

aktiv.



Fleskaryggen 143B, 5392 STOREBØ

Fantastisk fritidsbolig med nydelig sjøutsikt i maritime omgivelser! Sol fra morgen til kveld. Båtplass medfølger!



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Anne Hamnes
Arne Grimsbø

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 124/128 kvm
Tomtstr.: 96.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 153
Oppdragsnr.: 1506250037

Fantastisk fritidsbolig med nydelig sjøutsikt i maritime omgivelser! Sol fra morgen til kveld. Båtplass

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Fleskaryggen 143B! Dette er en lekker fritidsbolig med båtplass og parkering med maritim beliggenhet på Bjånestangen. Her kan man tilbringe helger og ferier i solrike omgivelser kun 5 minutter fra Storebø.

- Egen båtplass
- Sol til lagt på kveld sommerstid
- Utgang fra kjellerstue til terrasse/kai
- Utgang fra stue til balkong.
- Meget innholdsrik fritidsbolig
- 2 soverom + hems
- 3 bad
- Rorbuen har egen båtplass.
- Installert fiber og sentralstøvsuger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	88
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 41 m² Stue med kjøkkendel, Bad

-2. etasje

BRA-i: 41 m² Kjellerstue, Bod/grovkjøkken, Trapperom, Bad, Disp.rom brukt som soverom.

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 42 m² Bad, Entré, Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

Ikke målbare arealer

HEMS Ikke måleverdig areal (ALH): Hems med ikke målbare arealer. Gulvflate er cirka 24 m² inkl. åpningen til hems (ALH).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

96.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med treterrasse og kaianlegg.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget fint til på Bjånestangen, 5 min fra kommunesenteret Storebø som kan by på butikker, servicefunksjoner, serveringssteder m.m. Området ligger vestvendt og består av romslige bryggehus med kaianlegg i fremkant og felles marina like nord for eiendommen med båtplasser. Asfalterte kjøreveier. Meget idyllisk og solrikt område i et rolig og maritimt miljø. Man finner og flotte skogsområder som innbyr til turmuligheter i umiddelbar nærhet, samt korte avstander med båt rundt i Austevoll's fantastiske skjærgård. Ca. 10 minutter kjøring til fergekaien på Hufthamar. I et solrikt og skjermet område på Storebø har du nå mulighet for å kjøpe deg en nydelig rorbu like i sjøkanten. Rorbuen fremstår som godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritidsboliger i området. Fritidsbolig over tre plan samt hems.

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Innholdsrik fritidsbolig med Kjellerstue, Bod, Trapperom, Bad, Kontor, Stue med kjøkkendel, Bad,Bad, Entré, Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2.

Standard

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 (22 stk)

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Saltak.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak. Yttertak besiktet fra bakkenivå. Det er en sløys mellom naustene som bør renses og kontrolleres regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mose på Yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på tak bør fjernest. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plast. Takrenner og nedløp av metall på overbygd inngangsparti. Vindskier og regnbord av tre. Det er lagt beslag på regnbord på yttertak. Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vindskier og regnbord er litt malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

Vinduer:

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer fra byggeår. Veluxvindu i skråtak. Ett vindu i stue er skiftet i 2014. Utvendig inndekket med aluminium. Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Regnbord, karmer og utvendige lister til vinduer er litt malingslitt og oppsprekk.

Misfarging på vrider på vindu til hems.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene kan skrapes og males.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang til altan fra stue på ca 10,9 (TBA) m². Dekke av tre. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm. Leevegg mot nabo. Treterrasse med utgang fra kjellerstue på ca 12,0 m².

Dekke av tre. Veiledning om tekniske krav til byggverk: § 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal

være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe malingslitt tregjerde på altan.

Noe slitt tredekke.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av avvik.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom under terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i trapperom under trapp mot terreng på en vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24. Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konstruksjoner bør kontrolleres over tid. Det er målt forhøyet fuktverdier i trevirke mot terreng under trapp i nedre underetasje.

Overflater gulv 1.etasje bad:

Fliser på gulv. Gulvvarme på badet. Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.

Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger.
Strakstiltak ikke nødvendig.

Sluk, membran og tettesjikt 1.etasje bad:

Plastsluk med klemming. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet. Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon 1.etasje bad:

Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul. Det er laget løsning med flat terskel for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Overflater Gulv underetasje 1 bad:

Fliser på gulv. Gulvvarme på badet. Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er tilnærmet flat gulv på badet. Litt mot fall ved to fliser ved terskel. Terskel med oppkant. Montert feielist til terskel, ukjent avslutning bak denne. Dusjnise er tett, ved evt lekkasje fra andre installasjoner vil ikke vann renne direkte til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er tett dusjnise på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør lages en løsning for av evt lekkasjevann kan renne direkte til sluk.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger.
Strakstiltak ikke nødvendig.

Sluk, membran og tettesjikt underetasje 1 bad:

Plastsluk med klemring. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fukt verdier på baderomsgulvet. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater gulv underetasje 2:

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme på badet. Det er ikke mulig å sjekke fall fra terskel til topp slukrist. Dusjkabinett står over sluk. Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt underetasje 2 bad:

Sluk ikke tilgjengelig for kontroll. Dette er et lite bad som vanskeliggjør flytting av dusjkabinett. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet. Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lage membran på badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Ventilasjon, underetasje 2 bad:

Luftespalte i himling til mekanisk vifte i bod. Noe dårlig trekk i denne ved papirtest. Det er laget flat terskel for tilluft til badet.

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Overflater og innredning kjøkken, underetasje 1 stue med kjøkkendel:

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter. Skrog av finer. Fliser mellom benkeplater og overskap. Nedfelt stål vaske beslag. Heltre benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd

stekeovn. Opplegg oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitt overflater på fronter stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Vannledninger er rør i rør system. Rør i rør skap på badet. Avrenning til gulv.

Rør-anlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

- Det er avvik: Det er utett mellom innvendig skap og ytre skap. Ved evt returvann i skap kan dette gå mot konstruksjoner i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Innvendig skap må være tett og vannbestandig.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon:

Ventilator på kjøkken.

Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på bad. 200 liters tank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap i entre. Automatsikringer og jordfeil bryter.

Hovedsikringen på 40 amp.

10 kurser:

1 X 20 amp.

5 X 16 amp.

4 X 10 amp.

Det står en luke på vegg under sikringsskap til trekkerør i vegg.

Spørsmål til eier:

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja, Ernst Eismann

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk

tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja El-kontroll bør utføres av fagfolk innen elektro.

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikkevarmgang i noen sikringer på befaringdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av

autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/ grunnmursplast mot muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Forhold som har fått TG3 (2 stk)

Utvendige trapper:

Tretrapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tresøyler til utvendig inngangsparti står for nære bakke. Fare for oppsug av fuktinghet fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det må økes avstand mellom tresøyler og bakkenivå.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper-2:

Trestige til hems. Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk: Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Moderniseringer og påkostninger

Eier overtok boligen i 2007. Nederste underetasje er innredet av eier i 2008. Innredet hems i 2009. Det er skiftet et vindu i stue i 2014. Utvendig bod et oppført i ettertid. Peisovn og stålpipeline montert i 2008. Overbygd inngangsparti i 2022. Det er blitt lagt varme i gulvene i nederste underetasje. Malt vegger og himlinger på badet i 1. etasje i 2025.

Parkering

Parkering utenfor inngangsparti, ellers felles parkeringsplass på området.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

7752565

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: 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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger men det er gjort endringer på planløsningen i forhold til disse.

Det er ikke blitt søkt kommunen om fasadeendringer i forbindelse med vindu i stue. Det er ikke blitt søkt kommunen om utvendige bod. Kommunen opplyst i 2012 at det ikke er nødvendig å søke om dette

Energi

Oppvarming

Elektrisk, ellers peisovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 12 281

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Avgift for brannsyn/feiling: 686,- pr år inkl. mva. ved montert ildsted.

Vann og avløp (faktureres av Austevoll Vatn og Avløp): Vann: kr. 5778,- pr år og avløp: kr. 5003,- pr år.

Hytterrenovasjonsgebyr (faktureres av "SIM"): kr. 1500,- pr år.

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 628 100

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Renovasjon- og slamgebyr tiul Austevoll kommune: 1500 kr i året.

Årlig velavgift

Kr 5 000

Velforening

Felles kostnader til Bjønestangen Velforening gjelder 2000,- for havneavgift årlig og 3000,- for medlemskontigent i velforening årlig. Samlet 5000,- årlig.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 153 i Austevoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4625/44/153:

04.04.2005 - Dokumentnr: 4386 - Erklæring/avtale
Vedr. grunnbyrde for årlig serviceavgift.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4625 Gnr:44 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2006 - Dokumentnr: 186073 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4625 Gnr:44 Bnr:95

01.01.2020 - Dokumentnr: 759491 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1244 Gnr:44 Bnr:153

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.09.06.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger men det er gjort endringer på planløsningen i forhold til disse. Det er ikke blitt søkt kommunen om fasadeendringer i forbindelse med vindu i stue. Det er ikke blitt søkt kommunen om utvendige bod. Kommunen opplyst i 2012 at det ikke er nødvendig å søke om dette.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 999

Delarealer: Delareal 96 m KPHensynsonenavnR79 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 96 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Id: 20130012

Navn Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.06.2013

Reguleringsplaner:

Id 20150006

Navn Endring av detaljregulering for feriehusanlegg Bjånes (Bjånestangen) gnr.44,

bnr. 95, 102, 103 108 og gnr. 43 del av bn

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.04.2020

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/1628/](https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/1628/462520150006_F%c3%b8resegn_12022020.pdf)

462520150006_F%c3%b8resegn_12022020.pdf

Delarealer Delareal 96 m

Formål Fritidsbebyggelse

Feltnavn BFR1

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

107 600 (Omkostninger totalt)

123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 373 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 376 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

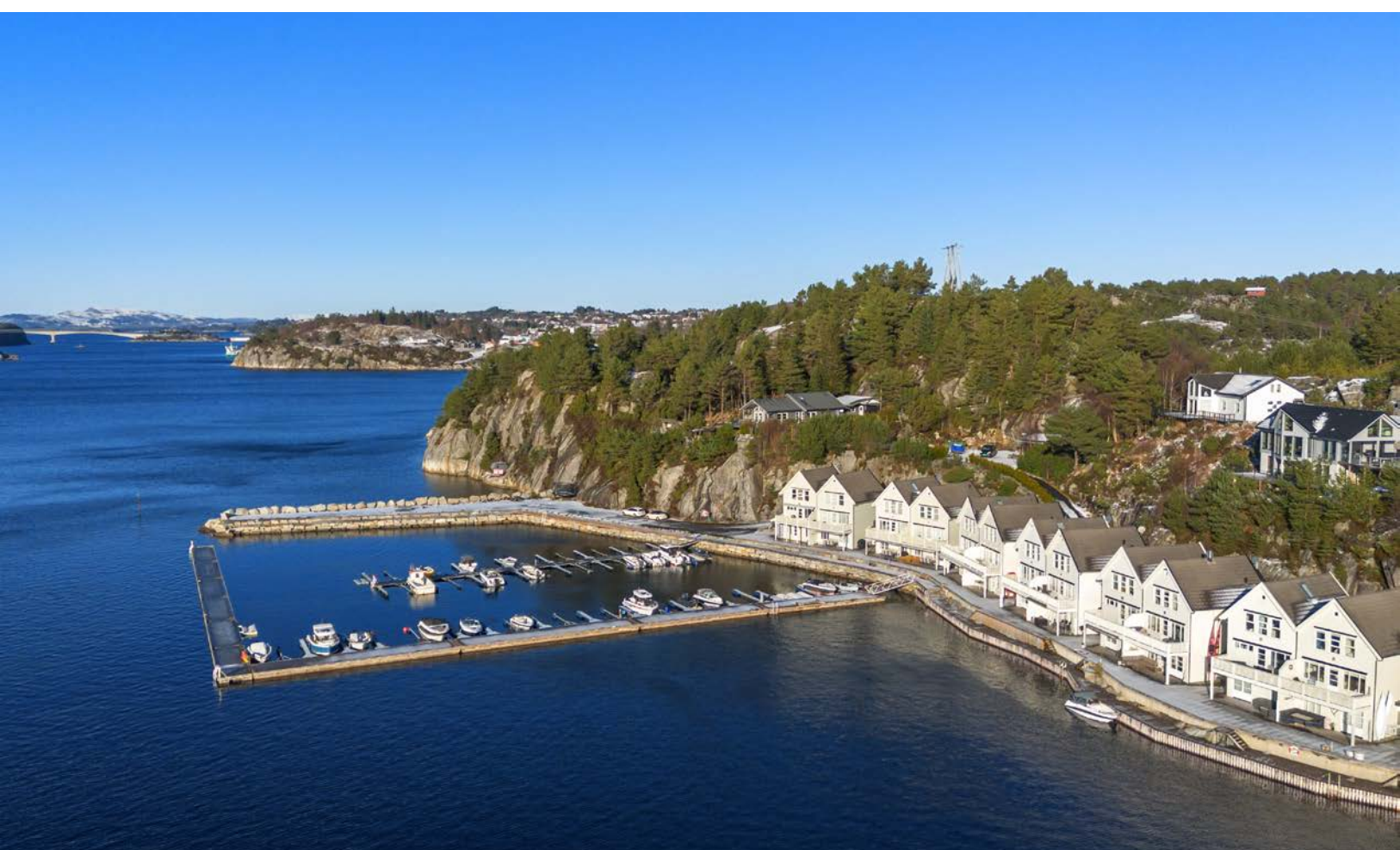
Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

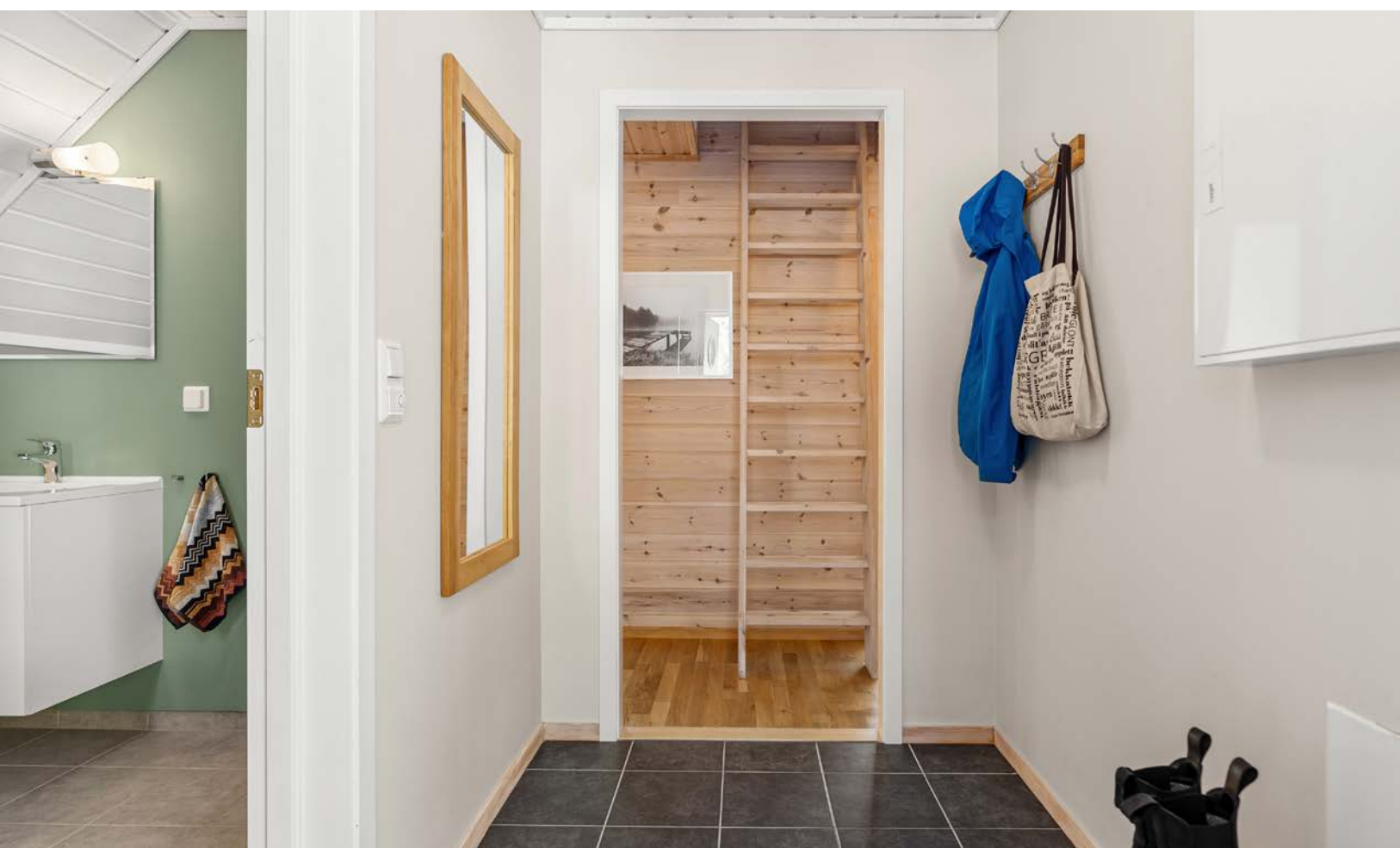
Salgsoppgavedato

03.03.2025









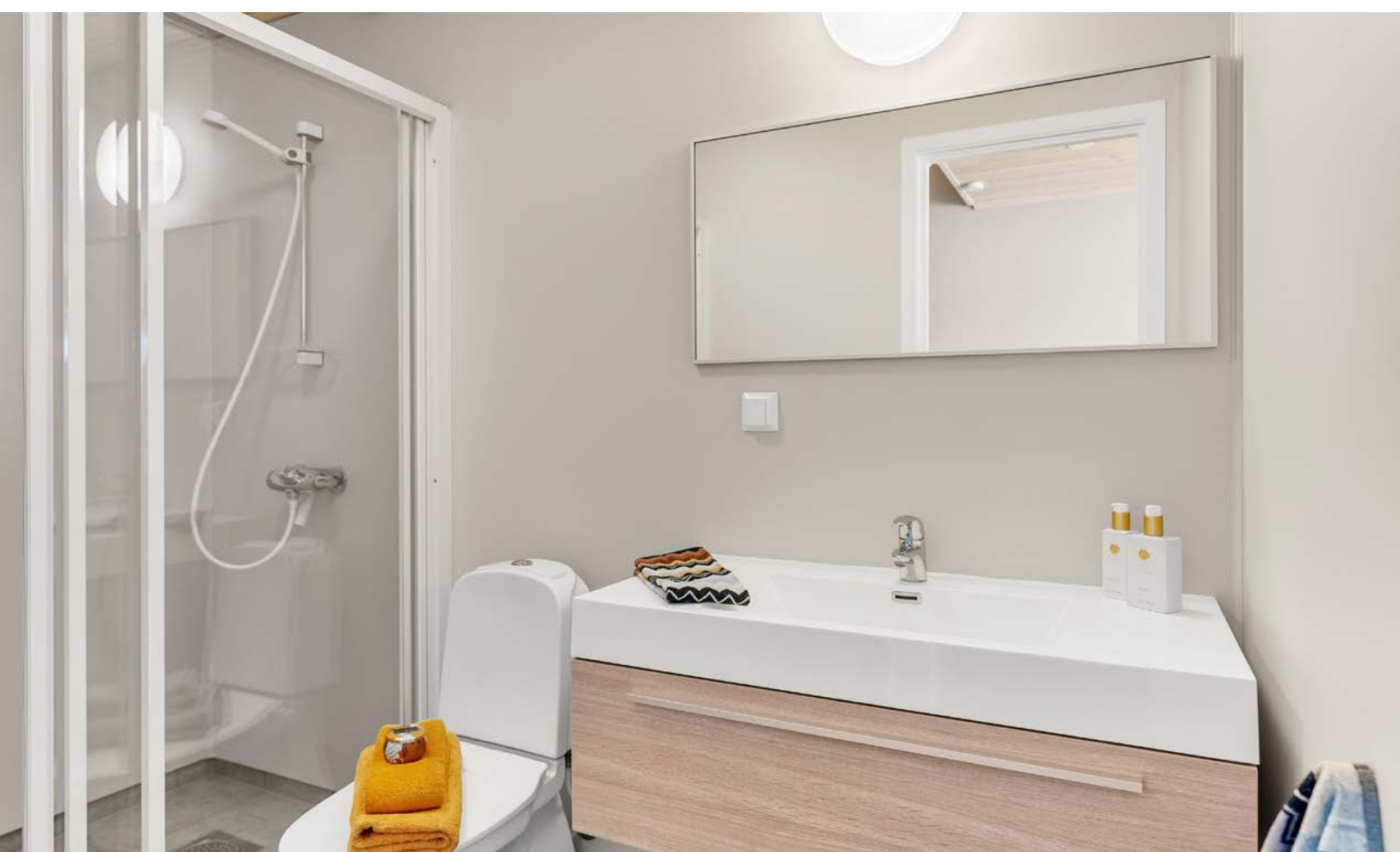




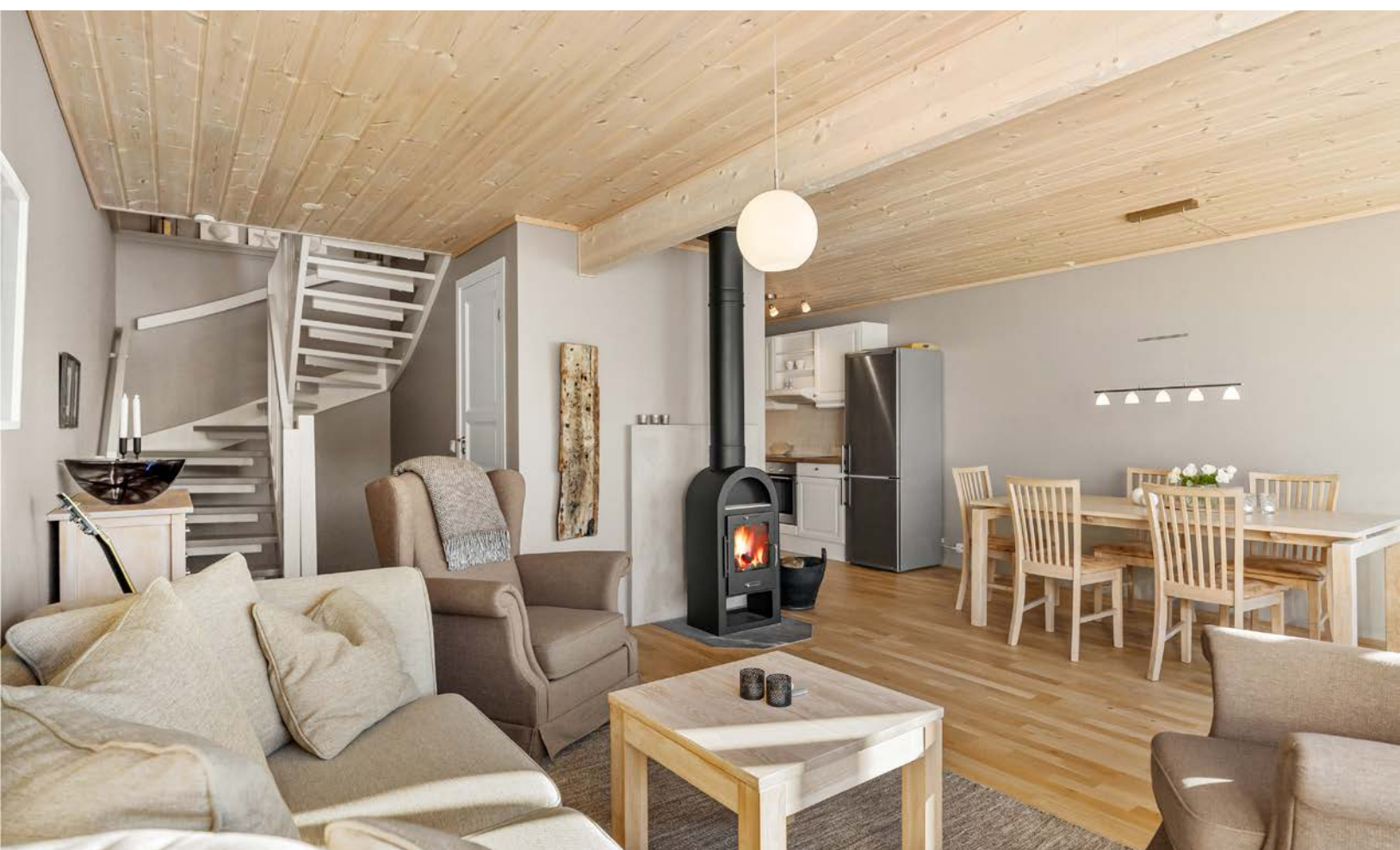












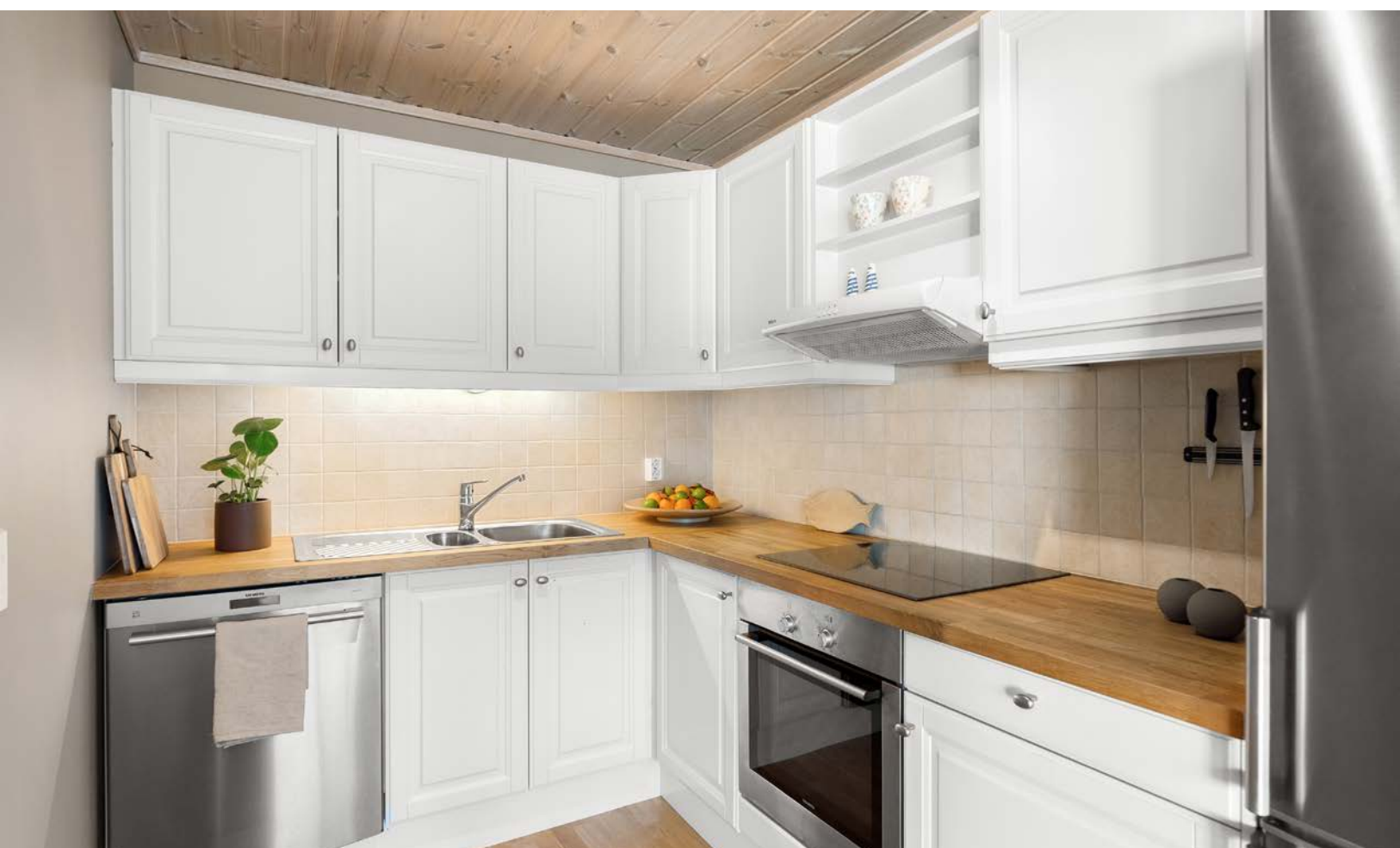




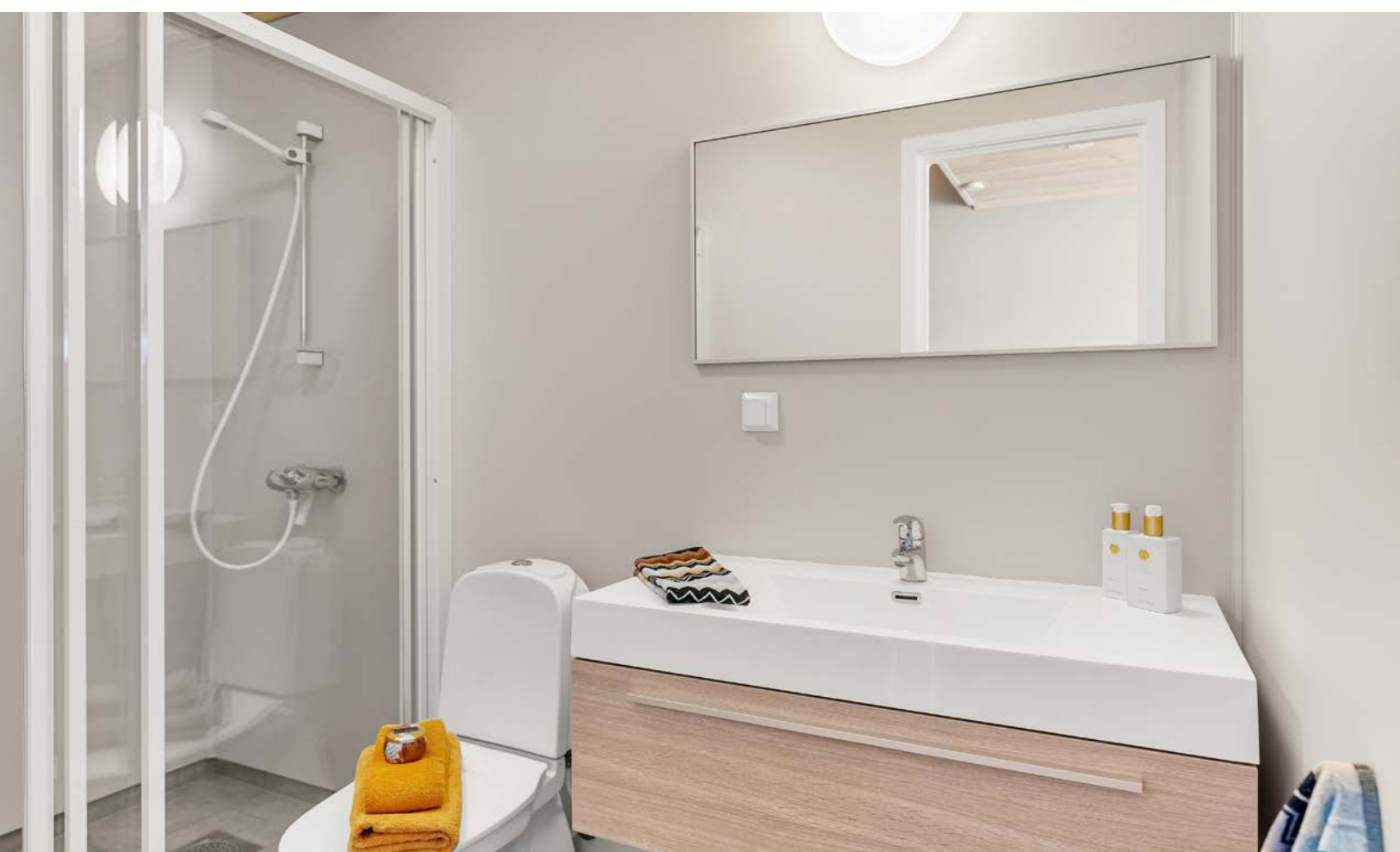


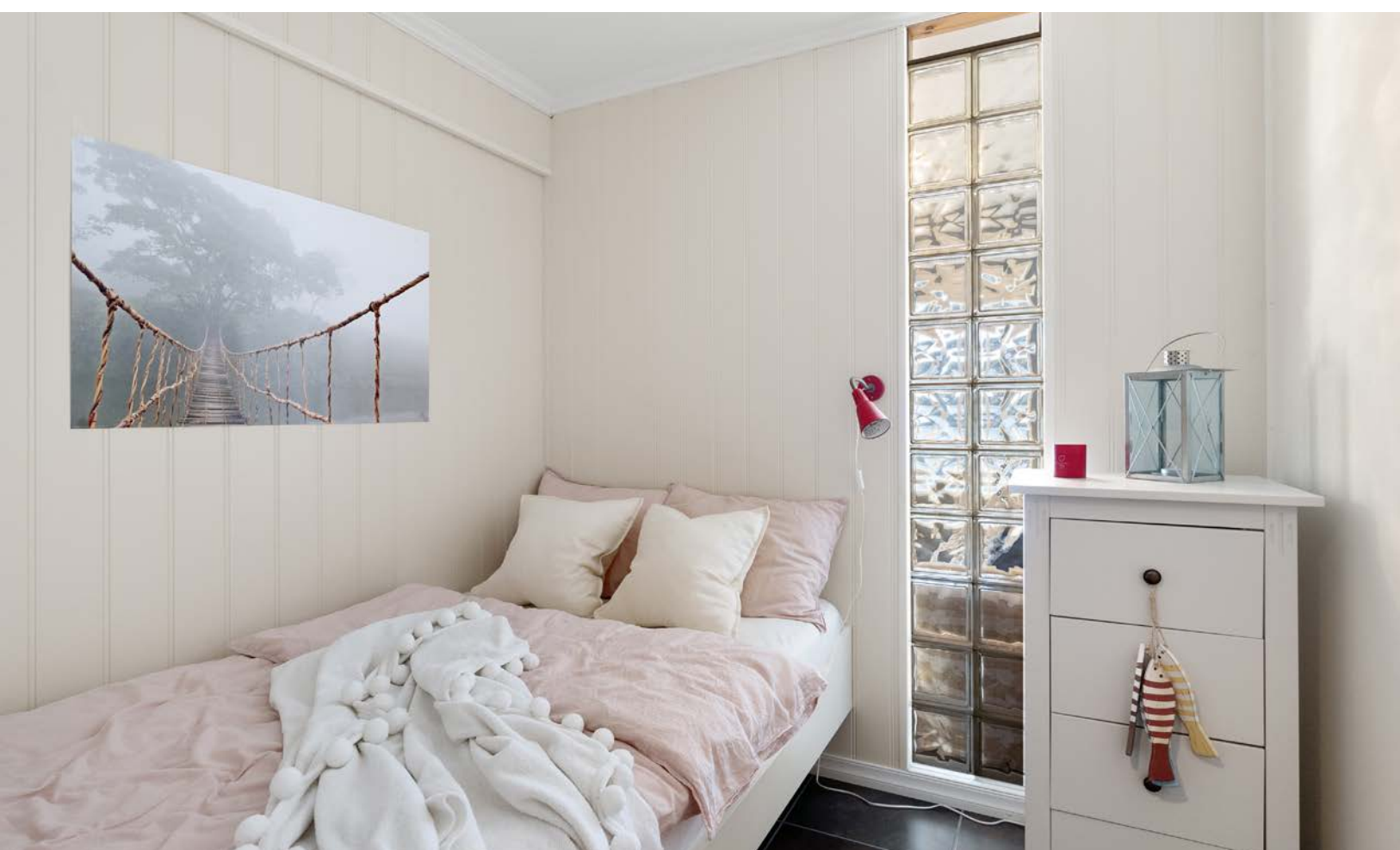






















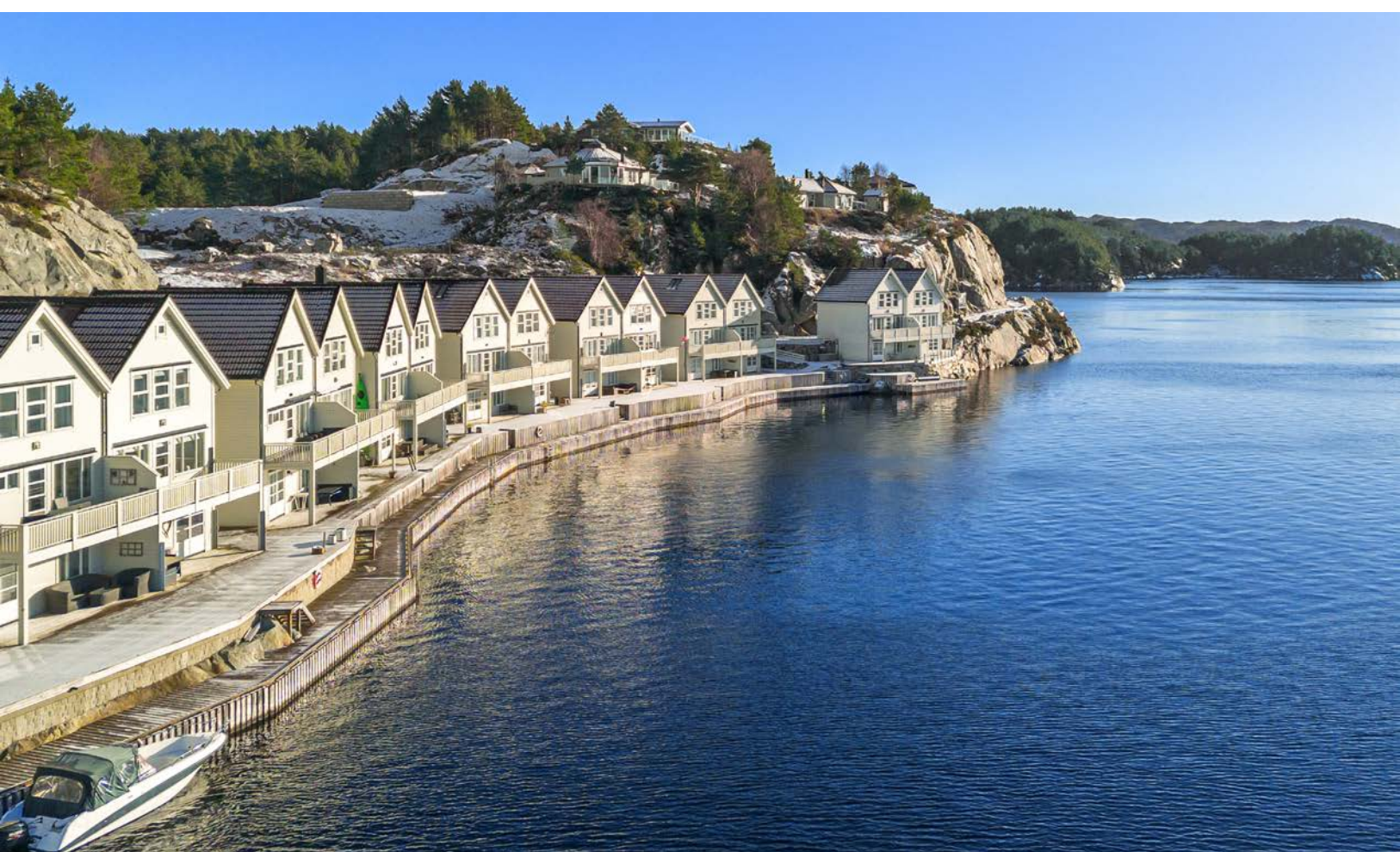




















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Fleskaryggen 143 B, 5392 STOREBØ
-  AUSTEVOLL kommune
-  # gnr. 44, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 18858-1682

Referansenummer: UV1642

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 2006, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.

MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2006, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier overtok boligen i 2007. Nederste underetasje er innredet av eier i 2008. Innredet hems i 2009. Det er skiftet et vindu i stue i 2014. Utvendig bod et oppført i ettertid. Peisovn og stålpipes monterte i 2008. Overbygd inngangsparti i 2022. Det er blitt lagt varme i gulvene i nederste underetasje. Malt vegger og himlinger på badet i 1. etasje i 2025.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

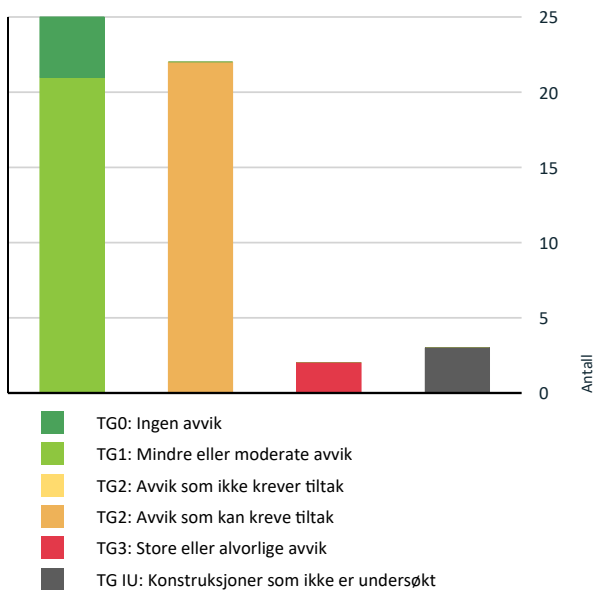
Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger men det er gjort endringer på planløsningen i forhold til disse.

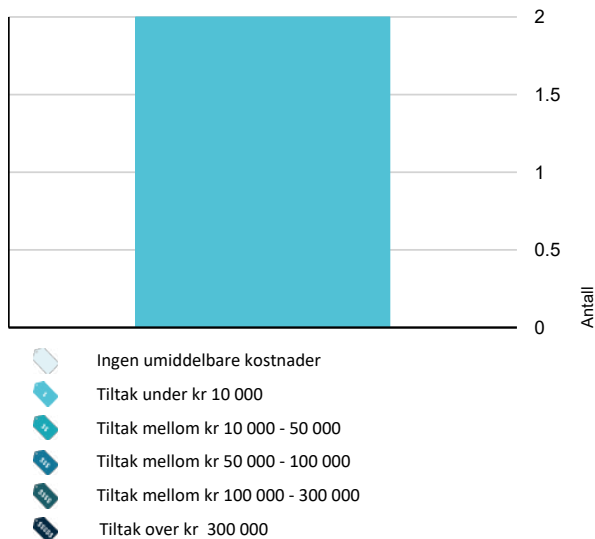
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.

Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 20.02.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje 1 > Stue med kjøkkendel > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
I fig. EDR.

Anvendelse

Bolig til fritidsbruk

Det anbefales montert snøfangere på taket med tanke på personsikkerhet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lifting i kledningen.

Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lifting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lifting av kledningen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.

Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Det er en sløys mellom naustene som bør renses og kontrolleres regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mose på Yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose på tak bør fjernest. Mose gror fast og kan trenge inn i takstein, samt at mose på taket ofte gir problem med tette takrenner og avløp.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Takrenner og nedløp av metall på overbygd inngangsparti.

Vindskier og regnbord av tre. Det er lagt beslag på regnbord på yttertak.

Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vindskier og regnbord er litt malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.

Takkonstruksjoner er gjenbygget.

Takkonstruksjoner er taksperre med sutak.

I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer fra byggeår.

Veluxvindu i skråtak.

Ett vindu i stue er skiftet i 2014. Utvendig inndekket med aluminium.

Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Regnbord, karmen og utvendige lister til vinduer er litt malingslitt og oppsprekk.

Misfarging på vrider på vindu til hems.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene kan skrapes og males.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
Altandør av tre med 2-lags glassfelt fra stue til altan.
Dobbelfløyet altandør med 2-lags glassfelt fra kjellerstue til terrasse(kai).
Dørene er funksjonelle.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue på ca 10,9 (TBA) m². Dekke av tre. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm.
Leevegg mot nabo.

Treterrasse med utgang fra kjellerstue på ca 12,0 m². Dekke av tre.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe malingslitt tregjerde på altan.

Noe slitt tredekke.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring av avvik.



Noe slitt tredekke.

📍 TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tresøyler til utvendig inngangsparti står for nære bakke. Fare for oppslag av fuktinghet fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det må økes avstand mellom tresøyler og bakkenivå.

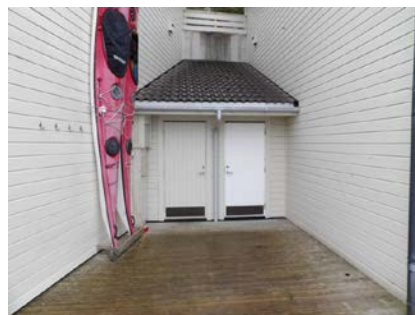
Kostnadsestimat: Under 10 000



Tresøyler mot bakkenivå.

📍 TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod oppført i betong- og trekonstruksjoner. Tredør til bod.



Utebod ved boligen. Delt med nabo.

INNENDIG

📍 TG 1 Overflater

Innvendige tak har behandlet panel og malte flater.

Innvendige vegger med behandlet panel, malte flater, fliser, malte panelplater og baderomsplater.

Gulv har parkett og fliser.

Glassbyggestein på vegg mellom kontor og kjellerstue.,

Normal bruksslitasje på overflater.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert. På visuelt grunnlag er etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

📍 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue. Skifer under ovn. Pusset brannmur bak ovn. Stålpipe i boligen. Synlig på hems og soverom. Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.



Peisovn i stue.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

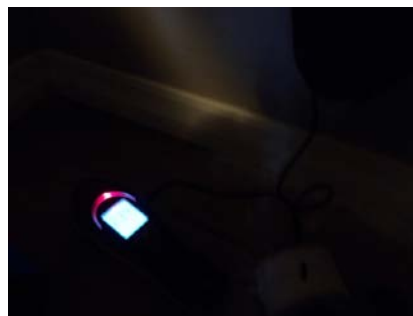
Gulvet har plater og har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i trapperom under trapp mot terreng på en vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konstruksjoner bør kontrolleres over tid.



Det er målt forhøyet fuktverdi i trevirke mot terreng under trapp i nedre underetasje.

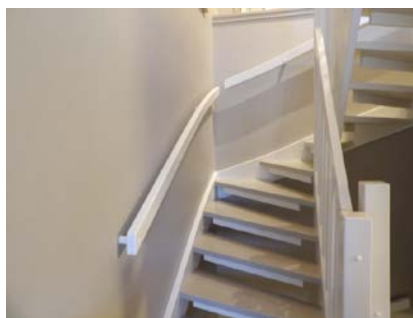
! TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre. Håndløper på vegg. Rekkverk av tre.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.



Innvendige trapper.

! TG 3 Innvendige trapper - 2

Trestige til hems.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:

§ 12-17. Rekkverk:

Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.

Vurdering av avvik:

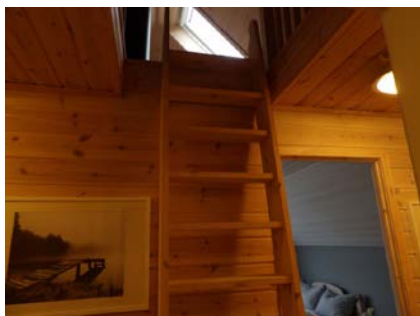
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stige til hems.

1 TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer. Dørene er funksjonelle.

1 TO 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap og skyvedørgarderobe.

Bod med montert skap og benkeplater med utslagsvask. Muligheter for å tas i bruk som vaskerom men det er ikke sluk i gulv eller laget avløp for dette.



Montert skap, benkeplater og utslagsvask i bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

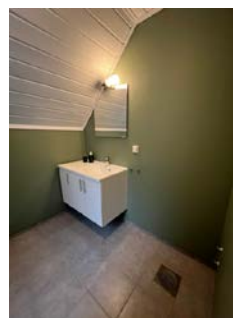
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. .

Badet er fra 2006, 19 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet har toalett og helstøpt servant. Opplegg for dusj. Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant. Malte baderomsplater på vegger, fliser på gulv. Gulvvarme på badet.

Eier opplyser at badet har vært lite i bruk.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malt panel.
Innvendige vegger med malte baderomsplater.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt. Ingen riss i fuger.

Strakstiltak ikke nødvendig.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemming.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har toalett og helstøpt servant. Opplegg for dusj.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Luftespalte i himling. Normal trekk ved bruk av røykampul.

Det er laget løsning med flat terskel for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

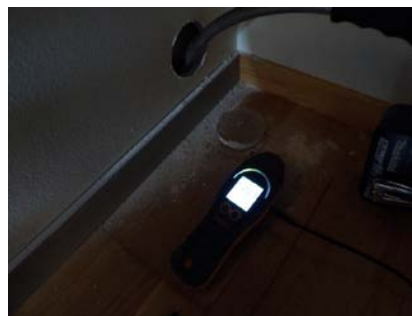
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

UNDERETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2006, 19 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet har dusjnise, toalett og helstøpt servant. Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant. Malte baderomsplater på vegger, fliser på gulv. Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

UNDERETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Innvendige tak med behandlet panel.
Innvendige vegger med malte baderomsplater.

UNDERETASJE 1 > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er tilnærmet flat gulv på badet. Litt mot fall ved to fliser ved terskel.
Terskel med oppkant. Montert feielist til terskel, ukjent avslutning bak denne.
Dusjnise er tett, ved evt lekkasje fra andre installasjoner vil ikke renne direkte til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er tett dusjnise på badet.

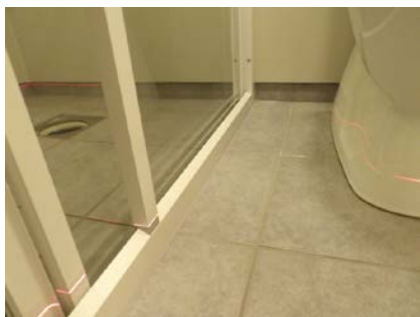
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør lages en løsning for av evt lekkasjevann kan renne direkte til sluk.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Ingen riss i fuger.

Strakstiltak ikke nødvendig.



Tett dusjone.

UNDERETASJE 1 > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fukt verdier på baderomsgulvet.
Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran som er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk på badet.

UNDERETASJE 1 > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnise, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

UNDERETASJE 1 > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte i himling. Normal trekk ved bruk av røykempul.
Det er laget flat terskel for tilluft til badet.

UNDERETASJE 1 > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 14.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

UNDERETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2008, 17 år gammelt. Det fungerer i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet har dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

UNDERETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med fliser.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

UNDERETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på vegger og gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke mulig å sjekke fall fra terskel til topp slukrist. Dusjkabinett står over sluk.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

UNDERETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ikke tilgjengelig for kontroll. Dette er et lite bad som vanskeliggjør flytting av dusjkabinett.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke framlagt godkjent dokumentasjon på lage membran på badet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Plastsluk på badet.

UNDERETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

UNDERETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Luftespalte i himling til mekanisk vifte i bod. Noe dårlig trekk i denne ved papirstet.
Det er laget flat terskel for tilluft til badet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.



Naturlig avtrekk fra badet.

UNDERETASJE 2 > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet står mot yttervegger og bod med opplyst membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE 1 > STUE MED KJØKKENDEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har profilerte fronter. Skrog av finér. Fliser mellom benkeplater og overskap. Nedfelt stål vaske beslag. Heltre benkeplater. Induksjonsplattetopp. Innbygd stekeovn. Opplegg oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe slitt overflater på fronter stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Lokal utbedring av avvik.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.



Noe slitt overflater på fronter.

UNDERETASJE 1 > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Bosch ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skap på badet. Avrenning til gulv.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er utett mellom innvendig skap og ytre skap. Ved evt returvann i skap kan dette gå mot konstruksjoner i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innvendig skap må være tett og vannbestandig.



Rør i rør sentral på badet i nedre underetasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Ventilasjon

Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på bad. 200 liters tank.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder på bad i nedre underetasje.

TG 1 Andre installasjoner

Gulvvarme på badene, entrè og kjellerstue, bod og kontor.
Foma sentralstøvsuger i bod.



Sentralstøvsuger i bod.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap i entrè. Automatsikringer og jordfeil bryter. Hovedsikringen på 40 amp.
10 kurser:
1 X 20 amp.
5 X 16 amp.
4 X 10 amp.
Det står en luke på vegg under sikringsskap til trekkerør i vegg.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ernst Eismann
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Kursbeskrivelse



Sikringsskap i entré.

TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er med fuktindikator målt for høye fuktverdier i vegger mot terreng i nedre underetasje. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong.

Grunnmur av betongkonstruksjoner. Plater utvendig.

Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 0 Terrengforhold

Det er fall på terreng fra bygget. Asfaltert med fall mot bygget ved inngang.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp via private stikkledninger til felles septiktank. Ukjent type på avløpsrør.

Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

TG 1 Septiktank

Felles septiktank i velforeningen.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

TG 1 Andre tomteforhold

Stor treterrasse og kaianlegg ved fritidsboligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

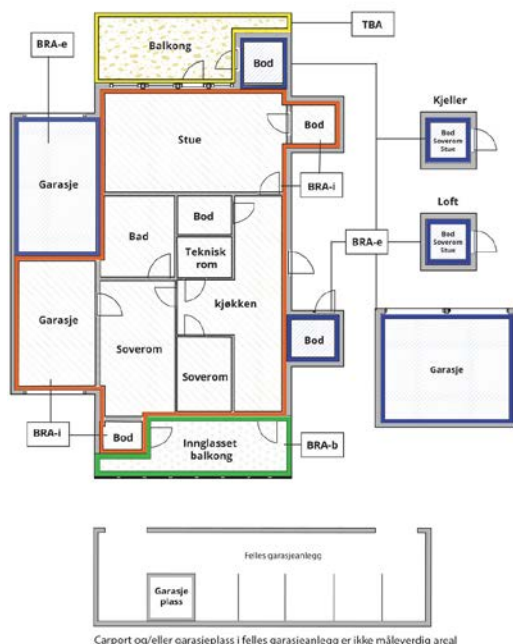
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje 2	41	4		45			45
Underetasje 1	41			41	11		41
1. etasje	42			42			42
Hems						24	24
SUM	124	4			11	24	152
SUM BRA	128						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje 2	Kjellerstue, Bod, Trapperom, Bad, Kontor	Utvendig bod	
Underetasje 1	Stue med kjøkkendel, Bad		
1. etasje	Bad, Entré, Trapperom/gang, Soverom, Soverom 2		
Hems			

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.

Hems med ikke målbare arealer. Gulvflate er cirka 24 m² inkl. åpningen til hems (ALH).

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger men det er gjort endringer på planløsningen i forhold til disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar: Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,36 og 2,39 meter. Noe skråtak.
Takhøyde i underetasjer er mellom 2,35 og 2,38 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	6	124

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Arne Grimsbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4625 AUSTEVOLL	44	153		0	96.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fleskaryggen 143 B

Hjemmelshaver

Anne Hamnes og Arne Grimsbø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger utenfor Storebø i Austevoll. Butikk og andre servicetilbud på Storebø. Utsikt mot Fleskaryggsundet og nærområdet. Fine turmuligheter i området. Maritime omgivelser.

Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 20060009

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Reguleringsendring for feriehusanlegg Bjånes (Bjånestangen) gnr44, bnr95, 102, 103 108 og gnr43 del av bnr16

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 30.10.2007

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Om tomten

Parkering på asfaltert plass ved bygget. Tomten er opparbeidet med treterrasse og kaianlegg.

Tinglyste/andre forhold

Felles kostnader til Bjånestangen Velforening gjelder 2000,- for havneavgift årlig og 3000,- for medlemskontigent i velforening årlig.

Samlet 5000,- årlig.

Det er ikke blitt søkt kommunen om fasadeendringer i forbindelse med vindu i stue.

Det er ikke blitt søkt kommunen om utvendige bod. Kommunen opplyst i 2012 at det ikke er nødvendig å søke om dette.

Bygning:

Bygningsnummer: 25236823

Bygningstype: Hytter, sommerhus ol fritidsbygning

Største høyde: 12.62

Minste høyde: 5.83

Eiendom

Areal: 96 m²

Kommune: Austevoll

Gnr: 44

Bnr: 153

Fnr: 0

Snr: 0

Areal: 96 m²

Kommuneplan

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 20130012

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 18.06.2013

Plannavn: Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021

Arealformål:

Planidentifikasjon: 999

Arealbruk: Fritidsbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Detaljeringszone:

Planidentifikasjon: 999

Detaljeringsplan: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Hensynsonenavn: R79

Beskrivelse: Regpl_79

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Fritidsboliger i området.

Fritidsbolig over tre plan samt hems.

Utvendig bod ved fritidsboligen.

Standard

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning.

Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 2006 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2007

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Forsikring	7752565			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2025	Det er bare en hjemmelshaver som har underskrevet egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tatt i bruk	25.09.2006	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Gjelder nye kurser og stikk. Ikke datert samsvarserklæring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.09.2006		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV1642>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Grimsbø	Anne Hamnes
Gateadresse	
Fleskaryggen 143B	
Poststed	Postnr
STOREBØ	5392
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	7752565

Document reference: 1506250037

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: AG, AH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Grimsbø	8164f7bfea4af78934f70665 ea4a62c2b284bcd1	12.02.2025 19:06:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Grimsbø	8164f7bfea4af78934f70665 ea4a62c2b284bcd1	20.02.2025 09:16:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250037

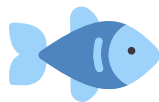
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Fleskaryggen 143B

Avstand til sjø

10 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 24 min	🚗
🚏 Skår Linje 530, 531, 532	7 min 3.5 km	🚗
🚏 Eidsbøen nord Linje 530, 531, 532	7 min 3.8 km	🚗

Avstand til byer

Bergen	1 t 32 min	🚗
Stavanger	3 t 49 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Austevoll	7 min	🚗
🚗 Austevoll VGS - Vestland fylkeskomm..	12 min	🚗

Havner i området

- Storebø Brygge Gjestehavn
Drivstoff
- Kolbeinshamn Gjestehamn
Drivstoff



Aktiviteter

Cm Kafé & Isbar	6 min	🚗
Vestlandske setermuseum	1 t 15 min	🚗
Selsvik Gård	1 t 16 min	🚗

Sport

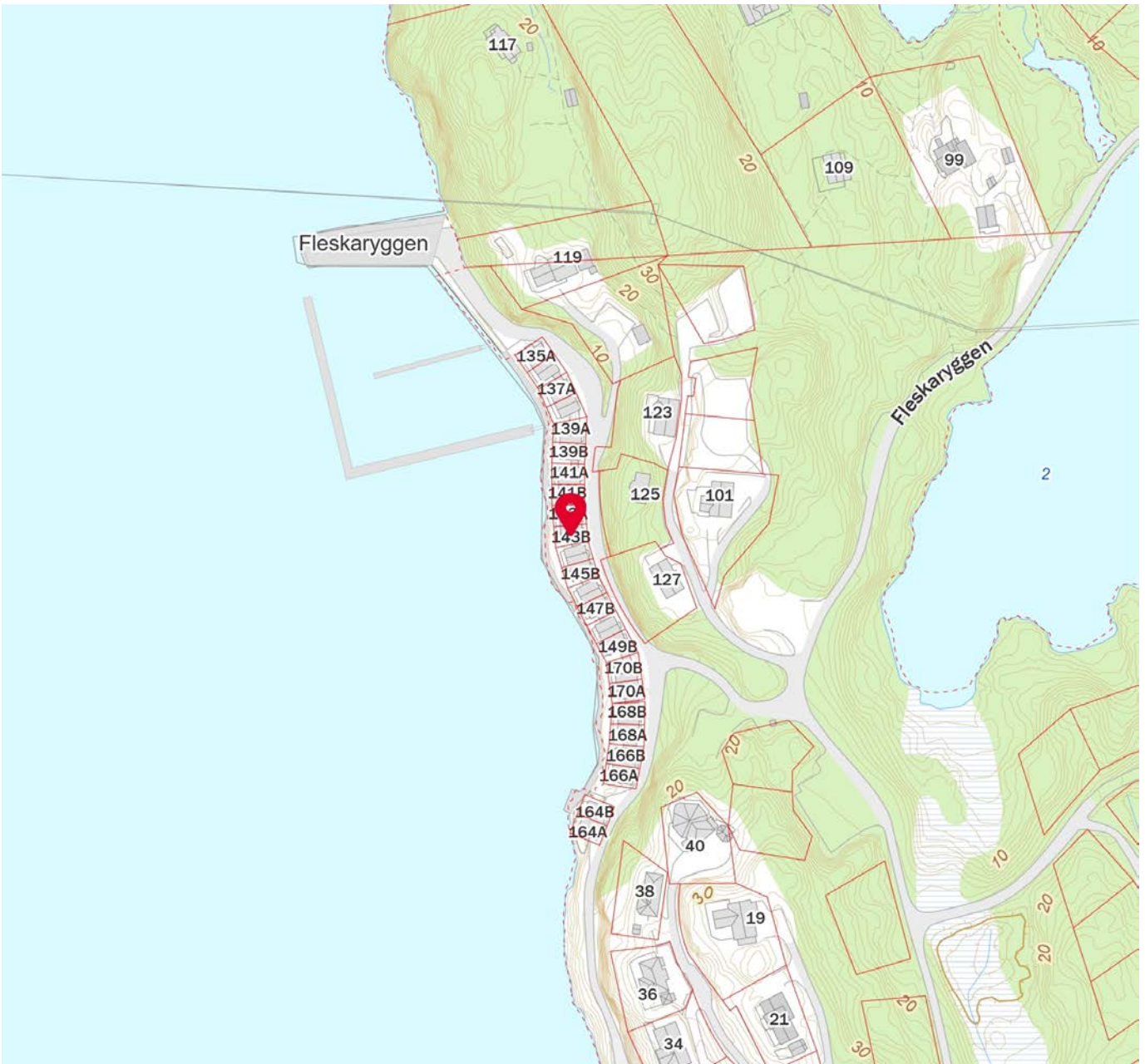
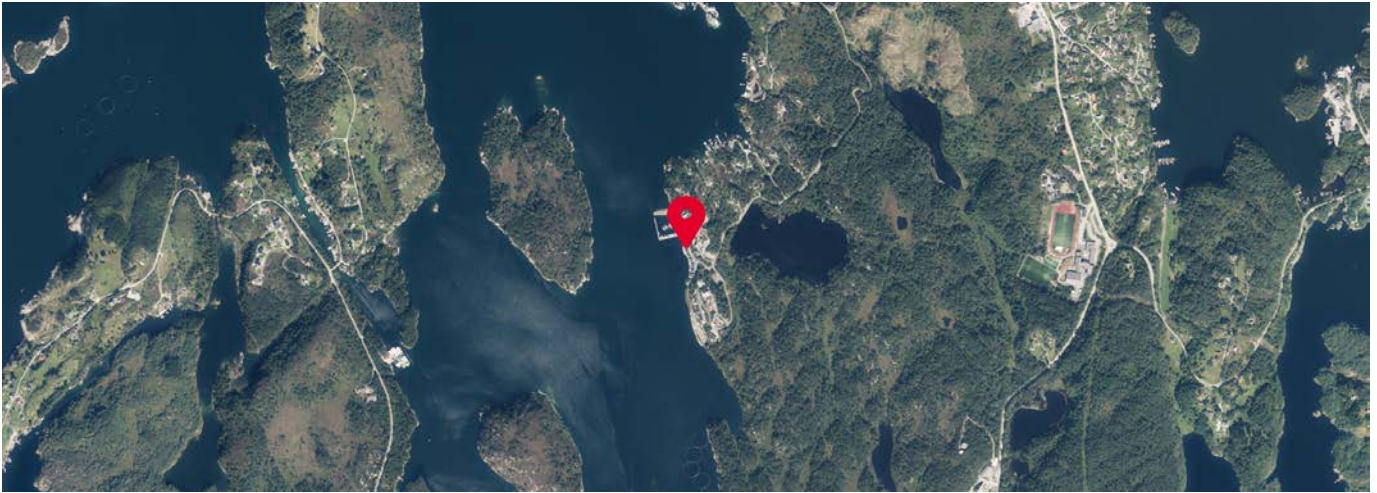
🏊 Austevollbadet Svømmebasseng	5 min	🚗 2.5 km
🏊 Storebø skule Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗 2.8 km
🏃 Livsstilsenteret	6 min	🚗

Dagligvare

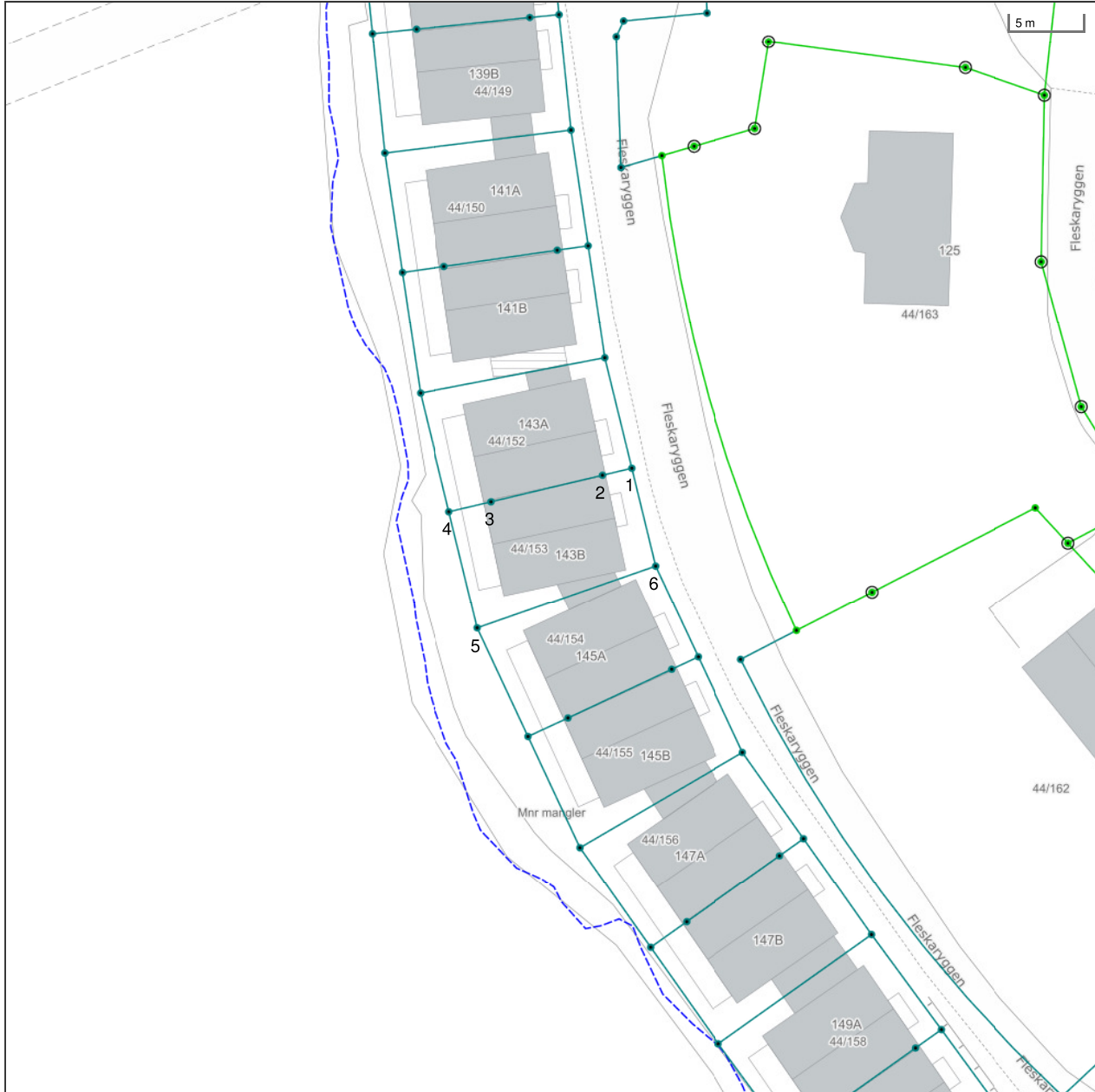
Rema 1000 Storebø Senter Post i butikk, PostNord	6 min	🚗 2.7 km
Coop Extra Austevoll	7 min	🚗

Varer/Tjenester

🏪 Handelshuset Odd Larsen	1 t 6 min	🚗
🏪 Lagunen Storsenter	1 t 19 min	🚗
🏪 Apotek 1 Austevoll	7 min	🚗
🌿 Austevoll Vinmonopol	23 min	🚗



Eiendomskart for eiendom 4625 - 44/153//



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.

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromtvistet	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrom middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrom nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrom usvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	96,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6666179,42	Øst	290025,86

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6666184,55	290031,57	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,84	
2	6666184,19	290029,55	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,05	
3	6666182,82	290021,87	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,80	
4	6666182,31	290018,96	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
5	6666174,28	290020,44	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17	
6	6666177,82	290032,81	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,87	



Ortofotorapport for eiendom 4625 - 44/153//

Beste



5 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

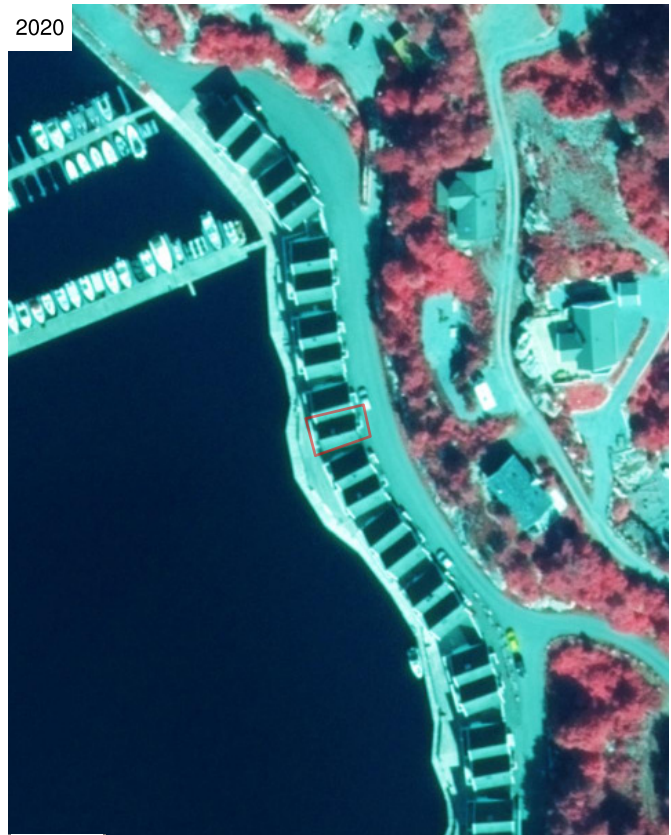
2020



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2020



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2007



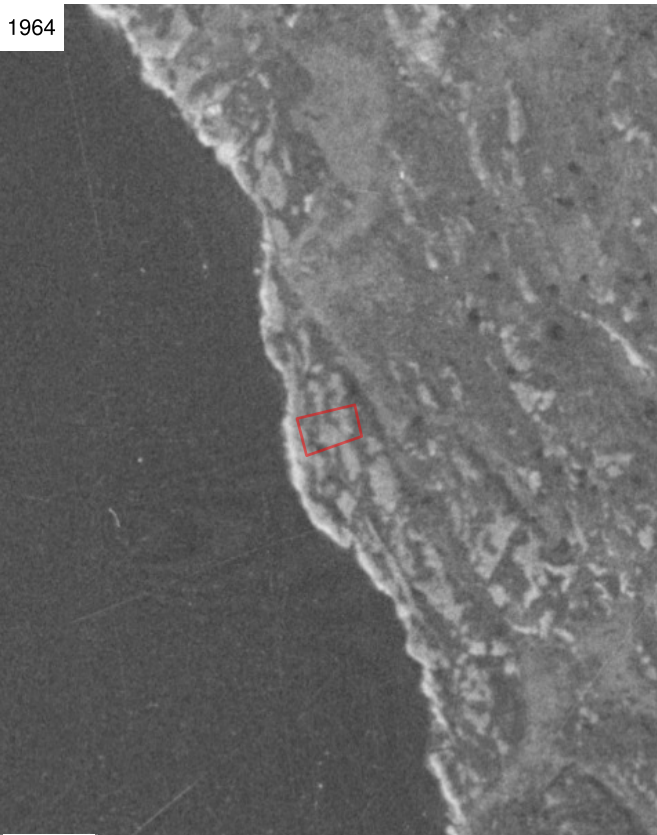
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1986



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1964



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Austevoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/153
Adresse: Fleskaryggen 143B
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2025



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201

-  Fritidsbuseiendom - noverande
-  Fritidsbuseiendom - framtidig
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig


Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11

-  Friområde - framtidig
-  LNFR-areal - noverande



Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Drikkevann - framtidig



Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

-  Detaljeringsgrense
-  Kraftleidning - noverande

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



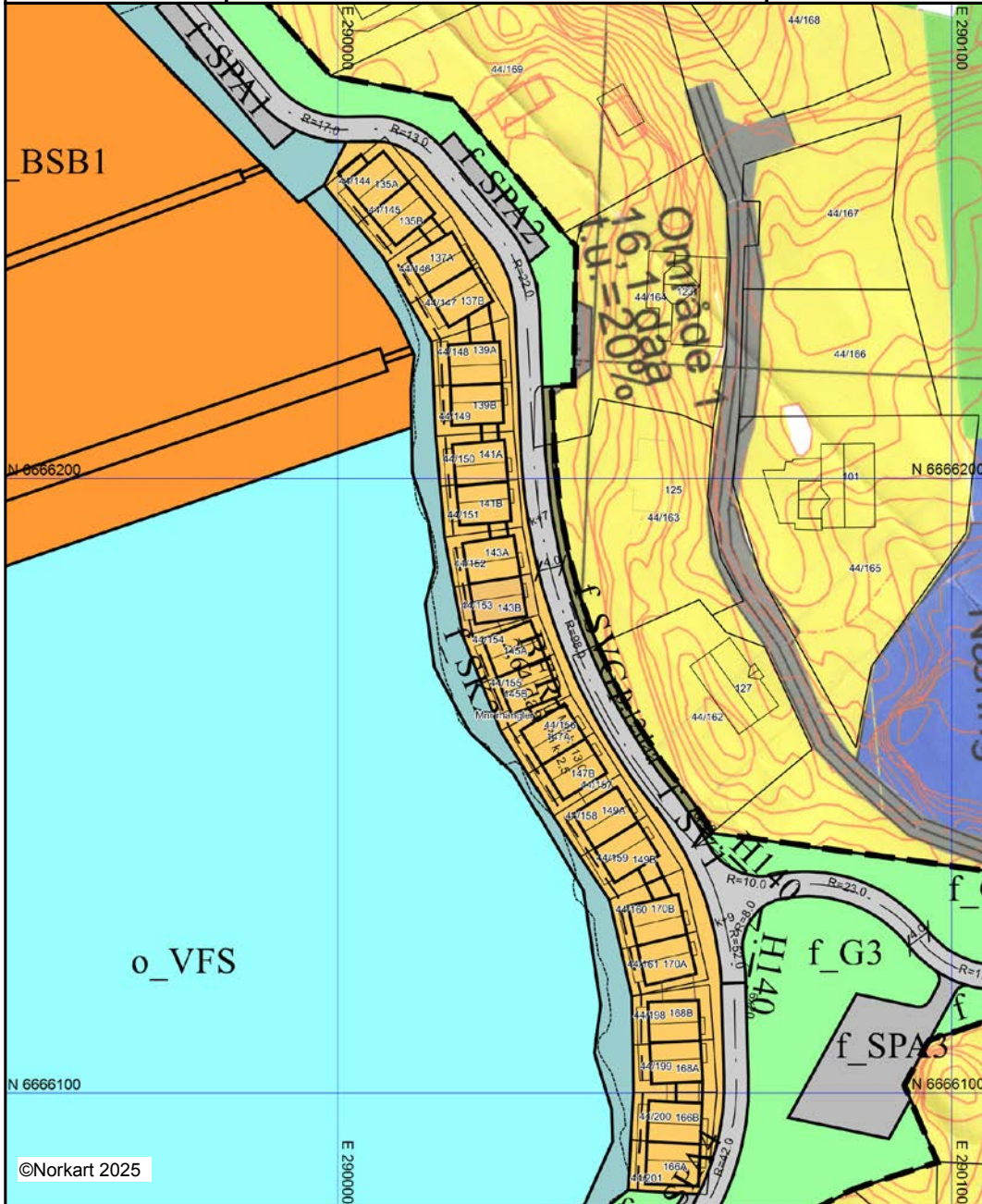
Austevoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/153
Adresse: Fleskaryggen 143B
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Fritidsbuseområde
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Uteopphaldsareal



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Kai
-  Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Grøntstruktur


Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyr


Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense

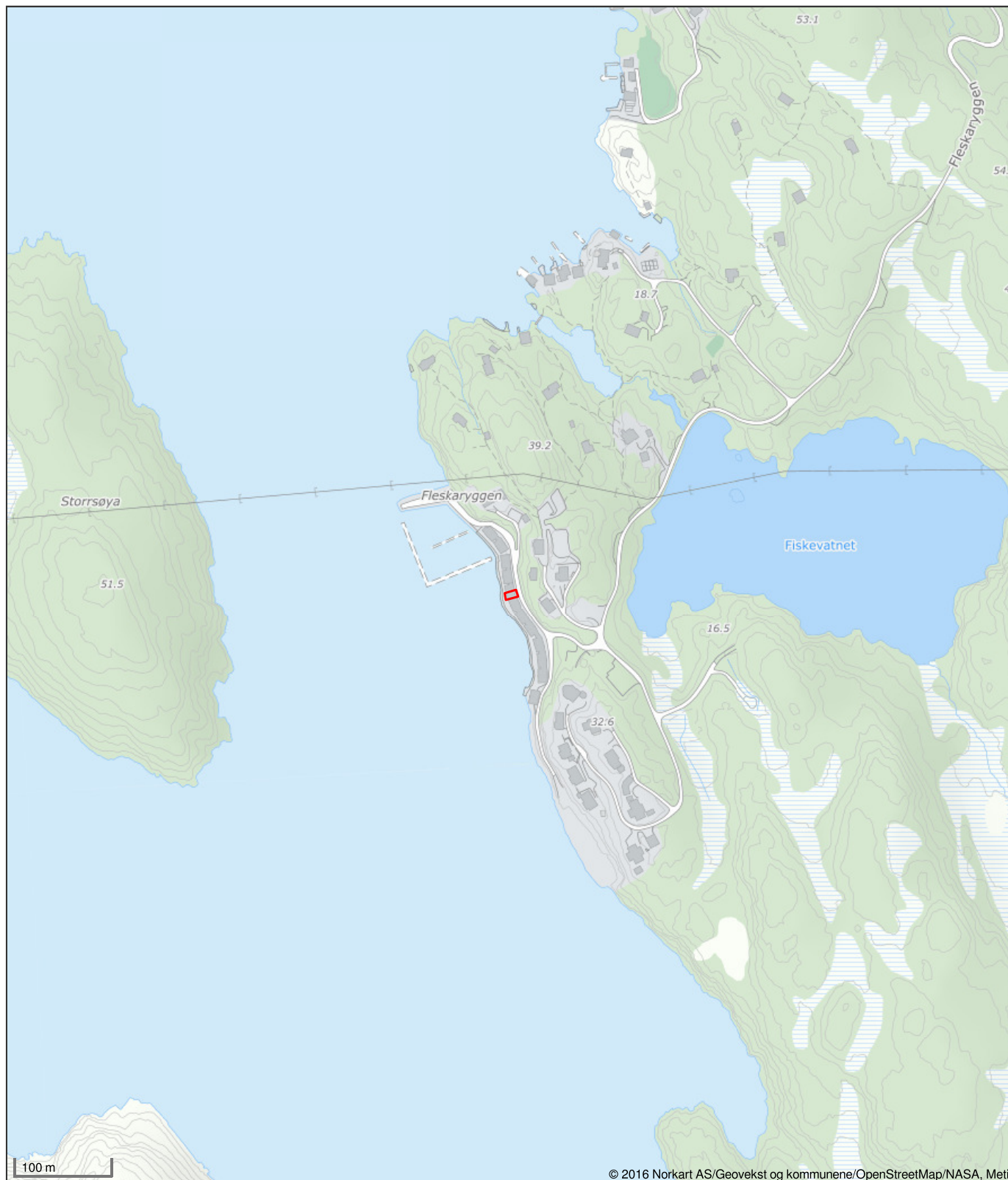
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøgde



Oversiktskart for eiendom 4625 - 44/153//



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



Austevoll kommune

Adresse: Kommunehuset, 5392 STOREBØ

Telefon: 55 08 10 00

Utskriftsdato: 12.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Austevoll kommune

Kommunenr.	4625	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fleskaryggen 143B, 5392 STOREBØ								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	999
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	<p>Delareal 96 m²</p> <p>KPHensynsonenavn R79</p> <p>KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p>
	<p>Delareal 96 m²</p> <p>Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende</p>
Id	20130012
Navn	Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.06.2013

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012_F%c3%b8resegn_18062013.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 20150006

Navn Endring av detaljregulering for feriehusanlegg Bjånes (Bjånestangen) gnr.44, bnr. 95, 102, 103 108 og gnr. 43 del av bn

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.04.2020

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/1628/462520150006_F%c3%b8resegn_12022020.pdf

Delarealer

Delareal	96 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse
Feltnavn	BFR1

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RORBUTOMT	Beregnet areal	96.1
Etablert dato	08.03.2006	Historisk oppgitt areal	96
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	44/153
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.03.2006	M 2054		44/95 (-96), 44/153 (96)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666179.42	290025.86	0	Ja	96.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRIMSBØ ARNE F140463*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JORDALSVEIEN 135 5105 5105 EIDSVÅG I ÅSANE	Bosatt (B)
HAMNES ANNE F281264*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	JORDALSVEIEN 135 5105 5105 EIDSVÅG I ÅSANE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fleskaryggen 143 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5392 STOREBØ	Kirkesogn	07021501 Austevoll
Grunnkrets	204 Storebø-området	Tettsted	
Valgkrets	7 Storebø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25236823		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Tatt i bruk (TB)	25.09.2006

1: Bygning 25236823: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Tatt i bruk 25.09.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	123
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	123
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.03.2004	14.12.2007
Igangsettingstillatelse	29.08.2005	19.12.2007
Tatt i bruk	25.09.2006	19.12.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Fleskaryggen 143B	H0101	44/153	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	37	37	0	0	0
H01	0	0	43	43	0	0	0
U01	0	0	43	43	0	0	0



Austevoll kommune

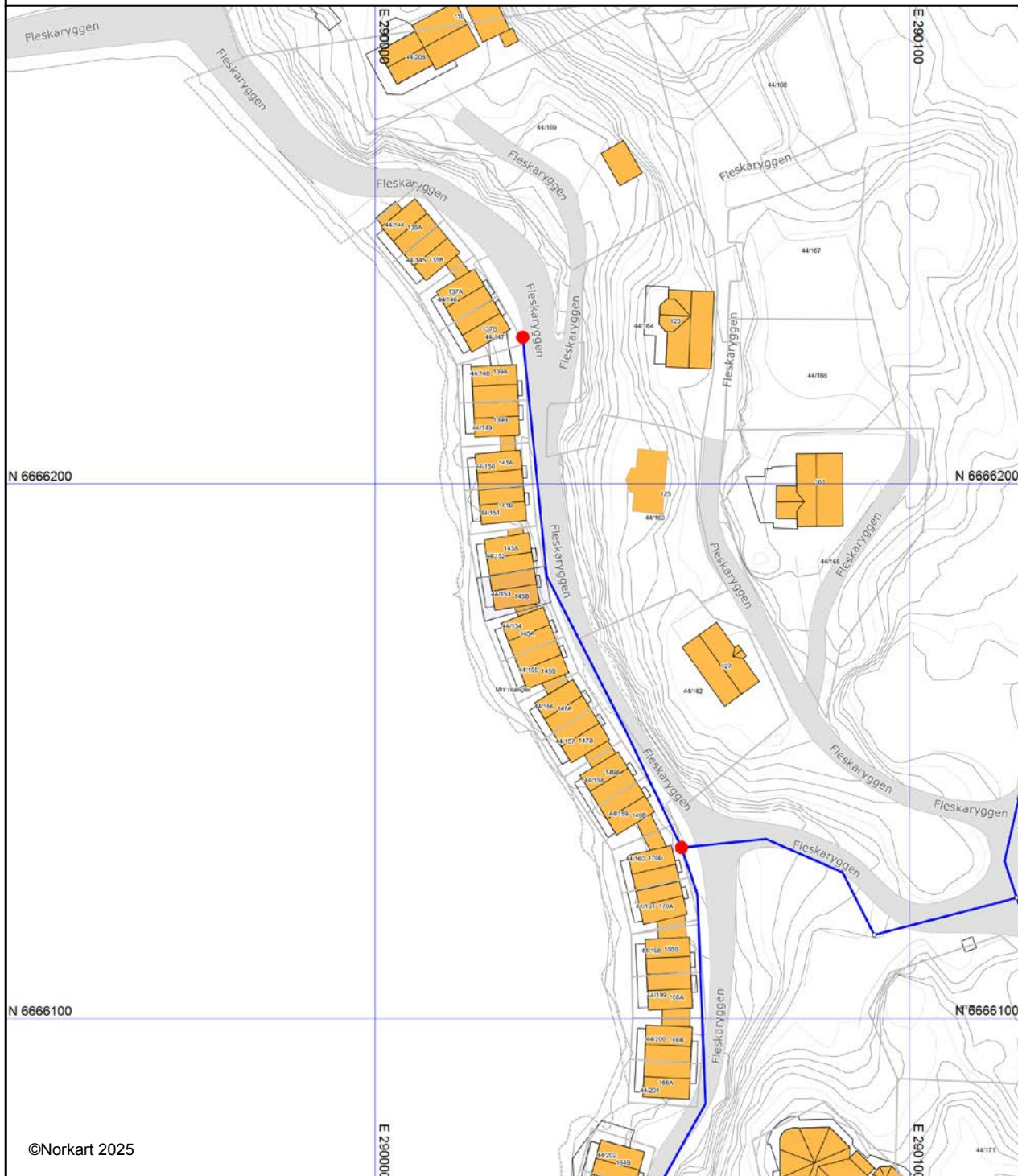
Ledningskart

Eiendom: 44/153
Adresse: Fleskaryggen 143B
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

VA Dimensjon

	Vannledning
	Brannkum
	Brannkum
	Kum_Vann



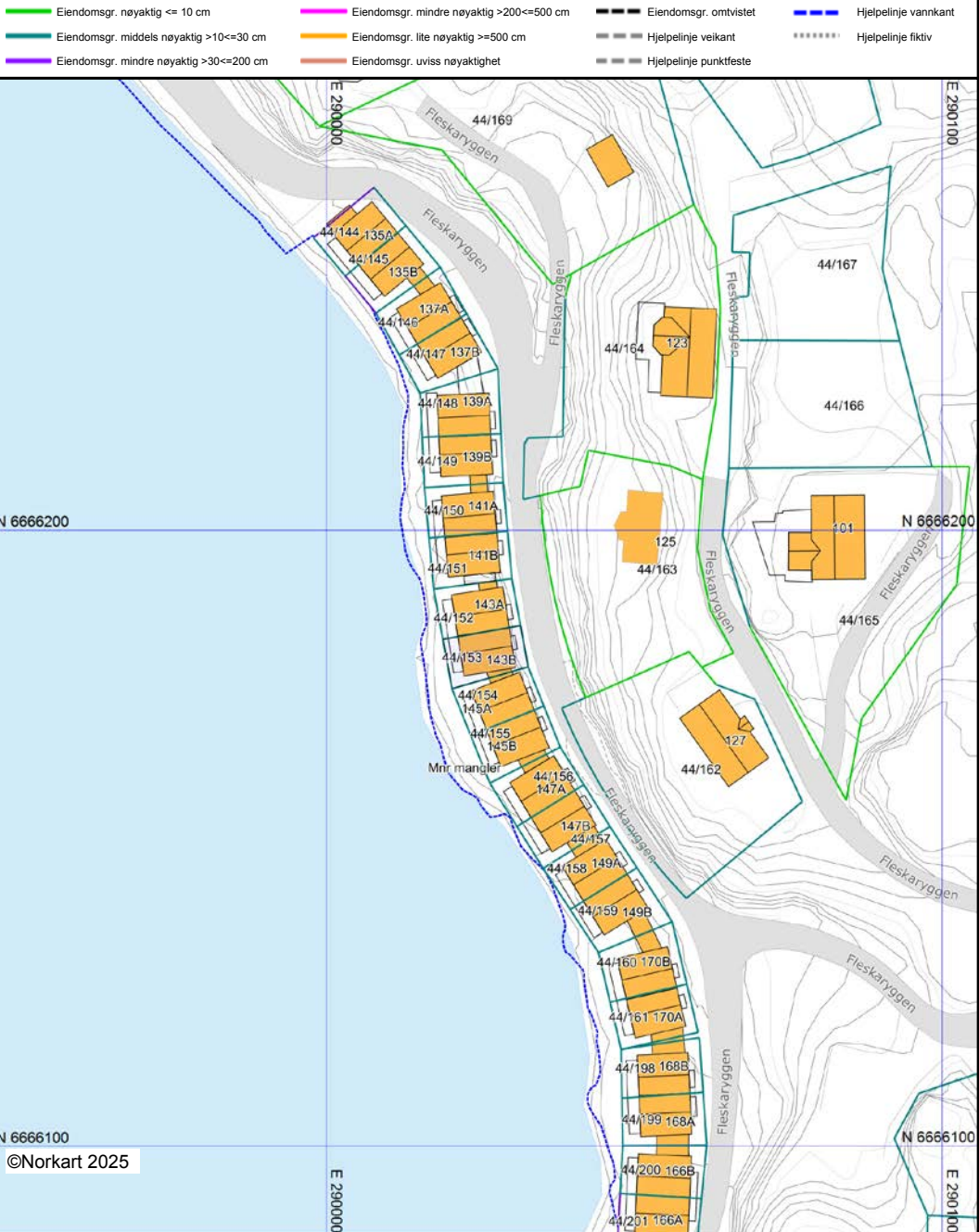
Austevoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 44/153
Adresse: Fleskaryggen 143B
Dato: 12.02.2025
Målestokk: 1:1000



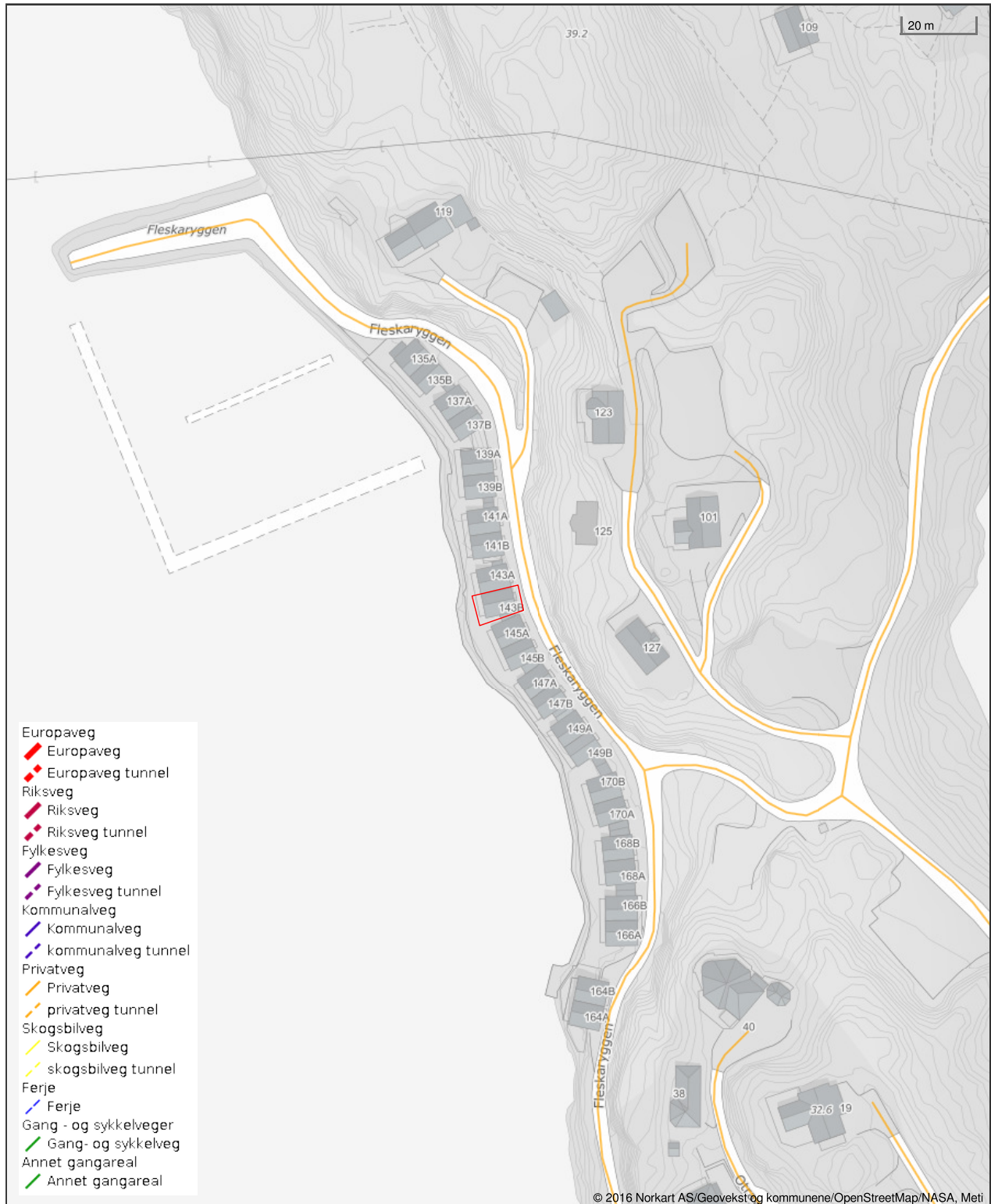
UTM-32



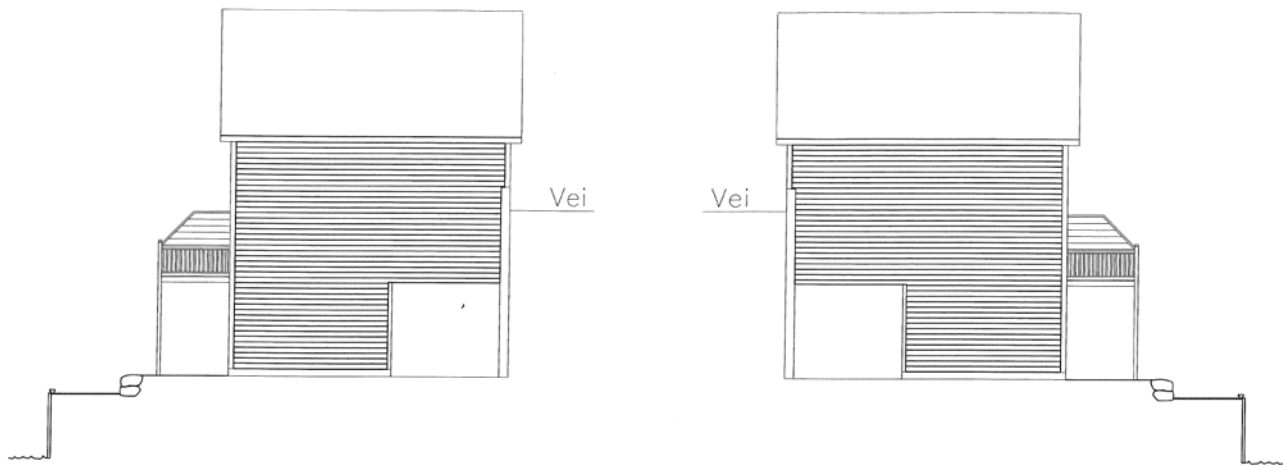
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 4625 - 44/153//



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.



BRUKSLOST RULLER

BRUKSLOST RULLER

BRUKSLOST RULLER

DATO 12.07.2005
 NR. 10 Hald
 23.05.72.02
 TITTEL: BJÄNESTANGEN FERIESENTER
 PROJEKTANSV: BJÄNESTANGEN FERIESENTER
 BRUKSLOST RULLER
 02.05.05 15:00 101 23.05.23.02
 BRUKSLOST RULLER
 BRUKSLOST RULLER
 BRUKSLOST RULLER

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Austevoll kommune

Engevik og Tislevoll
PB 13

5419 FITJAR

Vår ref.
04/00185-030/AJK

Arkivkode.
EIG GB 44/0095

Dykkar ref.

Dato.
25.09.2006

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

GNR.44, BNR 95, BJÅNES.

FERDIGATTEST.

Saka vart handsama som saksnr PLA 0416/06.


Følgjande vedtak vart gjort:


”Rådmannen har vurdert oppmoding om ferdigattest motteke 17.07.06 og i medhald av plan- og bygningslova § 99, jfr. SAK § 34 gir rådmannen ferdigattest for 10 rorbuer/hytter ved sjøen på gnr. 44, bnr. 95, bygg nr. 1 og 2, 3 og 4, 5 og 6, 7 og 8, 9 og 10, Bjånes.

- Tiltaket eller deler av det må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet fastset, jf. PBL § 93.
- Bruksendring krev særskilt løyve, jf. PBL. § 93.
- Eigedomen blir meldt inn i avgiftsregisteret”.

Vedtaket kan påklagast, sjå vedlagde skjema.

Sentraladministrasjonen


Lars Erling Høigen
Leiar for offentleg servicekontor


Aud Jorunn Klepsvik
konsulent

Eiendom	4625 44/153		
Utskriftsdato	12.02.2025	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

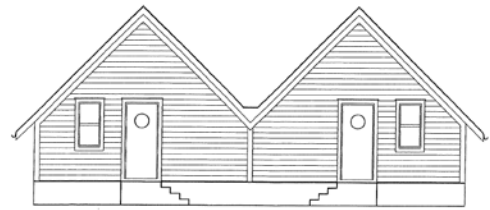
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



FRANSKJE HOVET SØRØST

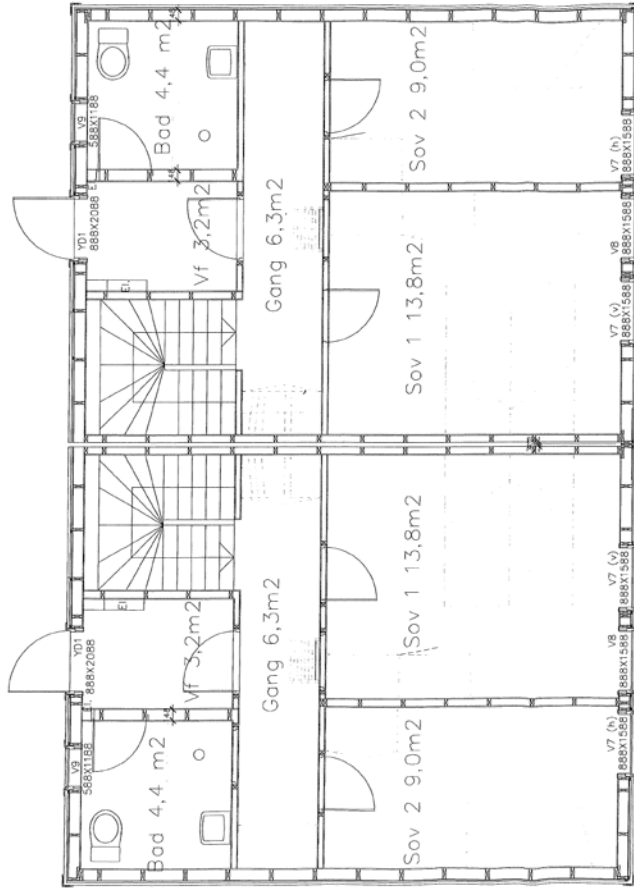


FRANSKJE HOVET VESTRETT

1:200 (1:100) 2005

DATE:	12.07.2005	QUANTITY:	10	CUSTOMER:	1e1@	PROJECT NO.:	
NO.:		TO:	10	DATE:		PROJECT NO.:	
1500 - 1500 - 1500 - 1500 - 1500 - 1500 1500 - 1500 - 1500 - 1500 - 1500 - 1500 1500 - 1500 - 1500 - 1500 - 1500 - 1500						PROJECT NO.:	
DESIGNER:		ADDRESS:		BJÄNESTANGEN FERIESENTER			

Der det ikke skal lages innredning på hems veksles det ut for luke mellom 2 takstoler, over inntegnet hemsetrapp. Størrelse på utveksling er 55x55cm.
Luke lages av panel med lister rundt.
Innredninger som er vist med stiplede linjer levers ikke som standard.



PLAN 3. ETASJE

NR. 9 OG 10

Arbeidstegning 24.11.2005 h.e.

BRUKSAREAL PR. ETASJE: 42,6M²

GRUNNFLATE: 46,8M²

BEBYGD AREAL: 57,6M²
(INKLUSIVE ALTAN)

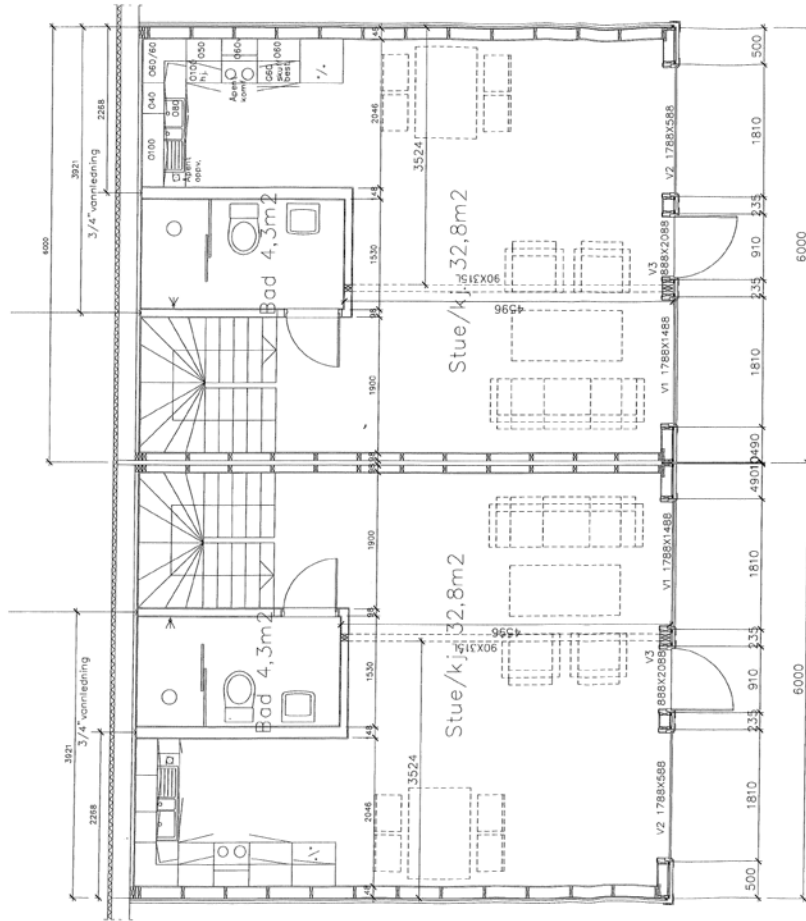
DATE: 13.07.2005
NO: 53 45 73 00
MÅLSTOR: 1:500
PROJEKT: BJEK
BYGGING: BJEK
BYGGER: BJEK
BYGGING: BJEK
BYGGING: BJEK

BJANSTANGEN
FERIESENTER

Innredninger som er vist med stiplede linjer levers ikke som standard.

50mm røf for bredband
50mm røf for styrkstrøm
over hver etasje

50mm røf for bredband
50mm røf for styrkstrøm
over hver etasje



PLAN 2. ETASJE NR. 9 OG 10

Arbeidstegning 24.11.2005 h.e.

BRUKSAREAL PR. ETASJE: 42,6M2

GRUNNFLATE: 46,8M2

BEBYGD AREAL: 57,6M2
(INKLUSIVE ALTAN)

DATE: 20.11.2005
NO

KONSTRUKTØR: GORBERT
TR. HALL
S. 45 73 90

MASTING: 1:500

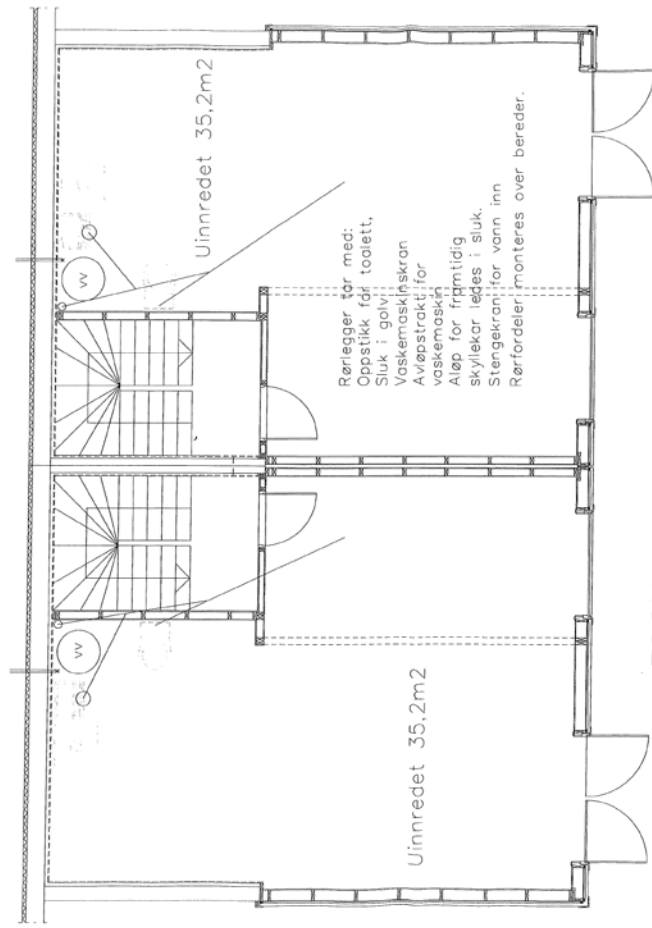
EPITAKING: 200

BYGGER: S. HANSEN & SØN

BYGGER: S. HANSEN & SØN
S. 45 73 90

BYGGER: S. HANSEN & SØN

BJANESTANGEN
FERIESENTER



Rørlegger for med:
Oppstikk for toalett,
Sluk i golv
Vaskemaskin
Avløpsrør for
vaskemaskin
Aløp for fremtidig
skyløkar ledes i sluk.
Stengekran for vann inn
Rørfordele monteres over bereder.

PLAN 1. ETASJE.
NR. 9 OG 10

Arbeidstegning 24.11.2005 h.e.

BRUKSAREAL PR. ETASJE: 42,6M2		
GRUNNFLATE: 46,8M2		
BEBYGD AREAL: 57,6M2 (INKLUSIVE ALTAN)		
DATE: 12.07.2005	ANSVARLIG: OFR/ESTRE	HALETTID: 150
NO:	TELEFON: 55 49 19 00	SPRÅK: 344 000
BYGGING: 11111111111111111111		
BYGG: 11111111111111111111		
BYGGING: 11111111111111111111		
BYGGING: 11111111111111111111		
BYGGING: 11111111111111111111		



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Fleskaryggen 143B
5392 STOREBØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre