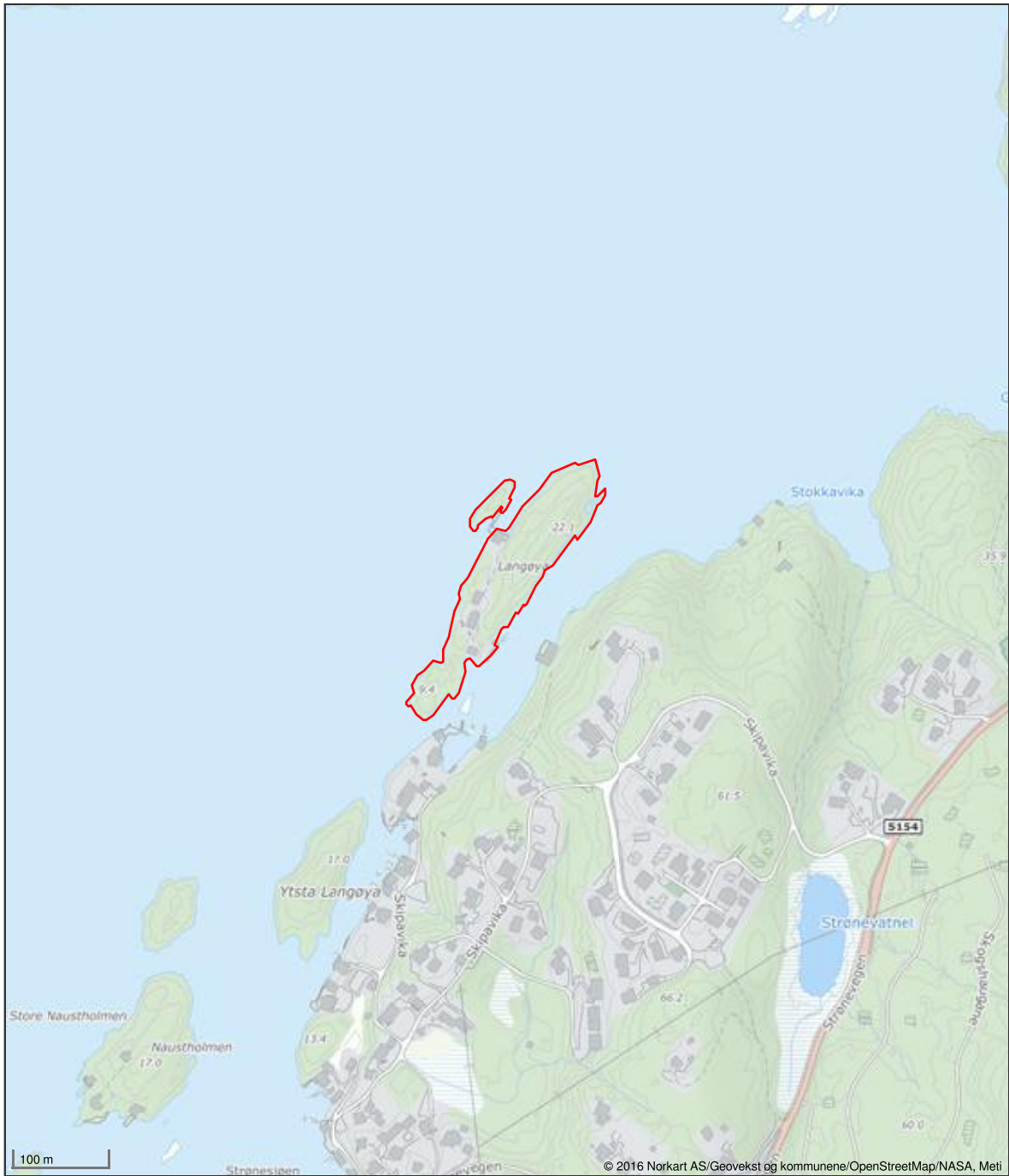
MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen	
☒ Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐ Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)	

PÅGÅANDE PLANAR	
Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐ JA ☒ NEI	
Kommentar / Anna:	

Utskriftsdato: 10.03.2025

Oversiktskart for eiendom 4624 - 27/133//

Utskriftsdato: 10.03.2025

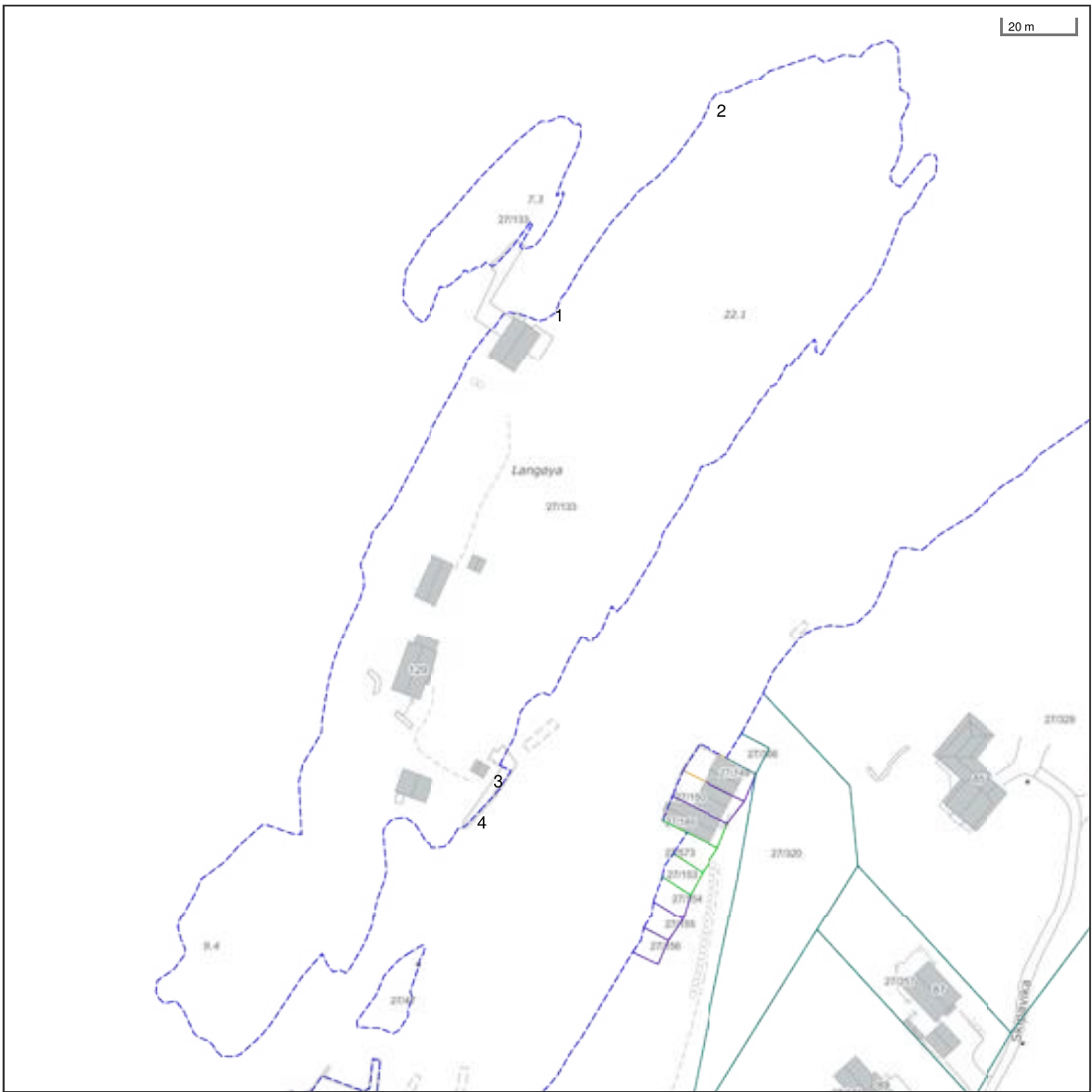


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

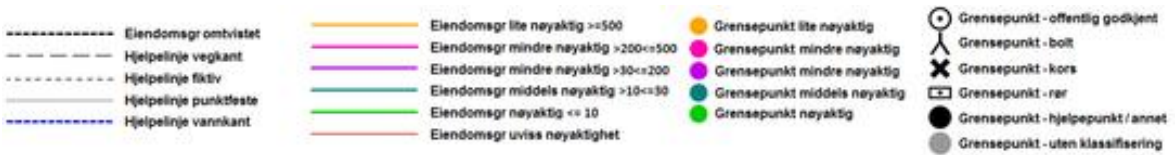
Eiendomskart for eiendom 4624 - 27/133//



Teig 1 av 2 (hovedteig)



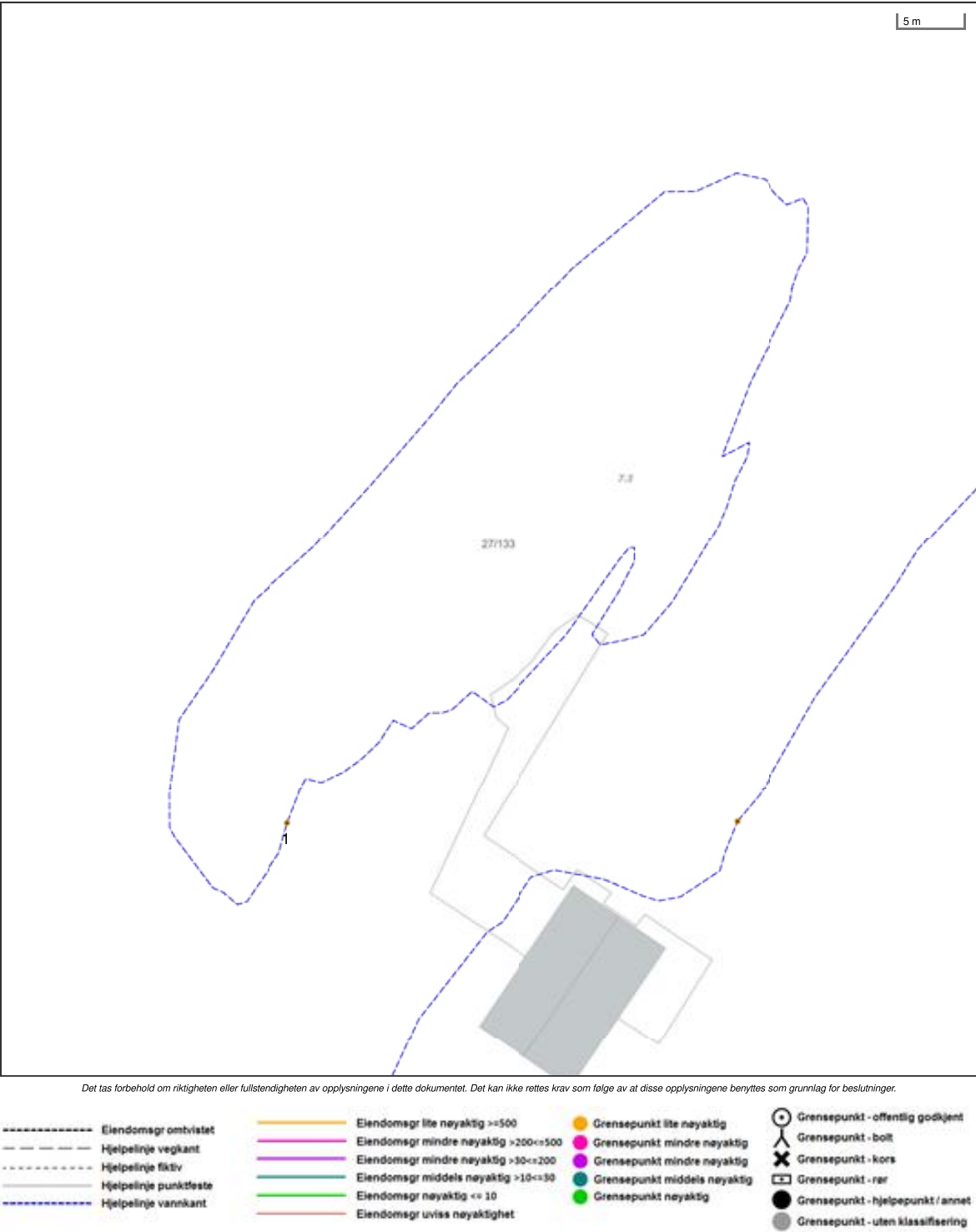
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		17 337,80 m ²	Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6676410,7	Øst	296841,12	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6676476,29	296846,86	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	403,42	
2	6676529,62	296894,27	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	72,18	
3	6676349,87	296823,22	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	334,43	
4	6676338,85	296818,27	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	15,87	

Teig 2 av 2



Teig 2 av 2

Areal		1 072,90 m²	Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6676499,89	Øst	296826,76
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde Radius
1	6676478,06	296812,7	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)



BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	27/133
Adresse:	Skipavika 129, 5218 Nordstrøno

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☐ JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt ☒ NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐ JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☒ NEI

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒ JA ☐ 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?	☐ JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt ☒ NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☒ JA ☐ NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒ JA ☐ NEI
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☒ Privat eineanlegg ☐ Privat fellesanlegg ☐ Offentleg



Tilkomst til eigedomen:	
☐ Offentleg	☒ Privat
☒ Ikkje opparbeidd veg	☐ Tilkomst til eigedomen er ukjend

Utleige:	
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐ JA
	☒ NEI
	Viss ja kor mange?

Andre merknader:
Eldre bygg, finn ikkje mellombels bruksløyve/ferdigattest for bygga i byggesaksarkivet.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skipavika 129, 5218 NORDSTRØNO. Gnr. 27, bnr. 133, i Bjørnafjorden kommune, oppdragsnr.: 75250033
Megler: Georg André Gade, mobil: 93 00 38 30, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Kjersti T. Dyre
Megler/Partner
48 08 13 59
ktd@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no