

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Jørn Tage Hereide

Mobil 992 51 465

E-post jorn.hereide@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 850 000,-
Omkostn.:	Kr 47 640,-
Total ink omk.:	Kr 1 897 640,-
Selger:	Olav Asbjørn Hammersland
Salgsobjekt:	Naust
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1924
Tomtstr.:	90 kvm
Soverom:	0
Gnr./bnr.	Gnr. 141, bnr. 16
Oppdragsnr.:	1501260054

Stort naust over to etasjer med egen flytebrygge, lett tilkomst og parkering. BRA på hele 160 m². Nydelig

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere dette sjarmerende naustet over to plan med idyllisk beliggenhet i sjøkanten i Eidesjøen. Bygget er oppført på ringmur av naturstein, med bjelkelag, kraftig tregulv og robust takkonstruksjon med skifer. Yttervegger i bindingsverk med trekledning og eternittplater gir et maritimt preg.

Oppsummert:

- Store dører i begge ender gir enkel adkomst, og loftet har gode lysforhold
- God plass for lagring av båt og utstyr
- Innstalert elektrisk anlegg i 2015
- Eiendommen har egen flytebrygge, plattning og plass til båt
- Vei helt frem og gode parkeringsmuligheter
- Nydelig utgangspunkt for bading, fisking og det gode båtliv.
- To etg og areal på 160 m² BRA

Et praktisk og velholdt naust med flott utsikt, gode bruksmuligheter og nydelig beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	65
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

90 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og uteområde. Deler av tomten er flat og opparbeidet med naust, vei og parkering. Lett sjøveien og egen flytebrygge.

Tomteareal er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Tomteareal er hentet fra tilstandsrapport.

Kommunen opplyser følgende:

"Eigedomen er etablert 28.10.1924 etter skylddelingsloven. Når vi søker han opp i kartet, ser vi at han er teikna inn i matrikkelkartet som ein sirkel med fiktive grenser. Det er fordi eigedomen ikkje har vore oppmålt med koordinatar ved ei oppmålingsforretning etter nyare lovverk. Både plassering og oppgitt areal kan avvike stort frå faktiske forhold i terrenget."

"Eigar kan rekvirera oppmålingsforretning, viss det er ynskjeleg med nøyaktig innteikning av grensepunkt og grenseliner i matrikkelen, som vil utgjera eit nøyaktig areal for eigedomen."

Skylddelingsdokumentet er fra 1924, det beskriver grenser, men har ikke oppgitt noe spesifikt areal på tomten. Det gjøres oppmerksom på at dokumentets alder har gjort det vanskelig å tyde. Skylddelingskartet er vedlegg til salgsoppaven og ca. grenser vil vises/forklares på visning.

Beliggenhet

Naustet ligger idyllisk til i Eidesjøen (Skogsvåg) med flott utsikt over Årvika og Mjelkevika. Beliggenheten helt i sjøkanten gir direkte tilgang til sjøen, og eiendommen har egen flytebrygge. Det er enkel adkomst via bilvei og gode parkeringsmuligheter. Naustet er godt utgangspunkt for både bading, fising og det glade båtliv. I

nærområdet er det små øyer en kan legge til på. Typisk vestlandsidyll med svaberg og stille viker. Det er også kort vei til Spildepollen, Telavåg, Glesvær, Steinsland og Skogsskiftet m.m.

Fra naustet er det omtrent 40 minutters kjøretur til Bergen sentrum. Thon Senter Sartor nås på cirka 22 minutter med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder, vinmonopol og apotek. Sund senter ligger kun rundt 6 minutter unna og dekker daglige servicebehov godt. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris, som ligger omtrent 3 minutters kjøretur fra naustet.

Busstoppet i området ligger cirka 450 meter fra eiendommen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Naust.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

NAUST

Eldre naust oppført på ringmur av naturstein, bjelkelag og kraftig tregulv.

Yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende trekledning i kombinasjon med eternittplater.

Kraftige åser i etasjeskille og i takkonstruksjon, plassbygde taksperrer og kraftig plank som er tekket med eldre skifer.

Store åpnings dører i begge ender, vinduer i loftsetasje og et oppgradert el anlegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jørn Tage Hereide har gleden av å presentere dette

sjarmerende naustet i Eidesjøen (Skogsvåg) som kombinerer god standard, idyllisk beliggenhet, praktiske løsninger og enkel tilkomst.

Naustet er oppført på ringmur av naturstein, med bjelkelag og kraftig tregulv. Ytterveggene i bindingsverk er kledd med liggende trekledning i kombinasjon med eternittplater, som gir et robust og maritimt uttrykk. Konstruksjonen er gjennomført med kraftige åser både i etasjeskillet og takkonstruksjonen, og plassbygde taksperrer bærer et solid tak tekket med eldre skifer.

Naustet strekker seg over to plan og byr på gode bruksmuligheter. Store dører i begge ender gir enkel adkomst, mens vinduer i loftsetasjen slipper inn naturlig lys. Det ble innstalert elektriske anlegg i 2015, noe som gjør naustet mer funksjonelt og tilrettelagt for moderne bruk.

Tilkomsten er enkel med vei helt frem på egen tomt, og området rundt er pent opparbeidet med gruset adkomst og parkeringsmuligheter. Rett utenfor naustet finner du sjøen samt egen flytebrygge og plattning som gir enkel tilgang til båtliv og sjøaktiviteter. Tillatelse til flytebrygge, datert 21.06.2000.

Vedlikehold er godt ivaretatt med utskifting av kledning mot sjø i 2009 og mot vei/ forside i 2011.

Standard

Eldre naust. Men tanke på byggeår holder eiendommen god standard på innredninger og utstyr. På generelt grunnlag vil det alltid være behov for vedlikehold og utskiftninger på eldre bygg. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Eldre naust som holder god standard. Eiendommen er er godt holdt og vedlikeholdt over tid.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Solforhold

Naustet ligger i ett område med gode solforhold.

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

Naustet selges med det meste av utstyr og innredninger. Selger tar ut noen personlige eiendeler før overtagelse og bestemmer selv hva som taes ut. Naustet blir ikke rengjort eller ytterligere ryddet/utvasket før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Eiendommen er tilkoblet strøm. Strøm lagt inn i 2015. Automatsikringer i 2 etasje.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Da dette er ett naust er ikke eiendommen energimerket.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 850 000

Omkostninger kjøper

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

47 640 (Omkostninger totalt)

1 897 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Informasjon om kommunale avgifter

Det betales ikke kommunale avgifter for eiendommen.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 170 000 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.

Velforening

Det er opprettet ett veilag ifølge eier. Ingen faste kostnader eller faste møter.

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 141, bruksnummer 16 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:

4626/141/16:

24.02.1995 - Dokumentnr: 1944 - Jordskifte

Sak nr 20/1988 ang avtale om sjøveg m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bruksrett for Sjøveien. Veien er opprettet som kjørevei fra Fylkesvei og ender like syd i grensen ved bnr 17.

Bruksretten er begrenset til en personbil med eller uten tilhenger pr. bruksberettiget inntatt i avtalen ovenfor. Bruksretten er videre begrenset til kjøring til og fra den bruksberettigede eiendom. Dersom det er behov for å kjøre på veien med større bil, må der innhentes tillatelse til det fra veieierne.

Det tillates bruk av større bil frem til fellesbryggen i forbindelse med sjøsetting og ilandtakning av fritidsbåter. Dette gjelder bare for de bruk som har rett til å bruke fellesbryggen. Forut for slik bruk skal vegstyrets formann varsles.

Oppdeling av bruksberettiget eiendom, eller utvidelse av antall eiere av bruksberettiget eiendom, gir ikke rett til bruksrett til "Sjøveien" for vedkommende.

Veien skal til enhver tid være fri for ferdsel.

Eventuell parkering må skje utenfor veilegemet. Stans i forbindelse med av- og pålessing kan likevel skje under forutsetning av at ferdselen ikke blir hindret.

Dersom denne avtale om bruksretten til veien medfører at veisjefen stiller krav til flytting eller omlegging av avkjørsel, er dette Henry Nesse m.fl. sitt ansvar. Nærværende avtale gir ikke de bruksberettigede rett til flytting eller omlegging av avkjørsel utenfor eksisterende veitrase, uten etter særskilt avtale med eierne og grunneier.

Alt fremtidig vedlikehold blir å fordele mellom de bruksberettigede. Den nærmere fordeling fastsettes av Jordskifteretten etter forutgående skriftlig innlegg fra hver av

partene i denne avtale.

Det skal etableres et veistyre for "Sjøveien" i henhold til veiloven § 55.

28.10.1924 - Dokumentnr: 900196 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:141 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1255985 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1245 Gnr:41 Bnr:16

28.10.1924 - Dokumentnr: 900414 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:141 Bnr:2

Bestemmelse om steintak

- Dokumentet er forsøkt innhentet, men grunnet alder har det ikke vært mulig å tolke.

24.07.1987 - Dokumentnr: 9916 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:141 Bnr:17

Bestemmelse om disposisjonsrett over et areal til vegformål

m.v.

- Eierne av gnr 141 bnr 17 gir bnr 16 rett til å disponere for veiformål, det arealet som ligger mellom naust på bnr 16 og grense mellom bnr 1 og sjøveien fra "Frestbyneset" som går videre til naust og bolighus.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ingen tegninger eller byggesaksdokumenter i kommunens arkiver fra byggeår. Megler tar utgangspunkt i naustets faktiske bruk og kan ikke garantere om det foreligger noe avvik i plantegning eller om det er noen søknadspliktige tiltak som ikke er godkjent av kommunen.

Kommunen opplyser følgende:

"Det foreligger dessverre ingen byggjemeldingar eller bygningsteikningar i våre arkiv, på denne eiegen. Våre arkiv går tilbake til om lag 1967, om bygget vart oppført før 1967, har vi dessverre ingen dokumentasjon på dette.". Opplyst byggeår på nauset er 1924.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Bekreftelse på mottatt søknad om flytebrygge datert 09.05.2000.
- Melding om tiltak, flytebrygge, møtebok datert 14.06.2000.
- Tillatelse til montert flytebrygge, datert 21.06.2000.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via privat vei til offentlig. Det foreligger tinglyst rettigheter vedrørende adkomst/vei. Avtalene er vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen er ikke tilknyttet vann eller kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv og spredt boligbebyggelse etter kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 124520110006

Plannavn: Kommuneplan for Sund kommune (2010-2020)

Ikrafttrådt: 04.10.2011

Delarealer:

Delareal 88 m2

Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
Områdenavn LS

Delareal 2 m2

Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn LSB

Eiendommen grenser til reguleringsplan som tilrettelegger for mer boligbebyggelse like ved nauset.

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.

Kontraktsgrunnlag

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. Rask overtagelse kan påregnes.

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 (hemmelige bud/hemmelige 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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring på naust.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr -, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 3 900,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Jørn Tage Hereide

Eiendomsmegler MNEF / Partner

jorn.hereide@aktiv.no

Tlf: 992 51 465

Ansvarlig megler bistås av

Jørn Tage Hereide

Eiendomsmegler MNEF / Partner

jorn.hereide@aktiv.no

Tlf: 992 51 465

Fredrik Vatle
Eiendomsmegler MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

30.04.2026









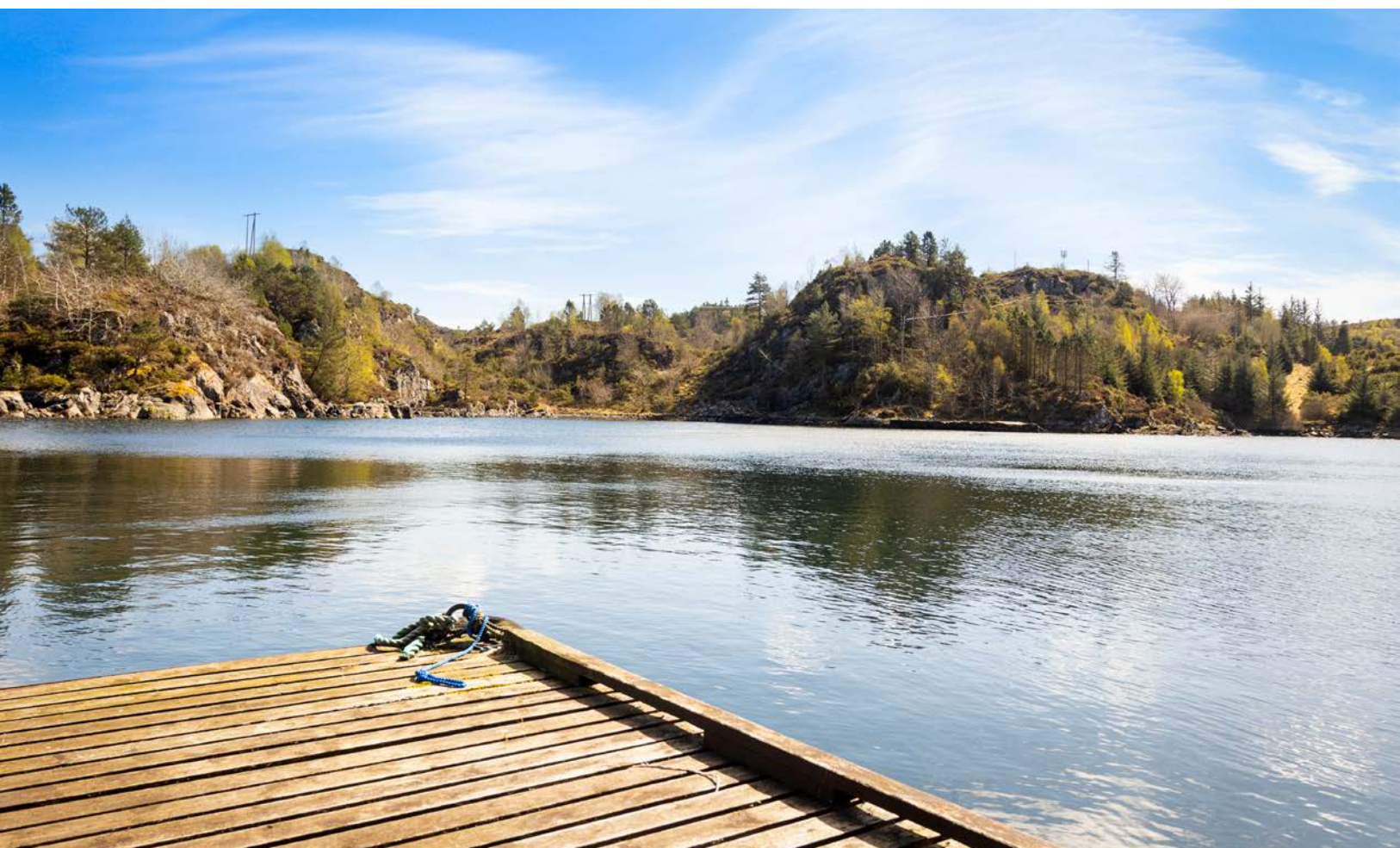




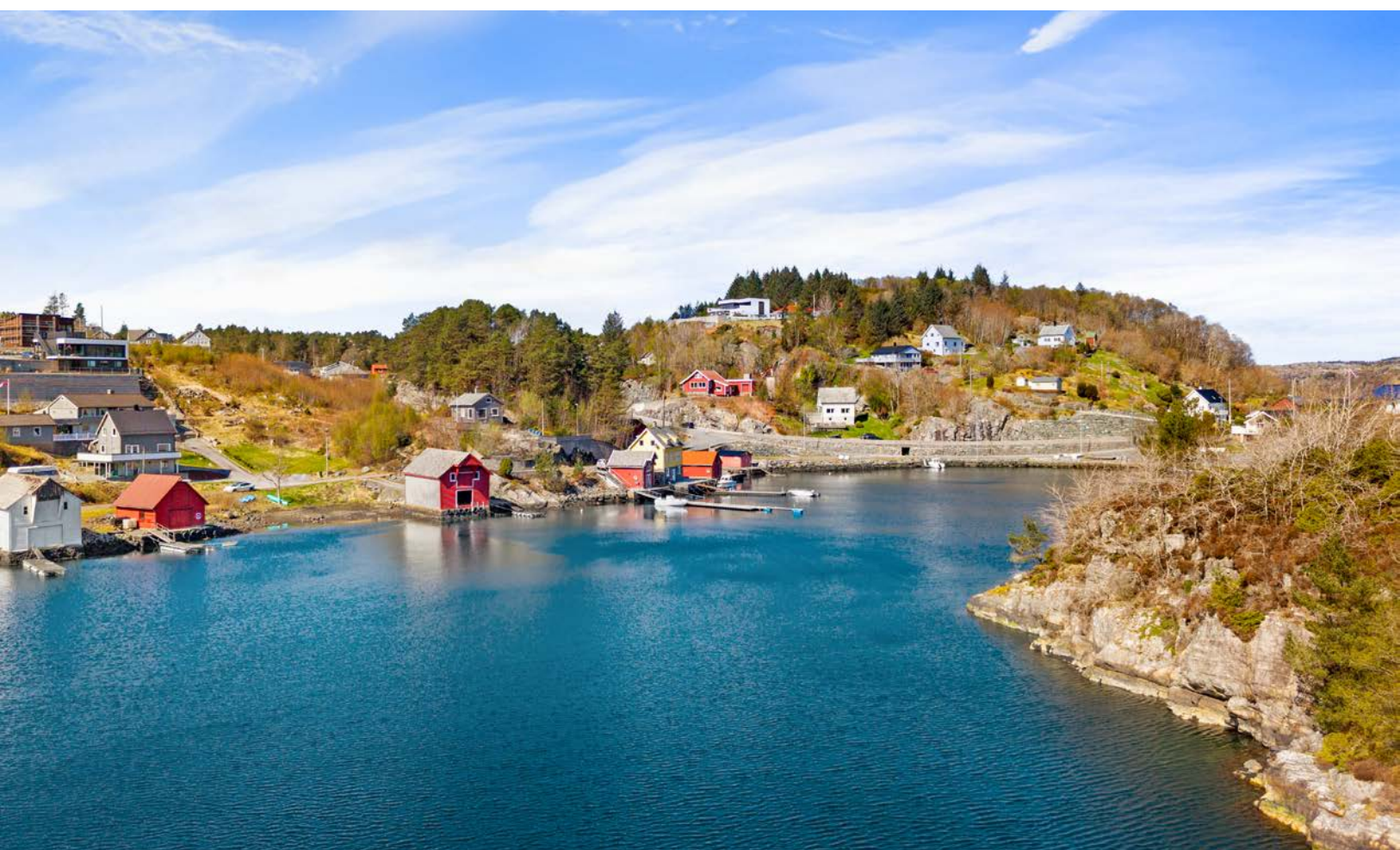
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Naust

 4626-141/16/0/0 , 5382 SKOGSVÅG

 ØYGARDEN kommune

 gnr. 141, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20489-2425

Eiendomsverdi ref nr: LX1663

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt

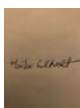



7-Fjellstakst as

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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



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
- løssøre 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Naust over to plan, tilrettelagt med flytebrygge og platting for tilkomst.

Uteområde er opparbeidet med gruset tilkomst og god parkeringsmulighet.

Bygget er oppført på ringmur og faste masser, yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende trekledning og eternittplater

Skrått yttertak tekket med skifer.

Bygningen er oppført i 1924 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Byggene fremstår jevnlig vedlikeholdt og og i tråd med alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

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

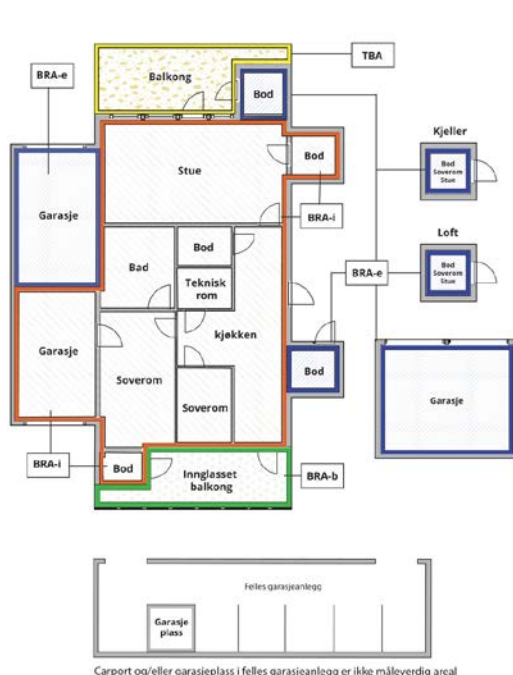
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boden
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, skjelheter 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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		80		80	
2 etasje		80		80	
SUM		160			
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Naust	
2 etasje		Uinnredet loft	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Naust	0	80

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Morten Soltvedt Olav Asbjørn Hammersland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	141	16		0	90 m ²	Ambita	Ikke relevant
Adresse 4626-141/16/0/0							
Hjemmelshaver Hammersland Olav Asbjørn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende naust nær etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet vanntilførsel.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløpsløsning.

Regulering

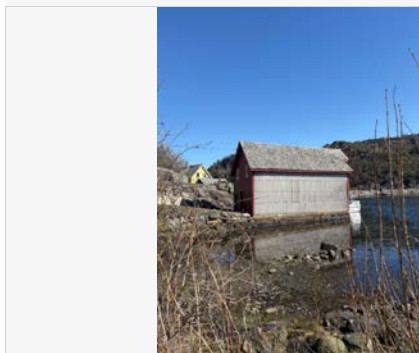
Eiendommen ligger i område med spredt boligbygging.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og uteområde.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Naust

Byggeår

1924

Kommentar**Standard**

Stort naust oppført i 1924 med gjennomgående standard i tråd med dette.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Eldre naust oppført på ringmur av naturstein, bjelkelag og kraftig tregulv.

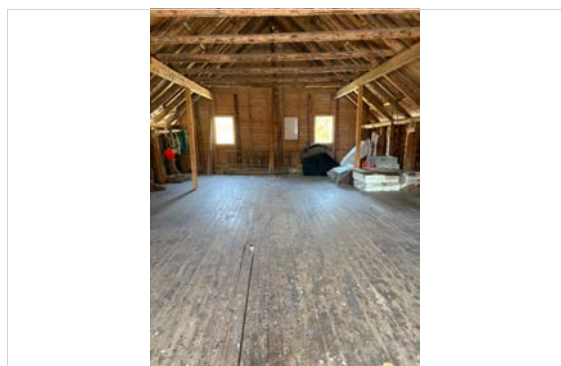
Yttervegger i bindingsverk som er kledd med liggende trekledning i kombinasjon med eternittplater.

Kraftige åser i etasjeskille og i takkonstruksjon, plassbygde taksperer og kraftig plank som er tekket med eldre skifer.

Store åpnings dører i begge ender, vinduer i loftsetasje og et oppgradert el anlegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Åpenbare forhold som synlig mit i konstruksjon og asbest i eternittplater må da nevnes.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.04.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	21.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	30.04.2026	

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 141, Bruksnr 16 **Kommune:** 4626 Øygarden

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skjeleviken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.10.1924	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4626/141/16	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	28.10.1924	Avgiver	4626/141/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4626/141/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	148,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	148,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	175503757			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				74,0	74,0				
H02				74,0	74,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



DAGBOKEFØRT
1944
24 FEB 1995
I MIDHORDLAND
SØRENKRIVAREMBETE

Utdrag av
Rettsbok
for

NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT

Vedk. sak nr. 20/1988,

E I D E

gnr. 43 i Sund

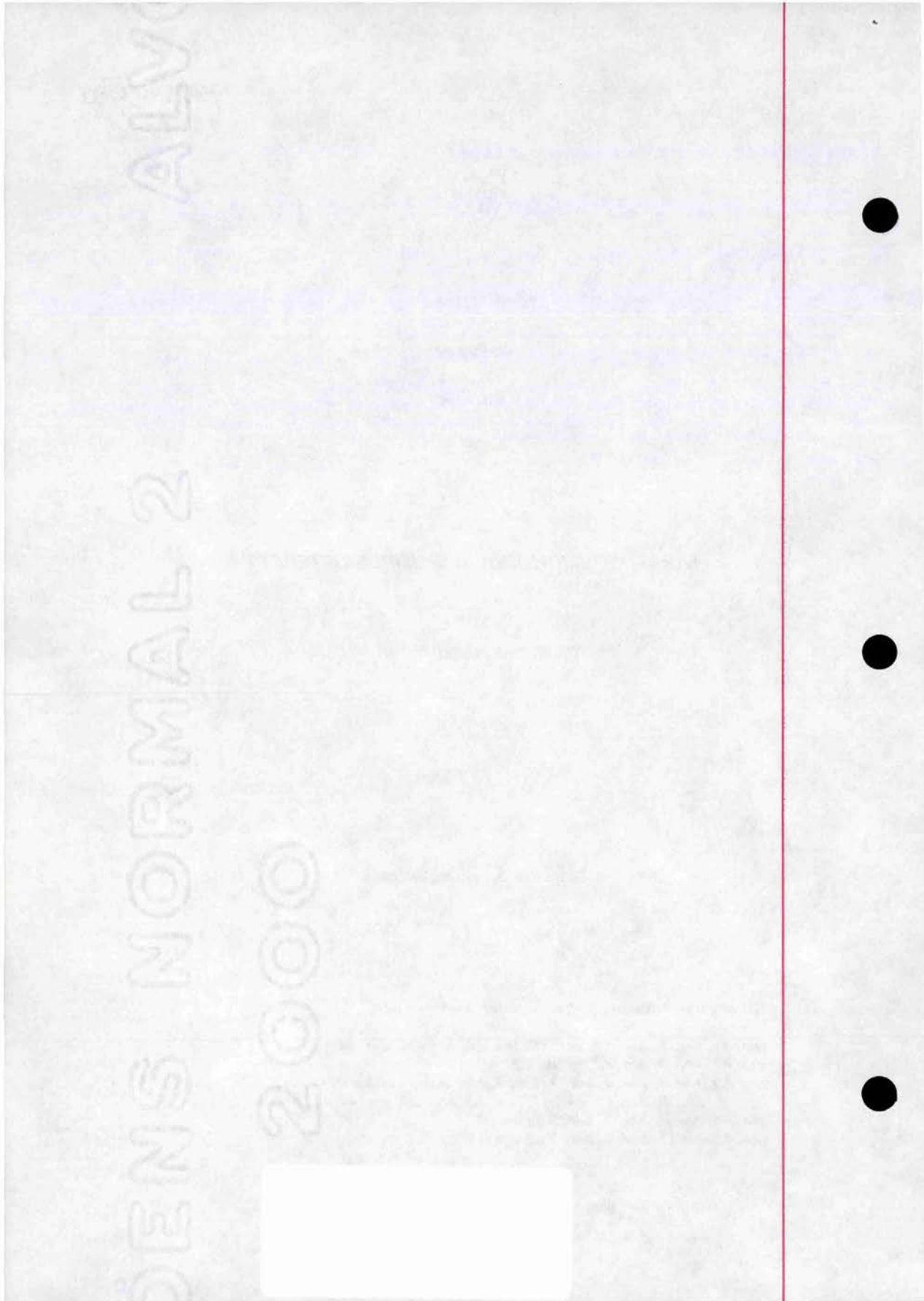
Slutta den 22. november 1994

Går til sorenskriveren i Midhordland for tinglysing på

**gnr. 41, bnr. 8, bnr. 16, bnr. 19, bnr. 26, bnr. 31, bnr. 44
gnr. 42, bnr. 8, bnr. 18 og bnr. 22
gnr. 43, bnr. 1, bnr. 2, bnr. 3, bnr. 4, bnr. 6, bnr. 7, bnr. 8
bnr. 9, bnr. 11, bnr. 17, bnr. 22, bnr. 28, bnr. 44 og bnr. 45
gnr. 44, bnr. 1, bnr. 2, bnr. 3 og bnr. 4
gnr. 45, bnr. 1, bnr. 2, bnr. 3 og bnr. 12**



Doknr: 1944 Tinglyst: 24.02.1995 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



1

Den 22. november 1994 vart Nord- og Midhordland jordskifterett sett i rådhuset i Sund.

Rettsformann: Saksoppnemnd jordskiftedommar Oddvar Roalkvam.
Meddommarar : Aud Bakke, Bakkasund.
Rasmus Haugland, Ytre Laksevåg.

Sak nr. 20/1988 - utsett frå 24.11.1992.

.....

Forhandlingane i saka vart utsett for at partane skulle freista å verta samde om ein avtale vedkomande "sjøvegen", og den 01.10.1993 vart det underskrive slik

"AVTALE

Det inngås slik avtale mellom på den ene side

Bjarne og Laila Eide (43/1), Asbjørn Eide (43/1), Jorun Eide Nilsen (43/1), Heine Eide (43/1), Nils W. Eide (43/2), Olav og Nora Eide (43/3), samt Knut Einar Eide (43/4) - nedenfor benevnt som veieierene -

og på den annen side Henry Nesse (45/12), Mikal Larsen Hammersland (45/2), Osvald Hammersland (45/1), Arne og Turid Harkestad (45/3, 13 og 14), Birger Leistad (42/22), Olav Reidar Ullebust (42/22), Alf Eide (41/26), Nils Arild Eide (41/26), Astrid Tveit (44/2), Ingvald Tveit (44/19), Kristian og Inger Tveit (44/3), Per Magne Tveit (44/4), Arne J. Vorland (44/1), Helge Hammersland (41/31), Hallvard Hammersland (41/31), Per Audun Hammersland (41/31), Alf Spilde (41/44) og Olav Hammersland (41/16) - nedenfor benevnt som Henry Nesse m.fl. -

om "sjøsveien" på nord- og vestsiden av Austrepollen i Sund kommune.

1. De fire hovedbrukene på Eide, gnr. 43, bnr. 1 - 4 har eienoms/kjøreveirett til kjørevei for "sjøveien" på nord- og vestsiden av Austrepollen i Sund kommune.

De fire hovedbrukene på Eide, gnr. 43, bnr. 1 - 4, er eiere av veien - dvs. veilegemet - så langt veien er opparbeidet som kjørevei.

Veien er idag opparbeidet som kjørevei fra Fylkesvei 201 over gnr. 43, bnr. 1, gnr. 43, bnr. 10, gnr. 41, bnr. 7 og gnr. 43, bnr. 3, hvor den ender like syd for grensen mellom gnr. 41, bnr. 17 og gnr. 42, bnr. 3, jfr. vedlagte kartkopi.

2. Med dette fastslås bruksrett til "Sjøveien" for Henry Nesse m.fl.

Bruksretten for gnr. 42, bnr. 22 (Birger Leistad og Olav Reidar

2

Ullebust), og gnr. 41, bnr. 44 (Alf Spilde) er omtvistet. Som ledd i denne avtale betaler disse parter omforenet sum kr. 10.000, fordelt med 1/3 på hver. Beløpet betales til eierne.

Bruksretten er begrenset til en personbil med eller uten tilhenger pr. bruksberettiget inntatt i avtalen ovenfor. Bruksretten er videre begrenset til kjøring til og fra den bruksberettigede eiendom. Dersom det er behov for å kjøre på veien med større bil, må der innhentes tillatelse til det fra veieierne.

Det tillates bruk av større bil frem til fellesbryggen i forbindelse med sjøsetting og ilandtaking av fritidsbåter. Dette gjelder bare for de bruk som har rett til å bruke fellesbryggen. Forut for slik bruk skal vegstyrets formann varsles.

Oppdeling av bruksberettiget eiendom, eller utvidelse av antall eiere av bruksberettiget eiendom, gir ikke rett til bruksrett til "Sjøveien" for vedkommende.

3. Veien skal til enhver tid være fri for ferdsel.

Eventuell parkering må skje utenfor veilegemet. Stans i forbindelse med av- og pålessing kan likevel skje under forutsetning av at ferdselen ikke blir hindret.

4. Dersom denne avtale om bruksretten til veien medfører at veisjefen stiller krav til flytting eller omlegging av avkjørsel, er dette Henry Nesse m.fl. sitt ansvar. Nærværende avtale gir ikke de bruksberettigede rett til flytting eller omlegging av avkjørsel utenfor eksisterende veitrase, uten etter særskilt avtale med eierne og grunneier.

5. Nye, eventuelle fremtidige brukere av veien - ut over de eiendommene som foran er nevnt - må erverve bruksrett til vei fra eierne for å kunne bruke veien. Dette gjelder også ved ytterligere oppsplitting av eiendomsrett til eksisterende naust og/eller nausttomter, eller flere brukere/eiere av disse eiendommer.

6. Alt fremtidig vedlikehold blir å fordele mellom de bruksberettigede. Den nærmere fordeling fastsettes av Jordskifteretten etter forutgående skriftlig innlegg fra hver av partene i denne avtale.

7. Det skal etableres et veistyre for "Sjøveien" i henhold til veiloven § 55.

Styret skal ha 3 medlemmer. Av disse skal 1 medlem velges av og blant veieierne mens 1 medlem skal velges av og blant de som til enhver tid eier de naust eller naustparten som Henry Nesse m.fl. i dag eier.

Disse er vedlagt nærværende avtale.

3

8. Denne avtale kan tinglyses.

Denne avtale er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, ett eksemplar til eierne, ett eksemplar til Henry Ness m.fl.

Bergen 1/10 1993

For eierne (s)	For Henry Nesse m.fl.
Heine André Eide (s)	Magnus Nesse (s)
Knut Einar Eide (s)	Olav Hammersland (s)
Nils W. Eide (s)	Arne J. Vorland (s)
Olav Eide (s)	Helge Hammersland (s)"

Kopi av denne avtalen er lagt ved saka som dok. nr. 49.

Jordskifteretten har i brev av 15.03.1994 og 27.05.1994 - framlagde dok. nr. 51 og 52 - vendt seg til Konrad Spilde, Atle Kårevik, Harald Spilde, Rune Sunde, Arvid S. Kårevik, Aslaug Pedersen, Konrad N. Kårevik og Oddlaug M. Bjånes. Disse partane er ikkje med i avtalen, men ein del av dei har tidlegare gitt uttrykk for at dei har eller ynskjer rett til køyreveg på "sjøvegen". Ingen av dei har meldt seg med ynskje om å få avtale med eigarane av hovedbruka på Eide i tråd med den avtalen som er inngått med Henry Nesse m.fl., eller få vegkravet sitt avgjort av jordskifteretten. Disse eigarane går derfor ut som partar, og deira eventuelle vegrettar vert dermed ikkje handsama i denne saka. Det same gjeld eigarar som har vore innkalla, men som aldri har møtt og heller ikkje på annan måte - t. d. ved utfylling av tilsendt spørjeskjema - gitt uttrykk for at dei ynskjer å vera part i denne saka.

Hovedspørsmåla i denne saka, det som gjeld eigedoms- og bruksrettsforhold vedkomande "sjøvegen", er løyst ved den avtalen partane har kome fram til. Fire bruk, nemleg 42/8 og 42/18, eigd av Laila Helene Eidesund Olsen, 43/6, eigd av Henning Merkesvik og 43/9, eigd av Harry Eide er ikkje med i avtalen. Eigarane av hovedbruka på Eide har tidlegare gjort det klart at desse bruka sin rett til å bruka vegen er avklart. Det som står att for jordskifteretten er å fordela kostnadene med det framtidige vedlikehaldet av vegen, slik det er sagt i punkt 6 i avtalen. Punkt 6 i avtalen føreset også at jordskifteretten skal gjera dette etter skriftlege innlegg frå partane.

Vedkomande fordelinga av dei framtidige vedlikehaldskostnadene for "sjøvegen" i Austrepollen sa jordskifteretten slikt

skjøn:

4

.....

Vedlikeholdet av "sjøvegen" vert etter dette delt slik mellom partane:

Gnr./bnr.	Eigar	Tomt nr.	% pr. tomt	% i alt
41/8,44	Alf N. Spilde	12	1,7	1,7
41/16	Olav M. Hammersland	17	1,5	1,5
41/19	Ingvald Tveit	8	1,7	1,7
41/26	Alf N. Eide	7	1,7	1,7
41/26	Nils Arild Eide	7	1,7	1,7
41/31	Helge K. Hammerslan	11	1,7	1,7
41/31	Per A. Hammersland	11	1,7	1,7
41/31	Halvard Hammersland	11	1,7	1,7
42/8+18	Laila H. E. Olsen	35+36	18,0+18,0	36,0
42/22	Birger Leistad	4	1,7	1,7
42/22	Olav Reidar Ullebust	4	1,7	1,7
43/1	Bjarne og Laila Eide	18+33	1,5+0,3	1,8
43/2+28	Nils A. W. Eide	23+32	0,9+0,3	1,2
43/3	Olav og Nora Eide	2+29	1,7+0,3	2,0
43/4	Knut E. Eide	5+26	1,7+0,7	2,4
43/6	Henning Merkesvik	21	13,0	13,0
43/7	Bjørn Inge Eide	27	0,6	0,6
43/8	Harald Eide	19	1,4	1,4
43/9	Harry Eide	20	1,3	1,3
43/11+17	Liv Danielsen og Osvald Berg Johansen	24+38	0,8+0	0,8
43/22	Arnold Eide	22	1,0	1,0
43/22	Magne Eide	22	1,0	1,0
43/44	Rene Eide Nisamjan	30	0,3	0,3
44/1	Arne Jostein Vorland	8+10	1,7+1,7	3,4
44/2	Astrid Tveit	8	1,7	1,7
44/3	Inger Tveit	8	1,7	1,7
44/3	Kristian Tveit	8	1,7	1,7
44/4	Per Magne Tveit	8+9	1,7+1,7	3,4
45/1	Osvald Hammersland	1	1,7	1,7
45/2	Mikal L. Hammersland	1	1,7	1,7
45/3	Arne og Kristin T. Harkestad	3	1,7	1,7
45/12	Henry Nesse	1+8	1,7+1,7	3,4

Tomt nr. refererer seg til nummereringa på det tidlegare framlagde kartet, dok. nr. 9.

Etter dei opplysningane jordskifteretten har, fører ikkje dei rettane Asbjørn Eide, Heine Eide og Jorun Eide Nilsen har i 43/1 og Gunnar Eide har i 43/3 til at dei skal påleggjast ekstra vedlikeholdskostnader. Rettane deira i 43/1 og 43/3 er ikkje røde ved denne saka.

Ved endringar som bortfall av bruk, utvida bruk som følgje av forhold nevnt i punkt 5 i avtalen av 01.10.1993 eller ved andre føresetnader enn dei som er lagde til grunn, kan vegstyret - sjå punkt 7 i avtala - endra fordelinga i samsvar med dei prinsippa som ligg til grunn for fordelinga. Den eller dei som måtte vera misnøgd med styret si avgjerd, kan krevja å få spørsmålet avgjort

5

ved skjøn eller på annan måte som partane vert samde om.

.....

Retten heva.

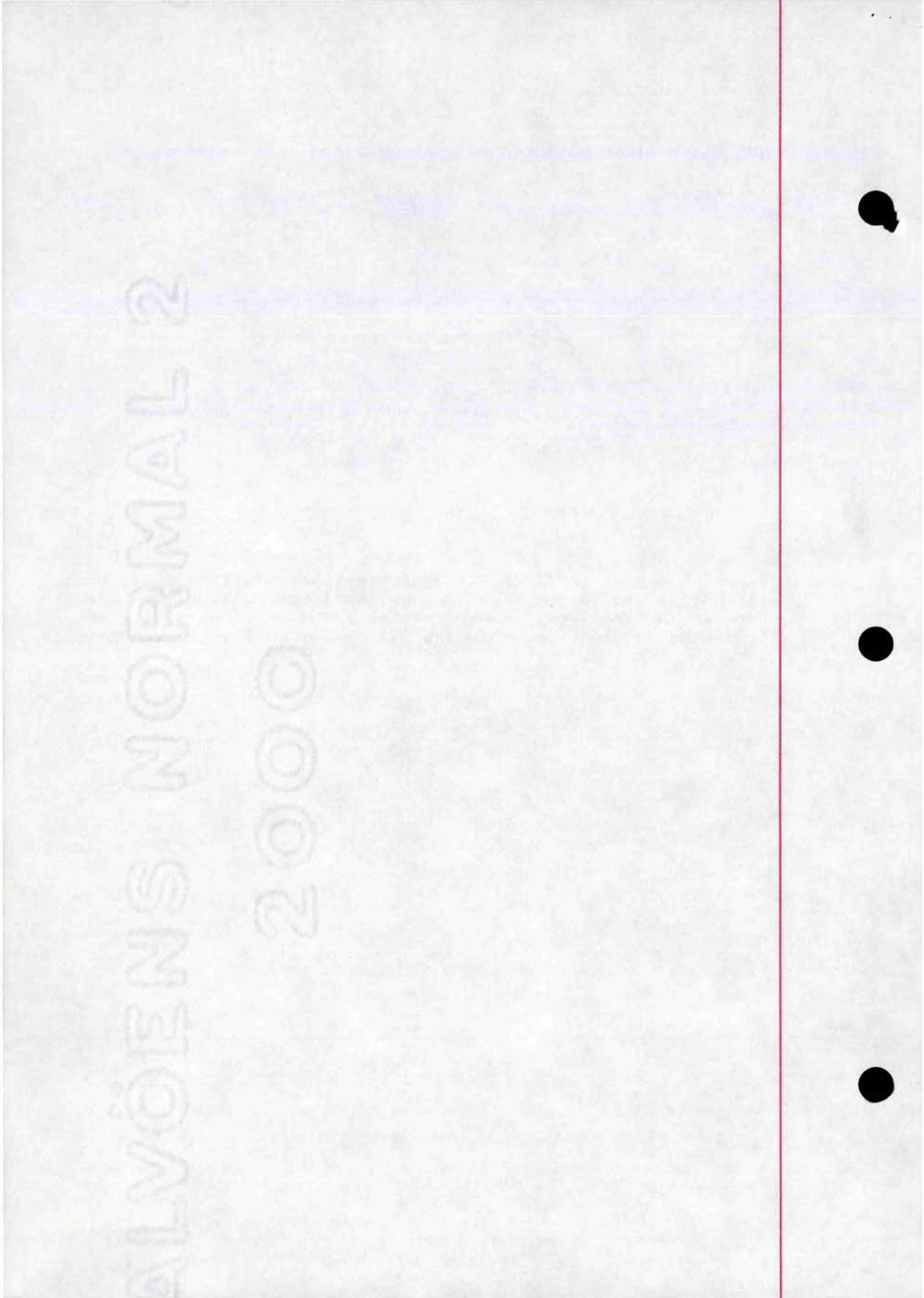
Skogsvåg den 22. november 1994.

Oddvar Roalkvam (s)

Aud Bakke (s) Rasmus Haugland (s)

Etter at sak nr. 20/1988 var avslutta, vart nausttomta til gnr. 43, bnr. 9, som denne saka vedkjem, skild ut frå bnr. 9, og fekk bnr. 45. Det som vedkjem gnr. 43, bnr. 9 i denne saka, vil etter frådelinga gjelda bnr. 45. Saka vil derfor også verta tinglyst på gnr. 43, bnr. 45.

Oddvar Roalkvam (s)





F R Å S E G N

Eigarane av gnr. 41, bnr. 17 Spilde i Sund kommune gjev med dette eigaren av gnr. 41, bnr. 16 "Skjelevik" i Sund kommune, rett til å disponere for vegformål, det areal som ligg mellom sitt naust gnr. 41, bnr. 16, og grense mellom gnr. 41, bnr. 1 Spilde, og sjøvegen frå "Prestbuneset" som går vidare til naust og bolighus.

Dette for ein sum på kr. 200,00 - tohundrekroner - som er betalt.

Eide, den 17. juni 1987

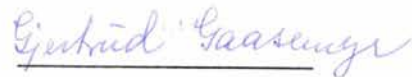
Eigarane av gnr. 41, bnr. 17 Spilde

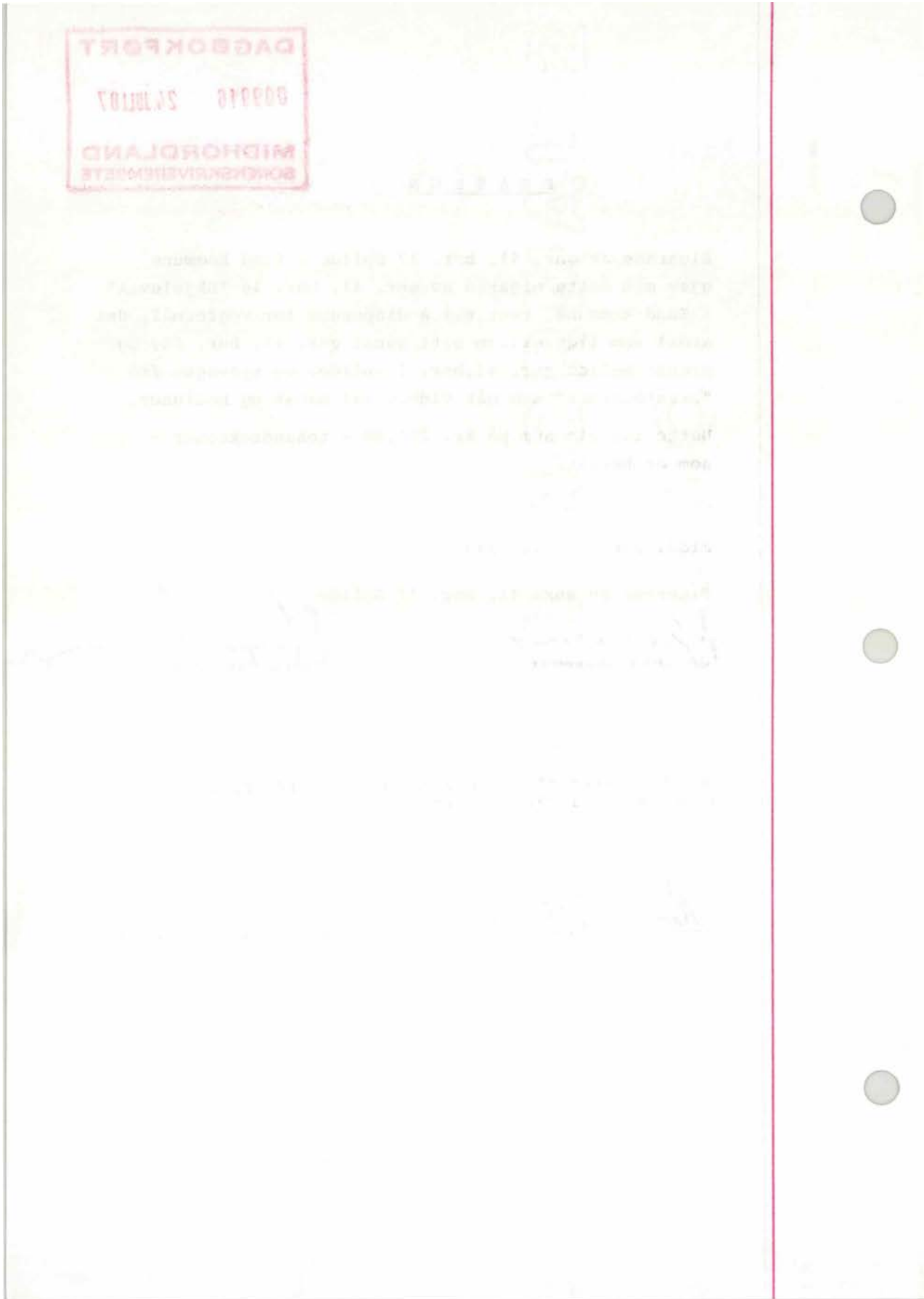

Jostein Gaasemyr

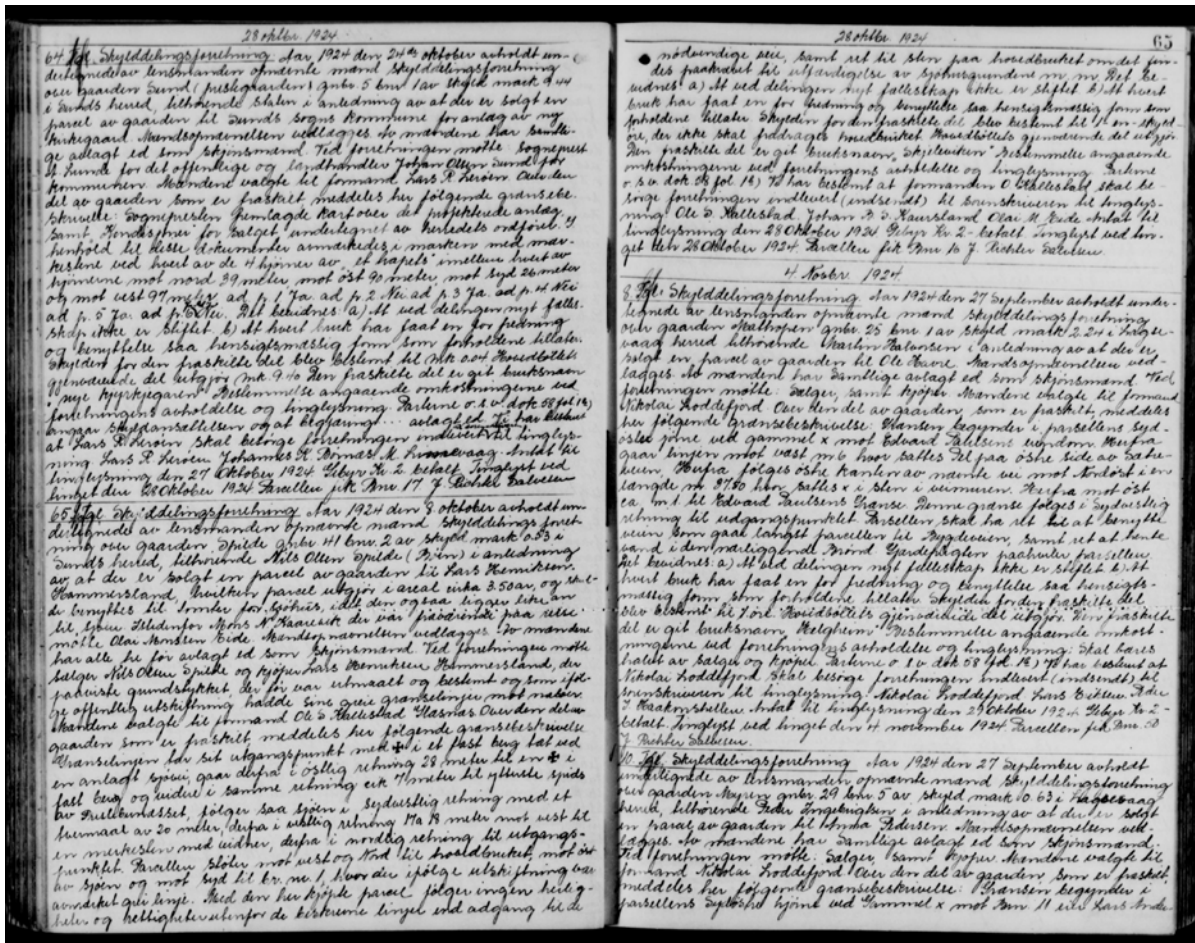

Magne Gaasemyr

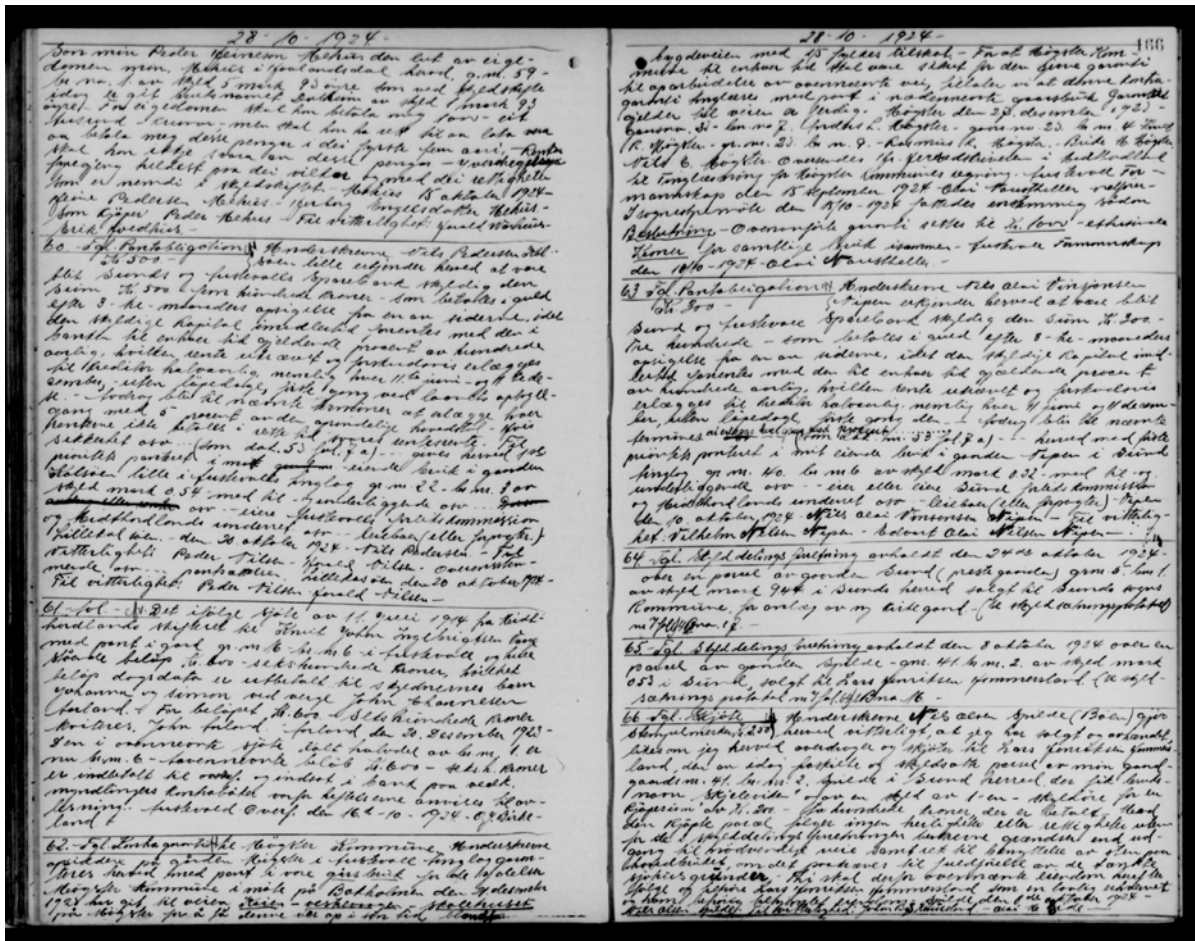
Det bekreftes at underteikna er over 18 år, og har underteikna i vårt nærvær.


Rønning Tveit


Eivind Gaasemyr







Tilleggsinformasjon til eigedomskart for gnr. 141 bnr. 16 i Øygarden kommune

Eigedomen er etablert 28.10.1924 etter skylddelingsloven. Når vi søker han opp i kartet, ser vi at han er teikna inn i matrikkelkartet som ein sirkel med fiktive grenser. Det er fordi eigedomen ikkje har vore oppmålt med koordinatar ved ei oppmålingsforretning etter nyare lovverk. *Både plassering og oppgitt areal kan avvike stort frå faktiske forhold i terrenget.*

Les skyldskifte med skildring av eigedomen sine grenser.

Eigar kan rekvirera oppmålingsforretning, viss det er ynskjeleg med nøyaktig innteikning av grensepunkt og grenseliner i matrikkelen, som vil utgjera eit nøyaktig areal for eigedomen.

Generell informasjon for skylddelt eigedom

Skylddelt eigedom er eigedom som er etablert ved skylddelingsloven. Skylddelingsloven var gjeldande frå 1909 til delingsloven kom i 1980. Seinare kom matrikkelloven som har vore gjeldande frå 2010.

Ved frådeling etter skylddelingslova vart grensepunkta merka i marka. Plassering av grensemerka og grenseforløpet vart deretter berre tekstleg skildra i skylddelingspapira. Skylddelinga inneheld ikkje kart.

Eigedomar som er etablert etter skylddelingsloven, og som ikkje har vore nyinnmålt ved kartforretning etter delingsloven eller oppmålingsforretning etter matrikkelloven, har stort sett **unøyaktig plassering og areal** i kartet.

Nokre eigedomar kan ha eitt eller to grensepunkt som er målt inn med god kvalitet, og resten av grensepunkta er av dårleg nøyaktigheit. Til dømes dersom det er halden oppmålingsforretning over ein naboeigedom. Nokre skylddelte eigedomar er teikna inn i kartet som ein åttekanta liten sirkel.

Plassering av grenser og oppgitt areal for ein eigedom er ikkje nøyaktig før alle grensepunkt er oppmålt og matrikelført, basert på ei oppmålingsforretning.

Fram til ein skylddelt eigedom er oppmålt ved ei oppmålingsforretning, er det skylddelingsdokument med skildring av grensene som gjeld, ikkje plasseringa som ein ser i kartet.

Skyldskiftet kan tingast hjå:

[Eiendom | Kartverket.no](#)

eller

[Arkivverket](#). Rettleiing: [Veiledning til tinglysinger og jordskiftesaker - Digitalarkivet](#)

Gamle jordskiftekart kan søkjast opp hos kartportalen til [Jordskifterettane](#).

Rekvisisjonsskjema for oppmåling av grensene:

[Rekvisisjon av oppmålingsforretning | Kartverket.no](#)

eller

[Påvising/klarlegging av eksisterande eigedomsgrense - Øygarden kommune](#)

Send til postmottak@oygarden.kommune.no

eventuelt ta kontakt med OppmalingPost@oygarden.kommune.no

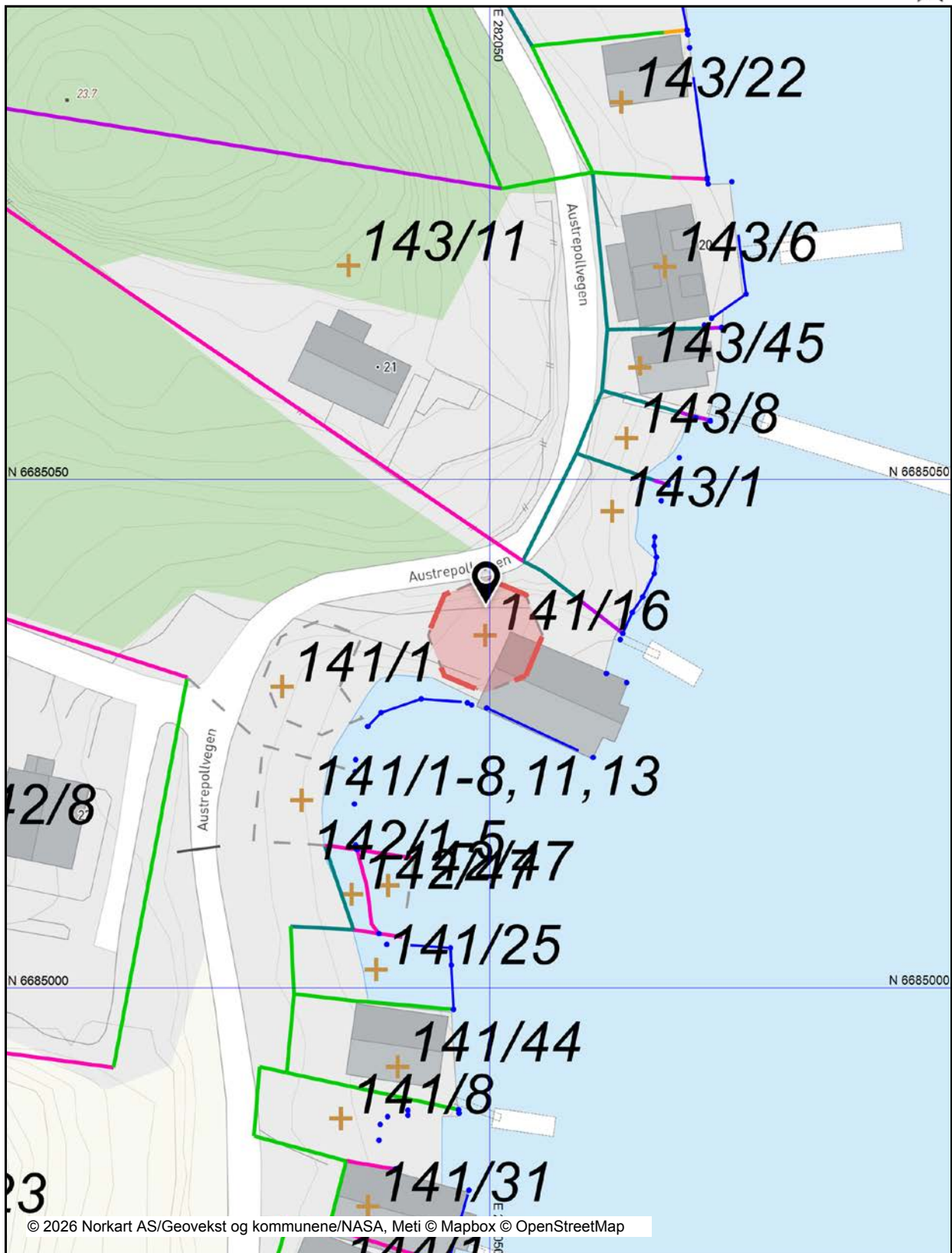


141/16

Dato: 16.04.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkart
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense ≥ 500 cm

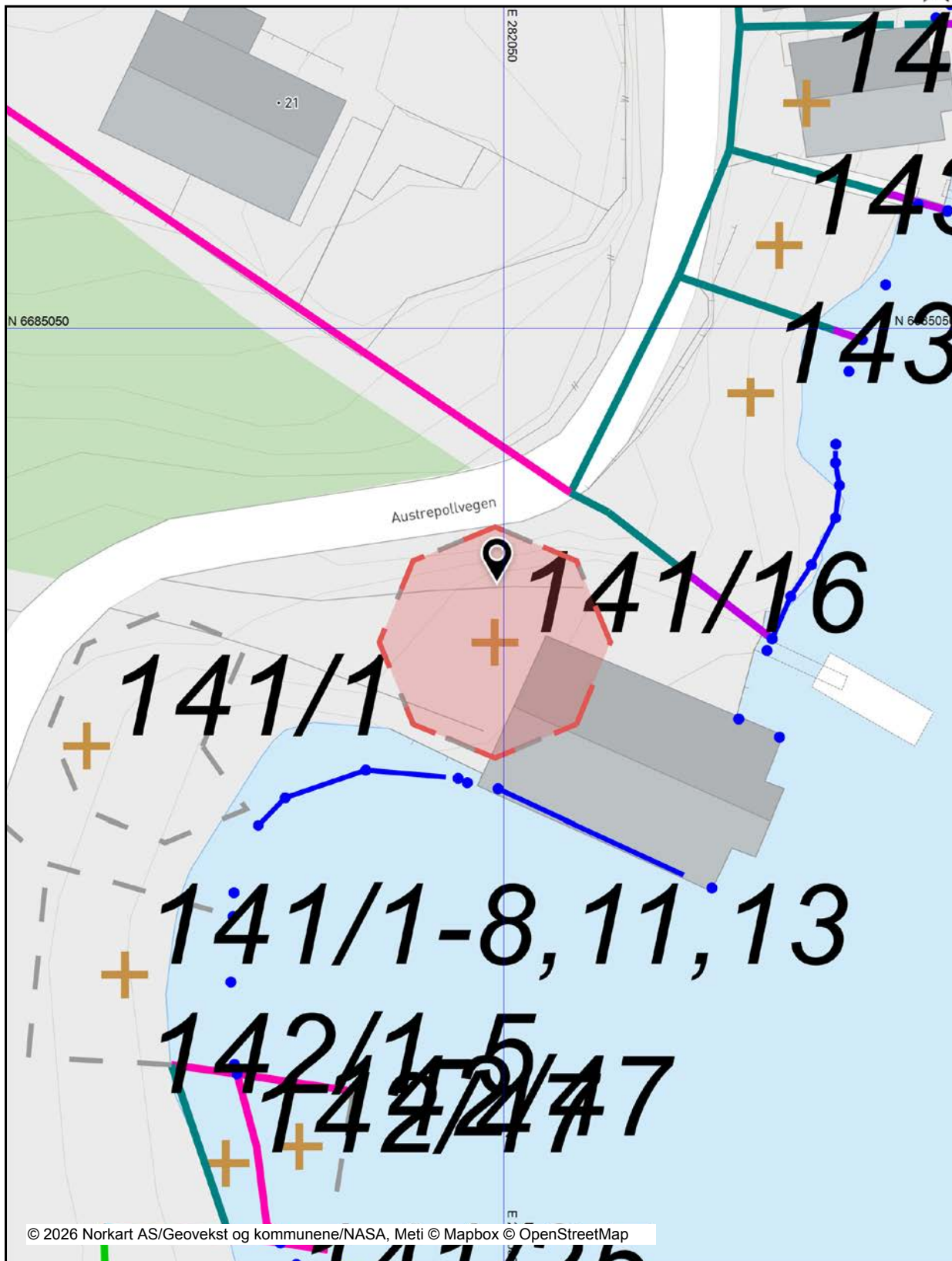


141/16

Dato: 16.04.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

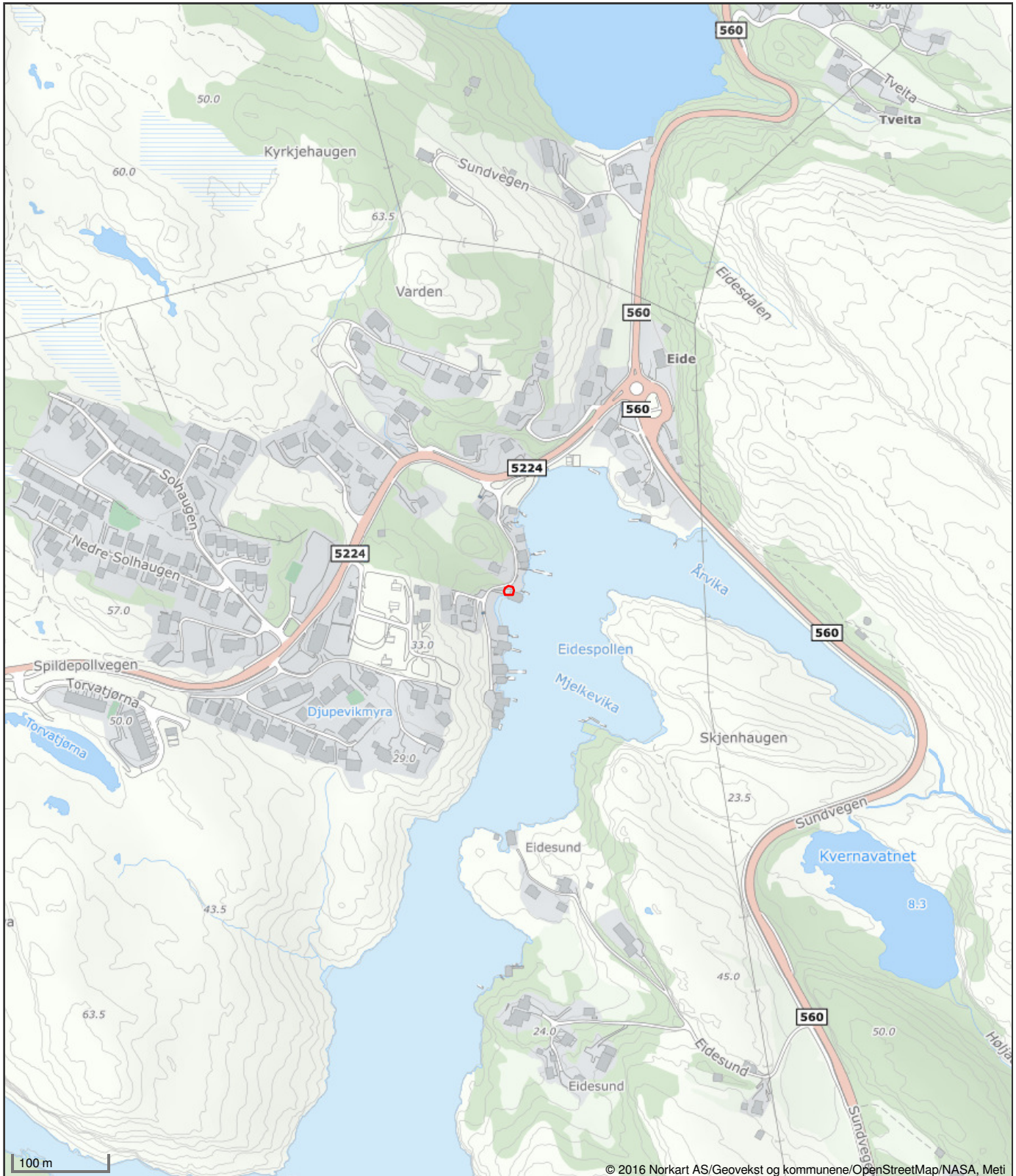
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkart
	Grense \leq 10 cm
	Grense \leq 30 cm
	Grense $<$ 200 cm
	Grense $<$ 500 cm



Oversiktskart for eiendom 4626 - 141/16//



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.

Nabolagsprofil

Skjeleviken

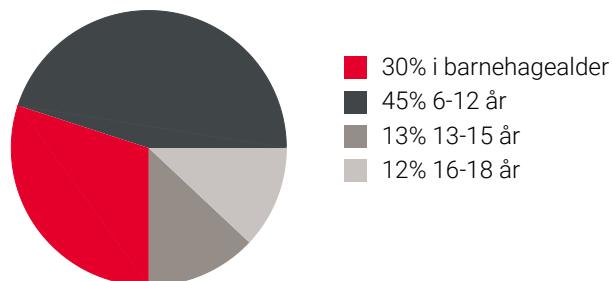
Offentlig transport

🚏 Eidesjøen	5 min 🚶
Linje 420, 452, 454, 457, 458, 459	0.4 km
✈️ Bergen Flesland	43 min 🚗

Skoler

Spildepollen skule (1-7 kl.)	4 min 🚶
187 elever, 9 klasser	1.9 km
Sund ungdomsskule (8-10 kl.)	8 min 🚶
349 elever, 15 klasser	7.3 km
Sotra vgs - avd. Sund	8 min 🚶
400 elever, 25 klasser	4.5 km
Sotra vidaregåande skule	22 min 🚶
720 elever	16.5 km

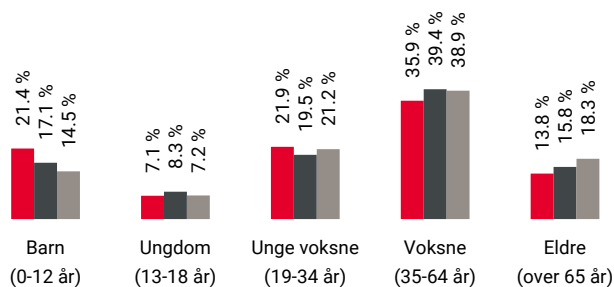
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunnkrets: Vorland-eides...	582	225
🇳🇴 Kommune: Øygarden	39 032	16 015
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

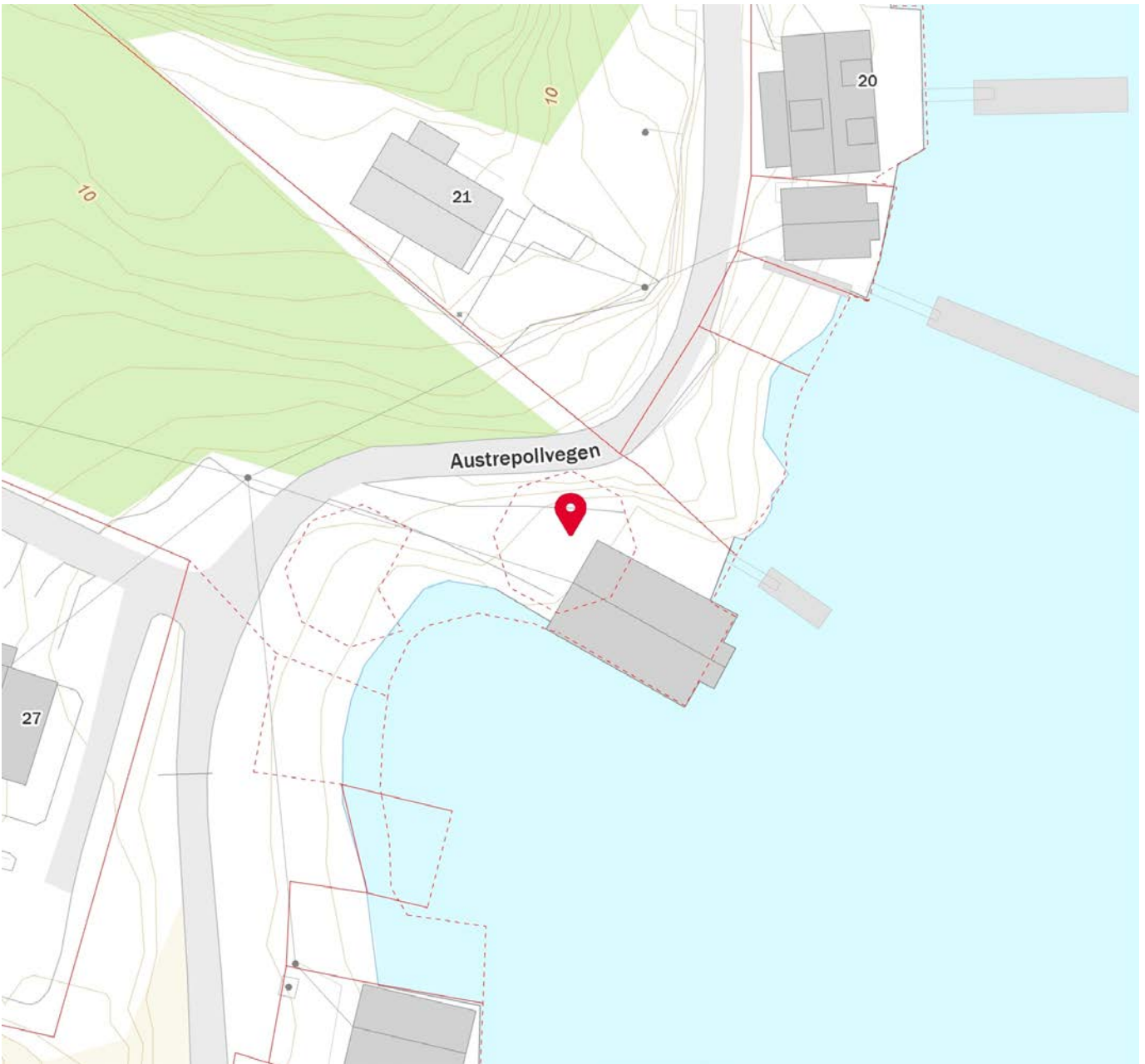
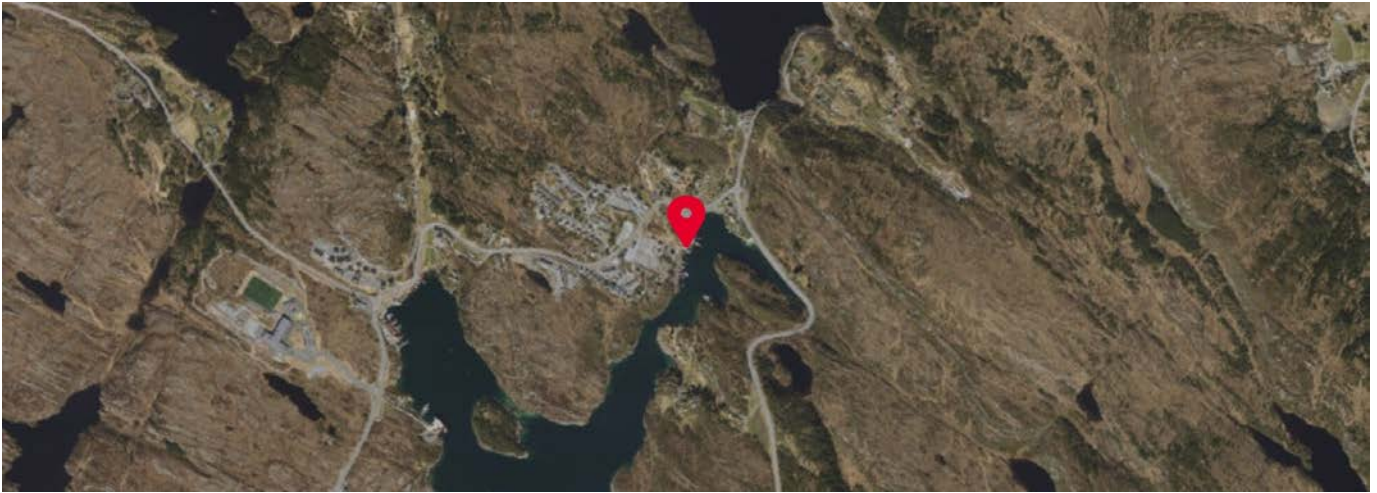
Spildepollen barnehage (0-5 år)	22 min 🚶
72 barn	1.9 km
Skogsvåg barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
62 barn	3.5 km
Sauafjellet Fus barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
80 barn	4.2 km

Dagligvare

Bunnpris Spildepollen	18 min 🚶
Post i butikk	1.5 km
Rema 1000 Skogsvåg	7 min 🚶
PostNord	3.8 km

Sport

🏀 Pollen skule	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🏈 Vorland ballbane	4 min 🚶
Ballspill	3.5 km
🏊 Sprek & Blid Skogsvåg	7 min 🚶
🏊 Aktiv365 Straume	23 min 🚶





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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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 bruktbolig. 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: Naust Austrepollvegen
5382 SKOGSVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Tage Hereide

Oppdragsnummer:

Telefon: 992 51 465
E-post: jorn.hereide@aktiv.no

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