

aktiv.

Ådnavika 71, 5382 SKOGSVÅG

Idyllisk rorbu v/sjø! Nyt hele året rundt! Solrikt, båt plass, P-plass/ lademulighet. 3 sov. Bare 30 min fra Bergen sentrum



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

Emil Vetter

Mobil 979 78 087

E-post emil.vetter@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Selger: Arild Legland
Monica Legland Reuter

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 74/78 kvm
Tomtstr.: 8034.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 131
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1505260161

Velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Ådnavika 71! Dette er en perle for deg som ønsker ro, naturskjønne omgivelser og det gode livet ved sjøen. Med kort vei til vannkanten, gode fiskemuligheter og enkel tilgang til båtliv. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av fredelige omgivelser og ekte maritim atmosfære, hvor du kan senke skuldrene og nyte dagene tett på naturen.

Verdt å nevne:

Båtplass
Parkeringsplass og lademulighet for el-bil
God takhøyde
Tre lune soverom
Ekstern bod
Ekstern lagring til krabbeteiner mm.
Sjarmerende uteplass på bryggen
Umiddelbar nærhet til sjø og flotte turmuligheter
Nære daglivarebutikk med alt av nødvendigheter

Hjertelig velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	38
Nabolagsprofil	68
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 78 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 kvm Entré/gang 9.7 m², bad 4.6 m²,soverom 6.8 m², soverom 12.7 m², bod 1.5 m².

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod - 4.2 m².

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Stue/kjøkken 26.1 m², soverom 10.4 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8034.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Areal er hentet fra seeiendom.no

Beliggenhet

Rorbuen ligger idyllisk til i Ådnavika i Skogsvåg, i Øygarden kommune – et område preget av ekte vestlandsk kystnatur og en tydelig maritim karakter. Her bor du skjermet og fredelig, med sjøen som nærmeste nabo og en beliggenhet som innbyr til ro, rekreasjon og gode naturopplevelser året rundt.

Området oppleves som avsidesliggende og stille – et fristed hvor du virkelig kan trekke deg tilbake fra hverdagens tempo. Samtidig har du umiddelbar tilgang til det beste kystlivet har å by på, og det er kun en kort kjøretur til Sund senter med dagligvarebutikk, servicetilbud og øvrige fasiliteter.

Med nærhet til småbåthavn, naustmiljø og vakker skjærgård ligger alt til rette for båtliv, fiske og lange dager ved sjøen. Fra eiendommen er det kort vei ut til både lune vik og

åpne havområder, noe som gir fantastiske muligheter enten du ønsker rolige fisketurer eller lengre utflukter på sjøen.

Her kan du nyte sommerdager med sol og bading fra kaien, mens høst- og vintermånedene byr på spektakulære naturopplevelser – med vær og vind tett på, og frostrøyk som legger seg som et slør over havet.

Dette er et område for deg som verdsetter det enkle og ekte – hvor naturen, stillheten og nærheten til sjøen skaper en helt spesiell atmosfære.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med tilsvarende beliggenhet.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har betonggrunnmur.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig - Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig - Nedløp og beslag:

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

Utvendig - Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:

Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling - 1.etasje:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Våtrom - Bad - Overflater gulv - 1.etasje:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - 1.etasje:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2015.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Tekniske installasjoner:

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja.

Skiftet defekt pumpe i septiktank

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: i.t

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pumpe i vår felles septiktank i sameiet.

Generelt:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 41 m² BRA / 37 m² BRA-i

2.etg: 37 m² BRA / 37 m² BRA-i

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Entré/gang 9.7 m², bad 4.6 m², soverom 6.8 m², soverom 12.7 m² og bod 1.5 m².

2. etg: Stue/kjøkken 26.1 m² og soverom 10.4 m².

I tillegg er det en ekstern bod på 4.2 m².

Standard

Innvendige overflater |

Boligen fremstår med gjennomgående pene og tidsriktige overflater. Gulvene består av laminat og fliser, mens veggene har malte plater i harmoniske fargetoner.

Himlingsplater i tak gir et rent og helhetlig uttrykk. Badet er delikat utført med fliser på både gulv og vegger.

Velkommen inn!

Entré |

Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré som setter tonen for resten av boligen. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, og et førsteinstrykk som oppleves både ryddig og innbydende.

Stue/Kjøkken |

Boligens hjerte er den åpne stue- og kjøkkenløsningen på 26 m² – et sosialt og luftig rom med rikelig lysinnslipp fra store vindusflater. Her kan du nyte utsikten mens lyset spiller gjennom rommet, og skape en naturlig samlingsplass for både hverdag og hyggelige sammenkomster. Stuen har en lun og tidsriktig fargepalett, og god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, med fliser mellom benk og overskap. Praktisk ventilator med avtrekk og frittstående hvitevarer gjør kjøkkenet funksjonelt og brukervennlig.

Bad |

Et sjarmerende og helfliset bad med varmekabler i gulvet gir en behagelig start på dagen – året rundt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og badekar, samt mekanisk ventilasjon.

Soverom |

Boligen byr på tre luftige soverom med gode innredningsmuligheter. Her er det plass til

både seng, garderobe og personlige løsninger – perfekt for familie, gjester eller hjemmekontor.

Bod |

Ekstern bod på 4,2 m² gir praktisk lagringsplass til det du ikke trenger i det daglige.

Dette er en drøm av et fristed. Det aller mest spesielle? Følelsen av å ha kaien som sin egen hage. Her kan morgenkaffen nytes med sjøutsikt, sommerdagene fylles med bading og sol fra bryggekannten, og høststormene oppleves tett på – trygt fra stuevinduet. Vinteren byr på magiske øyeblikk med frostrøyk som danser over havflaten.

Området er stille og tilbaketrukket – et fristed fra en travel hverdag, hvor naturens rytme setter tempoet.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i entre/gang, bad, og største soverom i 1 etasje.

Oppvarming med panelovner.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement for TV og internett.

Parkering

Sameiet har felles parkeringsplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Dyrehold skal søkes om til styret. Det er båndtvang.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i entre/gang, bad, og største soverom i 1 etasje.

Oppvarming med panelovner.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 548 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 005 840 for år 2024

Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Felleskostnader utgjør kr 1 875,- per måned og dekker blant annet strøm i fellesarealer, vedlikehold av felles bygningsmasse, boder og kai, forsikring av bygningsmassen, veivedlikehold, båtplass, nødvendig tømning av septik samt brøyting.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 131, seksjonsnummer 10 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/150/131/10:

06.11.1985 - Dokumentnr: 15837 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:2

Overført fra: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er tillagt rett til bruk av veg over gnr. 150 bnr. 2, som sikrer adkomst.

17.03.1988 - Dokumentnr: 4125 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:138
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen har veirett over gnr. 150 bnr. 138, samt tilhørende bestemmelser knyttet til bruk og vedlikehold.

27.04.1988 - Dokumentnr: 6155 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:130
Overført fra: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 150 bnr. 130 for adkomst.

12.08.1991 - Dokumentnr: 7981 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:138
Rett vann,telefon,straum og avløpsledn.
Overført fra: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen har rettigheter knyttet til fremføring av vann, avløp, strøm og telekommunikasjon over gnr. 150 bnr. 138.

14.06.2002 - Dokumentnr: 7551 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1039
Eiendommen er seksjonert som bolig (snr. 10) med en sameiebrøk på 40/1039.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1660197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1245 Gnr:50 Bnr:131 Snr:10
Eiendommen har fått nytt kommunenummer og gårds-/bruksnummer som følge av kommuneendring.

12.08.1991 - Dokumentnr: 7981 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:138
Bruksrett til veg.
Overført fra: Knr:4626 Gnr:150 Bnr:131
Eiendommen har tinglyst bruksrett til veg over gnr. 150 bnr. 138.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rorbuer bygd som fritidsboliger etter

byggeforskriftene fra 1987, datert 04.06.2002.

Eiendommen har midlertidig brukstillatelse, noe som innebærer at boligen kan tas i bruk selv om enkelte gjenstående arbeider ikke er endelig ferdigstilt. Det gjenstår enkelte mindre arbeider før ferdigattest kan utstedes, med frist for ferdigstillelse satt til 07.06.2002.

Følgende vilkår satt i rammetillatelse gjenstår å lukke frem mot ferdigattest:

Montering av røykvarslere og brannsløkkingsapparat.

Montering av fransk balkong i 2.høgd.

Det foreligger ferdigattest, datert 27.08.2013. Tiltaket gjelder flytebrygge.

Det foreligger ferdigattest, datert 23.04.2009. Tiltaket gjelder Bod.

Det foreligger ferdigattest, datert 20.07.2005. Tiltaket gjelder 3 stk flytebrygge på 3x12 meter.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.06.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er knyttet offentlig vann og vei. Eiendommen er knyttet til privat septiktank.

Regulerings- og arealplaner

I kommuneplanen er eiendommen hovedsakelig avsatt til fritidsbebyggelse og til fiskeformål.

Kommuneplaner:

Id: 124520110006

Navn: Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 04.10.2011

Delarealer:

Delareal: 446 m

Arealbruk: Fiske,Nåværende

Områdenavn: VFI

Delareal: 7 588 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn: BFR

Kommunedelplaner:
Id: 124520110005
Navn: Kommunedelplan for Skogsskiftet
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 08.02.2011

Delarealer:
Delareal: 7 214 m
Retningslinjer: Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Delareal: 7 932 m
Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende
Delareal: 101 m
Arealbruk: Vannareal for alment friluftsliv,Nåværende
Delareal: 1 m
Arealbruk: Småbåthavn,Framtidig

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

emil.vetter@aktiv.no

Tlf: 979 78 087

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

19.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

📍 Ådnavika 71 , 5382 SKOGSVÅG

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 150, bnr. 131, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 06.04.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1246

Eiendomsverdi ref nr: PA1590

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 (søknadstidspunktet). 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør (Har vert montert luke i dør) og malt balkongdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Det er noen merker på vegg etter oppheng ved inngang. Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser. Boligen har malt tretrapp. Lakkert trapp som er malt, det er noe flassing på enkelte området. Innendig har boligen malte fyllingsdører, dør med glass i fra entre til hoved soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 4.6m²
Bad med overflater fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.5cm .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggene ble målt til 51.1%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51.1% ved en temperatur på 17.3 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler i entre/gang, bad, og største soverom i 1 etasje.
Oppvarming med panelovner.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmansens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har betonggrunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Felles septiktanken er av ukjent type. Driftes i regi av sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

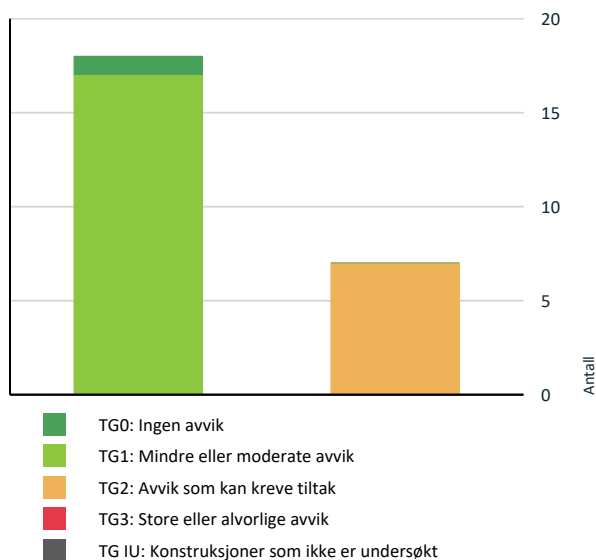
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.6m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.6m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 4.6m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



Begrenset / ingen lufting av kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (Har vert montert luke i dør) og malt balkongdør i tre.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Det er noen merker på vegg etter oppheng ved inngang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong, Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

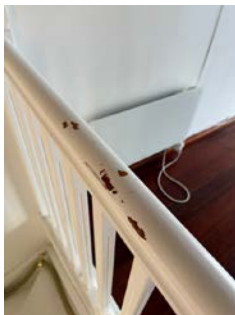
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Lakkert trapp som er malt, det er noe flassing på enkelte området.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, dør med glass i fra entre til hoved soverom.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 4.6M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår.



1.ETASJE > BAD - 4.6M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1. ETASJE > BAD - 4.6M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 2.5cm .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1. ETASJE > BAD - 4.6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



1. ETASJE > BAD - 4.6M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD - 4.6M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD - 4.6M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 51.1%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 51.1% ved en temperatur på 17.3 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 26.1M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 26.1M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



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 forenklete 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 oppvarming:

Varmekabler i entre/gang, bad, og største soverom i 1 etasje. Oppvarming med panelovner.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2002 Byggeår

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad, bod og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Felles septiktanken er av ukjent type. Driftes i regi av sameiet.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres i trapp.

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

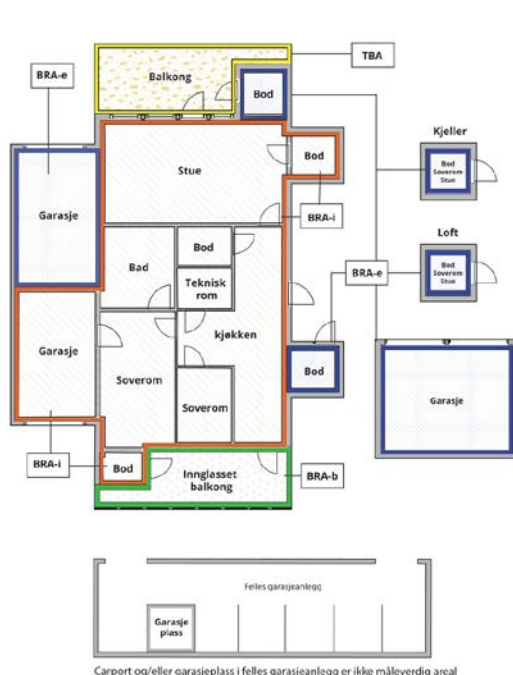
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	37	4		41	
2.Etasje	37			37	
SUM	74	4			
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang - 9.7m ² , bad - 4.6m ² , soverom - 6.8m ² , soverom 12.7m ² , bod - 1.5m ²	Utvendig bod - 4.2m ²	
2.Etasje	Stue/kjøkken - 26.1m ² , soverom - 10.4m ²		

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innvegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	150	131		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ådnavika 71

Hjemmelshaver

Legland Arild Ernst, Reuter Monica Legland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rorbuen ligger i Ådnavika i Skogsvåg i Øygarden kommune, i et område med tydelig maritim karakter og spredt fritidsbebyggelse. Beliggenheten er skjermet og rolig, med direkte tilknytning til sjø og havnemiljø. Området gir gode muligheter for båtliv, fiske og opphold ved sjøen, med kort vei ut til skjærgården og åpne havområder. Nærområdet består av småbåthavn, naustmiljø og kystlandskap som er typisk for området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, driftes i regi av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arild Legland

Monica Legland Reuter

Boligen

Ådnavika 71

5382 Skogsvåg

4626-150/131/0/10

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Skiftet defekt pumpe i septiktank

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: i.t

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet pumpe i vår felles septiktank i sameiet

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ÅDNAVIKA RORBUER

G.nr. 150, b.nr. 131 i Øygarden kommune

Innhold

§1 Definisjoner, eierseksjonssameiets navn og omfang	3
§2 Formål	4
§3 Bruksrett	4
§4 Anvendelse	4
§5 Overdragelse, pantsettelse, oppdeling	5
§6 Utleie	5
§7 Ansvar for sameiets forpliktelser	5
§8 Vedlikehold og bruk	6
§9 Mislighold og fravikelse (utkastelse)	7
§10 Sikkerhet	7
§11 Forsikringer	7
§12 Sameiermøtet	7
§13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet	8
§14 Møteledelse og avstemming	9
§15 Styret	9
§16 Regnskap og Revisor	10
§17 Registrering	10
§18 Oppløsning	11
§19 Forholdet til eierseksjonsloven	11
§20 Regler for flytebryggeanlegget	11
§21 Regler for private boder	12
§22 Ladeanlegg for elbil/hybrid	12

§1 Definisjoner, eierseksjonssameiets navn og omfang

Med «eierseksjonsloven» menes lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Med «tvangsfullbyrdelsesloven» menes lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992 nr. 86.

Med «legalpanterett» menes Sameiets panterett i de enkelte seksjoner (1. prioritet uten tinglysning).

Med «boligseksjon» og «hoveddel» menes fritidsboligen (rorbua)

Med «private boder» menes bodene i de 5 byggene ved parkeringsplassen

Med «tilleggsseksjon» menes uteareal som er et tillegg til boligseksjon og eies og er til eksklusiv bruk for vedkommende boligseksjon.

Med «fellesareal» menes arealer som er felles for samtlige boligseksjoner og som skal eies av hver av boligseksjonene med ideell 1/24 del.

Med «marina» menes den delen av fellesarealet som består av den ytre brygge (gangveien på sjøsiden).

Med «flytebryggeanlegget» menes alt som hører til flytebryggene, inkludert tekniske installasjoner.

Med «badeplass» menes den del av fellesareal som er egnet til bading (strand) og som ligger syd for bebyggelsen.

Med «parkeringsplass(er)» menes det areal som skal benyttes til parkering på fellesarealet.

Med «opplagsplass» menes et nærmere angitt areal av fellesarealet som kan benyttes til opplag av båter i vintersesongen.

Med «veg» menes vegen fra offentlig veg og frem til og delvis inn på fellesarealet.

Eierseksjonssameiets navn er «Sameiet Ådnavika Rorbuer» (heretter kalt Sameiet) og består av g.nr. 150, b.nr. 131 i Øygarden kommune i Vestland fylke, som i henhold til oppdelingsbegjæring er seksjonert etter eierseksjonsloven i 24 boligseksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Boligseksjonene består av en hoveddel samt tilleggsdel i form av uteplass (terrasser/plattinger) i forbindelse med boligseksjonene på bakkeplan (øverste bryggeareal).

Private boder består av boder i fem bygg ved parkeringsplassen.

Deler av fellesarealer skal benyttes til marina, badeplass, parkeringsplasser og opplagsplass. Sameiet disponerer også felles boder.

Dersom sameiermøtet vedtar det, kan det for den del av fellesarealet som er marina, badeplass og/eller opplagsplass, av sameiet utarbeides vedtekter vedr. bruk og finansiering.

Dersom sameiet vedtar det, kan det velges et eget styre som skal forvalte marina til beste for sameiet. Styret skal organisere marinaens drift og rapporterer i tilfelle til Sameiets styre. Styret skal i tilfelle utarbeide vedtekter og reglement for marinaen, samt fastsette avgifter til dekning av forsvarlig drift og vedlikehold av anlegget.

§2 Formål

Sameiets formål er å forvalte Sameiets anlegg, Ådnavika Rorbuer g.nr. 150, b.nr. 131 i Øygarden kommune til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller medhold i lov, vedtekter, forretningsføreravtale (dersom slik inngås) og vedtak fattet på sameiermøte m.m.

§3 Bruksrett

Den enkelte sameier har eksklusiv eier- og bruksrett til sin bruksenhet (boligseksjon, tilleggsseksjon og private boder) slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å benytte fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler som sameiermøte fastsetter.

Alle sameiere har rett til å bruke strømuttak på de private bodene, da strømmen til disse bodene betales av Sameiet (fellesutgifter).

Marina omfatter brygger på utsiden av eksisterende kai. Denne skal fra landsiden og sjøsiden være fullt tilgjengelig for samtlige seksjonseiere med unntak for mindre avgrensinger som måtte finnes nødvendig for forsvarlig drift av anlegget. På marinaen skal det videre til enhver tid sikres at et areal av anlegget muliggjør iland- og ombordstigning og midlertidig fortøyning for gjester (gjestebrygge).

Flytebryggeanlegget består av faste båtplasser, reservert de respektive seksjonseierne som har betalt for disse. Plassene er merket. Alle seksjonseiere har tilgang til flytebryggene for bading, fiske, utsetting av kajaker o.l, samt tilgang til vannposter. Permanent fortøyning av båter er ikke tillatt utenom faste båtplasser. Se egne regler for flytebryggeanlegget (§ 20).

Badeviken sør for rorbu nr 1 skal ikke brukes til opptak og bunnsmøring av båt, da dette vil forurense badeplassen.

Sameiet har rett til adkomst fra offentlig veg via veg frem til fellesarealet, mot vedlikeholdsplikt for denne vegen. Sameiet er kjent med at enebolig (g.nr. 150, b.nr. 138) har rett til å benytte veien fra offentlig veg og frem til boligens avkjørsel uten plikt til å delta i vedlikehold. Eier av det nye naustet nedenfor bodene skal delta.

Det er felles vannuttak på rorbu 5, 9 og 21, samt på trebryggen ved rorbu 14. Alle andre vannuttak er private.

§4 Anvendelse

Den enkelte boligseksjon kan bare anvendes til **beboelse**. Næringsvirksomhet er ikke tillatt. All parkering skal skje på oppmerket parkeringsplass. Det skal **ikke** parkeres ved den enkeltes torbu. Parkeringsplasser kan anvendes til parkering av biler, og andre kjøretøy som ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Hensetting av kjøretøy eller andre gjenstander over lengre perioder (ikke bruk) er ikke tillatt, dersom dette er til sjenanse. Sameiet tillater at deler av fellesarealet utenfor bilveien og ikke på oppmerkede p-plasser, kan benyttes til båttilhenger (uten båt på hengeren) og tilhenger til bil. Beboere søker om henstilling av ovennevnte hengere til styret, som innvilger tillatelse for en gitt periode, gitt den samlede interessen internt i sameiet.

Marinaen og flytebryggene kan bare anvendes til fortøyning av båter og andre aktiviteter som den er tilrettelagt for.

Marinaen og flytebryggene skal ikke benyttes til næringsvirksomhet.

Bruken av seksjonene eller fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være skadelig eller til ulempe for de andre sameierne. Smauene og andre fellesområder skal holdes ryddige.

§5 Overdragelse, pantsettelse, oppdeling

Den enkelte boligseksjon med tilleggsseksjon og privat bod, sammen med ideell 1/24 av fellesarealet, skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg av boligseksjonen gjelder det ingen forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse av boligseksjonen skal sendes til styret. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for Sameiet, andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieravtale, ordensregler med mer).

Ytterligere oppdeling av seksjonene (reseksjonering) kan ikke finne sted uten at sameiermøtet samtykker.

§6 Utleie

6a) Langtidsutleie

Utleie av seksjoner utover 1 (ett) år skal ha Styrets godkjenning. Langvarig utlån likestilles med utleie. Manglende godkjenning må ha en saklig grunn. Profesjonell utleie eller utlån med hyppig skifte av beboere er eksempler på saklig grunn for å nekte godkjennelse. Utleie som er til stor ulempe for andre sameiere kan også være en saklig grunn. Tillatelse til utleie gis for kun ett år om gangen.

6b) Korttidsutleie

Korttidsutleie inntil 30 døgn sammenhengende (f.eks Airbnb) er tillatt, jfr eierseksjonslovens § 24. Boligseksjonen kan imidlertid ikke utleies i mer enn 60 døgn pr år.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader som ikke knyttes til den enkelte bolig- og tilleggsseksjon (felleskostnader), skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter, (bla. kostnader til forretningsfører dersom slik ansettes, styre og revisor) nødvendig utbedringsarbeid, renter og avdrag på felleslån (dersom slikt opptas), offentlige avgifter samt forsikringspremie.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, kan sameiermøtet opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Det kan være to fond, ett for alminnelige fellesomkostninger og ett for marina og flytebrygger, eventuelt med tillegg av badeplass.

Sameierne skal betale månedsvise a-konto beløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. A-kontobeløpet eller beløpene og forfallsdato fastsettes av styret. Felleskostnader fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret og godkjennes på sameiermøtet. Felleskostnader vedrørende marina og flytebrygger, samt eventuelt badeplass kan ikke fastsettes høyere enn 30 % av de alminnelige fellesutgifter, dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet.

§8 Vedlikehold og bruk

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, jfr eierseksjonslovens §32.

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av nødvendige arrangement på bygningene og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent på sameiermøtet.

Innvendige endringer av boligseksjonen er tillatt når endringer ikke er i strid med byggeforskriftene.

Styret kan forlange at mangler ved den enkelte seksjon, som representerer fare eller er til sjenanse for de øvrige sameierne, blir rettet. Blir slike krav ikke etterkommet, kan styret foreta nødvendige utbedringer på den enkelte sameiers regning.

Oppsetting av gjerder (levegger/pergolaer/hekker/seilduk etc.) rundt hele eller deler av tilleggsarealer til rorbu, skal det søkes om til styret. Det er felles standard for faste gjerder på sjøsiden av rorbuene, der blå seilduk med aluminiumsramme skal benyttes, og disse skal kunne flyttes til side ved behov for atkomst inntil vegg. For uttrekkbare/midlertidige gjerder gjelder andre retningslinjer og større valgfrihet tillates. Etablering av radio-, TV-antenne, mobilt bredbåndsmodem og lignende, skal ikke være til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å endre utvendig farge på hus uten samtykke fra styret. Styregodkjenning kreves for bygningsmessige forandringer, og for installasjoner av en slik karakter at kommunal byggetillatelse kreves.

Etablering av varmepumpe i egen rorbu er ikke ønskelig i sameiet. Selv om utvendig støy fra varmepumpe overholder nasjonalt tillatt maksimumsgrense for døgnkontinuerlig bruk i tettbygde strøk, vil slik etablering kunne være til sjenanse for naboene, da rorbuene ligger tett i tett. Sameiermøtet ønsker å unngå slik støy.

Montering av vedovn/peis i rorbu tillates. Pipe fra ildsted skal gå ut over tak, slik at pipens synlige del ikke er til sjenanse for naboer, og det skal benyttes stålpipe. Det kreves også montering av el-vifte i pipen, som bedrer trekk i pipen. Sameier orienterer nærmeste naboer og varsler styret før det sendes søknad til kommunen om godkjenning av tiltaket.

Styret kan gi sin godkjenning dersom eventuelle ulemper av tiltaket er små sammenlignet med fordelene.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre hun eller han er ansvarlig for.

Uforsvarlig bruk av åpen ild på treplattinger og trebrygge må unngås.

Ved partiell eller total skade eller nødvendige utbedringer, er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging.

§9 Mislighold og fravikelse (utkastelse)

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39. Dersom seksjonen er utleid (utlånt) skal advarsel i så fall rettes både til sameieren og (om mulig) leietakeren/brukeren.

§10 Sikkerhet

Sameiet har legalpanterrett, jfr. eierseksjonslovens §31 i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke pr. bruksenhet (seksjon) overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§11 Forsikringer

Styret i sameiet tegner forsvarlig forsikring for bygningene og andre installasjoner på eiendommen. Eiendommen skal være fullverdifsikret. Det skal også tegnes ansvarsforsikring til fordel for tredjemann. Den enkelte sameier skal uoppfordret motta kopi av polisen. Utbetalinger av erstatning etter polisen skal, dersom forholdene ikke tilsier noe annet, skje etter eierbrøken.

Etablering av ildsted i rorbuer kan medføre økte forsikringskostnader for sameiet totalt sett. Siden det er styret som forvalter forsikringsavtalen for sameiet, skal slike etableringer meldes til styret.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring og andre forsikringer som den enkelte finner nødvendig. Det skal av oppgjørmessige grunner tilstrebes at samme forsikringsselskap benyttes.

§12 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiermøtet (årsmøtet). Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren (om slik er ansatt) finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere varsel, men aldri kortere enn 3 dager. Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I tillegg skal møtet annonseres med oppslag på synlig plass i Ådnavika.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet. Det ordinære sameiermøtet skal behandle

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
5. Årlig vedlikeholdsbudsjett
6. Eventuelt budsjett for marina
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige sameiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§13 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameiere i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiernes husstand, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og langtidsleier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører (dersom slik er utpekt) har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet, desom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§14 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har 1 (en) temme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke eierseksjonsloven eller vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, eller leie av fellesarealer,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd, annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av årlige utgifter,

h) endringer av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

§15 styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 til 5 medlemmer. I tillegg skal det velges 1 eller 2 varamedlemmer.

Styret velges av sameiermøtet, med vanlig flertall. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styret kan selv velge nestleder og sekretær. Styret utnevner i tilfelle forretningsfører som skal kunne meddeles prokura.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år, med mindre en kortere eller lenger tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, er nestleder møteleder. Er ikke nestlederen heller til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret representerer Sameiet og forplikter dette med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i forrige avsnitt.

Signaturrett i sameiet ivaretas av styrets leder og et medlem av styret i fellesskap, eller tre styremedlemmer i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal skrive referat fra alle sine styremøter, som sendes ut til hele styret inkludert varamedlemmer, så raskt som mulig etter hvert styremøte. Referatet registreres alltid øverst på sakslisten til påfølgende styremøte og godkjennes deretter av styret uten signaturer, men med eget vedtak.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jfr eierseksjonslovens § 58.

§16 Regnskap og Revisor

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiermøtet velger revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor.

§17 Registrering

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§18 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle sameierne er enige om det.

§19 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran eierseksjonsloven i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

§20 Regler for flytebryggeanlegget

Formål: Reglene skal sørge for at drift og vedlikehold av flytebryggeanlegget blir tatt hånd om på en ryddig, oversiktlig og ordnet måte.

§1 Ansvar:

Sameiet v/Styret har det totale ansvaret for flytebryggeanlegget.

§2 Bruksrett og bruksregler:

Eier av fast båtplass må være eier av en rorbu i Sameiet. Alle som skal *disponere* fast plass i flytebryggeanlegget må være formell eier eller leier av en av rorbuene, eller tilhøre samme husstand som eieren/leieren. Det skal ikke uten Styrets godkjenning kunne leies ut plasser til utenforstående.

All handel med båtplasser i flytebryggeanlegget skal skje internt i Sameiet og skal meldes til Styret.

Strømforsyningen til båter skal tas fra strømtolper på flytebryggene. Strømforbruket måles med «minusmåler», og skal betales årlig ihht faktura.

Antall båter pr bruksrett = antall båtplasser tilhørende bruksretten

Det er gjesteplasser på enden av flytebryggene. Gjester til eiere eller leiere i Sameiet har adgang til disse. Kailigge på gjesteplasser utover 14 dager skal imidlertid godkjennes av Styret.

§3 Finansiering:

Flytebryggeanlegget finansieres ved at man betaler den til enhver tid gjeldende pris for båtplassen. Det vil bli krevd en årlig sum til vedlikehold og forsikring av anlegget. Denne summen fastsettes på sameiermøtet og vil bli krevd inn sammen med fellesutgiftene til sameiet.

§4 Utleie:

Styret kan leie ut eventuelt ledige båtplasser til eierne av rorbuer i Ådnavika. Prisene fastsettes og reguleres av styret. Leie gis for et år av gangen. Båtplassen kan bli solgt dersom interesserte melder seg, men ikke før leieavtalen utløper. Leier vil få første prioritet ved et evt. salg.

Eiere av båtplasser kan leie ut disse til andre eiere i Sameiet. Prisen for slik leie avtales mellom partene.

§5 Vedlikehold:

Styret har ansvar for at inspeksjon/vedlikehold blir utført i henhold til plan, og på en slik måte at anlegget er sikkert og i god stand. Dugnad kan forekomme i forbindelse med dugnad ellers i Ådnavika, og varsles sammen med denne.

§6 Kontaktperson:

Styret velger hvert år ett av styremedlemmene som kontaktperson og ansvarlig for flytebryggeanlegget. Navn og tlf.nr. til denne skal opplyses til alle rorbuene. Alle henvendelser om marinaanlegget skal primært skje skriftlig til kontaktpersonen.

§7 Forsikring:

Styret skal til enhver tid se til at anlegget er hensiktsmessig forsikret. Alle båter over 20 fot (ca 6 meter) som har fast plass i marinaanlegget skal ha ansvarsforsikring, for å kunne dekke eventuell skade som påføres marinaanlegget eller andre båter. Hver enkelt må sørge for slik ansvarsforsikring.

§8 Ordensregler:

Regler for ro og orden er som i sameiet for øvrig. Det skal ikke plasseres ting på flytebryggene som er til hinder eller sjenanse for andre brukere.

§21 Regler for private boder

Strømforsyningen til private boder er en del av det felles strømnettet, uten egne målere pr bod. Det er ikke tillatt å ha hvitevarer (frysebokser etc) eller annet utstyr permanent tilkoblet strømanlegget i bodene. Anlegget er ikke dimensjonert for dette, hvis mange nok boder har slikt utstyr. For utebodene gjelder for øvrig de delene av ovenstående vedtekter som er relevante. Dagens hvite boder (20 privateide boder) er kun godkjent med utvendige stikkontakter, og disse kan benyttes av alle i sameiet, siden de er koblet til felles strømforsyning i sameiet. Stikkontaktene kan kobles til støvsuger, høytrykksspyler, hekkklipper etc i forbindelse med vedlikehold, rengjøring og annet. De er ikke dimensjonert for samtidig bruk av elektriske apparater i mange stikkontakter.

§22 Ladeanlegg for elbil/hybrid

Sameiet har 18.10.2022 etablert nytt målepunkt for strøm via BKK nett, som utelukkende skal brukes til lading av elbiler/hybridbiler. 3 ladestolper fra Easee med 6 ladepunkter til oppmerkede plasser er plassert innenfor eksisterende parkeringsområde og eies av Sameiet.

Investeringskostnadene er fordelt likt mellom alle de 24 rorbuen. Betaling for strømforbruket faktureres til den enkelte bruker av anlegget via betalingsløsningen Plugpay. Leverandør vil stå for brukerveiledning og brukerstøtte direkte til bruker av anlegget.

Sameiet har ingen driftsutgifter med anlegget, verken til administrasjon eller for strømforbruket. Den enkelte som lader bilen sin her, dekker alle strømkostnader selv. Plugpay tilbyr energi til spotpris og bruker kan velge å lade når strømmen er rimeligst. Bruker skal likevel påse at man ikke opptar ladeplassen unødvendig lenge, slik at ikke andre kan lade ved behov. Bruker skal ikke oppbevare personlig ladekabel ved fellesanlegget.

Sameier kan tilby gjest eller (kortvarig) leietaker av rorbuen sin å lade på anlegget, men vedkommende skal benytte rorbueiers betalingsløsning og må sørge for eventuell internbetaling. Leverandør Plugpay forholder seg bare til innmeldte brukere i portalen sin og Sameiet tilbyr ikke eksterne å benytte ladeanlegget.

**ØyVAR AS****Adresse:** Lonavegen 20, 5353 Straume**Telefon:** 56 31 59 30

Utskriftsdato: 30.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Ådnavika 71, 5382 SKOGSVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	3 190,08 kr
Slam	1 198,92 kr
Vann	3 739,26 kr
Sum	8 128,26 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn - Abonnement fast	15%	1 stk	749.00	1/1	0 %	748,99 kr	249,69 kr
Vatn - Abonnement variabel	15%	80 m2	9.98	1/1	0 %	798,38 kr	266,11 kr
Vatn - Forbruk, stipulert	15%	96 m3	22.22	1/1	0 %	2 133,15 kr	711,07 kr
Slam - Årsgebyr kontroll septik	0%	1 stk	295.00	1/1	0 %	295,00 kr	98,32 kr
Slam - Årsgebyr fritidsb., tømm. kvart 4. år	15%	1 stk	1139.00	1/1	0 %	1 138,99 kr	379,68 kr
Reno - Hytterrenovasjon	25%	1 stk	3324.00	1/1	0 %	3 324,00 kr	1 108,00 kr
Sum						8 438,51 kr	2 812,87 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Utskriftsdato: 30.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Ådnavika 71, 5382 SKOGSVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune
Sund Kommune Postboks 23 5382 Skogsvåg

Ferdigattest


etter plan- og bygningsloven (pbl) av
14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Nordbohus B. Telle Trearbeid AS Tellnes Næringspark 5357 Fjell	Ådnavika Sameie v Jørgen Refvik Båtveien 5382 SKOGSVÅG

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skoge	50	131		


Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
Boder			
Vedtak gjort av		Vedtak dato (Åmm-dd)	Saksnr.
Vedtak gjort etter fullmakt		19.05.08	FBS sak 160/08
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
17.04.09	Jonny Berivik		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever slik tillatelse (jf pbl § 93).			

Merknader	

Underskrift		
Sted	Dato (Åmm-dd)	Stempel/underskrift
Skogsvåg	23.04.09	Karl Stromme 




Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Likningskontoret		Skjenet 5353 STRAUME

 Sund kommune Postboks 23 5371 SKOGSVÅG	Ferdigattest			
	Saksnr 13/1684 - i8		Løpenr 14/10044	
	Eigedom/byggjestad Ådnavika			
	Gnr. 50	Bnr. 131	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarleg søker (namn og adresse) Ådnavika Sameige v/Geir M Hoddevik Strangebakken 19 5011 Bergen		Tiltakshavar Sameige Ådnavika Rorbuer		

Spesifikasjon			
Dykkar søknad Søknad om løyve til tiltak – utlegging av flytebrygge			
Tiltak/bygg: Flytebrygge			
Styre/råd/utval Forvaltningsstyret – planutvalet		Vedtak dato 27.01.2014	Vedtaksnr PU-013/14
Dato sluttkontroll 15.08.2014	Kontrollansvarleg Arne Johan Bakke		
<p>Utifrå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner.</p> <p>Ferdigattest er gjeven i medhald av plan- og bygningslova § 21-10.</p> <p>Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på den tekniske kvaliteten på bygget, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.</p>			

Underskrift			
Stad Skogsvåg	Dato 27.08.2013	Stempel/underskrift 	
Kopi til			
Jensen Dykkerservice	Grønebakkane 83	5363	Ågotnes

Adresse: «Soa_Adr» Tlf.: «Soa_Tlf» Org.nr.: 964 338 809 Giro: 3470.09.50850 Giro skatt: 78550512458
 «Soa_Postnr» «Soa_Poststed» E-post: postmottak@sund.kommune.no

Kommune SUND KOMMUNE Avd. Areal PB 23 5382 Skogsvåg		Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1		
Ansvarlig søker (navn, adresse) Ådnavika Sameige Ved Jørgen Refvik Båteveien 5382 Skogsvåg		Tiltakshaver (navn, adresse) Ådnavika Sameige Båtevegen 5382 Skogsvåg		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Ådnavika Båtevegen 5382 Skogsvåg	50	13		
SPESIFIKASJON				
Tiltakets/byggets art 3 Stk flytebyggjer				
Vedtak fattet av Vedtak fatta av det faste utvalet for plansaker			Vedtak dato 26.04.04	Saksnr PU 053/04
Dato sluttkontroll 11.07.05	Kontrollansvarlig John Ove Kyte			
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).			
Ferdigattest gjeld 3 stk flytebrygger a 3x12meter				
UNDERSKRIFT				
Sted Skogsvåg 20.07.05	Dato 20.07.2005	Stempel/underskrift 		
KOPI SENDT TIL				
Funksjon Entreprenør	Navn J. O. Kyte	Adresse Strusshamn 5318 Strusshamn		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		
Funksjon	Navn	Adresse		

Kommune SUND KOMMUNE Avdeling Areal 5382 SKOGSVÅG	ARKIV	Mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3
---	-------	--

Ansvarleg søkjar (namn, adresse) J Tveit Arkitektkontor Postboks 110 5321 Kleppestø	Tiltakshavar (namn, adresse) B. Telle's Trearbeid AS Tellnes Næringspark 5357 Fjell
--	--

Mellombels bruksløyve er gitt for				
Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Ådnevik 5382 Skogsvåg	50	131	5,6,7,8	

SPESIFIKASJON
Kva slag bygg/tiltak

Rorbuer Bygd som fritidsbustader etter byggeforskriftene frå 1987.

Vedtak gjort av Vedtak fatta av det faste utvalet for plansaker	Vedtak dato 09.06.98	Saksnr PU 032/98
--	-------------------------	---------------------

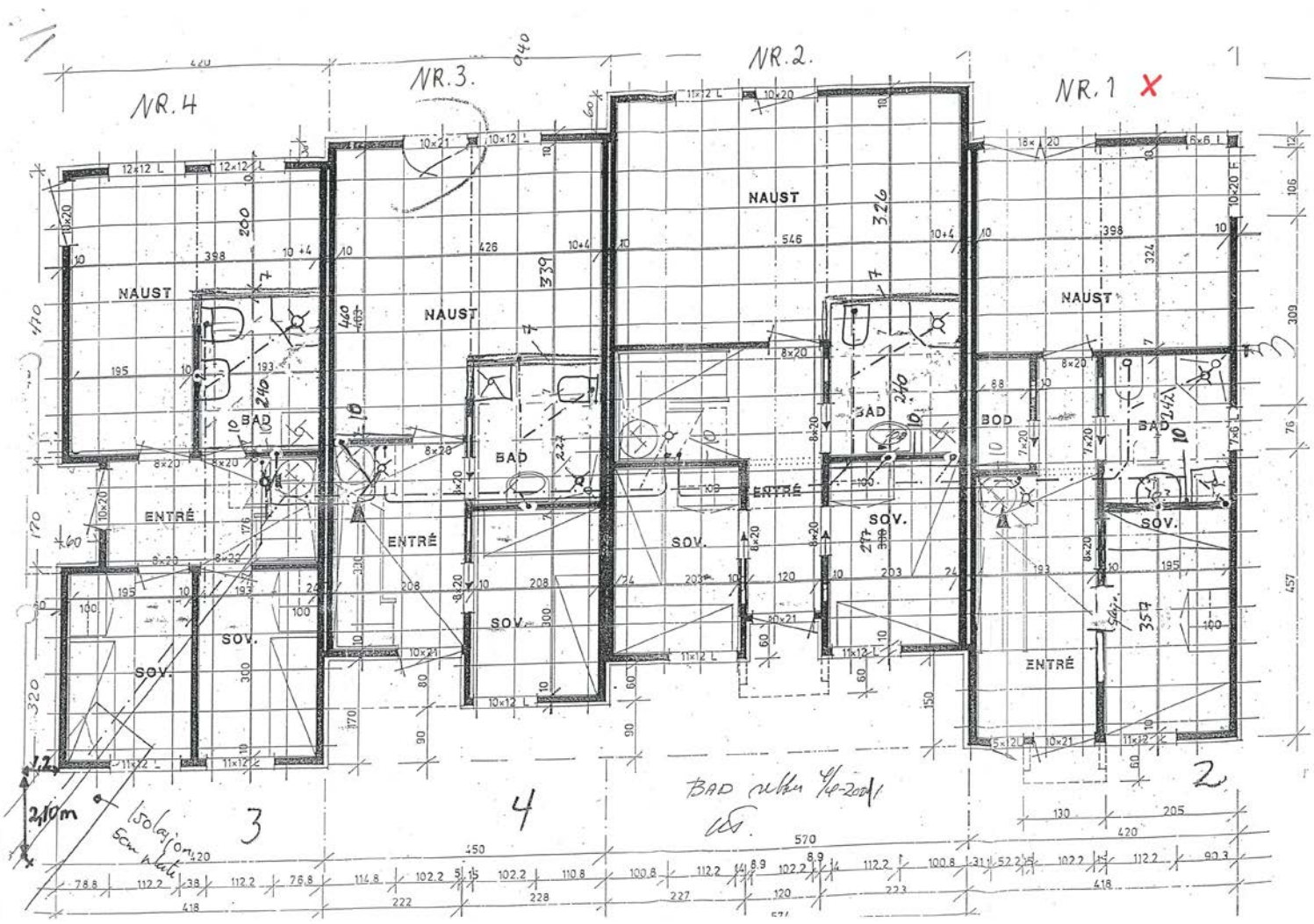
Merknader	Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for.	
	<input checked="" type="checkbox"/> heile bygget	
	<input type="checkbox"/> følgjande del av bygget:	Gjeld einingane 5,6,7 og 8
	Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført	
	Montering av røykvarslere og brannslökkingsapparat, før bygga vert teke i bruk	Må vere fullført innan (dato) 07.06.2002
	Montering av fransk altan i 2. høgd, før bygga vert teke i bruk	07.06.2002
Garanti for at manglane blir retta <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		

UNDERSKRIFT

Stad Skogsvåg	Dato 04.06.2002	Stempel/underskrift <i>Karl Lyder Skjerve</i>
------------------	--------------------	--

KOPI SENDT TIL

Funksjon Rørlegger	Namn Sotra Rør og Sanitær	Adresse Tellnes Næringspark 5357 Fjell
Funksjon Likningskontoret	Namn	Adresse Skogsvåg 5382 Skogsvåg
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse





Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 30.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Ådnavika 71, 5382 SKOGSVÅG								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124520110006		
Navn	Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.10.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/105/124520110006_F%c3%b8resegn_041011.pdf		
Delarealer	Delareal	446 m ²	
	Arealbruk	Fiske,Nåværende	
	Områdenavn	VFI	
	Delareal	7 588 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	BFR	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

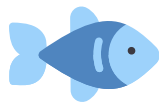
Id	124520110005
Navn	Kommunedelplan for Skogsskiftet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/64/124520110005_kommunedelplan_skogsskiftet_bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 7 214 m² Retningslinjer Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates</p> <hr/> <p>Delareal 7 932 m² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 101 m² Arealbruk Vannareal for alment friluftsliv,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 1 m² Arealbruk Småbåthavn,Framtidig</p>

Nabolagsprofil

Ådnavika 71

Avstand til sjø

15 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	39 min	🚗
🚏 Midstegen snuplass Linje 420	13 min	🚶 1.1 km
🚏 Midstegen Linje 420, 454, 455	13 min	🚶 1.1 km

Avstand til byer

Bergen	38 min	🚗
--------	--------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Skogsskiftet	19 min	🚶
🚗 Forland Autosenter, Skogsvåg	21 min	🚶

Havner i området

- Libasbruket
Drivstoff



Aktiviteter

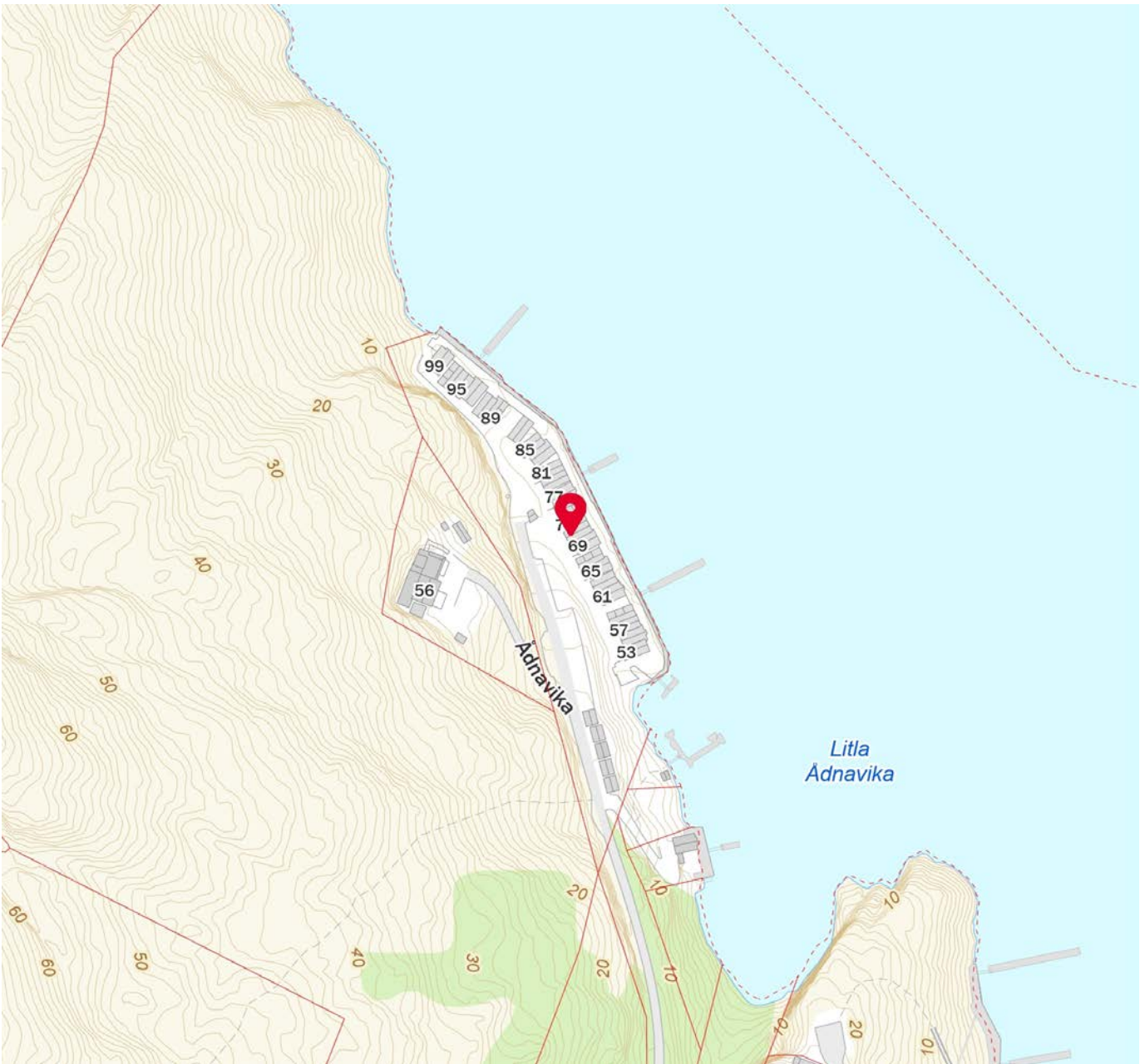
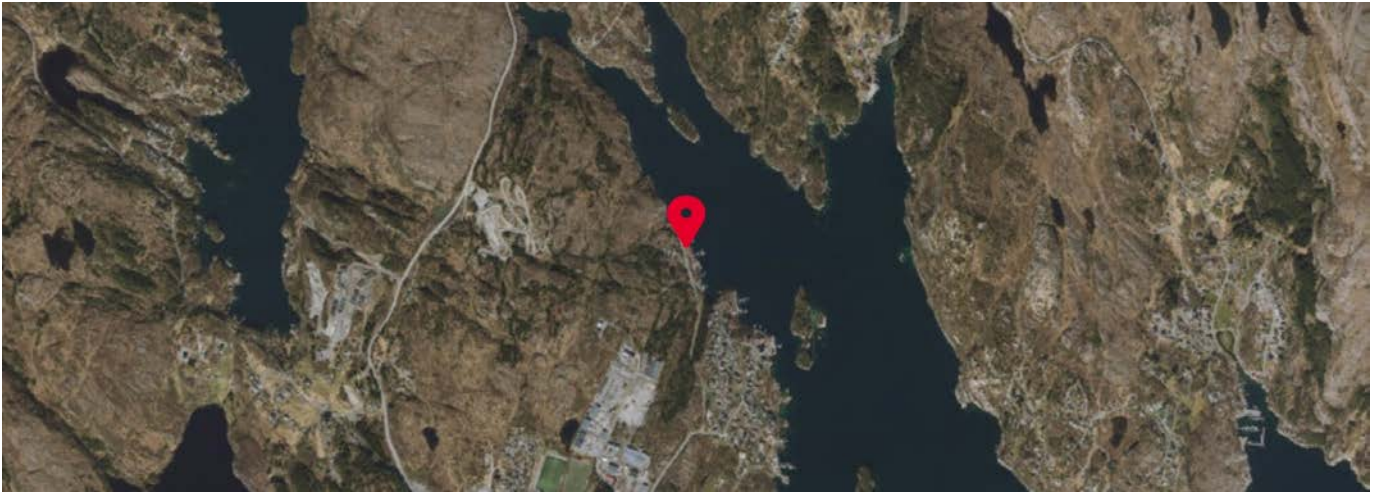
Skjendalen Gård	13 min	🚗
Nordsjøfartmuseet	15 min	🚗
Sotra Golfklubb	17 min	🚗
Bergen Gokart	20 min	🚗
ActionZone	20 min	🚗
Gokart Straume	20 min	🚗
Hesteveggen - klatrevegg	27 min	🚗
Alvøen Rideklubb	28 min	🚗

Sport

⚽ Skogestranda- aktivitetsflate Ballspill	7 min	🚶 0.6 km
⚽ Skogestranda-ballbinge Ballspill	8 min	🚶 0.6 km
🏹 Sprek & Blid Skogsvåg	19 min	🚶
🏹 Aktiv365 Straume	20 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Sund Senter	20 min	🚶
Rema 1000 Skogsvåg PostNord	21 min	🚶 1.8 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ådnavika 71
5382 SKOGSVÅGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil VetterTelefon: 979 78 087
E-post: emil.vetter@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre