

**aktiv.**

Bustebrotet 6, 5419 FITJAR

**NY PRIS! | Romslig enebolig med solrik beliggenhet i naturskjønne omgivelser | Dobbel garasje | Stor hage**



Daglig leder | Salgsleder | Eiendomsmegler |

## Oliver Faraji

**Mobil** 466 27 669  
**E-post** oliver.faraji@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum**  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 640,-  
**Selger:** Kjell Ove Koløen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 208/272 kvm  
**Tomtstr.:** 1325.9 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 50, bnr. 101  
**Oppdragsnr.:** 1503250422

# NY PRIS! | Romslig enebolig med solrik beliggenhet i naturskjønne omgivelser

## | Dobbel garasje | Stor

Aktiv Eiendomsmegling v/ Oliver Faraji har gleden av å presentere Bustebrotet 6!

Boligen har en flott og landlig beliggenhet i solrike og naturskjønne omgivelser på Fitjar. Her bor du tilbaketrukket i et rolig og barnevennlig område, omgitt av vakker natur og flott utsikt. Eiendommen ligger skjermet til med gode solforhold og trivelige uteområder, noe som gjør dette til et ideelt bosted for barnefamilier og for deg som ønsker en rolig hverdag tett på naturen.

Kort om eiendommen:

- Solrik beliggenhet
- 5 soverom
- Stor dobbel garasje med u-innredet loft fra 2018/19
- Hage og terrasseareal på 71 m<sup>2</sup>
- Barnevennlig beliggenhet
- Kun 10 min gange til nærmeste skole
- Flotte turstier i området

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	78
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 208 kvm

BRA - e: 64 kvm

BRA totalt: 272 kvm

TBA: 71 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 93 kvm Gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjellerstue, gang og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 115 kvm Gang, vaskerom, bad, soverom 1, stue, og kjøkken.

BRA-e: 64 kvm Garasje.

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

71 kvm Terrasse

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

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.

TBA er det totale arealet på treplattinger.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1325.9 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, terrasse, flott hage og diverse beplantning.

**Beliggenhet**

Boligen har en flott og landlig beliggenhet i solrike og naturskjønne omgivelser på Fitjar. Her bor du tilbaketrukket i et rolig og barnevennlig område, omgitt av vakker natur og flott utsikt. Eiendommen ligger skjermet til med gode solforhold og trivelige uteområder, noe som gjør dette til et ideelt bosted for barnefamilier og for deg som ønsker en rolig hverdag tett på naturen.

Det er kort avstand til flere skoler og barnehager, blant annet Øvrebygda barneskole, samt aktivitetshall og ballbaner i nærområdet. Området byr på gode oppvekstvilkår. I tillegg finnes det flotte tur- og friluftsområder like i nærheten, med tilgang til skogsterreng, fiskevann, Storavatnet og varierte turløyper i både lavland og fjell.

Fitjar sentrum ligger kun ca. 10 minutter unna med bil og tilbyr et godt utvalg av servicetilbud, som dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, kaféer, frisør og øvrige butikker og tjenester. For den daglige handelen ligger både Spar og Rema 1000 Fitjar en kort kjøretur unna. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra boligen, med gode kollektivforbindelser til sentrum og nærliggende områder. Med bil er det også kort vei til Stord Lufthavn.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å kombinere landlig ro med enkel tilgang til skole, servicetilbud, kollektivtransport og et rikt tilbud av tur- og fritidsmuligheter året rundt.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde hovedsakelig bestående av eneboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler i nærheten:

- Øvrebygda skule (1-6 kl.)
- Rimbareid barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)
- Fitjar vidaregåande skule

- Stord vgs avd. Vabakkjen

Barnehager i nærheten:

- Dåfjorden naturbarnehage (1-4 år)
- Fitjar soknerådsbarnehage Stifting (1-5 år)
- Svingen barnehage (1-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Thomas Angel Langli

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

- Enebolig:

Grunnmur i leca.

Støpt plate på mark.

Reisverk i tre.

Saltak tekket med betongstein.

- Garasje:

Den er isolert i vegger og himling ifølge eier.

Bygget i 2016.

Malte plater på vegger.

Gips i himling.

Støpt plate og støpt ringmur.

Reisverk i tre.

Takhøyde er 320 cm.

2 porter med elektrisk åpning.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Hatlevik flislegger

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Beskrivelse: Følgte krav

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Koløen

Beskrivelse av arbeidet: Bygget Garasje

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Håndmann/hjelper

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utbygging av kjøkken.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Byggemelding levert kommune.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjellerstue og 3 soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført November 2025

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

spørsmålene?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Fyllt ut for å få flat plen. Murer.

### **Innhold**

Boligen fremstår som en romslig og innholdsrik enebolig med praktisk planløsning over to etasjer, og byr på gode løsninger for både familie og hverdag. Her er det lagt til rette for komfortable oppholdsrom, rikelig med lagringsplass og fleksible romløsninger som kan tilpasses ulike behov.

### **Standard**

Tekniske installasjoner:

- 2 stk. varmpumper
- Varmtvannsbereder på 198 L
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Vannrør i kobber.
- Avløpsrør i plast.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Yttervegger

TG2 settes grunnet lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 settes grunnet alder på takteking.

TG2 vurderes også på manglende snøfangere på tak.

- Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet lav høyde på rekkverk ihht dagens forskrift.

- Bad (Overflate vegger og himling)

TG2 settes grunnet slitasje på innredning samt alder på vegger og himlinger.

- Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og normal slitasje på overflater.

- Kjeller (Veggenes og himlingens overflater)

TG2 settes grunnet manglende ventiler i 3 rom.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør  
TG2 settes grunnet alder og manglende kondensisolasjon på synlige vannrør i kjeller.

- Varmtvannsbereder  
TG2 settes grunnet alder på bereder.

- Ventilasjon  
TG2 settes grunnet generelt lite ventilering av boligen.

Forhold som har fått TG3:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
TG3 settes grunnet manglende utvendig puss på deler av grunnmur.

- Vinduer og ytterdører  
TG3 settes grunnet manglende fagmessig tetting rundt vindu i kjeller.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)  
TG3 settes grunnet manglende lufting av lofiskonstruksjon.

- Bad (Overflate gulv)  
TG3 settes da det må etableres nytt gulv med fall til sluk og det er sprekker i flere fliser.

- Bad (Membran, tettesjiktet og sluk)  
TG3 settes grunnet alder på tettesjikt.

- Vaskerom (Overflate vegger og himling)  
TG3 settes grunnet manglende godkjent tettesjikt i våtsone rundt vask.

- Vaskerom (Overflate gulv)  
TG3 settes da det er avdekket utettheter i skjøt på belegget.

- Vaskerom (Membran, tettesjiktet og sluk)  
TG3 settes da det må etableres nytt tettesjikt grunnet skader og utettheter.

- Kjeller (Fuktmåling og ventilasjon)  
TG3 settes da det mangler ventiler eller annen luftemulighet i kjellerstue.

For øvrig beskrivelse av standard, se vedlagt tilstandsrapport.

### **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.

#### **Parkering**

Eiendommen har rikelig med plass til parkering av biler, både i innkjørsel eller i dobbelgarasje.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

#### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes med:

- Varmepumpe i stue og kjellerstue.
- Vedovn.

#### **Energimerke**

Ikke angitt

#### **Informasjon om energiklasse**

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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 490 000

### **Omkostninger kjøper**

3 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (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 12 511 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og brannsyn, feiing. Beløpet er inkludert mva.

Renovasjon- og slamgebyr blir fakturert fra SIM. For denne eiendommen er gebyret 3

731,25,- ink. mva. (2025).

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 innført eiendomsskatt i Fitjar kommune per dags dato.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 678 745 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 714 979 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

#### **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.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 50, bruksnummer 101 i Fitjar kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4615/50/101:

16.02.1981 - Dokumentnr: 1478 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4615 Gnr:50 Bnr:93

01.01.2020 - Dokumentnr: 1084997 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1222 Gnr:50 Bnr:101

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom i underetasjen, datert 24.04.2026.

Det foreligger løyve til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 15.04.2026.

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 14.05.1982.

Det foreligger ferdigattest for garasjen, datert 20.11.2025.

Megler har innhentet godkjente byggetegninger fra kommunen. Disse stemmer ikke overens med dagens løsning og bruk av boligen:

Kjellerstuen og innredet soverom i kjelleren er i de godkjent tegningene omtalt som disponibelt areal. Selger har mottatt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for 4 soverom og kjellerstuen. Ferdigattesten følger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler ved spørsmål rundt dette.

Vaskerommet i 1. etasje er tidligere et bad og toalett som i dag er slått sammen. Deler av stuen er tidligere et soverom som er fjernet. Badet er i de godkjente tegningene et soverom.

Det er bygget et tilbygg til kjøkken etter byggeår. Deler av terrasse på sør-vest side av huset er bygget etter byggeår.

Kommunen skriver følgende vedrørende 1. etasje: "Romendringa i denne etasjen er ikkje søknadspliktig etter plan- og bygningslova".

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Godkjente tegninger for boligen og garasjen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.05.1982.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei via privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (PlanID: 4615\_201002).

Arealformålet på eiendommen er boligbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

### **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 dekningsalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 85 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Oliver Faraji  
Daglig leder | Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner  
oliver.faraji@aktiv.no  
Tlf: 466 27 669

### **Ansvarlig megler bistås av**

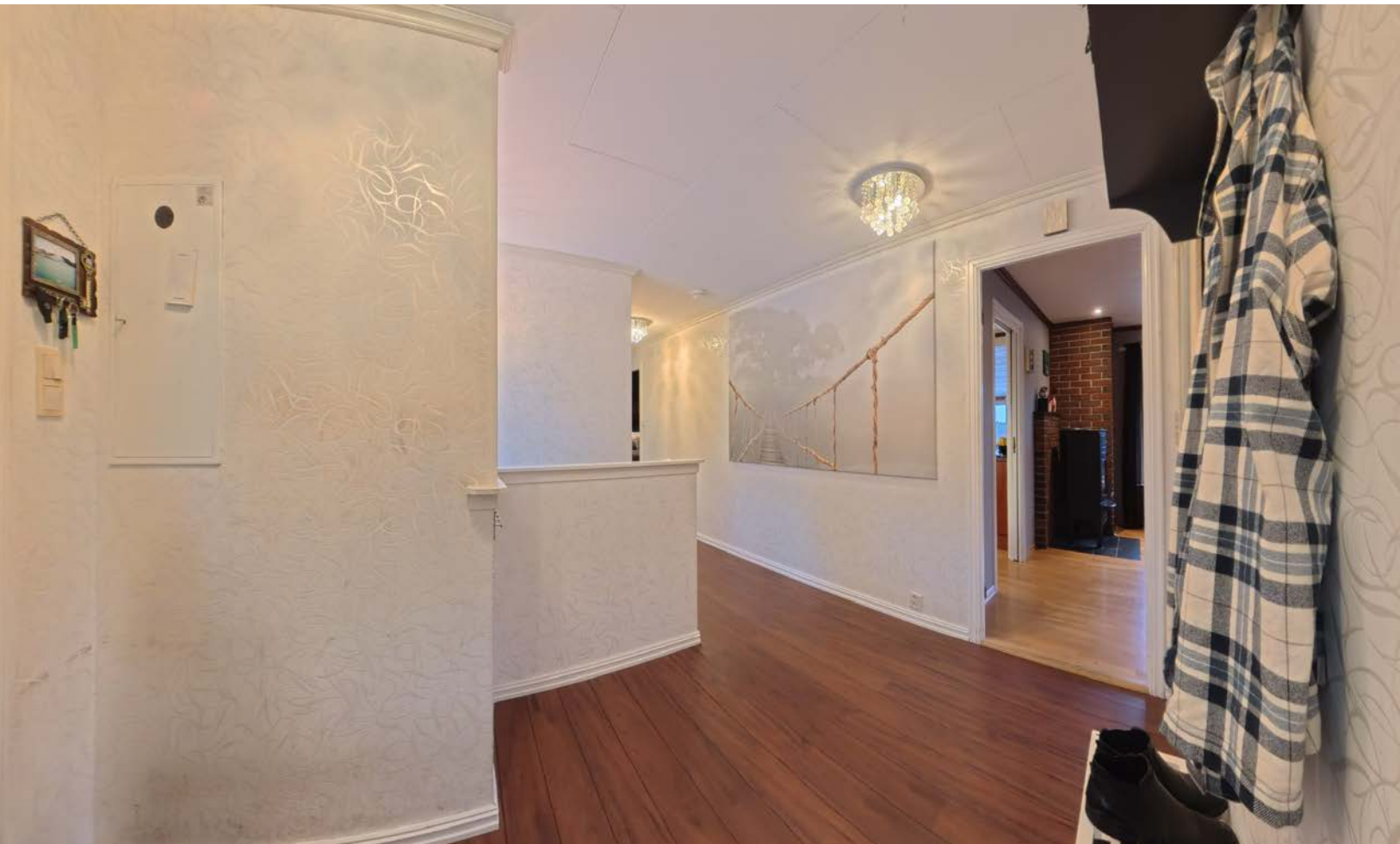
Oliver Faraji  
Daglig leder | Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner  
oliver.faraji@aktiv.no  
Tlf: 466 27 669

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020  
Strandgaten 53, 5004 Bergen

### **Salgsoppgavedato**

25.04.2026







































# Vedlegg

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ENEBOLIG**

Bustabrotet 6 , 5419 Fitjar



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
9	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.  
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann  
Thomas Angel Langli  
Ringvegen 12  
5412 Stord  
thomas@langlitakst.no  
Tlf: 93262288

www.bmtf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:50, Bnr: 101
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kjell Ove Koløen
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festenr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	0
<b>Tomt:</b>	1325 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke kjent
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke kjent
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke kjent
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke kjent
<b>Byggeår:</b>	1982

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	20.11.2025
-----------------------	------------

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

**Forutsetninger:**

<b>Oppdragsgiver:</b>	Kjell Ove Koløen
-----------------------	------------------

<b>Tilstede under befaringen:</b>	Ja
-----------------------------------	----

<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3
----------------------------	------------------

**OM TOMTEN:**

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur i leca.

Støpt plate på mark.

Reisverk i tre.

Saltak tekket med betongstein.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

**ANNET:**

Oppvarming:  
Varmepumpe luft til luft i stue og kjellerstue.  
Vedovn.  
Annen elektrisk oppvarming.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1.  
Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.  
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.  
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.  
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Kjeller:  
Laminat på gulvflater i p-rom.  
Betongoverflater på gulv i boden.  
Veggflater er kledd med plater og trepanel.  
Trepanel i alle himlinger.

1. etasje:  
Laminat og parkett på gulvflater.  
Veggflater er plater og tapetserte. Noe malte panelplater på kjøkken.  
Malte plater i alle himlinger.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligen skal selges.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det er bygget et tilbygg til kjøkken etter byggeår.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	93	0	0	0	69	24
1. etasje	115	0	0	71	115	0
SUM BYGNING	208	0	0	71	184	24
SUM BRA	208					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje	0	64	0	0	0	64
SUM BYGNING	0	64	0	0	0	64
SUM BRA	64					

**BRA-i:**

Kjeller:

Gang, soverom, soverom, soverom, kjellerstue, gang, bod, bod, bod, bod.

1. etasje:

Gang, vaskerom, bad, soverom, stue, og kjøkken.

**BRA-e:**

Garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

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.

TBA er det totale arealet på treplattinger.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje.  
Den er isolert i vegger og himling ifølge eier.  
Bygget i 2016.  
Malte plater på vegger.  
Gips i himling.  
Støpt plate og støpt ringmur.  
Reisverk i tre.  
Takhøyde er 320 cm.  
2 porter med elektrisk åpning.  
Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Angel Langli**

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

28/11/2025



**LANGLI TAKST AS**

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

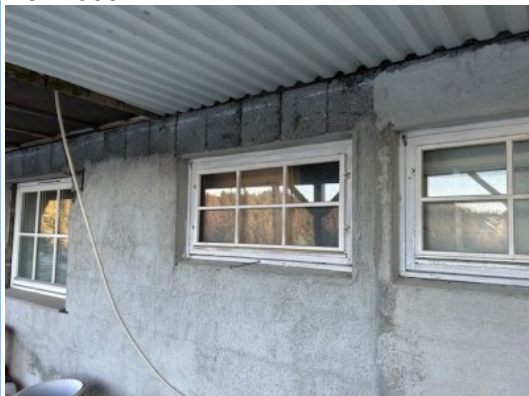
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er oppført i lecastein.

Det ble avdekket manglende puss flere steder på grunnmur.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Merknader:****Ingen** 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller i boligen.

**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

**Merknader:** Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig fasade er kledd med liggende og stående kledning, antatt fra byggeåret. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

**Merknader:** Det er noe lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Terrassedører i tre med 2 lags glass.

Ytterdører i tre med glass.

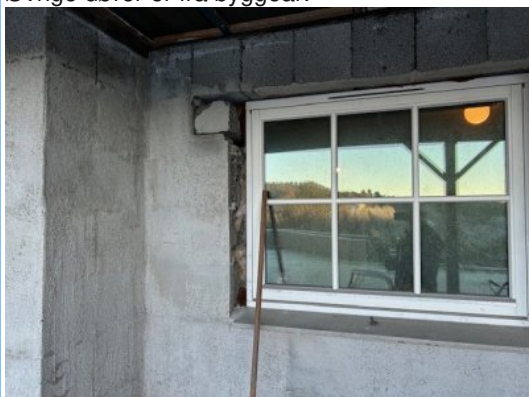
Vinduene ble visuelt undersøkt og

det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av dører.

**Merknader:** Nyere terrassedør på kjøkken.

Øvrige dører er fra byggeår.



### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Takkonstruksjonen ble inspisert fra loft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse.

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snøfangere på takflaten over inngangsparti og terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snøfangere.

Skorstein over tak er visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Skorsteinen er kledd inn med beslag.

**Merknader:** Betongtakstein har normalt en teknisk levetid på 40-50 år.

Krav til snøsikring på tak kom i TEK 10.



#### **TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1982

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og tekking. Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring. Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4,1.

#### **Merknader:**

### 5. Loft

#### **TG 3** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploff.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft er kontrollert gjennom luke på terrasse på utsiden.

Det er ikke påvist lufting av konstruksjonen.

Dette har ført til kondens som fryser på undersiden av sutaket.

#### **Merknader:**

## FIERSKIFTERAPPORT™



## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Tilgang til terrasser i trekonstruksjoner fra kjøkken og stue.

Gulvflatene er tekket med terrassebord i tre.

Rekkverk i tre med stående bord.

Overflatene var tildekket med frost på befaringsdagen.

**Merknader:** Rekkverkshøyde er 92 cm.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene er kledd med fliser.

Malte plater i himling.

Dusjkabinett.

Vask med skapinnredning.

Gulvstående toalett.

**Merknader:** Innredning har slitasje.

#### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med fliser.  
 Fall er kontrollert med laser.  
 Det er ikke fall til sluk.  
 Flere gulvfliser er løse og har sprekker.  
 Terskel mangler spalte for tilluft.

**Merknader:****TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.  
 Hullboring er utført i soverom.  
 Fukt er kontrollert i ramme. Ingen avvik.

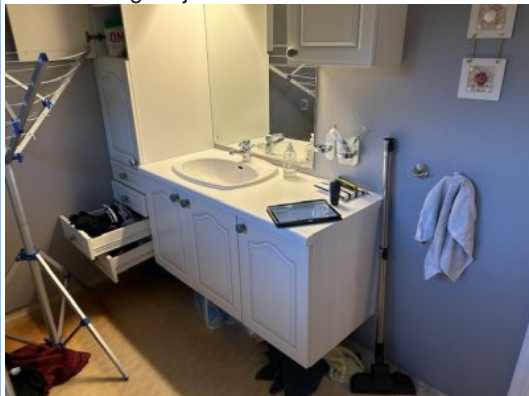
## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****7.2 Vaskerom****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene er tekket med plater som er tapetserte og malte.  
 Malte plater i himling.  
 Gulvstående toalett.  
 Vask med skapinnredning.  
 Opplegg for vaskemaskin.

**Merknader:** Det mangler tetting i underkant av veggplater.  
 Det er ikke godkjent membran i våtsoner rundt vask.

**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med eldre våtromsbelegg.  
 Fall er kontrollert med laser.  
 Det er ca 5 mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk.  
 Oppdrett belegg under terskel er ca 40 mm.

**Merknader:** Det er sprekker i fugeskjøt på belegg.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Skj

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Hullboring er foretatt i gang.

Fukt er kontrollert i ramme. Ingen avvik.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål.

Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator over komfyr.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av kjeller er innredet.

Det er plater på vegger og i himlinger.

Det er ventiler i vindu i alle soverom.

Det er 3 rom som mangler ventiler.

**Merknader:****TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpte gulvflater tekket med laminat i oppholdsrom.

Det er foretatt fuktmålinger i gulvflatene uten at det er avdekket unormale verdier.

Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

**Merknader:** Ingen merknader utover at det anbefales å ha jevnlig kontroll av fukt i eldre gulv i kjeller.

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

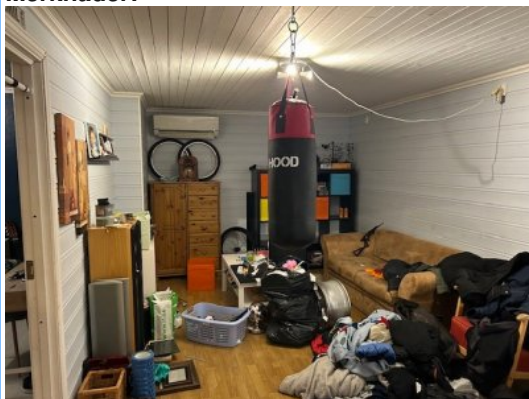
Det er ikke etablert ventiler i kjellerstue.

Det er ingen luftmuligheter da rommet mangler vindu.

Hullboring er foretatt i utforet yttervegg i kjellerstue.

Det måles verdier på 16,9 vekt% som er godkjent.

Det er ingen indikasjoner på fuktgjennomtrenging i grunnmur.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør er i kobber.

Avløpsrør i plast.

Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert.

Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

Hovedstoppekran er funksjonstestet.

VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle

observasjoner, da videre vurdering krever

spesialkompetanse.

**Merknader:** Synlige vannrør i kjeller mangler kondensisolasjon.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 198 liter plassert i bod i kjeller.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringen.

Det er sluk i rommet.

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

**Merknader:**

**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024/2015

Varmepumpe luft til luft plassert i kjellerstue og stue.

Begge pumpene fungerer på befaringdagen.

**Merknader:** Ingen merknader utover alder på varmpumpe i kjellerstue.

Utskifting av denne kan forventes innen rimelig tid.

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

## EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 1982  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er ventilert gjennom ventiler i vegger og vindu.  
 Periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator.  
 Mekanisk avtrekk fra våtrom.

**Merknader:** Mekanisk avtrekk opplyses å være fra byggeår.  
 Anbefaler å kontrollere og rengjøre anlegget.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ca 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Det anbefales på generelt grunnlag å ta en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget før salg av bolig.

Dette må utføres av autorisert elektriker.

**Merknader:** Det er ikke fremvist dokumentasjon på det elektriske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygnings sakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygnings sakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av VVS og elektro da undertegnede ikke har spesialkunnskap i disse fagene.

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1	Yttervegger	TG2 settes grunnet lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Etter byggeår har det kommet krav til mer lufting i slike konstruksjoner. Dette har ikke tilbakevirkende kraft. Anbefaler å etablere mer lufting ved eventuelt skifte av kledning.
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak	TG2 settes grunnet alder på taktekkning. Utskiftninger må forventes innen rimelig tid. TG2 vurderes også på manglende snøfangere på tak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende	TG2 settes grunnet lav høyde på rekkverk ihht dagens forskrift. Anbefaler å heve rekkverket slik at det tilfredsstillers dagens krav til høyde.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling	TG2 settes grunnet slitasje på innredning samt alder på vegger og himlinger. Utskiftninger må påregnes innen rimelig tid. Anbefaler å skifte ut vegger og innredning ved rehabilitering av gulv.
8.1	Kjøkken Kjøkken	TG2 settes grunnet alder og normal slitasje på overflater.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater	TG2 settes grunnet manglende ventilert i 3 rom. Anbefaler å etablere veggventiler for å sikre tilstrekkelig utskifting av luft.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør	TG2 settes grunnet alder og manglende kondensisolering på synlige vannrør i kjeller. Dette kan føre til kondens dannelse ved store forskjeller i temperaturer. Anbefaler å kondensisolere vannrør. Grunnet alder på VVS må det forventes utskiftninger innen rimelig tid.
10.2	Varmtvannsbereder	TG2 settes grunnet alder på bereder. Varmtvannsbereder har en forventet levetid på 15-30 år. Med en anbefalt brukstid på 20 år.
10.5	Ventilasjon	TG2 settes grunnet generelt lite ventilering av boligen. Anbefaler å etablere flere ventiler i vegger for å sikre tilstrekkelig utskifting av luft.

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 settes grunnet manglende utvendig puss på deler av grunnmur. Dette kan føre til fuktinntrenging i mur og må utbedres snarest.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes grunnet manglende fagmessig tetting rundt vindu i kjeller. Dette kan føre til at fukt og skadedyr kommer inn i boligen. Vinduene må tettes og listes før avviket kan lukkes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG3 settes grunnet manglende lufting av loftskonstruksjon. Manglende lufting kan føre til kondens og fukt. Anbefaler å etablere lufting i gesimser og i gavlevegger der dette er mulig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 settes da det må etableres nytt gulv med fall til sluk og det er sprekker i flere fliser. Manglende fall til sluk kan føre til oversvømmelse i boligen ved en vannlekkasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes grunnet alder på tettesjikt. Det må etableres nytt tettesjikt før avviket kan lukkes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG3 settes grunnet manglende godkjent tettesjikt i våtsone rundt vask. TG2 settes grunnet manglende tetting i underkant av veggplater.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3 settes da det er avdekket utettheter i skjøt på belegget. Utetthetene kan repareres men anbefaler å skifte gulvbelegg. Lekkasje i gulvbelegg kan føre til skader i gulvkonstruksjonen under belegget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes da det må etableres nytt tettesjikt grunnet skader og utettheter.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes da det mangler ventiler eller annen luftemulighet i kjellerstue. Det må etableres veggventiler for at avviket kan lukkes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-



# 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

Kjell Ove Koløen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bustebrotet 6

5419 Fitjar

4615-50/101/0/0



# 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Hatlevik flislegger

**Beskrivelse av arbeidet:** Flislegging

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Følgte krav

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Koløen

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget Garasje

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Håndmann  
/hjelper

---



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Utbygging av kjøkken.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggemelding levert kommune.

---

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

♦ **Ja**

Kjellerstue og 3 soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport utført November 2025

---

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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Fyllt ut for å få flat plen.  
Murer

---

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**

---



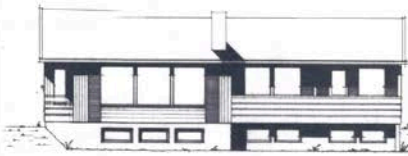
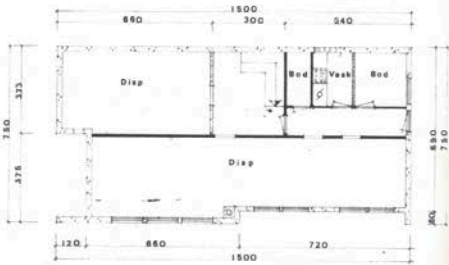
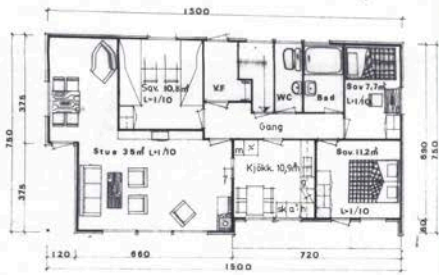
## Bolig selges med boligselgerforsikring

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.



NOT SØRVEST



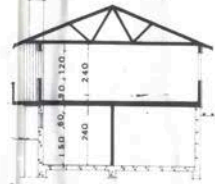
NOT SØRØST



NOT NØRØST



NOT NØRVEST



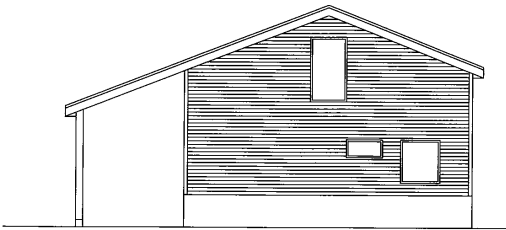
Godekjendelse 20-10-81  
 8/10-81  
 2/10-81

**ISAK KOLBEN**

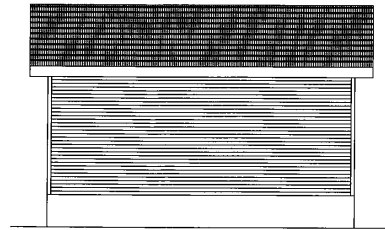
**VESTBOHUS** TYPE 95-8+ A  
 Byggherre: LEIF HELGE TANGER, FITJAR  
**ANMELDEL SETEGN.**  
 tegn. Korr. 1/100 m 1/100



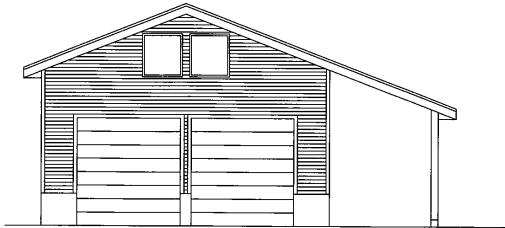
E-1



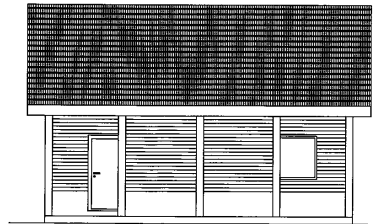
FASADE MOT SØR/VEST



FASADE MOT SØR/AUST



FASADE MOT NORD/AUST



FASADE MOT NORD/VEST

Dato	05/04/2016	K.O. Kolaas	Skilertid	1:100	Etasem	50/101
			A3		Bustabrotet	
Nybygg garasje/verkstad					Kontrakt	Fr. jar
Fasader						
					Revjor	0

KJELL OVE KOLØEN  
BUSTEBROTET 6

5419 FITJAR

Dykkar ref:

Vår ref:  
2026/346

Sakshandsamar:  
Solveig Alvsaker

Arkivkode:  
50/101

Dato:  
24.04.2026

## Administrativt vedtak

### 50/101 Ferdigattest for bruksendring- frå tilleggsdel til hovuddel

#### Saka er handsama som DS 81/26

##### Vedtak:

Det vert med heimel i plan og bygningslova § 21-10 gjeve ferdigattest for bruksendring av rom på eigedom gbnr. 50/101.

Tiltakshavar: Kjell Ove Koløen  
Søknad journalført: 22.04.26

##### Tidlegare løyve:

Vedtak DS 77/26, løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel. Opphaldsrom i kjellaretasje er endra frå disponibelt til soverom og kjellarstove, medan 1. etasje no består av stove og kjøken i eitt, gang, bad/vaskerom, bad, 2 wc og 1 soverom.

##### Opplysningar om tiltaket:

Sjå vedlagde matrikkel

Tiltakshavar har lagt fram naudsynt sluttdokumentasjon og har erklært at tiltaket er ferdigstilt.

Gjennom dette er det stadfesta overfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova, og vedtak i saka datert 15.04.26.

##### Rett til å klaga på vedtaket

Du har rett til å klaga på vedtaket. Dersom du klagar, må du senda klagen skriftleg til Fitjar kommune innan tre veker frå du mottek dette brevet. I klagen må du opplysa om kva du klagar på, og me ber om at du grunngjev klagen. Du må òg nemna den endringa du ønskjer i vedtaket du klagar på.

Med venleg helsing  
Fitjar kommune

Solveig Alvsaker  
rådgjevar

Vedlegg:

1 50-101 Matrikkelrapport 2

Kopi til:

Veronica Leth, økonomikontoret/eigedom

KJELL OVE KOLØEN  
BUSTEBROTET 6

5419 FITJAR

Dykkar ref:

Vår ref:  
2026/346

Sakshandsamar:  
Solveig Alvsaker

Arkivkode:  
4615/50/101/0/0

Dato:  
15.04.2026

## Administrativt vedtak

### 50/101 Løyve til bruksendring, frå tilleggsdel til hovuddel

#### Saka er handsama som DS 77/26

Søknaden din er godkjent.

#### Vedtak:

Det vert med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. 20-4 gjeve løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på eigedom 50/101.

Bruksendring gjeld endring i underetasje på bustadhus frå disponibelt areal til 4 soverom, jf. planteikningar motteke den 15.04.26 (vedlegg).

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal avsluttast med søknad om ferdigattest. Ingen deler av tiltaket kan takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

#### Saka gjeld:

Eigedom: 50/101

Tiltakshavar: Kjell Ove Koløen

Søknad journalført: 01.04.26/komplett 14.04.26

Det vert søkt om å bruksendre disponibelt rom i kjellar til 4 soverom.

Løyve til bustad vart godkjend den 18.12.1981, og huset vart fasadeendra i år 2000, jf. brev av 07.02.2000 som er å finne i arkivet. Det vart blant anna sett inn større vindauge i underetasje.

Tiltaket er allereie utført, og omsøkt bruksendring er såleis ein formalitet.

#### Ettergodkjenning:

Det finnes inga lovbestemming som regulerer etterhandsvedtak, men det er klart føresett i førearbeida at bygningsmynde i ettertid kan godkjenne eit tiltak, sjølv om tiltakshavar ikkje har følgd saksbehandlingsreglane.

I samsvar med OT. prp.nr. 39 (93-94) s. 175 vert det sagt innleiingsvis at «håndhevingssystemet (kan) imøtekomes ved at et ulovlig forhold blir uttrykkelig

godkjent gjennom dispensasjon eller på annen måte».

Består det «ulovlege forholdet» i at naudsynt søknad ikkje er sendt inn, kan bygningsmynde etter vanleg saksbehandling innvilge søknad i ettertid. Dersom det omsøkte tiltaket også er i strid med materielle regler, må bygningsmynde også vurdere om dispensasjon kan gjevast. (O.J. Pedersen m. fl. Plan- og bygningsrett, 3. utgave).

#### Vurdering:

Det følgjer av byggteknisk forskrift kva hovudkrav som vert stilt til rom som skal nyttast til varig opphald, td soverom.

Tiltakshavar opplyser på telefon den 14.04.26 at soveromsvindauga på tre rom har ein storleik på 100x100, og at underkant for vindauga er maks 1.0 m frå golvet.

For det siste rommet, er det rømningsveg ut gjennom dør.

Minstekravet for rømningsvindauge er oppfylt, jf. TEK 17 kap. 11

Kommunen finn at slik ettergodkjenning kan akseptrast fordi bruksendringa er i samsvar med plan og regelverk.

Ilag med søknaden følgjer det også oppdatert plankart for huset sin første hovudetasje, der det også er gjort endringar frå opphavleg løyve.

Romendringa i denne etasjen er ikkje søknadspliktig etter plan- og bygningslova, men opplysningane vil verte nytta i samband med oppdatering i matrikkelen.

#### Planstatus m.m.

For at kommunen skal kunna gje løyve, må tiltaket vera i samsvar med plan- og bygningslova og føresegner gjevne i medhald av lova, sjå pbl § 21-4. Aktuell plan for området er arealdelen til kommuneplanen (KPA), planIdnr. 201002.

Området er lagt ut med feltnemning B, bustadområde.

Tiltaket er i tråd med plan.

#### Varsel om at kommunen vil føra tiltaket i matrikkelen

Fitjar kommune vil føra tiltaket i matrikkelen. Samstundes vil kommunen ut frå den tilsendte dokumentasjonen oppdatere/retta opplysningar om bygget på eigedomen din i matrikkelen. Dette gjer me for at matrikkelen i størst mogleg grad skal syna dei reelle tilhøva. Kommunen fører matrikkelen i samsvar med matrikkellova § 25.

Dette varselet om føring i matrikkelen gjev me i samsvar med matrikkelforskrifta § 10 (2).

#### Generell informasjon:

##### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-14 og gjeldande delegeringsreglement.

##### Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket blir oppført i tråd med føresegner gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

##### Gebyr

Det skal betalast sakshandsamingsgebyr etter satsane i gebyrforskrift for 2026.

##### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

##### Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av tiltaket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saksnr.: 2026/346

Med venleg helsing  
Fitjar kommune  
Solveig Alvsaker  
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendt utan signatur.

Vedlegg:

1 Revidert situasjonsplan

Kommune: 4615 Fitjar  
 Eiendom: 4615/50/101/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000  
 Dato: 18.12.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

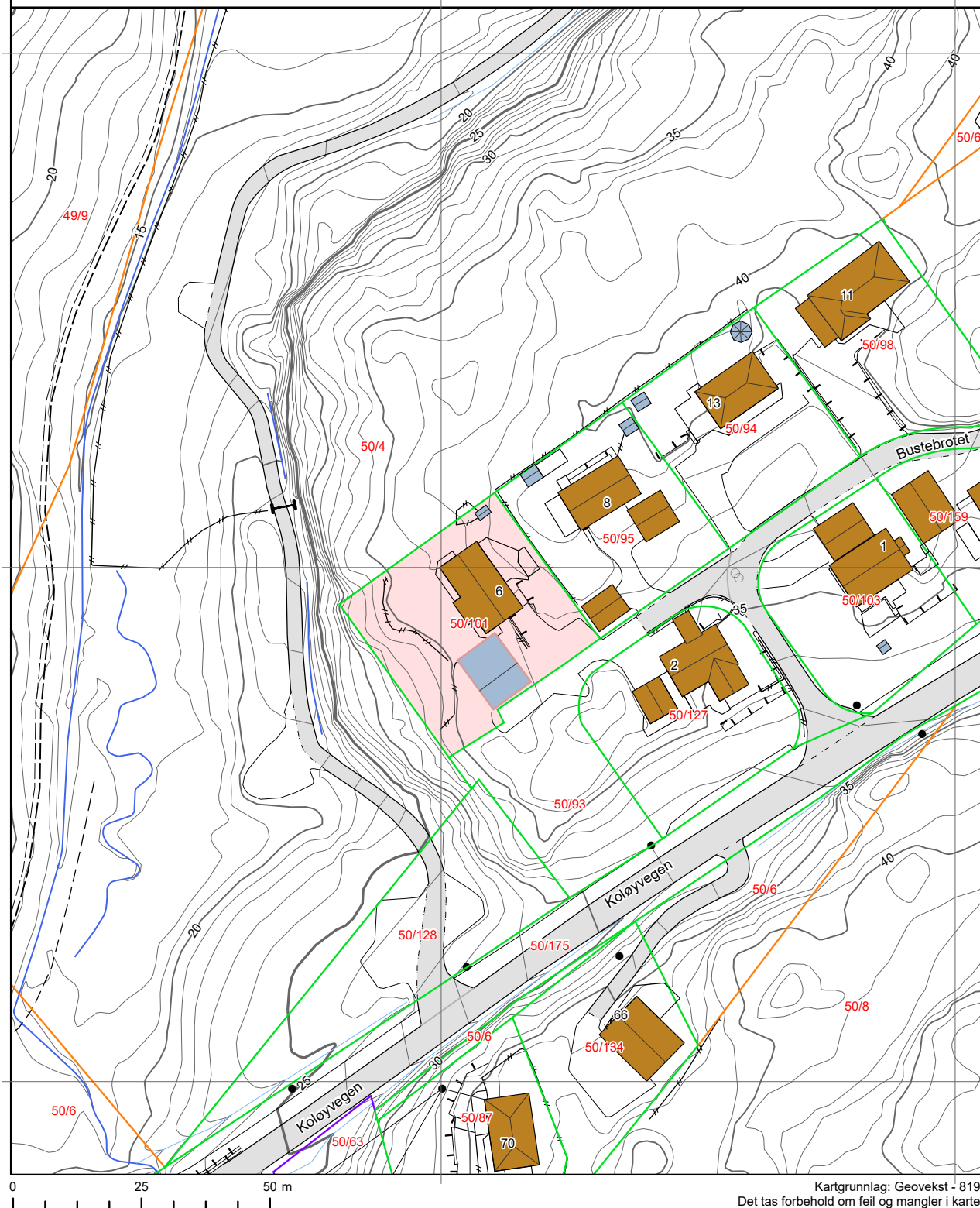
Kommune: 4615 Fitjar  
 Eiendom: 4615/50/101/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste         |




















Målestokk 1:1000  
 Dato: 18.12.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

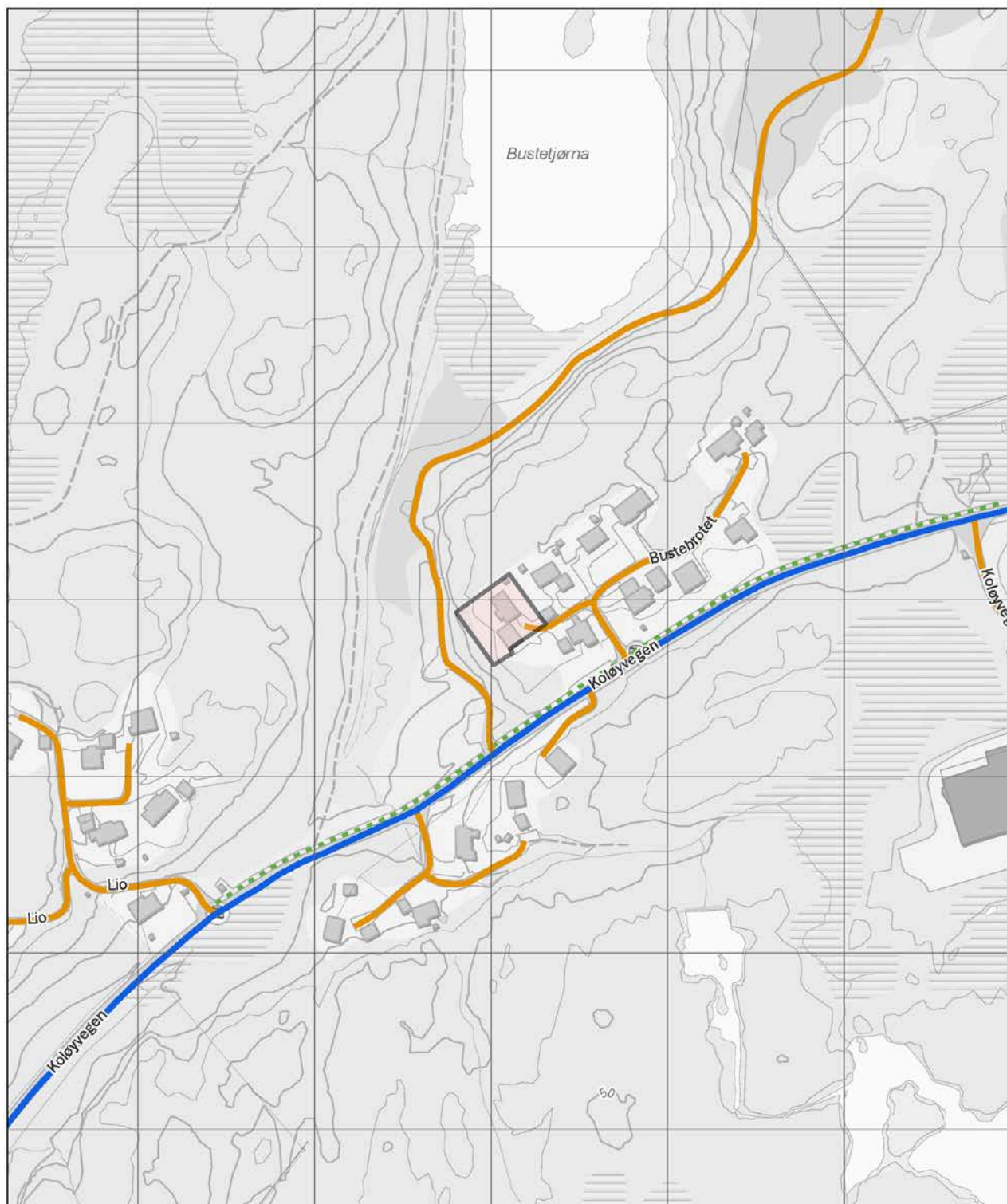
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   | Skogsbilveg          |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      |                    | Annet              |

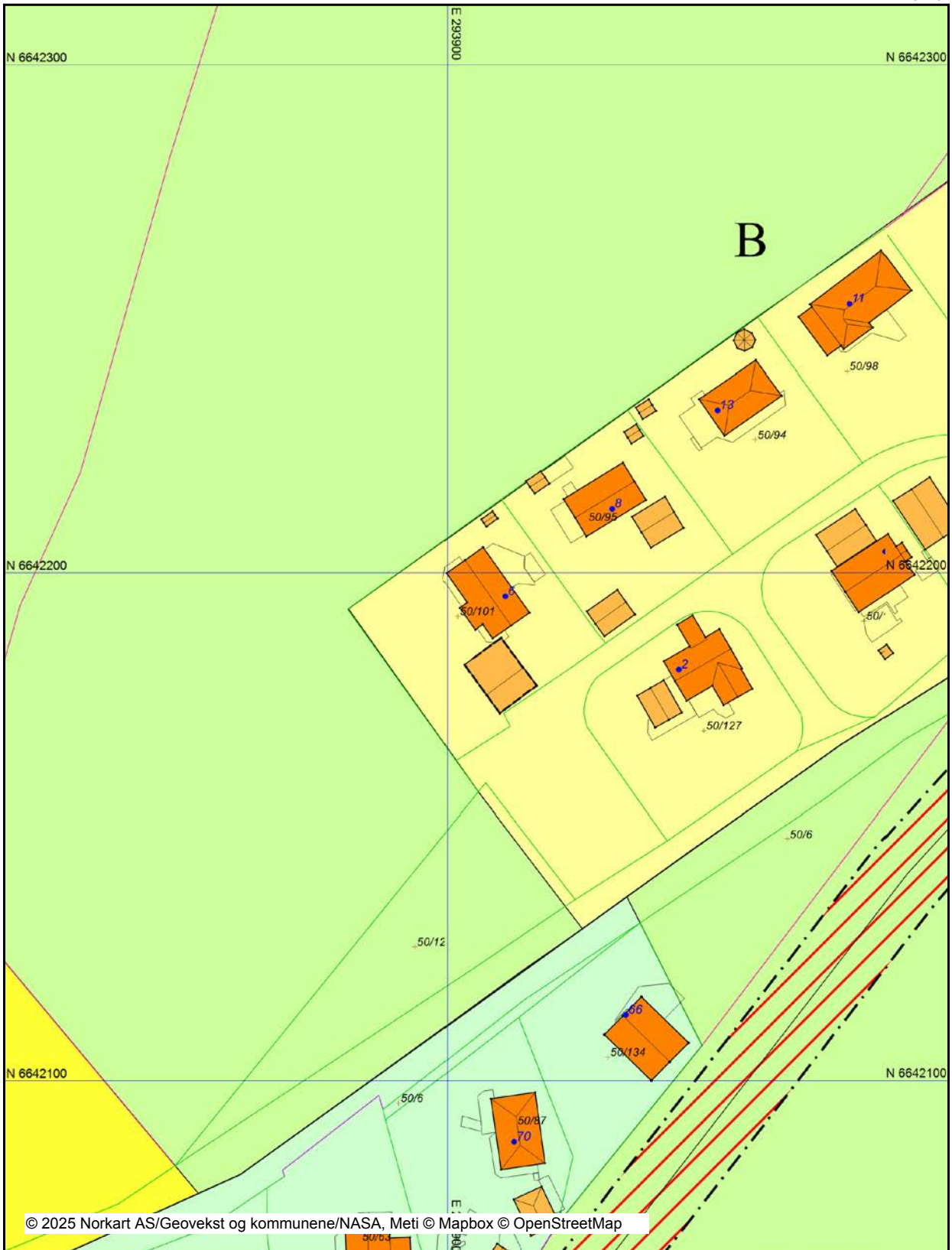


50/101

Dato: 19.12.2025

Målestokk: 1:1000































Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 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

	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
<b>Matrikkel Adresse</b>	
	Tekst for Vegadresse
	Vegadresse
<b>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-)</b>	
	Bustader - eksisterande
	Bustader - nytt
<b>Bygninger</b>	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
<b>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål (</b>	
	LNFR-areal - eksisterande
	LNFR-areal, spredde bustader - eksisterande
<b>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</b>	
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspernkablar)
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</b>	
	Faresonegrense
	Vatnforsyningsnett - eksisterande
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - eksisterande
	Kommune(del)plan - påskrift

# Nabolagsprofil

Bustebrotet 6

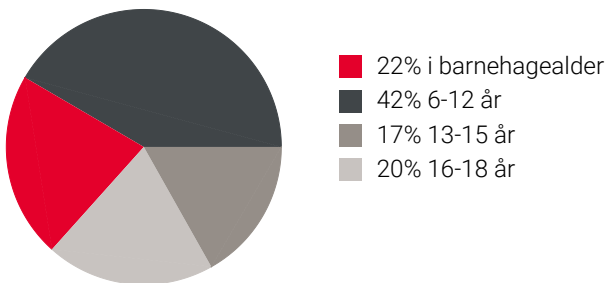
## Offentlig transport

🚏 Brustadbråtet Linje 680	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Stord Lufthavn Sørstokken	13 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	3 t 17 min 🚗

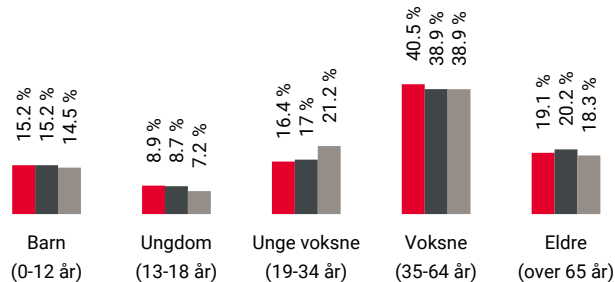
## Skoler

Øvrebygda skule (1-6 kl.) 34 elever, 3 klasser	11 min 🚶 1 km
Rimbareid barne- og ungdomsskule (1-10... 355 elever, 27 klasser	9 min 🚗 8.6 km
Fitjar vidaregåande skule 250 elever, 20 klasser	11 min 🚗 9.4 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	25 min 🚗 21.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Tislevoll 2	442	198
🟤 Kommune: Fitjar	3 117	1 569
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

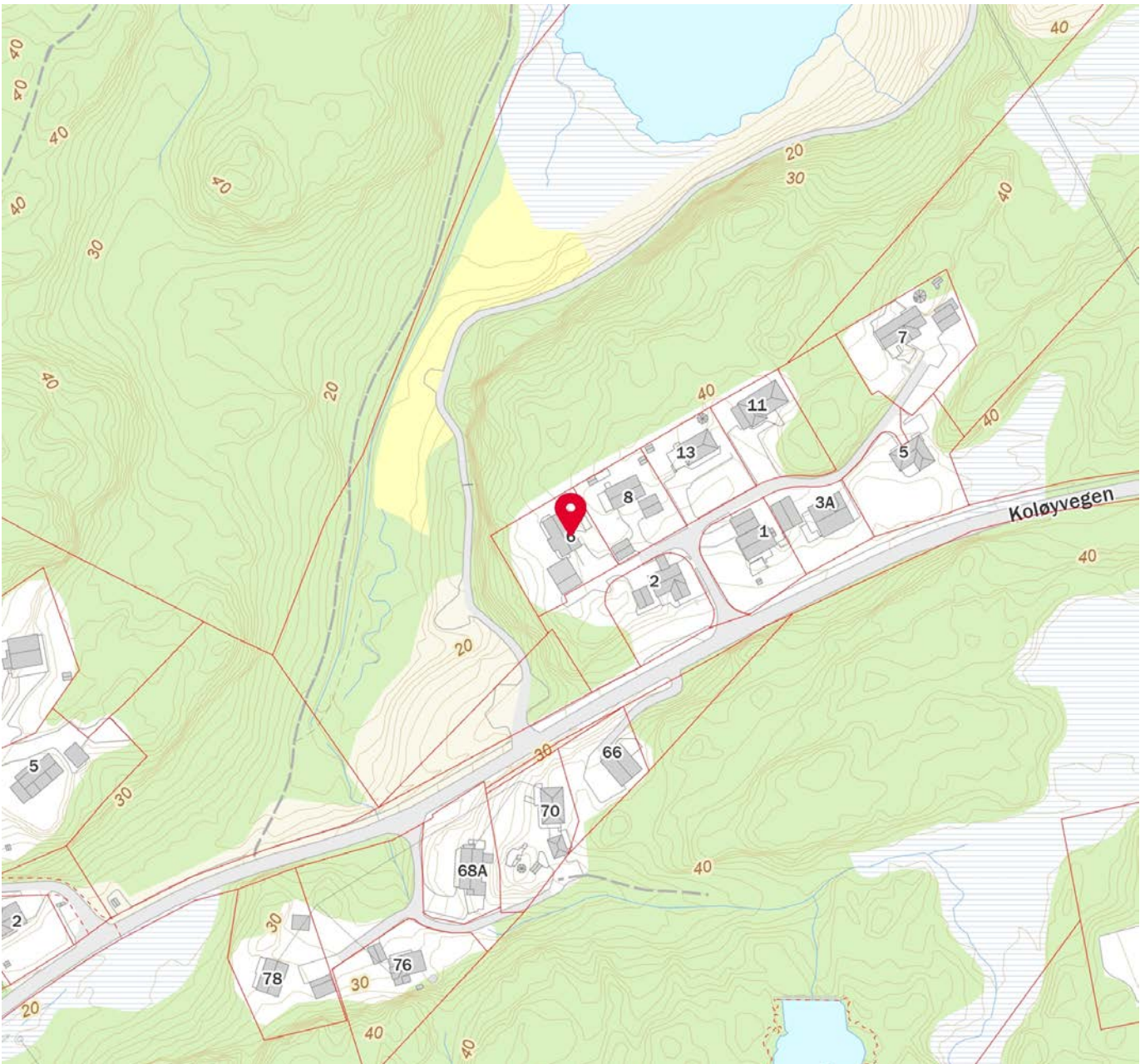
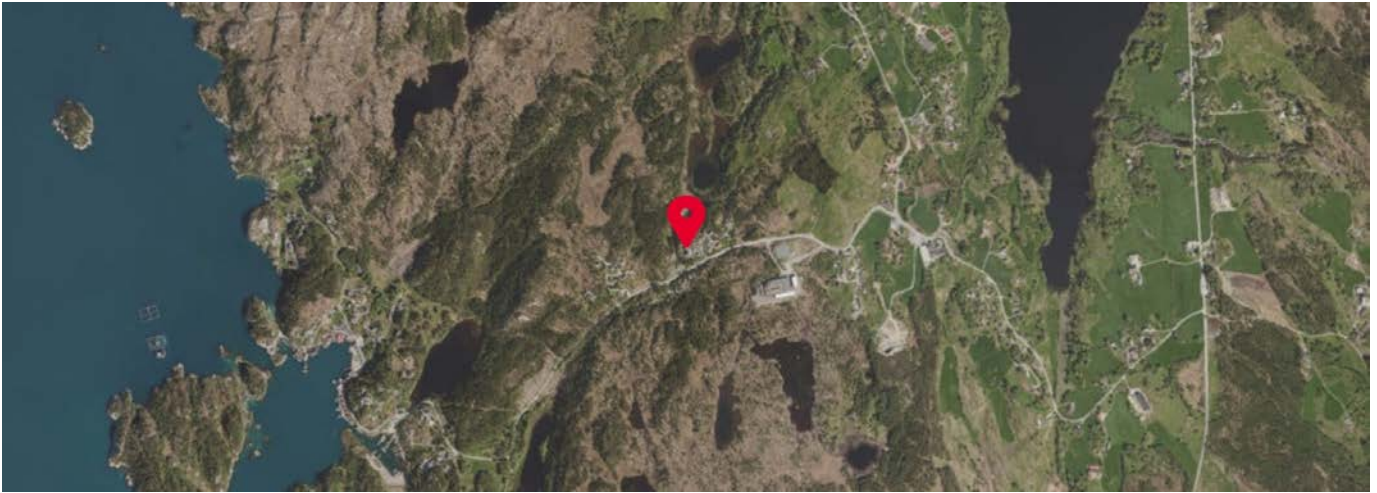
Dåfjorden naturbarnehage (1-4 år) 8 barn	10 min 🚗 11.3 km
Fitjar soknerådsbarnehage Stifting (1-5 ... 53 barn	12 min 🚗 10 km
Svingen barnehage (1-5 år) 44 barn	12 min 🚗 10.5 km

## Dagligvare

Spar Fitjar	9 min 🚗
Rema 1000 Fitjar PostNord	10 min 🚗 9.5 km

## Sport

⚽ Øvrebygda skule Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 1 km
⚽ Vestbøstad Ballspill	8 min 🚗 7 km
🏊 Fitjar Treningssenter	10 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Stord	22 min 🚗



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



## 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.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:** Bustebrotet 6  
5419 FITJAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oliver Faraji**Telefon:** 466 27 669  
**E-post:** oliver.faraji@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