

# PROAKTIV



TYSSØYVÅGEN 32





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Tyssøyvågen 32, 5177  
BJØRØYHAMN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 101, bnr. 108, i Øygarden  
kommune

**Prisantydning:** 7.300.000,-

**Omkostninger:** 183.590,-

**Totalpris:** 7.483.590,-

**Kommunale avgifter:** 14 256,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2018

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 158 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 133 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje  
med elbillader og på egen tomt.

Garasje på 19 m<sup>2</sup>.

Elbillader fra 2026.

**Tomt:** 802 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	30
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjøkken
50	52	58	59
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
66	70	102	
Energiattest	Tilstandsrapport	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

"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."

Megler MNEF/Partner: **Georg André Gade**



**Georg André Gade**  
Megler MNEF/Partner  
**Mobil:** 93 00 38 30  
**E-post:** gag@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Georg A. Gade har jobbet i bransjen siden 2000 og skapt gode resultater for kundene sine like lenge. Han forteller hva han skal gjøre. Det fører til tilfredse kunder, en trygg prosess for både kjøper og selger, i tillegg til et optimalt sluttresultat. Georg jobbet i Postbanken eiendomsmegling frem til 2005, før han ble med videre inn i overgangen til Aktiv eiendom, med eierskap til Aktiv Elite Eiendomsmegling. I denne perioden var han både daglig leder i Aktiv Elite eiendomsmegling AS og daglig leder i Bergen Eiendomsmegling AS. Fra 2013 har han vært med å bygge Proaktiv Eiendomsmegling som kjede i Proaktiv Gruppen.

Sjøluft, sol, hage, utsikt og et familieliv plass til både småbarns år, tenåringer og lange sommerkvelder. Moderne enebolig fra 2018. Mulig å leie båt plass.

På Tyssøy ligger denne moderne og familievennlige eneboligen høyt og godt til, med gode solforhold, sjøen i nærheten og en rolig, landlig ramme rundt hverdagen. Her får du et hjem som passer like godt til travle hverdager som til late sommerdager ute. Boligen er oppført i 2018 og går over to etasjer med en praktisk planløsning for familien. Her er fire soverom, to bad, vaskerom og to gode oppholdssoner – en lys stue/kjøkkenløsning i hovedetasjen og en egen kjellerstue med utgang til terrasse. Det gir rom for både fellesskap og litt avstand når det trengs. Uteområdene er en viktig del av boligen. Fra underetasjen er det utgang til en stor terrasse på ca. 80

m<sup>2</sup>, i tillegg til balkong og terrasse ved inngangspartiet.

Her ligger alt til rette for lek, grilling, solrike fridager og rolige kvelder ute. Tomten er på 802 m<sup>2</sup> og er opparbeidet med innkjørsel, plen og beplantning. Garasje med elbillader og parkering på egen tomt gjør hverdagen enkel. Badeplass, turmuligheter og busstopp ligger i nærheten, og det er ca. 10 minutter til Alvøen.

Megler MNEF/Partner **Georg André Gade**

«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](mailto: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!



# TYSSØY

**Kommune:** Øygarden / **Område:** Tyssøy

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Turområder, fritidsaktiviteter, avstand til skoler og barnehager. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Tyssøyvågen er for deg som drømmer om en hverdag med mer himmel, mer sjøluft og bedre plass til livet. Her bor du på Tyssøy, et sted hvor naturen fortsatt får sette tonen, hvor dagene kan starte med sol på terrassen og ende med frisk kveldsluft fra sjøen. Det er landlig, åpent og rolig, men samtidig nært nok hverdagen til at det fungerer godt året rundt.

Boligen ligger høyt og fint til i Tyssøyvågen, med utsikt over nærområdet og gode solforhold. Rundt deg ligger frittliggende småhusbebyggelse, grønne omgivelser og den lune kystfølelsen som gjør området så lett å like. Her får barna rom til å vokse opp litt friere, med plass til sykler, lek, krabbefiske, turer og spontane badeturer når været spiller på lag.

En av de store kvalitetene med Tyssøy er nærheten til sjøen og friluftslivet. På øyen finner du fine turområder, svaberg, strand og



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tyssøy snuplass Linje 43, 49	11 min 0.9 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 22 km
✈ Bergen Flesland	31 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Hilleren	13 min
Coop Extra Mathopen Post i butikk	14 min 10.3 km

## VARER/TJENESTER

📺 Drotningvik Senter	16 min
📺 Drotningvik apotek	16 min

## SPORT

⚽ Bjorøy idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 3.5 km
⚽ Mathopen balløkke Ballspill	13 min 9.5 km
🏊 MOVA Mathopen	14 min
🏊 EVO Godvik	16 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

gode muligheter for både bading og fiske. Dette er nærområder som gjør sommerdagene enkle å fylle med noe fint. Her kan man ta med håndkle, kaffekopp, fiskestang eller bare en liten pause fra hverdagen, og likevel kjenne at man bor tett på naturen.

For barnefamilien er dette en beliggenhet med mye å spille på. Hverdagen kan senke skuldrene litt. Det er kort vei ut, kort vei til sjø og natur, og gode muligheter for små ekspedisjoner

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

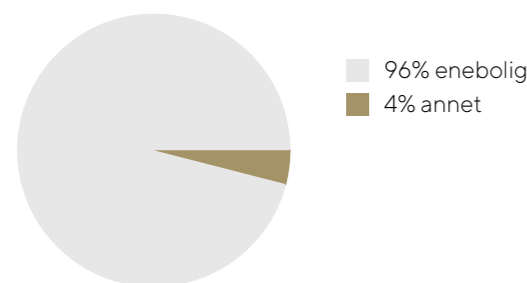
uten at man må planlegge hele dagen. Terrassen kan bli familiens naturlige samlingspunkt, mens nærområdet inviterer til badeliv, turer og lek gjennom store deler av året.

Samtidig er Tyssøyvågen ikke bare et sommersted. Dette er en helårsbeliggenhet for deg som vil ha ro rundt boligen, men fortsatt ha praktisk tilgang videre mot Sotra, Alvøen og Bergen. Med busstopp i nærheten og omtrent 10 minutter til Alvøen, får man en god balanse mellom tilbaketrukket kystliv og en fungerende hverdag med jobb, skole, fritidsaktiviteter og handel innen rekkevidde.

Tyssøyvågen passer for familien som ønsker seg noe mer enn bare en adresse. Her får man følelsen av å komme hjem til frisk luft, sol, sjø og romslighet. Et sted hvor barna kan løpe inn og ut, hvor sommeren kan vare litt lenger, og hvor hverdagen får et mildere tempo. Dette er beliggenheten for deg som vil bo moderne og komfortabelt, men med den ekte kystfølelsen rett utenfor døren. En liten kjøretur til Vestkanten med alt av butikker og aktiviteter du kan tenke deg.

## Bebyggelse

## BOLIGMASSE



Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger, naust og fritidseiendommer.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

## Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bjørøy barnehage (1-6 år) - 6 min kjøring

Myren gårdsbarnehage (1-5 år) - 10 min kjøring

Håkonshella Fus barnehage (0-5 år) - 11 min kjøring

Skoler

Bjørøy skule (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) - 25 min kjøring

Olsvikåsen videregående skole (videregående skole) - 21 min kjøring

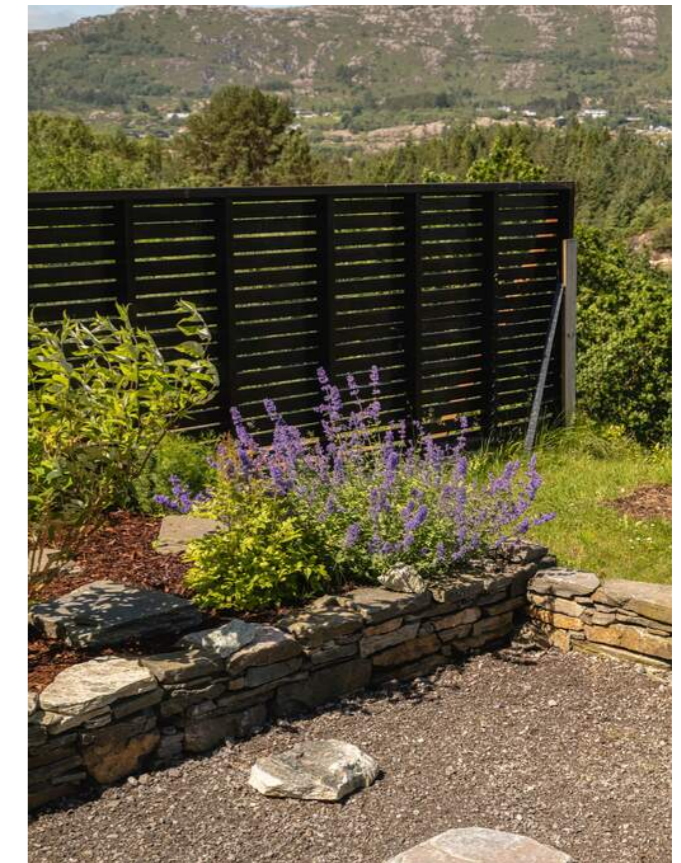
kjøring

## SKOLER

Bjørøy skule (1-7 kl.) 113 elever, 7 klasser	5 min 🚗 3,6 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 504 elever, 20 klasser	25 min 🚗 17,6 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	21 min 🚗 14,5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	24 min 🚗 17,9 km

## BARNEHAGER

Bjørøy barnehage (1-6 år) 70 barn	6 min 🚗 4,1 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 🚗 7,4 km
Håkonshella Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	11 min 🚗 8,3 km



Laksevåg videregående skole (videregående skole) - 24 min kjøring

Sport og trening

Bjørøy idrettsplass - 5 min kjøring

Aktivitetshall, ballspill, fotball  
3,5 km

Mathopen balløkke - 13 min kjøring

Ballspill

9,5 km

MOVA Mathopen - 14 min kjøring

EVO Godvik - 16 min kjøring

Alvøen idrettspark - 12 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

# Livet på Tyssøy

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Her var det stille og rolig og et trygt sted for ungene å vokse opp, samtidig som det var nærhet til sjøen og et mer aktivt båtliv. "

Selger: Turid & Tony

## Når kjøpte du/dere boligen?

Tony kjøpte boligen i 2018. Turid flyttet inn i 2022.

## Hva var avgjørende for at dere valgte å bo her?

Her var det stille og rolig og et trygt sted for ungene å vokse opp, samtidig som det var nærhet til sjøen og et mer aktivt båtliv. Turid flyttet etter kjærligheten, og har ikke angret ett minutt!

## Hva har blitt gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Inne har vi vel egentlig bare malt og ommøblert litt gjennom årene. Det er ute vi har gjort de største endringene. Der har garasjen blitt kledd inn og det er satt inn garasjeport. Og så har vi skapt lune og fine uteplasser slik at vi kan nyte tomten og utsikten fullt ut.

## Hvorfor skal dere selge?

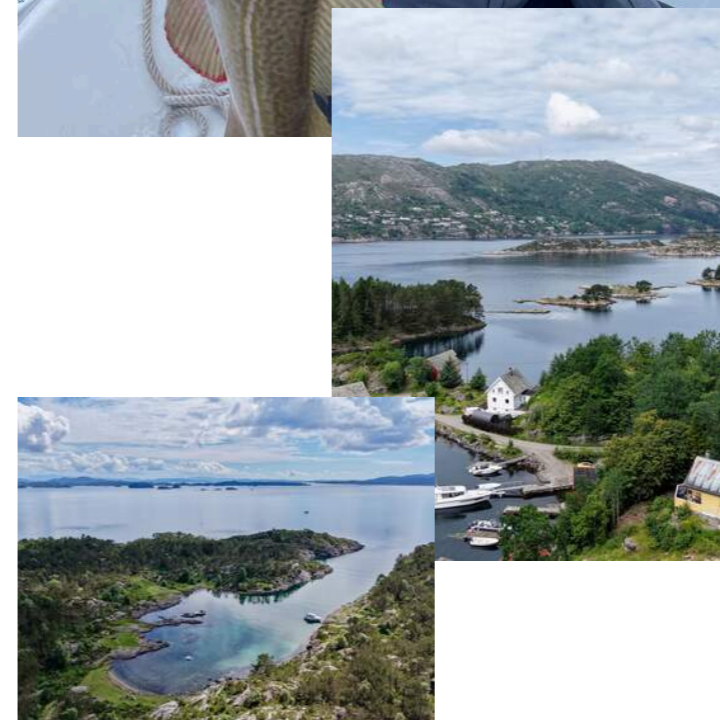
Livet endrer seg, behov endrer seg. Vi skulle helst blitt boende her - og kan være vi flytter tilbake igjen på et tidspunkt. Men nå flytter vi oss nærmere sentrum og et litt annet liv. Så bytter vi ut sjø og båtliv med fjellvandring og kort vei til Brann stadion :)

## Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Tilknytningen til sjøen kommer vi til å savne mest. Vi er glad i fiske og båtlivet, og den uendelige roen en får av å ha sjøen rett utenfor vinduet - den er gull verd. Her er man både hjemme og på hytta samtidig.

## Hva har dere likt best med området?

Hvor stille og rolig det er her, og hvor i ett med naturen du blir. Man våkner til fuglekvisper hele våren og sommeren,



ingen biltrafikk eller annen støy. Det er et lite samfunn, alle kjenner alle og en vet at naboene holder et øye med tingene dine når du er borte. Samtidig er det kort vei til alt du trenger, fra barnehage og skole til kjøpesenter og flyplass.

## Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei egentlig ikke. Hadde vi blitt boende kan det være vi hadde fjernet asfalten foran huset og lagt brostein og fått litt mer grønt inn der. Ellers vurderte vi å fjerne soverommet oppe og forstørre stuen da vi ikke hadde bruk for alle soverommene etter eldstemann flyttet ut. Utover dette har både huset, tomten og nabolaget vært helt etter vår smak!

## Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Årstidene har sin sjarm og man får oppleve det naturen har å by på. På vinteren kan det komme mye snø på kort tid, til glede for både store og små. Våren er kanskje den mest magiske årstiden, når det begynner å spire og gro overalt, fuglene kvitrer og dagene blir lysere. Høststormene er mektige, og man kjenner nærheten til naturen på en helt annen måte. Og på sommeren kommer jo øyen til sin rett, med bading, fiske, grilling og overnatting ute under åpen himmel. Og mens været står på utenfor, er det alltid lunt og stille inne.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Solrik, sjønær og innbydende

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller - ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene - hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL TYSSØYVÅGEN 32

Vi starter utendørs - boligen har uteplasser og hage.

## Parkering

Parkering i garasje med elbillader og på egen tomt.  
Garasje på 19 m<sup>2</sup>.  
Elbillader fra 2026.

## Tomtestørrelse

802 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 802 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasse, plen og beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Eneboligen er oppført over to etasjer.  
Boligen er fundamentert med plassenbetongfundamenter, antatt på faste masser. Gulvet er støpt på lastbærende isolasjon (EPS) og dampsperre.  
Grunnmuren består av vegger mot grunn i plassenbetong. Dreneringen består av tilbakefylte, antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.  
Ytterveggene er konstruert av isolert bindingsverk. Fasadene er utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Takkonstruksjonen er et pulttak med tresperrer. Taktekkingen består av takbelegg, beskrevet som sarnafil eller tilsvarende. Takrenner og nedløp er utført i sortlakkert metall.  
Etasjeskillerne er bygget av trekonstruksjoner.  
Boligen har vinduer med isolerglass i malte trekarmner, som er utvendig beslått. Ytterdør og balkongdører har malte dørblad

med isolerglass og er utvendig beslått. Dør og garasjeport er i aluminiumsutførelse.  
Eiendommen har en balkong oppført i trekonstruksjoner med terrassebord med riller og rekkverk med liggende spiler. Det er også en terrasse med trykkimpregnerte terrassebord og en terrasse ved inngangspartiet med rillede terrassebord.  
En utvendig bod er oppført med betonggulv og ubehandlede plater på vegger og i himling.  
TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:  
- Våtrom - Underetasje > Bad (6,1 m<sup>2</sup>) - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
- Våtrom - Underetasje > Vaskerom (3,7 m<sup>2</sup>) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Torsdag, 2. juli 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
Ja  
Firmanavn: Ufaglært, 2025  
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025.  
Hvordan ble arbeidet utført: Ufaglært. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Lukket carport med ny garageport og dør. Montert kledning på nordvegg av carport.  
6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
Ja

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: GK elektro, 2025. TPA rør, Vest varmpumpeservice, 2025

Beskrivelse: 10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert zaptek elbil lader. Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja. 10.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Flyttet, tatt service og byttet gass og fylleventil på varmpumpe. Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja.

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

Ja

Beskrivelse: Spesifiser hvilken type: Septik ved postkassene.

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

Ja

Firmanavn: TPA, 2025

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025. Hvordan ble arbeidet utført: Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Pep rør til dusj demontert, rensed og montert. Har du dokumentasjon på arbeidet: Ja.

27. Er det utført radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? 13BQ Vinter 25/26.

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

Ja

Beskrivelse: Beskriv nærmere hvilke forhold: Nabo i nr 44 har varslet at de skal bygge garage

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

Ja

Beskrivelse: Carport er lukket med garageport og kledd igjen nordside. Dette er ikke søkt om til kommune.

Kommentar fra selger: Huset ble overtatt fra utbygger i 2018.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Underetasje:

BRA-i 65 kvm: Kjellerstue, bad, vaskerom og tre soverom.

TBA 80 kvm: Terrasse og balkongareal

Hovedetasje:

BRA-i 68 kvm: Entré, stuemed åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.

BRA-e 25 kvm: Bod med utvendig adkomst, garasje med utvendig adkomst.

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

## Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

1. etasje

BRA-i: 68 kvm

BRA-e: 25 kvm

Total BRA: 93 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 80 kvm

1. etasje: 17 kvm

Enebolig

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,41 meter. Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,40 meter.

TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-areale. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:

Iht. målreglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Privat avløp.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.



# STUE



## Standard

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet fra 2018 med finerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri. Det er belysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, lekkasjestopper og integrert ventilator fra Røroshetta. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn fra AEG, mikrobølgeovn fra AEG, 78 cm induksjonstopp av ukjent merke, oppvaskmaskin fra Gorenje, kjøleskap fra Bauknecht og frysenskap fra Bauknecht. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad hovedetasje

Baderom fra 2018 med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling med innfelte spotter. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass, takdusj og hånddusj. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

### Bad underetasje

Baderom fra 2018 med keramiske fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling med innfelte spotter. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass og dusjgarnityr med hånddusj. Rommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

### Vaskerom underetasje

Vaskerom fra 2018 med keramiske fliser på gulv med sokkelflis, og malte flater på vegger og i himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og her er varmtvannsbereeder, sikringskap og fordelerskap til rør-i-rør plassert. Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.

### Innvendige overflater

Gulv: Keramiske fliser på bad i hovedetasje, bad i underetasje og vaskerom.

Vegger: Keramiske fliser på bad i hovedetasje og bad i underetasje. Malte flater på vaskerom.

Himling: Malte flater i himling på bad i hovedetasje, bad i underetasje og vaskerom. Innfelte spotter på begge bad.



Det er selvrensende vinduer.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX-rør i rør-i-rør system fra 2018. Fordelerskap er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2018.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra 2018. Aggregat er plassert i bod med utvendig adkomst.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, produsert i 2018 og plassert på vaskerom.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert i stue/kjøkken.
- Sentralstøvsuger: Sentralstøvsuger fra Flexit fra 2018, montert i bod med utvendig adkomst.
- Elektrisk anlegg: Sikringskap er plassert på vaskerom.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved. Vedovn og varmepumpe i stue, samt el. varmekabler på begge bad. Forøvrig elektrisk oppvarming. Det er ikke varmekilder i alle rom.

#### Energimerke

Lys grønn C

#### Info strømforbruk

I energiattesten fremgår følgende om energibruk for boligen:

Beregnet vektet levert energi i normert klima:  
109,01 kWh/m<sup>2</sup> pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima:  
106,37 kWh/m<sup>2</sup> pr. år

Totalt levert pr. år:  
14 592 kWh

Oppvarming:  
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

#### Info energiklasse

Lys grønn

#### Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:  
2026:  
• Elbillader fra 2026.







## KJØKKEN

Flott kjøkken fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer.





SOVEROM MED  
FANTASTISK UTSIKT





## BAD

Delikat helfiset bad med  
downlights og varmekabler.

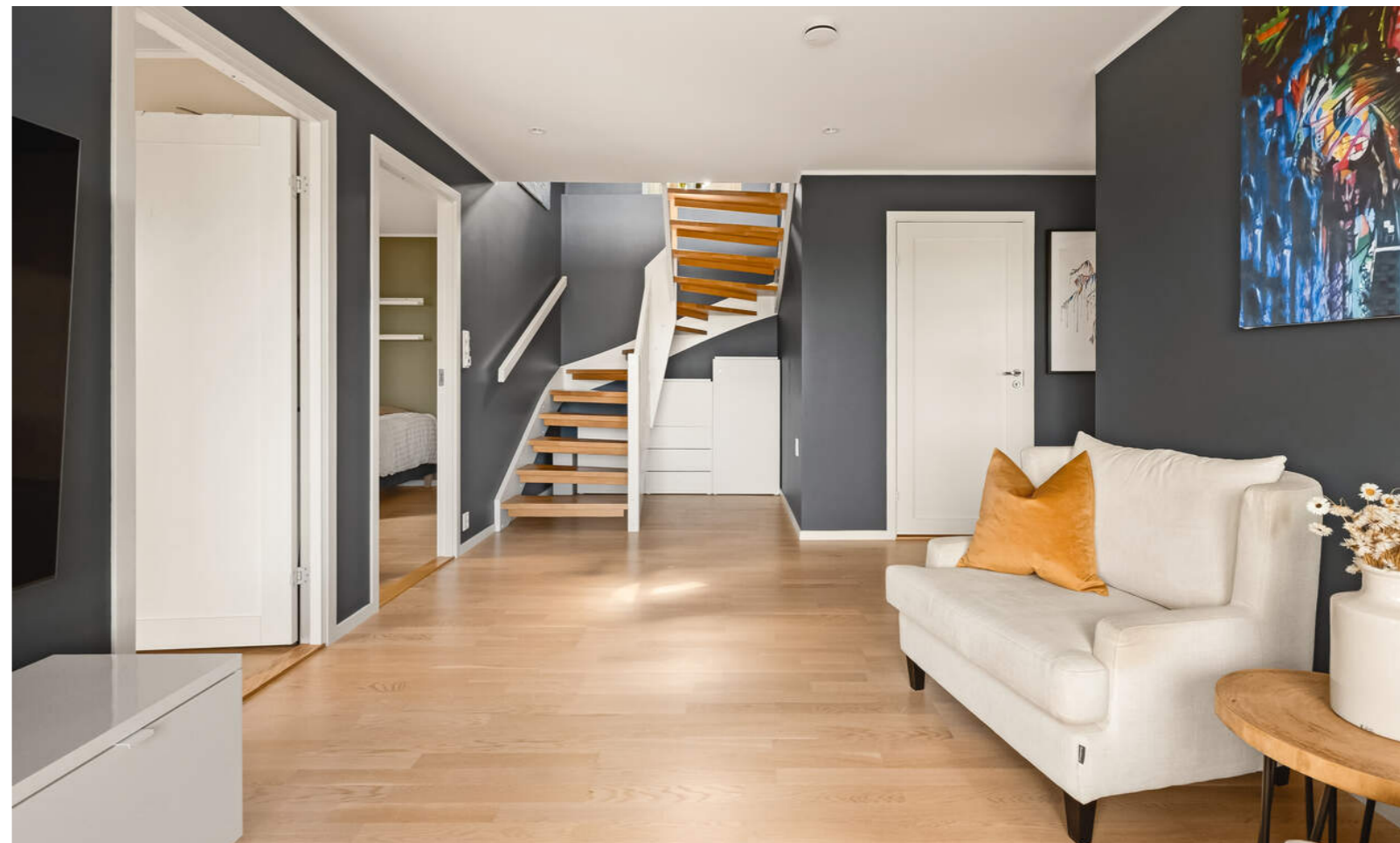
LA OSS  
GÅ NED



## TV-STUE

Det perfekte avlastningsrommet, enten pøden har besøk av kamerater, eller Brann kamp på tv.



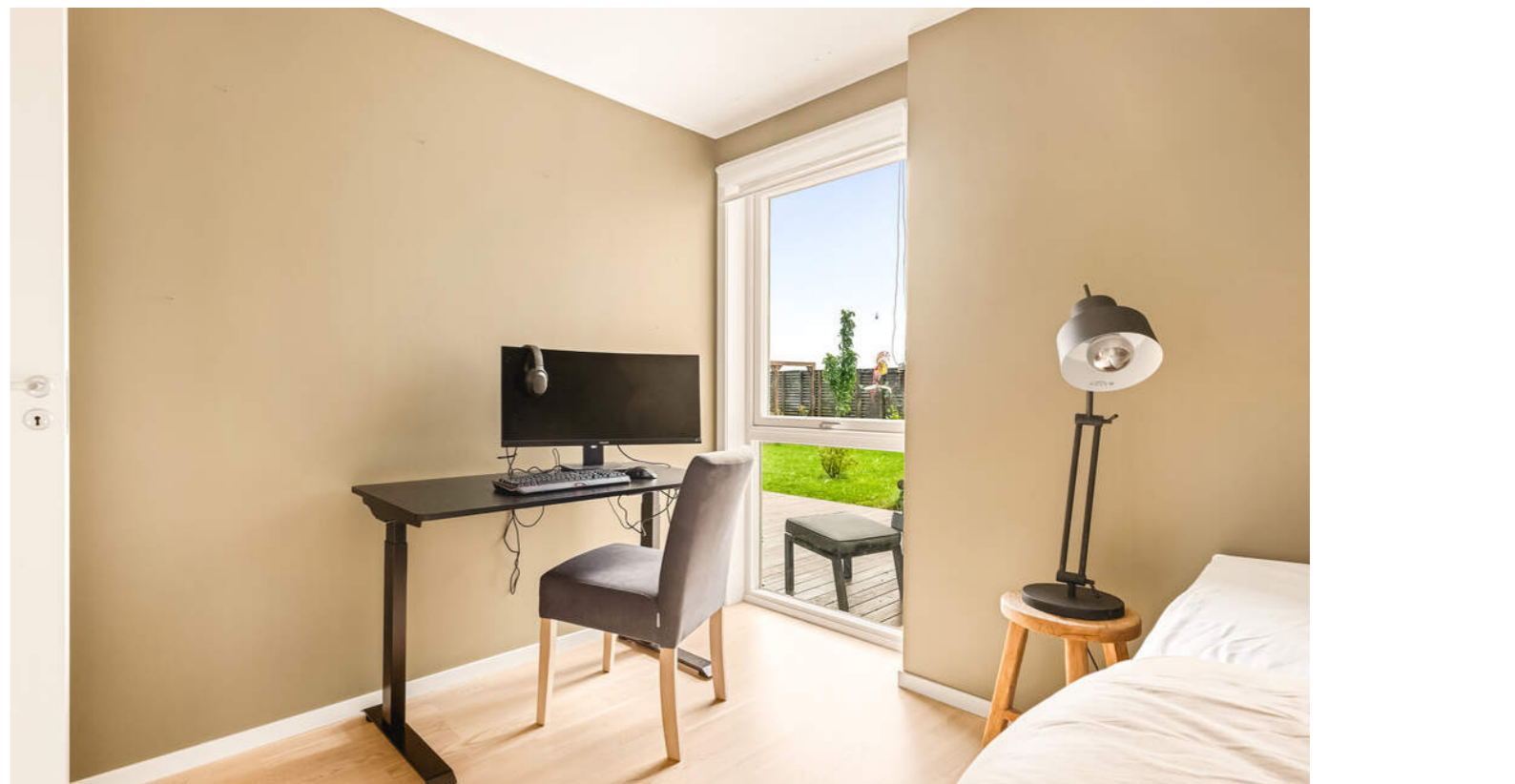


## SOVEROM

---

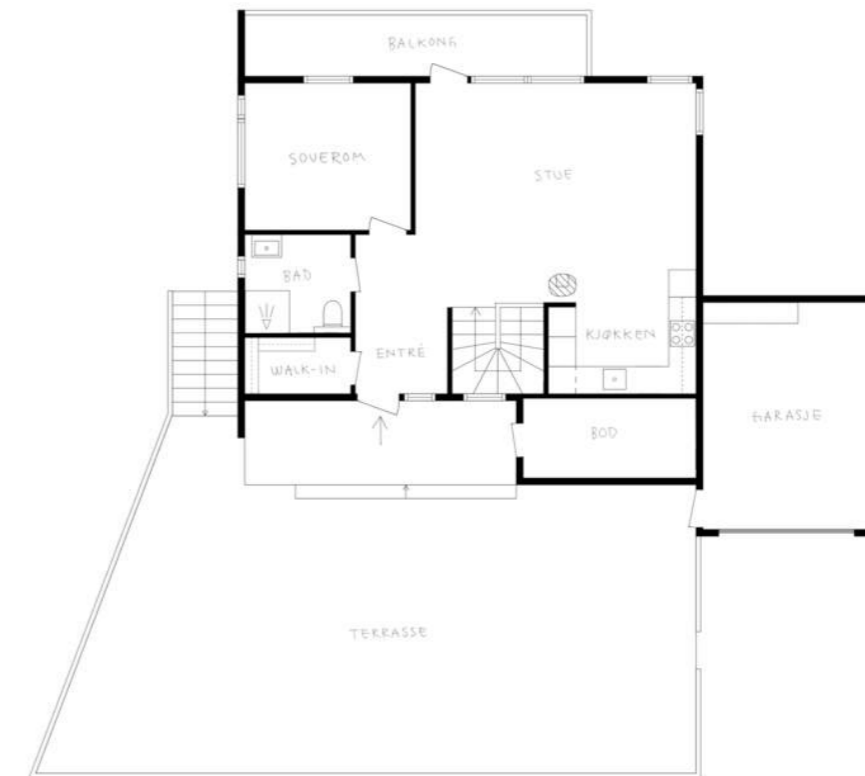
Etasjen har tre gode soverom.





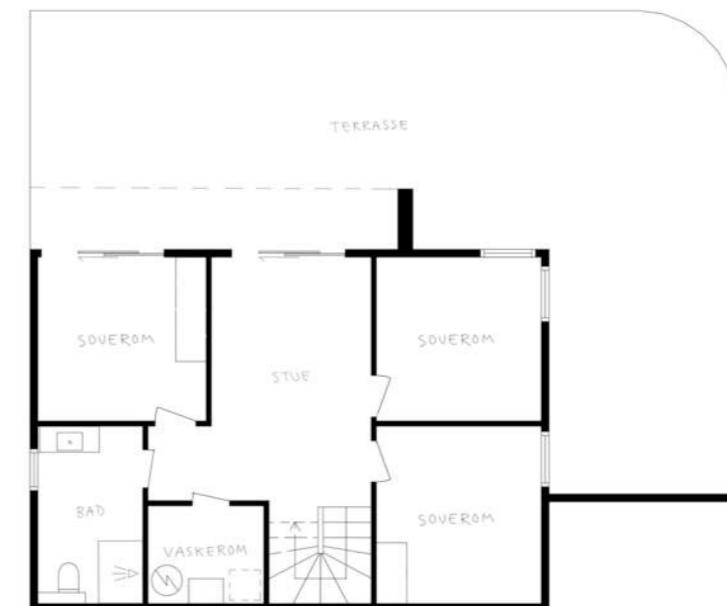
# DET ANDRE AV TO DELIKATE BAD

# PLANTEGNINGER



BARK  
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FØKES. FOTO: TERJE ARNTSEN



BARK  
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FØKES. FOTO: TERJE ARNTSEN

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

801 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 802 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasse, plen og beplantning.

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.094.367,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.377.467,- for 2024

### Kommunale avgifter

Ca. 14 256,- for 2026.

### Velforening

Veilag

### Årlig velavgift

Ca. 6.000,-

### Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler

overfører dette til sameiets konto.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

### Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 17. oktober 2018.

Carport er gjort om til garasje. Dette er ikke søkt. Kjøper overtar ansvar for manglende søknad.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

04.04.1894 - Dokumentnr: 1894/900148-1/50 - Utskifting  
Gjelder utmark  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

18.12.1918 - Dokumentnr: 1918/900492-1/50 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:12  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om vannrett  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

26.01.1921 - Dokumentnr: 1921/900363-1/50 - Utskifting  
Gjelder inn- og utmark  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

26.08.1924 - Dokumentnr: 1924/900368-1/50 - Utskifting  
Overutskifting over inn- og utmark  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

14.11.1953 - Dokumentnr: 1953/990009-1/50 - Elektriske kraftlinjer  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

07.11.1968 - Dokumentnr: 1968/5886-1/50 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:47  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

07.11.1968 - Dokumentnr: 1968/5889-1/50 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:50  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om naustplass.  
Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

07.11.1968 - Dokumentnr: 1968/205887-3/50 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:48  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 1968/205887-5/50 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:48  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 1968/205887-7/50 - Bestemmelse om naustplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:48  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 1968/205888-3/50 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:49  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 1968/205888-5/50 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:49  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1968 - Dokumentnr: 1968/205888-7/50 - Bestemmelse om naustplass  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:49  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1969 - Dokumentnr: 1969/6896-1/50 - Jordskifte  
Gjelder utmark  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

20.03.1970 - Dokumentnr: 1970/1573-1/50 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:55  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om naustplass.  
Bestemmelse om vannrett  
Med flere bestemmelser

## Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

11.12.2012 - Dokumentnr: 2012/1053740-2/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:104  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

25.06.2013 - Dokumentnr: 2013/523504-1/200 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: BKKAS  
Org.nr: 976 944 801  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:7

19.02.2019 - Dokumentnr: 2019/208370-1/200 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:101 Bnr:13  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Øygarden kommune  
Org.nr: 922 530 890

30.06.2021 - Dokumentnr: 2021/793066-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 4 650 000  
Panthaver: BN BANK ASA  
Org.nr: 914 864 445  
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
Org.nr: 988 738 387  
Elektronisk innsendt

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan for Tyssøy, del av gnr. 1 bnr. 7 m.fl. (plan-ID ikke spesifisert). Planen regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt B1.. 01.03.2012

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel, vedtatt 04.10.2011. Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - fremtidig.

### Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Adkomst via offentlig til privat vei.  
Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk  
Tilknytning avløp: Privat avløp med septik for sameiet.  
Vet mye snø på vinteren kan brøyteutgiftene bli høyere og man betaler da inn en større sum som fastsettes av velforeningen.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

### Adgang til utleie

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

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.

### Offentligrettslig pålegg

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

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

7 300 000,00 (Prisantydning)

-----  
7 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

### Omkostninger

182 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
183 590,00 (Omkostninger totalt)

-----  
7 483 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----

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

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt

på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker 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.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers generklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

## Kjerneinformasjon

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysning 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.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse 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 tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema 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/>.

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Eier

Tony André Johannessen Wågenes  
Turid Brattaas

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Provisjon 2%  
Markedsføringspakke kr. 30 400,-.  
Tilrettelegging kr. 10 000,-.  
Oppgjør kr. 5 990,-.  
Visning kr. 2 900,-.  
Overtakelse kr. 2 500,-.

#### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### Hvitvaskingsreglene

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.

#### Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave  
8.7.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN

07 Jul 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyssøyvågen 32	Tyssøyvågen 32	

### 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?

Mai 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Huset ble overtatt fra utbygger i 2018.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

### Informasjon om selger

Selger

Wågenes, Tony André

Selger

Brattaas, Turid

### Forbehold

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

Side 1



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.

### 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

### 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

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lukket carport med ny garageport og dør. Montert kledning på nordvegg av carport.

### 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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert zaptek elbil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

GK elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2025

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet, tatt service og byttet gass og fylleventil på varmpumpe.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

TPA rør, Vest varmpumpeservice

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Side 3



Septik ved postkassene.

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

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pep rør til dusj demontert, rensert og montert.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TPA

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader 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

### Sopp og skadedyr

Side 4



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 ferdiggattest for søknadspåtlitige tiltak?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

13BQ  
Vinter 25/26

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo i nr 44 har varslet at de skal bygge garage

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

Side 5



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

Skriv opplysningene her:

Carport er lukket med garageport og kledd igjen nordside. Dette er ikke søkt om til kommune.

#### 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 66111557

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Tony Andre Johannessen Wågenes	2026-07-07	Turid Brattaas	2026-07-07
Identification		Identification	
 Tony Andre Johannessen Wågenes		 Turid Brattaas	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Energiattest

Adresse <b>Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN</b>			
Dato for energimerking <b>08.07.2026</b>		Merkenummer <b>Energiattest-2026-320525</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>		Bygningsnummer <b>300675926</b>	
Gårdsnummer <b>101</b>		Bruksnummer <b>108</b>	
Seksjonsnummer <b>—</b>		Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

**Energikarakteren**

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>2018</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>133,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>133,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**109,01 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>106,37 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>14 592 kWh</b>
--	---


**Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

# HUSETS VIKTIGSTE ROM





# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
 ØYGARDEN kommune  
 gnr. 101, bnr. 108



Sum areal alle bygg: BRA: 158 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2026 Rapportdato: 06.07.2026 Oppdragsnr.: 20932-3550 Eiendomsverdi ref nr: ZU7800

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 bygningsakkverdige 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. Bygningsakkverdige 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 bygningsakkverdige 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 bygningsakkverdige 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 solid og bred erfaring. Selskapet spesialiserer seg på:

Tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)  
Verditakst for bolig og fritidsbolig

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



Rapportansvarlig

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



Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggerregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggerregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spøknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 3 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 4 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over to etasjer.  
Balkong på 8,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken og terrasse på ca. 9 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.  
Terrasse på ca. 80 m<sup>2</sup> med utgang fra kjellerstue.  
Utvendig bod på 6,0 m<sup>2</sup>.  
Garasje på 19 m<sup>2</sup>.

### STANDARD

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

### REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende bestemmelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

### EGENSKAPER

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

### BEGRENSNINGER

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

### BELIGGENHET

Boligen ligger på en høyde på Bjørøy i Øygarden kommune, med utsikt over nærområdet og gode solforhold. Området består av frittliggende småhusbebyggelse og fremstår landlig. Det er kort vei til busstopp. Det er ca. 10 minutter til Alvøen. Badeplass og turmuligheter er i nærheten.

### TOMT

Eiet tomt på 802 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasse, plen og beplantning.

### ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

### VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### PARKERING

Parkering i garasje med elbillader og på egen tomt.

### BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Boligen er fundamentert med plasstøpte betongfundamenter antatt på faste masser. Vegger mot grunn av plasstøpt betong.

### Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindingsverk. Fasadene er utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekramer. Utvendig beslått.

### Dører:

Ytterdør og balkongdører med malte dørbblad og isolerglass. Utvendig beslått. Dør og garasjeport i aluminiumsutførelse.

### Takkonstruksjon:

Pulttak med tresperrer. Takteking med takbelegg (sarnafil eller tilsvarende).

### Balkong:

Terrasse på ca. 80 m<sup>2</sup> med utgang fra ett soverom og kjellerstue. Terrasse på ca. 9 m<sup>2</sup> ved inngangsparti. Terrassebord med riller. Utvendig vannuttak på vegg. Balkong på 8,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken og soverom i hovedetasjen.

### BESKRIVELSE - INNVENDIG

#### Underetasje:

#### Kjellerstue (21,1 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Utgang til terrasse.

#### Bad (6,1 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Vaskerom (3,7 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Soverom 1 (10,3 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

#### Soverom 2 (10,5 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

#### Soverom 3 (10,4 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

#### Hovedetasje:

Entré/stue/kjøkken (47,5 m<sup>2</sup>)

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 5 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

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

### Bad (4,9 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Soverom (11,6 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Utgang til balkong.

### Bod med utvendig adkomst (6,0 m<sup>2</sup>)

Betonggulv, ubehandlede plater på vegger og i himling. Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider på 198 liter.  
Sikringskap med automatsikringer.  
Sentralstøvsuger.

### OPPVARMING

Vedovn og varmepumpe i stue.  
El. varmekabler på begge bad.  
Forøvrig elektrisk oppvarming. Det er ikke varmekilder i alle rom.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

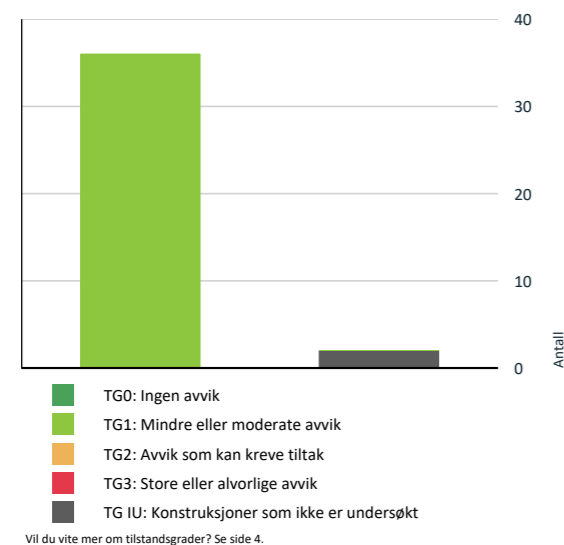
Side: 6 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger. Selgers egenerklæringskjema var ikke fremlagt og er ikke gjennomgått på tidspunktet for rapportutarbeidelsen. Opplysninger fra eier som fremkommer i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Rapporten er utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, kan dette påvirke rapportens innhold, og rapporten bør forelegges bygningsakkyndig for oppdatering.

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.

Rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Full tilstandsanalyse etter NS 3600:2025 inngår ikke i oppdraget utover det forskriften krever."

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad (6,1 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 7 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,7 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 8 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med takbelegg (sarnafil eller tilsvarende).

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Takbelegg: ca. 20–30 år

**Årstall:** 2018

#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

**Årstall:** 2018

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Skrå takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder.

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

**Årstall:** 2018

#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende og stående trekledning.

**Årstall:** 2018

#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekrammer. Utvendig beslått.

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 vinduernes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

**Årstall:** 2018

#### Ytterdører

#### Beskrivelse

Ytterdør og balkongdører med malte dørblad og isolerglass. Utvendig beslått.

Dør og garasjeport i aluminiumsutførelse.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

**Årstall:** 2018

#### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Balkong på 8,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken og soverom i hovedetasjen.

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner. Terrassebord med riller og rekkverk med liggende spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,02 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

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

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

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

Årstall: 2018

### Terrasser og plattinger på terreng

#### Beskrivelse

Terrasse på ca. 80 m<sup>2</sup> med utgang fra ett soverom og kjellerstue. Trykkimpregnerte terrassebord.

Terrasse på ca. 9 m<sup>2</sup> ved inngangsparti. Terrassebord med riller. Utvendig vannuttak på vegg.

#### Til informasjon:

Punktet er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav. Rekkverkshøyde og åpninger er vurdert mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-13. Plattene ligger lavt mot terreng, og det er ikke krav til rekkverk. Utover dette ble det ikke observert forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. § 2-21.

Årstall: 2018

## INNVEDIG

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Pipe:  
Isolert stålpipes.

#### Ildsted:

Vedovn med glassfront i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

#### Til informasjon:

Pipe og ildsted inne i boligen er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad, da dette ligger utenfor forskriftens minimumskrav. Forholdet er vurdert mot åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21, uten at slike ble observert. Det vises for øvrig til det lokale brann- og feiervesenets tilsyn med fyringsanlegget

### TO 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i påforet vegg mot tilbakefylt terreng.

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

#### Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og forholdene kan variere i øvrige deler av konstruksjonen.

Årstall: 2018

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Tretrapp med splerekkverk og håndløpere.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

#### Merk:

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

#### Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD (6,1 M<sup>2</sup>)

#### Generell

#### Beskrivelse

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

#### Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Dokumentasjon er ikke fremlagt/kontrollert.

Årstall: 2018

### UNDERETASJE > BAD (6,1 M<sup>2</sup>)

### TO 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2018

### UNDERETASJE > BAD (6,1 M<sup>2</sup>)

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### TO 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 25 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.

Årstall: 2018



### UNDERETASJE > BAD (6,1 M<sup>2</sup>)

### TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring. Synlig smøremembran i sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Årstall: 2018



### UNDERETASJE > BAD (6,1 M<sup>2</sup>)

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2018

### UNDERETASJE > BAD (6,1 M<sup>2</sup>)

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 13 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2018

### UNDERETASJE > BAD (6,1 M<sup>2</sup>)

### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot vaskerom og bakvegg.

Det ble i stedet foretatt fuktkontroll med fuktindikator mot tilliggende konstruksjoner, uten å avdekke unormale forhold.

### UNDERETASJE > VASKEROM (3,7 M<sup>2</sup>)

#### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og i himling.

#### Inneholder:

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereider, sikringskap og fordelerskap til rør-i-rør. Plastsluk og avtrekksventil i himling.

Dokumentasjon er ikke fremlagt/kontrollert.

Årstall: 2018

### UNDERETASJE > VASKEROM (3,7 M<sup>2</sup>)

### TO 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2018

### UNDERETASJE > VASKEROM (3,7 M<sup>2</sup>)

### TO 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

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

#### 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.

Årstall: 2018

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

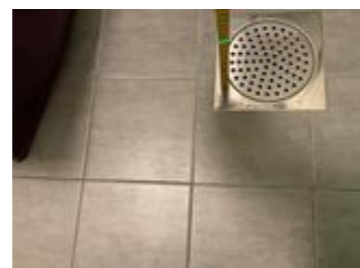
Side: 14 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > VASKEROM (3,7 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring. Synlig smøremembran i sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Årstall: 2018



### UNDERETASJE > VASKEROM (3,7 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2018

### UNDERETASJE > VASKEROM (3,7 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2018

### UNDERETASJE > VASKEROM (3,7 M<sup>2</sup>)

#### TO 4U Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 15 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelt områder grenser mot bakvegg.

Det ble i stedet foretatt fuktkontroll med fuktindikator mot tilliggende konstruksjoner, uten å avdekke unormale forhold.

### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### Generell

##### Beskrivelse

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

##### Inneholder:

Baderommøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Dokumentasjon er ikke fremlagt/kontrollert.

Årstall: 2018

### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

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

##### Merk:

Vindu er plassert i dusjsone/våtsone. Løsningen fungerer såfremt det benyttes dusjdører.

Årstall: 2018



### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Det ble målt 40 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.

Årstall: 2018

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

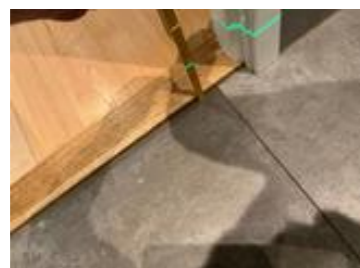
Side: 16 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport



### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring. Synlig smøremembran i sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Årstall: 2018



### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2018

### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2018

### HOVEDETASJE > BAD (4,9 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 17 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

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

Hullet ble plombert etter kontroll.

##### Merk:

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



### KJØKKEN

### HOVEDETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN (47,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med finerte fronter, benkeplate i laminat og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

##### Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra AEG
- Mikrobølgeovn fra AEG
- Induksjonstopp av ukjent merke (78 cm)
- Oppvaskmaskin fra Gorenje
- Kjøleskap fra Bauknecht
- Frysenskap fra Bauknecht

Integrert ventilator fra Rørshetta.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

Årstall: 2018

### HOVEDETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN (47,5 M<sup>2</sup>)

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator.

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

Årstall: 2018

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 18 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### TO 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

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

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Årstall: 2018



### TO 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2018

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i bod med utvendig adkomst.

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

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

Årstall: 2018



### TO 1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert på vaskerom.

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 19 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

Bereider ble produsert i 2018.

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

Årstall: 2018



### TO 1 Sentralstøvsuger

#### Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra Flexit, montert i bod med utvendig adkomst.

Sentralstøvsugeren er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det ble ikke foretatt funksjonstest.

Forventet brukstid:  
- Sentralstøvsuger: 10–20 år.

Årstall: 2018



### TO 1 Varmepumpe

#### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert i stue/kjøkken.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet brukstid:  
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 20 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

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 på vaskerom.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.  
Elbillader fra 2026.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A, 12 kurser på 15A og 5 kurser på 10A.

BELYSNING  
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING  
Elektrisk oppvarming.  
El. varmekabler på begge bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

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



### Branntekniske forhold

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 21 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapport

### TOMTEFORHOLD

#### 1 TO 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av drenering. Vurdering er basert på alder.

Årstall: 2018

#### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

Årstall: 2018

#### 1 TO 1 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

#### Merk:

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

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 22 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

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

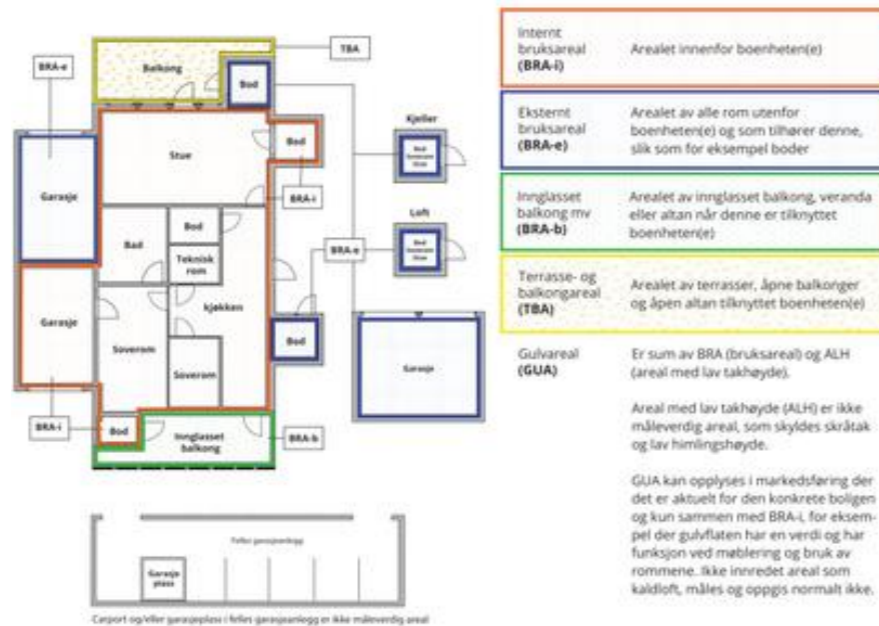
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 23 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	65			65	80
Hovedetasje	68	25		93	17
<b>SUM</b>	<b>133</b>	<b>25</b>			<b>97</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>158</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue (21,1 m <sup>2</sup> ), bad (6,1 m <sup>2</sup> ), vaskerom (3,7 m <sup>2</sup> ), soverom 1 (10,3 m <sup>2</sup> ), soverom 2 (10,5 m <sup>2</sup> ), soverom 3 (10,4 m <sup>2</sup> )		
Hovedetasje	Entré/stue/kjøkken (47,5 m <sup>2</sup> ), bad (4,9 m <sup>2</sup> ), soverom (11,6 m <sup>2</sup> )	Bod med utvendig adkomst (6,0 m <sup>2</sup> ), garasje med utvendig adkomst (19,0 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.  
Innvendige vegger utgjør ca. 3,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

### Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,41 meter. Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,40 meter.

### TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-areal. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

### Generelt:

Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

Oppdragsnr.: 20932-3550

Befaringsdato: 02.07.2026

Side: 24 av 27

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



#### 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. Egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato.

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.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	101	108		0	801.8 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

#### Adresse

Tyssøyvågen 32

#### Hjemmelshaver

Wågenes Tony André Johannessen, Brattaas Turid

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	02.07.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	02.07.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	02.07.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN  
Gnr 101 - Bnr 108  
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS  
Møllendalsveien 65A  
5009 BERGEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generell grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



# 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.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

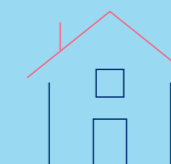
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 nettannonse, 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:

Tyssøyvågen 32, 5177 BJØRØYHAMN. Gnr. 101, bnr. 108, i Øygarden kommune, oppdragsnr.: 1120260095  
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_ 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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



**Georg André Gade**  
Eiendomsmegler / Partner  
930 03 830  
gag@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Bergen Sentrum**  
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no