

The image shows a bright, modern living and dining area. The ceiling is made of light-colored wooden planks. The walls are also finished with wood, featuring vertical slats in the living room and horizontal slats in the dining area. A large black TV is mounted on the living room wall. In the foreground, there's a dining table with a wooden base and a light-colored top, set with plates, glasses, and a vase of flowers. A large window on the right side of the image provides a view of the outdoors, showing a garden and neighboring houses. The overall atmosphere is warm and contemporary.

aktiv.

Tednekleivo 29, 5419 FITJAR

**Innflyttningsklar tomannsbolig,
solrik beliggenhet m/utsikt,
varmepumpe, 2 soverom samt nytt
kjøkken.**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Årlig festeavgift: Kr 1 591,-
Selger: Alexander Meland
Louise Kullstad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 68/68 kvm
Tomtstr.: 413.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 345
Oppdragsnr.: 1505250272

Velkommen til visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Tednekleivo 29!

Boligen ligger høyt og fint plassert i et veletablert og attraktivt boligområde, sentralt i Fitjar. Beliggenheten byr på flott utsikt og svært gode solforhold. Boligen har gjennomgått vesentlige forbedringer i 2025, noe som gir en moderne og innbydende helhet. Boligen har varmepumpe i stuen og store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp.

Verdt å nevne:

Solrik beliggenhet med flott utsikt
2 soverom
Nytt kjøkken fra IKEA i 2025
Asfaltert og opparbeidet uteområdet i 2025
Barnevennlig beliggenhet
Lagt nytt laminatgulv i hele huset i 2025
Varmepumpe fra 2023
Flotte turer i nærområdet

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	40
Energiattest	47
Nabolagsprofil	53
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA totalt: 68 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Vindfang 4.2m2, stue/kjøkken - 35.8m2, gang - 3m2, bad/vaskerom - 5m2, soverom - 6.5m2, soverom - 11.4m2.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

413.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med beplantning og asfalt fra september 2025. Boligen står på byggegrunn av sprengsteinsfylling, og bygningen har betong ringmur. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994, og det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger også en festekontrakt på tomten.

Årlig festeavgift

Kr 1 591

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1993.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales i to perioder, en gang hvert halvår. Avgiften skal reguleres hvert tiende år, opp eller ned, i samsvar med engrosprisindeksen og rentenivået. I 1993 var den årlige avgiften på kr 799,- og er i dag blitt kr 1 691,- ved forrige regulering.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Etter at festetiden er ute, skal festeren ha rett til å løse inn tomten til verdien på innløsningstidspunktet, med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og utbedringer som er utført av festeren og hans forgjengere, dersom ikke grunneieren og kommunen forlenger festekontrakten på rimelige vilkår, eller etter lovlig skjønn overtar bygningene på tomten og godtgjør verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og utbedringer som er utført av festeren og hans forgjengere.

Festekontrakt datert

21.07.1993.

Beliggenhet

Tednekleivo 29 ligger fint plassert høyt i terrenget, i et veletablert og populært boligområde sentralt i Fitjar. Beliggenheten gir gode solforhold og området er barnevennlig og oversiktlig, med lite trafikk, hvor barna trygt kan leke og løpe fritt mellom husene. Her bor du med kort avstand til det meste, med ca. 4 minutters kjøring til både idrettsbane og nærmeste dagligvarebutikk, Spar Fitjar. Området byr på svært gode turmuligheter, med populære turmål som Tuftelandsfjellet, Rossneset og Midtfjellet. For en roligere spasertur kan du ta turen til Håkonarparken, som ligger i kort avstand fra boligen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

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

Yttervegger: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer, det er nye vinduer på soverommene i 2025. Øvrige vinduer fra byggeår.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

UTVENDIG:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har også mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takkonstruksjon/Lof:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufting/ventilering bør forbedres.

ETASJE > BAD/VASKEROM:

Overflater Gulv:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, samt er det påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > STUE/KJØKKEN:

Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2025

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

- Ja, Dårlig fall mot sluk i dusj

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hatlevik Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av toalett Montering av nye dusjdører Flytting av varmtvannsbereder fra gang til bod

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja. tidligere vært råteskade med terrassedør i stue.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Dette har blitt utbedret av nåværende eier og familiemedlem.

Skifting av ny terrassedør, kledning på hele vegg, asfaltplater og bunnsvill.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på begge soverom. Ny ytterdør og ny terrassedør.

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

- Ja. brukstid på vinduene så måtte byttes.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av vindu på soverom, ytterdør og terrassedør.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Sammenheng med råteskade i vegg, så rev vi terrassen som var feil bygget og helt inn til kledning. Denne var årsaken til råteskaden ved terrassedøren i stuen.

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

- Ja, som tidligere nevnt så har det vært råteskade ved terrassedør. Dette er utbedret.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av råteskaden ved terrassedør

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

- Ja, maur inne i sammenheng ved råteskaden

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Maur kom i sammenheng ved råteskaden, og har vært borte siden skaden ble utbedret.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hatlevik Rør

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmtvannsbereder til bod for godkjent sluk.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Varmepumpe Ekspressen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til splitter ny svart varmepumpe "Polar 25".

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Årskog Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Spotter rundt huset Stikkontakt ute Elbil lader Fikset dimmer på store soverommet Flytting av strøm til komfyr

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

- Alt elektrisk er utført av Årskog elektro i våres eige.

- Alt ved bad/våtromsone er gjort av Hatlevik Rør i våres eige.

- Det er satt inn nytt Kjøkken fra Ikea desember 2025.

- Alle integrerte hvitevarer er nye.

- Nytt gulv februar 2025 6

- Ny terrassedør, ytterdør med kodelås, og nye vinduer på begge soverom.

- Nye lamper i utebod.
- Nytt toalett, dusjdører
- Lys spotter ute
- Ny kledning på hele terrassedør siden
- Elbillader
- Fått stikkontakt ute

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 68 m² BRA / 68 m² BRA-i

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

1. etg: Stue/kjøkken - 35.8 m², gang - 3 m², bad/vaskerom - 5 m², soverom - 6.5 m², soverom - 11.4 m²

I tillegg er det en ekstern bod på 7 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv med fliser i vindfang og bad, øvrige gulv med laminat fra 2025.

Vegger: Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Tak: Taktekkingen er av betongtakstein.

Velkommen inn!

Entré |

Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig gang med en innbydende atmosfære. Pene farge- og materialvalg bidrar til et godt førsteinntrykk, og gangen byr på god plass til praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Dette gir en ryddig og funksjonell entré som setter tonen for resten av boligen.

Stue/kjøkken |

Vi beveger oss inn i en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 35,8 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som harmonerer godt med det flotte laminatgulvet fra 2025. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fin følelse av å trekke uteområdet inn i rommet. Planløsningen gir god plass til både en romslig sofakrok og en hyggelig spisestue.

Rommet er utstyrt med varmepumpe fra 2023, som bidrar til et behagelig innneklima

året rundt, samt spotter i taket som gir god belysning. Kjøkkeninnredningen fra IKEA i 2025 og har stilrene, glatte fronter. Benkeplaten er i laminat, og kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Her er det rikelig med både arbeidsflate og oppbevaringsplass.

Bad |

Helfliset og moderne bad med varmekabler i gulvet som gir god komfort. Badet ble sist totalrenovert i 2008, og i 2025 ble det oppgradert med nytt toalett, ny servant samt en ny og større dusjløsning. Dette gir badet et tidsriktig uttrykk og god funksjonalitet.

Soverom |

Boligen byr på to luftige soverom med en rolig og behagelig atmosfære. Rommene har gode møbleringsmuligheter og gir plass til både seng og oppbevaring. Nye vinduer fra 2025 sørger for godt lysinnslipp og bidrar til et moderne uttrykk samt forbedret bokomfort.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en bod på 7 m².

Andre opplysninger:

- Varmepumpe i stue/kjøkken fra 2023
- Det er avløpsrør av plast og innvendige vannledninger er av kobber.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Det er elektrisk styrt vifte og naturlig avtrekk.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Skiftet terrassedør og hele kledning på denne siden mai 2025.
- Opparbeidet uteområdet 2025.
- Asfaltert september 2025.
- Utelys rundt boligen februar 2025.
- Ny ytterdør med kodelås januar 2025.
- Nye 3 lags-vindu på begge soverom 2025.
- Skiftet til led lys i bod 2025 flyttet.
- Varmtvannstanken i bod 2025 malt begge.
- Soverom januar 2025 nye gulvlister 2025.
- Nytt toalett februar 2025.
- Ny og større dusj mars 2025.
- Ny servant 2025.
- Nytt laminatgulv i hele huset januar 2025.
- Oppussing av kjøkken 2025.
- Selger opplyser om at det ble gjennomført el kontroll november 2024.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement for TV og internett.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Sparebanken 1 (Favør) , polisenummer 35307973

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har varmekabler på badet og varmepumpe fra 2023 i stuen. Ellers er det elektronisk oppvarming via panelovn.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 570 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 573 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 10 903 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 421 954 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 687 815 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel,

forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 345 i Fitjar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4615/65/345:

31.01.1989 - Dokumentnr: 1060 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 27,192

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1993 - Dokumentnr: 6052 - Vilkår i festekontrakt

Gjelder framfeste

21.07.1993 - Dokumentnr: 6052 - Vilkår i festekontrakt

Gjelder framfeste

Bestemmelse om gjerde med flere bestemmelser.

21.07.1993 - Dokumentnr: 6052 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 799

Tomteverdi: NOK 45 764

Pant for forfalt festeavgift

24.10.1970 - Dokumentnr: 6065 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 13 565

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1970 - Dokumentnr: 6066 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 5 488
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1970 - Dokumentnr: 6065 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 13 565
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1970 - Dokumentnr: 6066 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 5 488
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1989 - Dokumentnr: 1060 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 27,192
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1993 - Dokumentnr: 6052 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 799
Tomteverdi: NOK 45 764
Pant for forfalt festeavgift

30.06.1993 - Dokumentnr: 5245 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4615 Gnr:65 Bnr:320

01.01.2020 - Dokumentnr: 1508220 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1222 Gnr:65 Bnr:345

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bygging av "bustad" (tomannsbolig) datert 31.12.1994.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.12.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Veien bort til boligen regnes som kommunal vei, selve innkjørselen er på egen eiendom.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål (boligbebyggelse) i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Planidentifikasjon: 198801

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Reguleringsplan Fitjarstølane II

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 13.09.1988

LovreferansePBL: 1985 eller før

I følge reguleringsplanen er området satt av til bygging av boliger samt noe offentlige bygninger og park områder.

Arealet i kommuneplanens arealdel er ment brukt til boligbebyggelse, i tråd med overordnede mål for arealbruk og utvikling i kommunen.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 201002

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 20.06.2012

PlannavnKommuneplan: 2011 - 2022

Arealformål

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: B

Planidentifikasjon: 201002

Detaljeringsone

Detaljeringsplan: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Hensynsonenavn: 198801

Planidentifikasjon: 201002

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Fastpris kr 45 000,-

Kommunale opplysninger kr 15 000,-

Markedspakke kr 20 000,-

Oppgjørshonorar kr 8 000,-

Tilretteleggingsgebyr kr 1 000,-

Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

03.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Tednekleivo 29, 5419 FITJAR

 FITJAR kommune

 gnr. 65, bnr. 345

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1037

Referansenummer: NQ3317

Autorisert foretak: TBDU AS



 NITO

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade kledd med liggende bordkledning.

Langvegg med terrassedør i er byttet kledning på i 2025, utført i egen regi.

Musebørste i underkant av kledning der dette er kontrollert.

Noe begrenset lufting ved inngang - Det bør etableres luftespale.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer, det er nye vinduer på soverommene i 2025.

Øvrige vinduer fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås fra 2025 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2025.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med fliser i vindfang og bad, øvrige gulv med laminat fra 2025,. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Gulv mot grunn er støp. Gulvet er kontrollert for høyde avvik med laser.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør fra stue til gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 5m2

Bad er renoveret i 2008, det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt, noe motfall fra sluk til dør. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm

Slitte fuger, spesielt i dusjsone, en del riss og oppsprekk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger fra 2025, opplegg for vaskemaskin.

Dusjgarnityr fra 2023. Kilde: Tidligere egenerklæring.

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra Vindfang . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 8%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplaten er

av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe i stue/kjøkken fra 2023

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i vindfang.

Selger opplyser om at det ble gjennomført el kontroll november 2024.

Det er etter utført kontroll kun utført arbeid av registrert foretak og samsvarserklæring foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Bygningen har betong ringmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

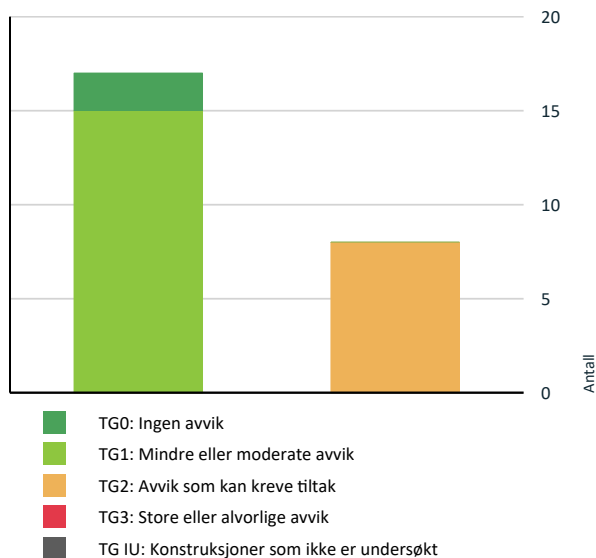
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen avvik på planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - 5m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - 5m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken - 35.8m2 > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - 5m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Kilde: PropCloud

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

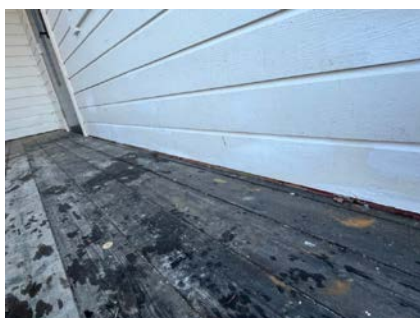
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade kledd med liggende bordkledning.
Langvegg med terrassedør i er byttet kledning på i 2025, utført i egen regi.
Musebørste i underkant av kledning der dette er kontrollert.
Noe begrenset lufting ved inngang - Det bør etableres luftespale.



Det bør være 2.5cm fra underkant kledning til terrassebord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer, det er nye vinduer på soverommene i 2025.
Øvrige vinduer fra byggeår.



Flatt vannbord, bør utbedres med noe fall. Slik at vann renner av og ikke samler seg på vannbordet.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås fra 2025 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2025.



Tilstandsrapport



Dør til felles bod

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv med fliser i vindfang og bad, øvrige gulv med laminat fra 2025,. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er støp. Gulvet er kontrollert for høyde avvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør fra stue til gang.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM - 5M2

Generell

Bad er renover i 2008, det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM - 5M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM - 5M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Gulvet er tilnærmet flatt, noe motfall fra sluk til dør. Det er etablert oppkant i døråpning på over 2.5cm
Slitte fuger, spesielt i dusjsone, en del riss og oppsprekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall må utbedres i forbindelse med renovering av bad.
Overflater nærmer seg forventet levetid og tiltak må påberegnes på sikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM - 5M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



ETASJE > BAD/VASKEROM - 5M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg fra 2025, opplegg for vaskemaskin.
Dusjgarnityr fra 2023. Kilde: Tidligere egenerklæring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM - 5M2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



ETASJE > BAD/VASKEROM - 5M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra vindfang. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til 8%



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN - 35.8M2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkken innredning fra 2025 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 35.8M2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe i stue/kjøkken fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang.

Selger opplyser om at det ble gjennomført el kontroll november 2024.

Det er etter utført kontroll kun utført arbeid av registrert foretak og samsvarserklæring foreligger.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

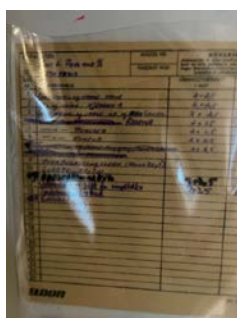
Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

Merk at taksmann ikke har elektrofaglig kompetanse.



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong ringmur.



TG 0 Terrengforhold



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

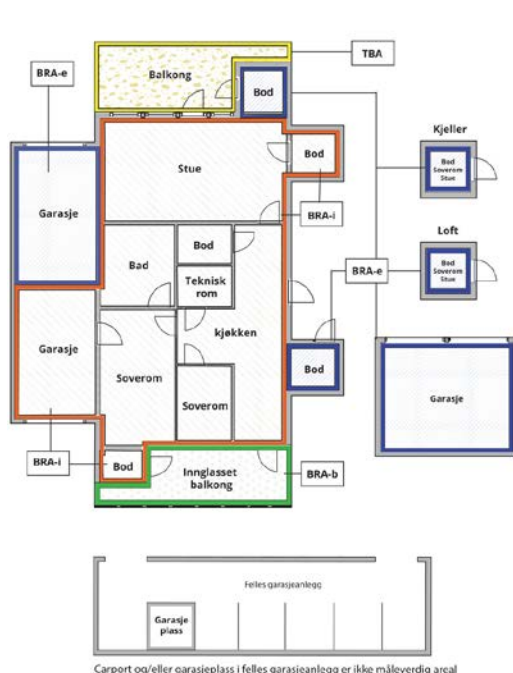
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	
SUM	68				
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang 4.2m ² , stue/kjøkken - 35.8m ² , gang - 3m ² , bad/vaskerom - 5m ² , soverom - 6.5m ² , soverom - 11.4m ²		

Kommentar

Vindfang 4.2m²
Stue/kjøkken - 35.8m²
Gang - 3m²
Bad/vaskerom - 5m²
Soverom - 6.5m²
Soverom - 11.4m²

Bodareal er vist som fellesareal på tegninger i byggesaken.
Felles bod areal er målt opp til totalt 14m². - 7 m² pr seksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen avvik på planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har flere oppgraderinger fra de seinere år, men det meste er utført som egeninnsats av tidligere og nåværende eier.

Følgende er utført av håndverker:

Fra samsvarserklæring til tidligere eier:

Montert varmepumpe - 2022

Lagt opp 2 nye kurser til bod, byttet til LED spotter utvendig - 2023

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)
Tomannsbolig	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4615 FITJAR	65	345		0	413.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tednekleivo 29

Hjemmelshaver

Meland Alexander, Meland Lovise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Tednekleivo i Fitjar, i et rolig og etablert boligområde med landlige omgivelser. Området er preget av spredt boligbebyggelse og lite trafikk, noe som gir et skjermet og trivelig bomiljø. Det er kort avstand til Fitjar sentrum med dagligvarebutikker, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Beliggenheten har nærhet til natur og åpne landskap, samtidig som det er praktisk pendleavstand til øvrige deler av kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	08.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Alexander Meland

Louise Kullstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Tednekleivo 29

5419 Fitjar

4615-65/345/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk i dusj

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hatlevik Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av toalett Montering av nye dusjdører Flytting av varmtvannsbereder fra gang til bod

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tidligere vært råteskade med terrassedør i stue.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Dette har blitt utbedret av nåværende eier og familiemedlem. Skifting av ny terrassedør, kledning på hele vegg, asfaltplater og bunnsvill.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på begge soverom. Ny ytterdør og ny terrassedør.



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

♦ Ja

Brukstid på vinduene så måtte byttes

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av vindu på soverom, ytterdør og terrassedør

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Sammenheng med råteskade i vegg, så rev vi terrassen som var feil bygget og helt inn til kledning. Denne var årsaken til råteskaden ved terrassedøren i stuen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Som tidligere nevnt så har det vært råteskade ved terrassedør. Dette er utbedret.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av råteskaden ved terrassedør

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

♦ Ja

Maur inne i sammenheng ved råteskaden

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Maur kom i sammenheng ved råteskaden, og har vært borte siden skaden ble utbedret.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hatlevik Rør

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmtvannsbereder til bod for godkjent sluk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Varmepumpe Ekspressen AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til splitter ny svart varmepumpe "Polar 25"

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Årskog Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Spotter rundt huset Stikkontakt ute Elbil lader Fikset dimmer på store soverommet
Flytting av strøm til komfyr

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Alt elektrisk er utført av Årskog elektro i våres eige.
Alt ved bad/våtromsone er gjort av Hatlevik Rør i våres eige.

Det er satt inn nytt Kjøkken fra Ikea desember 2025.

Alle integrerte hvitevarer er nye.

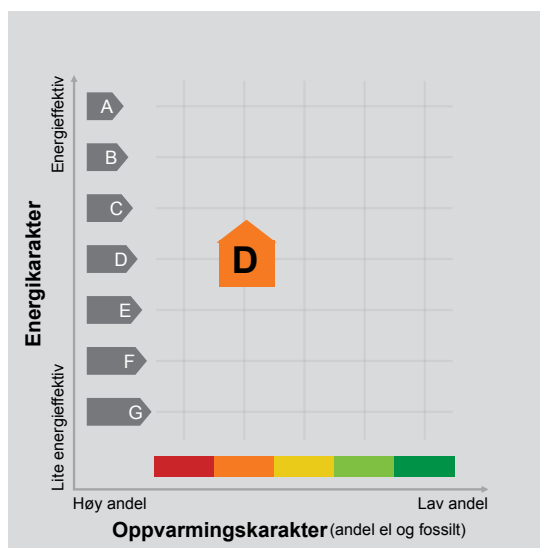
Nytt gulv februar 2025



Ny terrassedør, ytterdør med kodelås, og nye vinduer på begge soverom.
Nye lamper i utebod.
Nytt toalett, dusjdører
Lys spotter ute
Ny kledning på hele terrassedør siden
Elbillader
Fått stikkontakt ute

ENERGIATTEST

Adresse	Tednekleivo 29
Postnummer	5419
Sted	FITJAR
Kommunenavn	Fitjar
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	345
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300056446
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28222
Dato	20.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

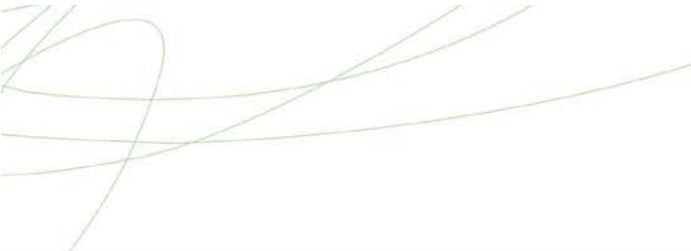
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

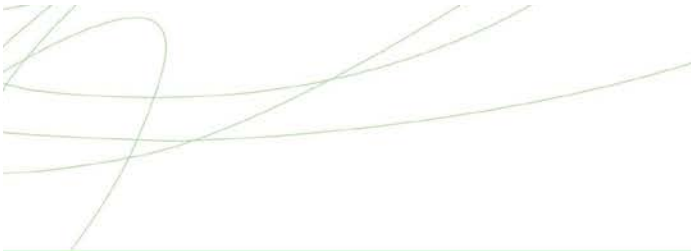
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

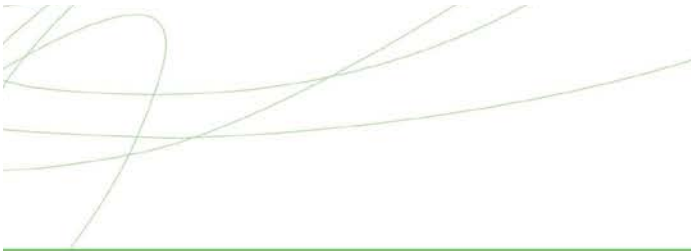
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Tednekleivo 29 - Nabolaget Fitjar - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fitjar idrettspark Linje 671, 680	4 min 0.2 km
Stord Lufthavn Sørstokken	20 min
Bergen Flesland	3 t 9 min

Skoler

Rimbareid barne- og ungdomsskule (1-10..21 min 355 elever, 27 klasser	1.7 km
Fitjar vidaregåande skule 250 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Fitjar	11 min
Fitjar VGS - Vestland fylkeskommune	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

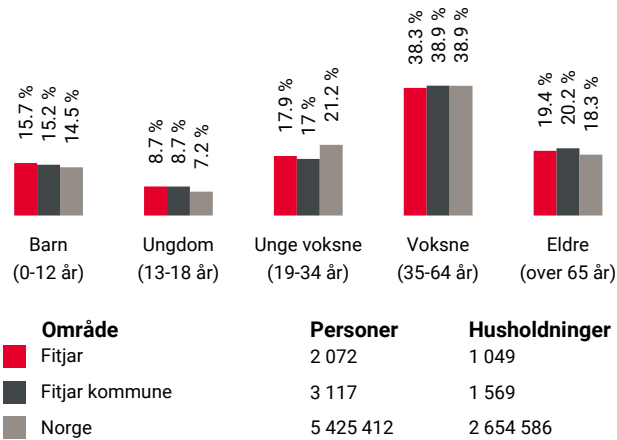
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fitjar naturbarnehage	9 min
Fitjar soknerådsbarnehage Stifting (1-5 ... 53 barn	10 min 0.7 km
Svingen barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fitjar PostNord	10 min 0.8 km
Spar Fitjar	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Fitjar idrettspark 6 min 🚶
Fotball, friidrett 0.4 km

⚽ Fitjar idrettsplass - kunstgrasbane 11 min 🚶
Fotball 0.9 km

🚴 Fitjar Treningssenter 14 min 🚶

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 8% blokk
■ 14% annet

Varer/Tjenester



Handelshuset Odd Larsen

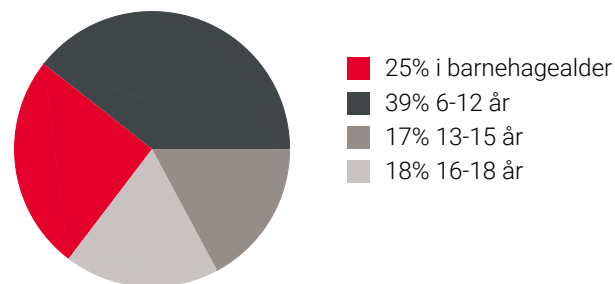
18 min 🚶



Apotek 1 Sagvåg

22 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

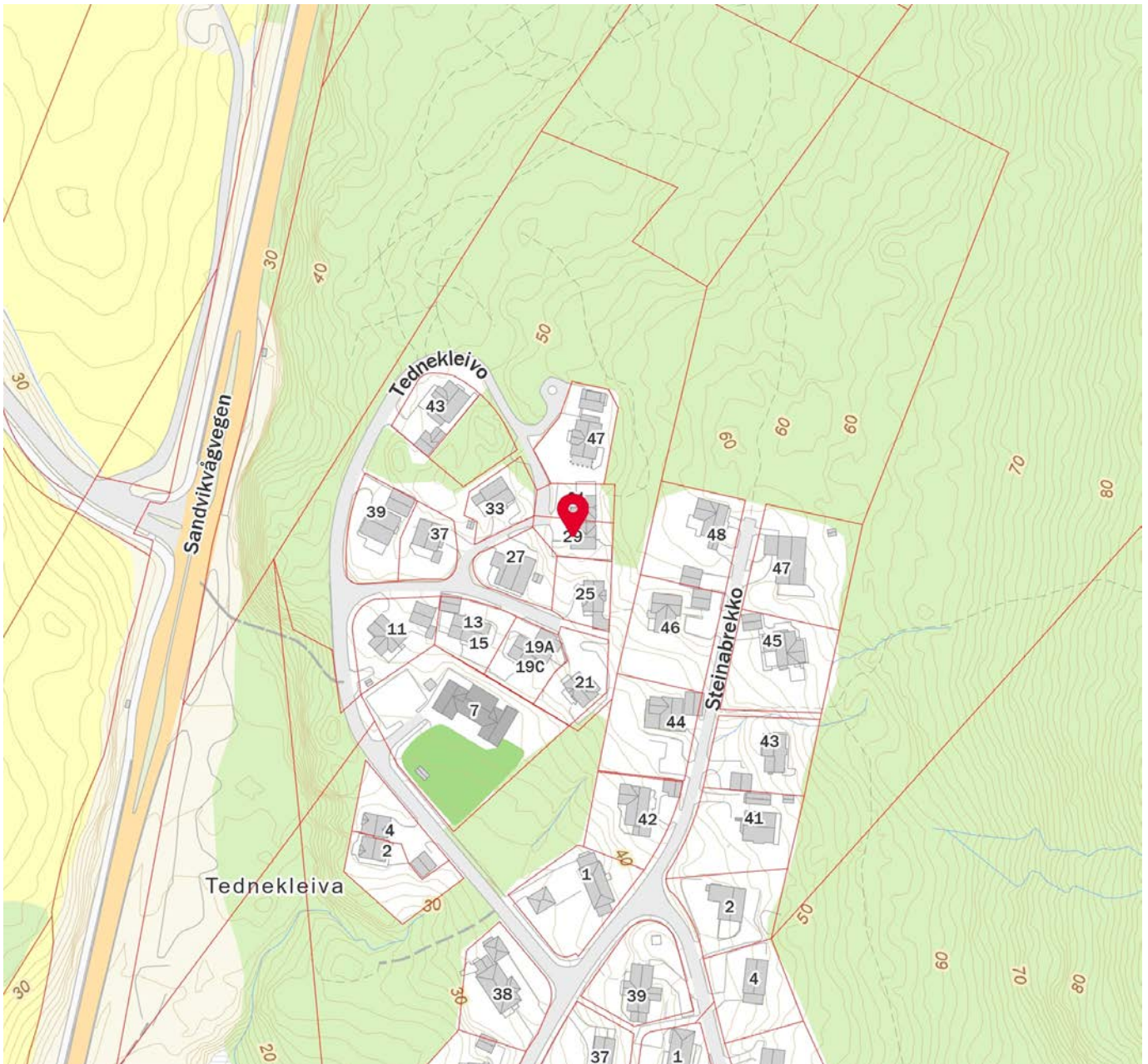
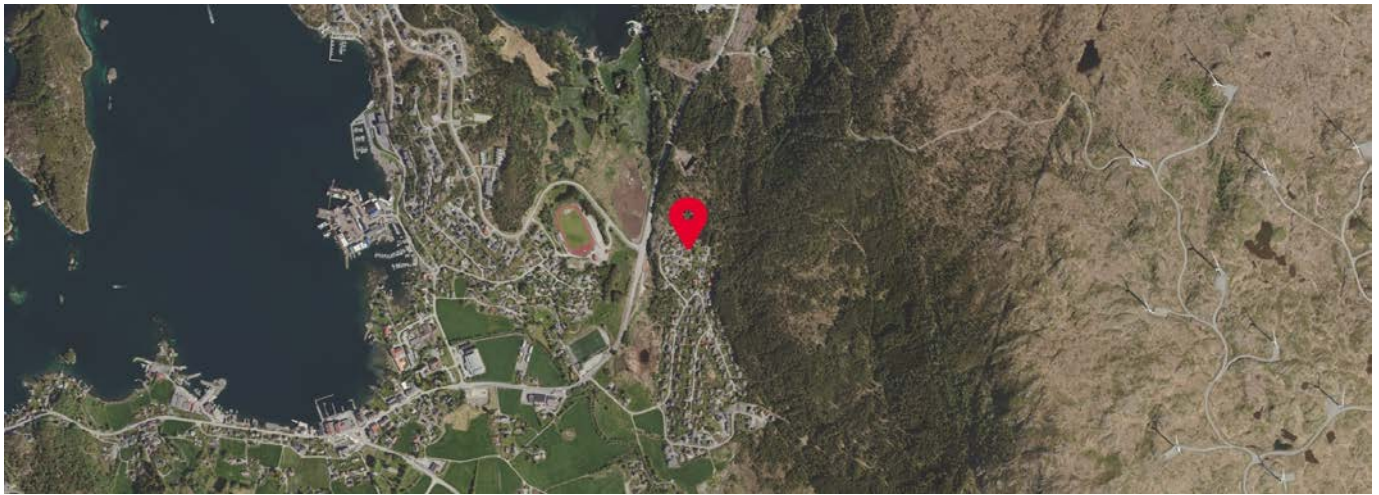


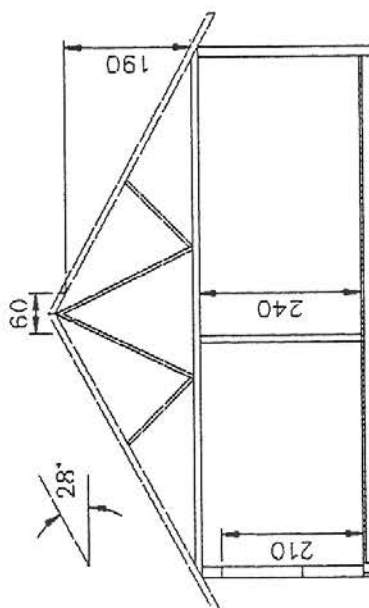
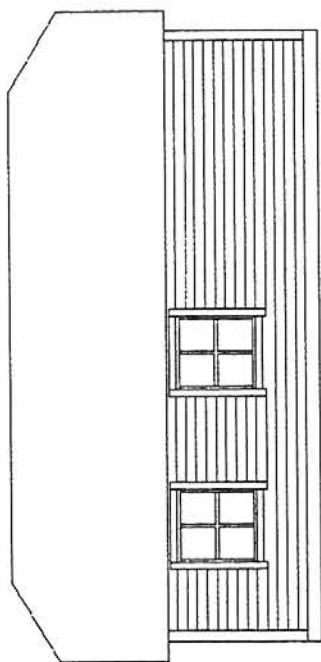
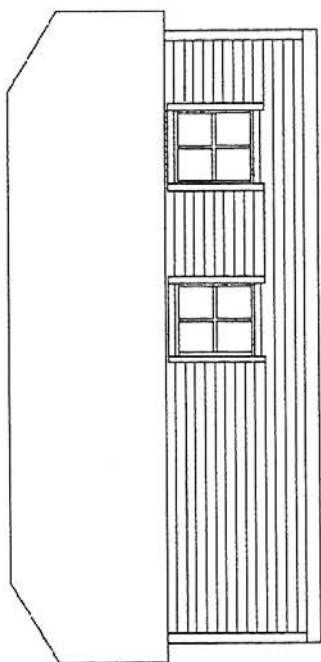
0% 43%

■ Fitjar
■ Fitjar kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





NAVN:

ADRESSE:

Dato 28.10.92 Konstr/teqnet

T.HELLAND

Skala

1:100

FITJAR BYGG

GNR:

BNR:

Erstatning for

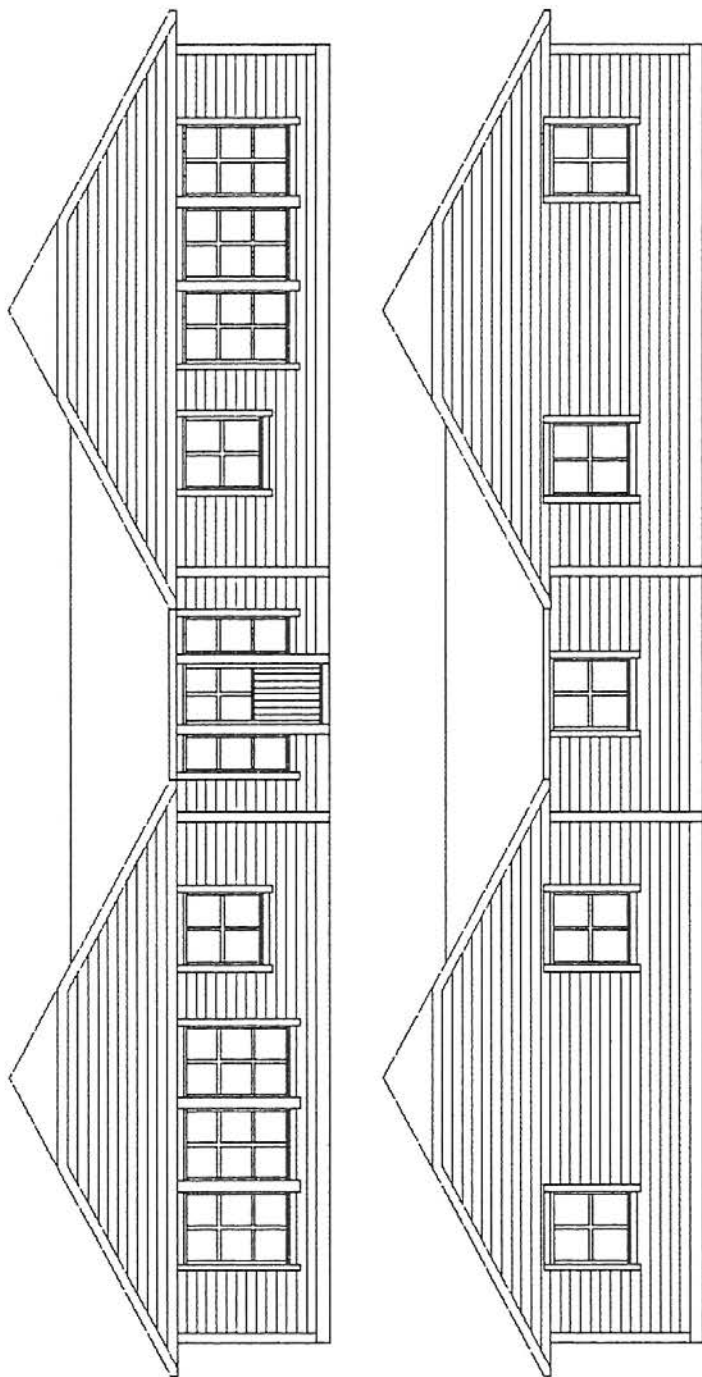
Erstatet av

TOMANNSBOLIG

TEGNING NR: 1023

Henvising

Beregning



NAVN:
ADRESSE:

Dato 28.10.92 Konstr./tegnet
T. HELLAND

Skala

1:100

FITJAR BYGG

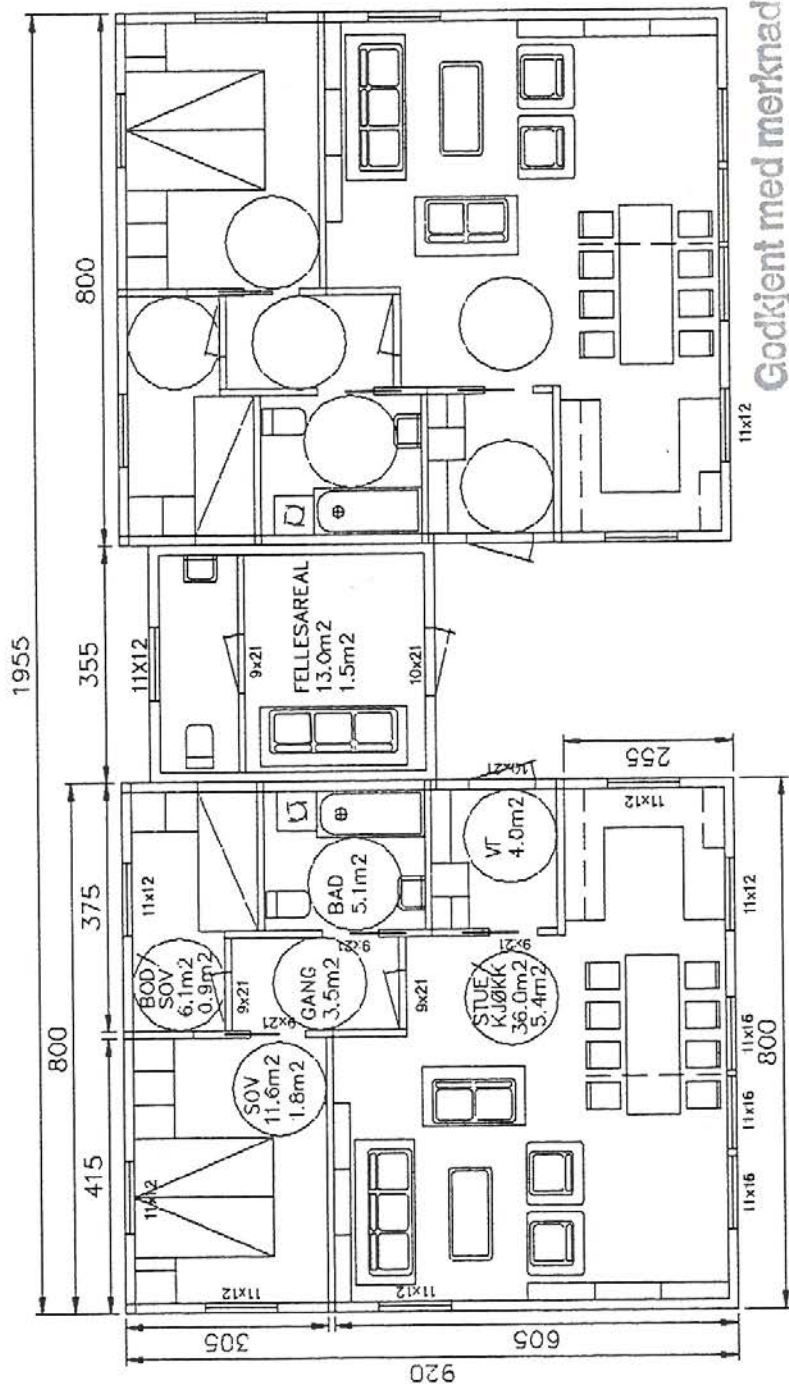
GNR: BNR:

Erstatning for Erstatet av

TOMANNSBOLIG

TEGNING NR: 1023

Henvi
Beregning



Godkjent med merknader 6/5-1983

F: T-JAPS TO LAWE

TOMT (B)

Dato 28.10.92	Konstr/tegn T.HELLAND
---------------	--------------------------

Konstr./tegn. T.HELLAND	Skala
----------------------------	-------

FITJAR BYGG

Erstatning for	Erstatet av
----------------	-------------

TEGNG NR: 1023

tenvisning

Beregning

LEILIIET	PR.ENIIET	BRA-K:	68.53m2	BA:	68.53m2
UTV.BOD	PR.ENHFT	BRA-K:	5.0m2	BA:	5.0m2
FELLESA.	PR.ENHET	BRA-K:	6.5m2	BA:	6.5m2
TOTAL	PR.ENHET	BRA-K:	80.03m2	BA:	80.03m2

Kommune

1222 FITJAR

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Meldar (namn, adresse)

FITJAR BYGG A/S
5419 FITJAR

Byggherre (namn, adresse)

FITJAR BYGG A/S

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/byggjestad

FITJARSTØLANE

Gnr.

65

Bnr.

345

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Dato for søknad

240393

Kva slag arbeid

NYBYGG

Kva slag bygg

BUSTAD

Behandling/vedtak

BYGNINGSRÅDET

Vedtak dato

06051993

Saksnr.

B-34/93

Merknader

Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksending krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Stad

Fitjar

Stempel/underskrift

FITJAR KOMMUNE

Teknisk etat

Dato

31.12.1994

Kopi sendt til☒ ansvars-
havande

Namn

FITJAR BYGG A/S

Adresse

FITJAR

☒ andre

Namn

SPAREBANKEN VEST

Adresse

FITJAR

Namn

FITJAR KIRKNINGSKONTOR

Adresse

FITJAR

Namn

TEKNISK ETAT

Adresse

FESTEKONTRAKT

for

Fitjarstølen II

Mellom Kåre Skram

og Fitjar kommune.

Dagbok nr. 6065 1970
Sunnhordland sorenskrivarembete
Skp. kr. 3.400,-

Kåre Skram (grunneigar) fester med dette til Fitjar kommune
"Fitjarstølen II", g.nr. 65, br.nr. 143, areal 60.286,00 m²,
skylddelt 14/4-1970.

Festevilkåra er:

1. Fitjar kommune betalar til grunneigaren ei årleg avgift på
kr. 225,- pr. 1000 m², d.v.s. kr. 13.564,35.

Kronertrettentusenfemhundroogsekstifire 35/100.

Festeavgifta skal utreknast etter $4 \frac{1}{2} \%$ pr. år av kr. 5,-
pr. m² oppmålt areal.

Avgifta skal betalast halvårleg, forskotsvis den $\frac{1}{1}$ og $\frac{1}{7}$.

Avgifta skal regulerast kvart 10. år opp eller ned, i høve
til engrosprisindeksen og rentenivå. Første gong frå 1/4-1970.

2. Festetida skal vera 99 år.

Etter at festetida er ute skal festaren ha rett til å løysa
inn arealet etter verdien på innløysingstida med frådrag for
verdauke som fylgjer av påkostnader og utbetringar, dersom
grunneigaren ikkje vil forlengja festekontrakten på rimelege
vilkår.

3. Kommunen får rett til å utparsellera arealet til bustadtomter
med tilhøyrande vegar, friareal m.v. og opparbeida tekniske
anlegg i samband med dette. Bustadtomtene skal skylddelast
og få eige br.nr., og kommunen får rett til å bortfeste dei
til interesserte. Vilkåra for bortfeste skal bestemmast av
kommunen.

4. Dei som har bygt på tomtane skal ha rett til å få kjøpa sitt
bruk etter avtale med grunneigaren og med direkte oppgjer
til han mot skøyte. Kostnad med slik innløysing er kommunen
uvedkomande. For kvar parsell som såleis vert skøytt til
brukaren, skal kommunen sin festesum til grunneigaren reduse-
rast tilsvarande arealet, herunder medrekna del av veggrunn
og friareal som tomtkjøparen har betalt bygselavgift for.

5. Kommunen skal syta for tinglysing av denne kontrakten
og ber kostnaden med det.

Fitjar, den *12. oktober* 1970.

<i>Kåre Skram</i>	<i>Knut L. Rydland</i>
.....	
Kåre Skram,	Knut L. Rydland
	ordfører,

Underskrivne vitnar at Kåre Skram og Knut L. Rydland
sjelv har skrive under denne kontrakten og at begge
er over 21 år.

Fitjar, den *12. oktober* 1970.

<i>Pålsmund Tommås</i>	<i>Gut Haaland</i>
.....	
<i>M. H.</i>	

FESTEKONTRAKT

for

Fitjarstølen I

Mellom Johannes Fitjar
og Fitjar kommune.

Dagbok nr. 6066 19 70
Sunnhordland: sorenskrivarembete
Skjelnkr. 1420,-

Johannes Fitjar (grunneigar) fester med dette til Fitjar kommune "Fitjarstølen I", g.nr. 65, br.nr. 144, areal 24.391,00 m², skylddelt 14/4-1970.

Festevilkåra er:

1. Fitjar kommune betalar til grunneigaren ei årleg avgift på kr. 225,- pr. 1000 m², d.v.s. kr. 5.437,93.

Kronerfemtusenfirehundreogåttisju 98/100.

Festeavgift:

Festeavgifta skal utreknast etter 4 ½ % pr. år av kr. 5,- pr. m² oppmålt areal.

Avgifta skal betalast halvårleg, forskotsvis den 1/1 og 1/7.

Avgifta skal regulerast kvart 10. år opp eller ned, ihøve til engrosprisindeksen og rentenivå. Første gong frå 1/4-1970.

2. Festetida:

Festetida skal vera 99 år.

Etter at festetida er ute skal festaren ha rett til å løysa inn arealet etter verdien på innløysingstida med frådrag for verdauke som fylgjer av påkostnader og utbetringar, dersom grunneigaren ikkje vil forlengja festekontrakten på rimelege vilkår.

3. Kommunen får rett til å utparsellera arealet til bustadtomter med tilhøyrande vegar, friareal m.v. og opparbeida tekniske anlegg i samband med dette. Bustadtomtene skal skylddelast og få eige br.nr. , og kommunen får rett til å bortfeste dei til interesserte. Vilkåra for bortfeste skal bestemmast av kommunen.

4. Dei som har bygt på tomtane skal ha rett til å få kjøpa sitt bruk etter avtale med grunneigaren og med direkte oppgjer til han mot skøyte. Kostnad med slik innløysing er kommunen uvedkomande. For kvar parsell som såleis vert skøytt til brukaren, skal kommunen sin festesum til grunneigaren redusert tilsvarende arealet, herunder medrekna del av veggrunn og friareal som totekjøparen har betalt bygselavgift for.



5. Kommunen skal syta for tinglysing av denne kontrakten
og ber kostnaden med det.

Fitjar, *12. oktober* 1970.

Johannes Fitjar *Knut L. Rydland*
Johannes Fitjar. Knut L. Rydland.
ordfører.

Underskrivne vitnar at Johannes Fitjar og Knut L.
Rydland sjelv har skrive under denne kontrakten og at
begge er over 21 år.

Fitjar, *12. oktober* 1970.

Bjarnar Heggøy *Kirsten Heggøy*

Som ektefelle samtykker eg i bortfeste av ovannemnde
eigedom.

Petra Fitjar
Petra Fitjar.

Underskrivne vitnar at Petra Fitjar sjelv har skrive
under denne kontrakten og at ~~begge~~ er over 21 år.

Bjarnar Heggøy *Kirsten Heggøy*
17/10

DAGBOKFØRT
31.01.89 001050
SØRENSKRIVAREN I
SUNNHORDLAND

F E S T E K O N T R A K T

FESTEKONTRAKT

§ 1

FITJAR KOMMUNE

som festar eigedomane Fitjarstølane, gnr. 65, bnr. 143 og 144
av eigarane Jostein Skram og Håns Martin Fitjar
festar vidare bort desse eigedomane til

Fitjarstølen Borettslag.

§ 2

Parsellane skal nyttast til hustomar og er oppmålt ved mellombels
forretning dagsett 21.11.1988 og har fått bruksnamn STØB I bnr. 320,
STØB II bnr. 321.

Samla areal 24.720 m².

§ 3

Innfestingsavgift kr. 495.000,-. I tillegg til dette kjem tomtetek-
niske refusjonar (tilknytingsavgifter), jfr. avtale dagsett 30.10.1987
mellom Fitjar kommune og Stord Boligbyggelag A/L.

Årleg festeavgift utgjer kr. 27.192,-.

Festeavgifta skal betalast halvårleg forskotsvis, kvart års 1/1 - 1/7.

§ 4

Som trygd for festeavgifta har kommunen panterett i dei bygningane som
vert oppførte på tomta.

Dersom bygningane er pantsette til Den Norske Stats Husbank, skal kommunen
til kvar tid berre ha prioritet for forfallede avgift for inntil eitt år
(forutan retten til framtidig avgift.)

Dersom festeavgifta ikkje vert betalt i rett tid, har kommunen rett til
utan søksmål å driva inn forfallede avgift og å setja bygningane under
tvangsauksjon.

§ 5

Festetida skal vera 80 år, i medhald av lov om tomtefeste.
Etter at festetida er ute, skal festaren ha rett til å løysa inn tomta etter verdien på innløysingstida med frådrag for verdeauke som følgje av påkostnader og utbetringar som er gjort av festaren og forgjengarane hans, dersom ikkje grunneigaren og kommunen vil forlengja festekontrakten på rimelege vilkår, eller etter lovleg skjøn, overta bygningane på tomta og godtgjera verdauken av tomta som følgje av påkostnader og utbetringar som er gjort av festaren og forgjengarane hans.

§ 6

Festaren har rett til å overdra eller pantsetja festeretten i samsvar med denne kontrakten, når dette vert gjort i samband med overdraging eller pantsetting av bygningane på tomta.
I tilfelle av tvangssal av bygningane har kjøparen rett til å overta festeretten.

§ 7

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Så lenge det kviler Husbanklån på bygningane på tomta skal:

- Festekontrakten ikkje gå ut sjølv om kortare festetid er avtalt.
- Tomta ikkje kunna krevjast rydda.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av at festet vert ledig ha rett til å setja inn ny festar på dei opphævelege vilkåra for den attverande delen av festetida eller evt. lånet si løpetid.

§ 8

Avgifta skal regulærast kvart 10 år opp eller ned, i høve til engrosprisindeks og rentenivå.
Fitjar kommune skal ha rett til å føra fram leidningar for vatn, kloakk, straum m.v. over parsellen.
Parsellen har gjerdeplikt.

§ 9

Utgifter til oppmåling og kartlegging av tomta med stempling og tinglysing av alle dokument skal berast av festareh.

§ 10

Denne kontrakten gjeld frå den dato den er underskriven.
Første forfallsdag skal det berre betalast avgift for den tid kontrakten
har vore i kraft.
Denne kontrakten er skriven i 2 eksemplar. Kommunen og festaren har kva
sitt.

Fitjar, den 30. nov. 1988.



For Fitjar kommune

Kell Nørh
ordfører

Elleni Mølnes
festar

Underskrivne vitnar at.....
sjølv har skrive under denne kontrakten og at begge er over 21 år.

Fitjar, den 30. nov. 1988

Kubasf Sandvik

Vig Jørgen

av.



1. Plangcenser.

Grense for reguleringsplanen er vist med plangrense på reguleringskartet.

- Bustader (ca. 20,8 da).
- Offentlige bygninger (ca. 3 da).

- Frisiktsone.
- Område for trafo.

- Park, turveg, leik (ca. 5 da.)
- Felles friområde.



Område for offentlege bygningar.

Området skal nyttast til barnehage, grendahus eller andre offentlege føremål som høyrer naturleg inn som ein del av bustadfeltet.

Max utnyttingsgrad vert sett til 30 % av tomtearealet.
Max byggehøgde vert sett til 2 høgder inkl. sokkeletasje.

5. Trafikkområde.

Alle vegar skal opparbeidast i samsvar med tekniske planar. Der anna ikkje er bestemt skal all bilopstilling skje på eigen grunn eller på felles garasjeparkeringsplass merka med tomta sitt nummer. Felles garasje og parkeringsplass skal gjerdast inn mot veg eller friareal.

6. Spesialområde.

Frisiktsone:

- I regulert frisiktsone skal det ikkje vera noko sikthinder med høgde 0,5 m. over vegbane.

Område for trafo:

- Området kan nyttast til trafostasjon. Anna byggverk innfor dette området kan ikkje førast opp.

7. Friområde.

I friområde kan det ikkje førast opp andre bygg enn dei som har naturleg tilknytning til området.

8. Fellesområde.

Felles friområde:

- Felles leikeareal i området skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga for tomta. Dette fellesarealet kan nyttast av heile bustadområdet.

Felles adkomst og parkeringsareal.

I vedlagt illustrasjonsplan/bebyggelsesplan er synt felles adkomst og parkeringsareal. Retten til å nytta desse områda er knytt til dei einingar som i bebyggelsesplanen er/vert lagt ut til slike føremål.

Forøvrig gjeld reguleringsføresegnene sitt pkt. 5.

9. Felles føresegner.

Bygningsrådet skal sjå til at det i samband med bygging i området vert ført opp bygningar med ei god form, og at det vert nytta materialar av høg kvalitet. Før byggjemelding av enkelthusvære eller gruppehusvære skal det vere utarbeidd endeleg bebyggelsesplan som syner eksakt husplassering, terrengbearbeiding, atkomst og parkering m.m. for det aktuelle området.



Dersom utandørs døgnekvivalens støynivå vert høgare enn 55 d0(A) ved bustadane skal det iverksetjast støydemnande tiltak. Desse tiltaka rettar seg berre mot trafikkstøy langs eksisterande riksveg og skal nærare vurderast av bygningsrådet dersom det vert påkravd.

10. Planendringar

Bygningsrådet kan med heimel i plan- og bygningslova gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen eller føresegnene.

FITJAR KOMMUNE	KOMMUNESTYRET	MØTESTAD TINGHUSET	13.09.1988. KL.15,00
<u>K.63/88.</u> REGULERINGSPLAN FITJARSTØLANE II Formannskapet rår samrøystes kommunestyret til å vedta reguleringsplan for bustadfelt Fitjarstølane II, med føresegner, slik den ligg føre og vist på teikning nr. 5887-01 frå J. Tufteland. <u>Vedtak:</u> Tilrådinga frå formannskapet vart samrøystes vedteken.			
Sign.	Utskrift sendt til: <i>Teknisk stat</i>		



REGULERINGSFØREMÅL

1. BYGGEOMRÅDE

-  BUSTADER U=0,3
-  BUSTADER
-  FORRETNINGAR, KONTOR M. V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLEGE BYGNINGAR U=0,3
-  ALMENNYTTIG FØREMÅL
-  HYTTER

2. LANDBRUKSOMRÅDE

-  JORDBRUK / SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDE

-  KJØREVEG
-  GANGVEG, FORTAU
-  KJØRBAR GANGVEG

4. FRIOMRÅDE

-  PARK, TURVEG, LEIK

5. FAREOMRÅDE

-  HØGSPENTLINE

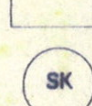
6. SPESIALOMRÅDE

-  FRISIKTZONE
-  KOMMUNALTEKN. ANLEGG / TRAFØ
-  GRAVPLASS

7. FELLESOMRÅDE

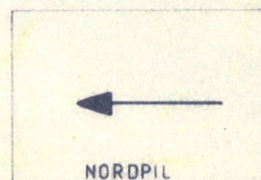
-  FELLES AVKJØRING/PARKERINGSPLASS
-  FELLES FRIOMRÅDE

STREKSYMBOL M. V.

-  PLANGRENSE
-  GRENSE REGULERINGSFØREMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  SENTERLINE REGULERT VEG
-  GANGSTI
-  OMRISS PLANLAGDE BYGG
-  OMRISS EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  OMRISS AV BYGG SOM ER I STRID MED PLANEN
-  SANDKASSE / LEIKEPLASS
-  VATN / SJØ

KMH
Godkjent med merknader 9 16-1988
Fitjar bygningsråd
Godkjent med merknader 4 12-1988
Fitjar bygningsråd

MÅLESTOKK
1:1000



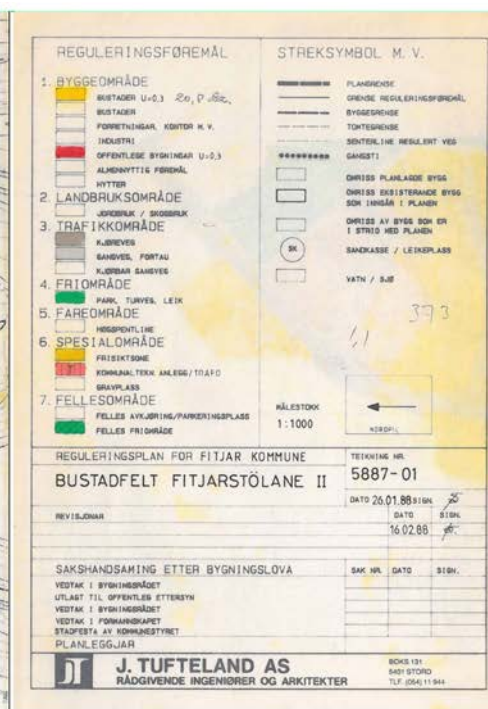
ILLUSTRASJONSPLAN FOR FITJAR KOMMUNE

BUSTADFELT FITJARSTÖLANE II

TEIKNING NR.

5887-02

DATO 18.01.88 SIGN.



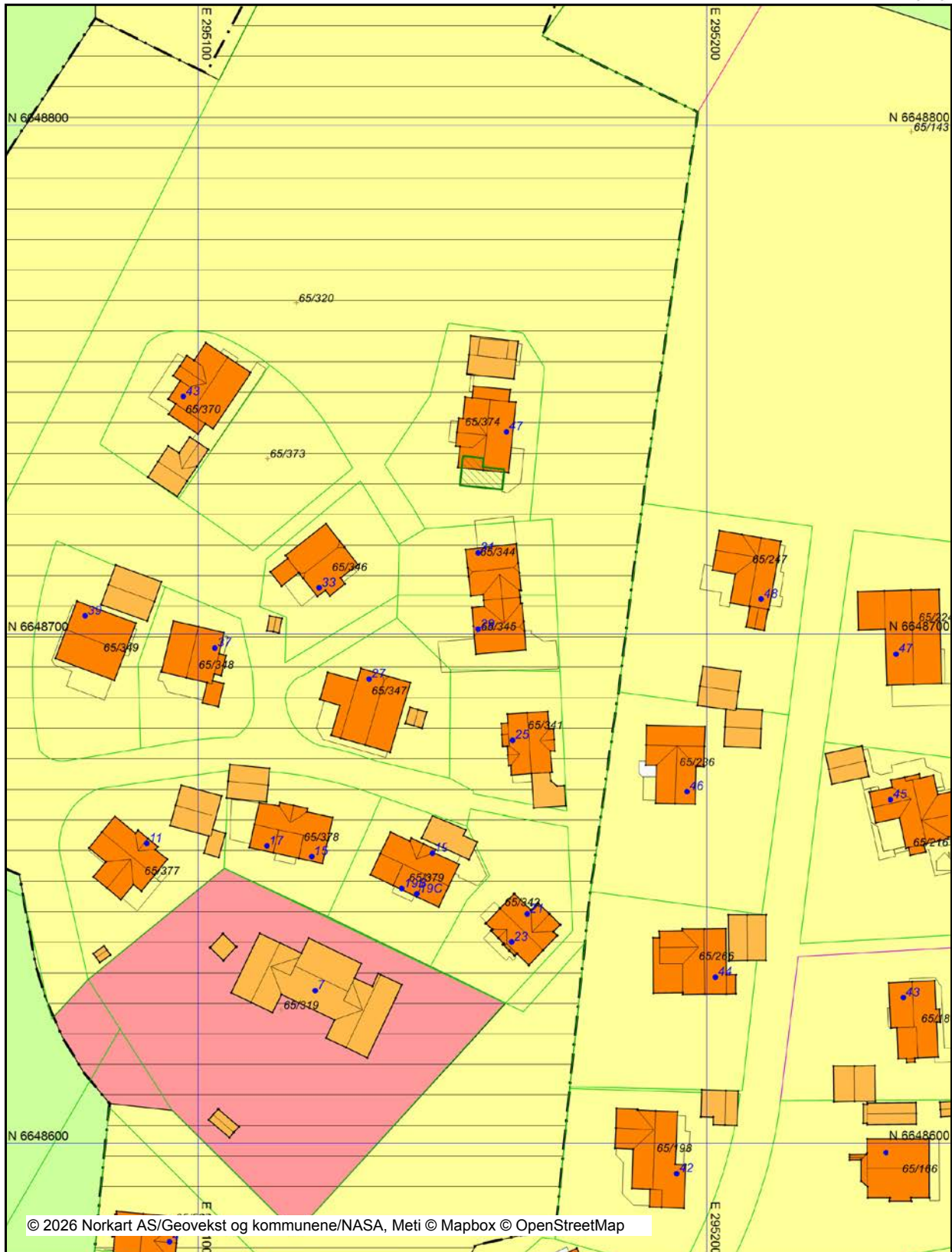


65/345

Dato: 06.01.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
Matrikkel Adresse	
	Tekst for Vegadresse
	Vegadresse
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Bygningsending
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-)	
	Bustader - eksisterende
	Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterend
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Tak sprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål (	
	LNFR-areal - eksisterende
Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)	
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)	
	Detaljeringsgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealmål
	Fjernveg - eksisterende

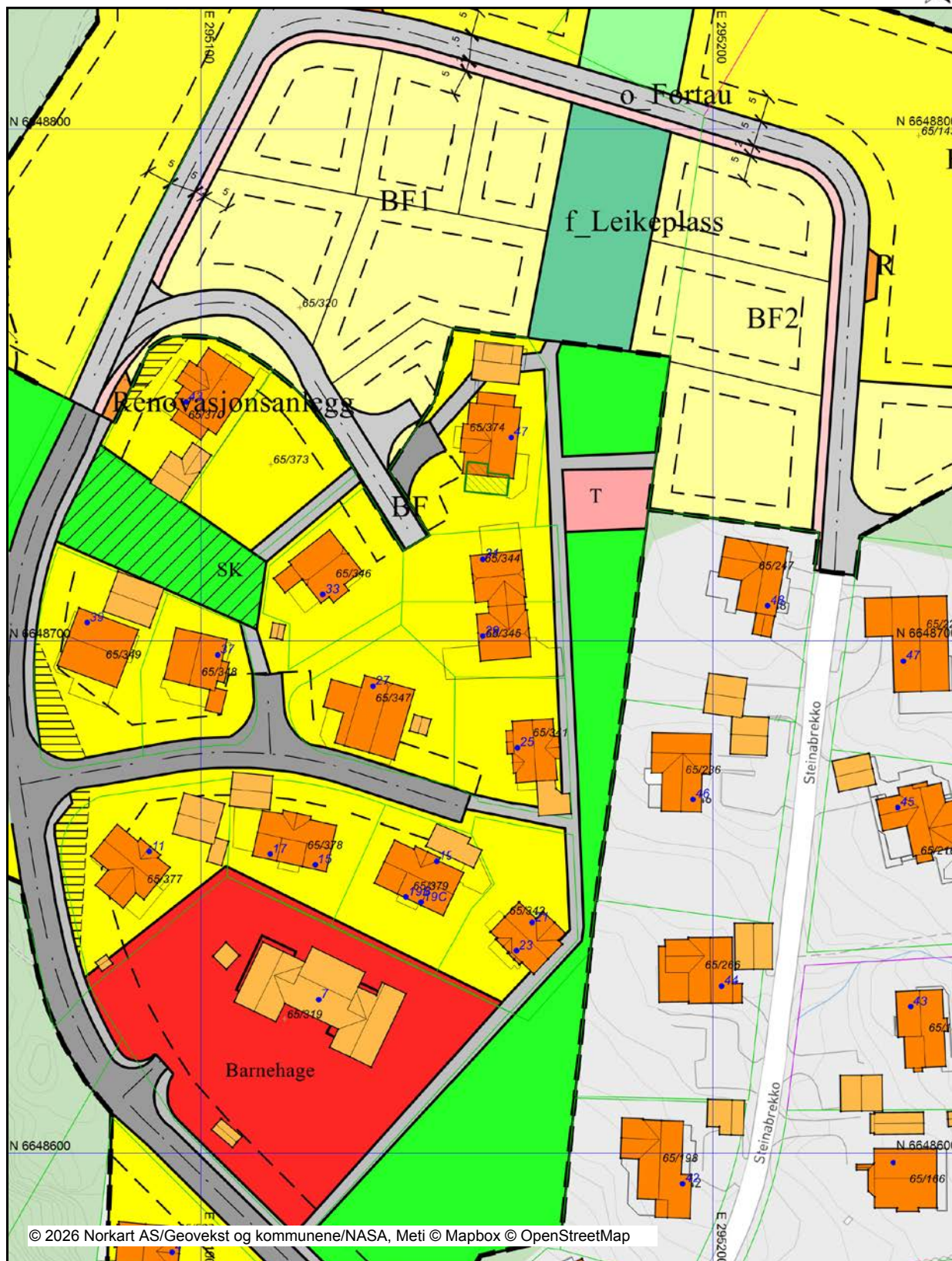


65/345

Dato: 06.01.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart		Abc	Påskrift breidde
	Grunneiendom		
	Grense <= 10 cm		
	Grense < 200 cm		
	Grense < 500 cm		
Matrikkel Adresse			
	Tekst for Vegadresse	Abc	
	Vegadresse		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Bygningsendring		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
	Vegg frittstående		
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led)			
	Område for bustader med tilhørende anlegg		
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune)		
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985)			
	Kjøreveg		
	Gangveg		
	Anna trafikkområde (på land)		
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr)			
	Friområde		
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.h)			
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verkse		
	Frisiktsone ved veg		
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledc)			
	Felles leikeareal for barn		
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt			
	Grense for restriksjonsområde		
Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12)			
	Bustader - frittliggende småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Renovasjonsanlegg		
	Leikeplass		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra			
	Veg		
	Fortau		
	Annan veggrunn - grøntareal		
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR)			
	Naturområde		
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)			
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008			
	Støysonegrense		
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggjegrænse		
	Bygninger som inngår i planen		
	Regulert senterlinje		
	Målelinje/avstandslinje		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		



FITJAR KOMMUNE tlf.: 53458500 faks:
53458501

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 65 Bnr.: 345 Fnr.: 0 Snr.: 0**

7 Vatn, avlaup og eigedomsavgifter

Er eigedomen tilknytt offentleg **vassforsyning**?

Nei ☐ Ja ☒

Er eigedomen tilknytt offentleg **avlaupsanlegg**?

Nei ☐ Ja ☒

Dersom **nei**, er eigedomen tilknytt **privat slamavskiljar**?

Nei ☒ Ja ☐

Kommentarar dersom kommunen har tilleggsopplysningar om vassforsyning eller avlaup:

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester for eigedomen medrekna MVA.

Type gebyr:	Kryss av
Vatn	☒
Vassmålar	☐
Avlaup	☒
Tøming av slamavskiljar	☐
Renovasjon	☐
Brannsyn, feiing	☐

Faktisk gebyr kr 9212,5

Eigedomsskatt kr 0 + festeavgift 1 691 kr

Eigar kan til ein viss mon påverke storleiken på visse av dei årlege eigedomsgebyra. Kommunen sine gebyrregulativ inneheld detaljinformasjon om dette. Opplysningane kan lesast frå heimesidene til kommunen eller ved førespurnad til kommunen.

Påløpte, ikkje fakturerte eigedomsavgifter: Nei ☒ Ja ☐ kr Forfall:

Merknad:

For renovasjonsgebyr ta kontakt med Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS - SIM, tlf.nr. 53 45 78 50.

Renovasjonsgebyr kjem på eiga rekning frå SIM.



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tednekleivo 29
5419 FITJAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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