

aktiv.

Kvernavika 33, 5384 TORANGSVÅG

**Eksklusiv arkitekttegnet
fritidsbolig i idylliske Kvernavika -
storslått utsikt og nærhet til sjøen.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227

E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 890 000,-
Omkostn.: Kr 11 350,-
Total ink omk.: Kr 6 901 350,-
Selger: John Alexander King

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Tomtstr.: 1074.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 230
Oppdragsnr.: 1503250158

Eksklusiv arkitekttegnet fritidsbolig i idylliske Kvernavika

Velkommen til Kvernavika 33 - en sjelden perle i Austevolls vakre skjærgård!
Noen steder må bare oppleves, og denne unike fritidsboligen er nettopp et slikt sted. Eiendommen ligger høyt og fritt i idylliske Kvernavika, og byr på en panoramautsikt som virkelig tar pusten fra deg. Her skuer du utover bukten, lyngkledde holmer, glitrende sjø og majestetiske fjellformasjoner - et vakkert postkort i konstant endring. Fra terrassen kan du nyte både soloppgang og solnedgang i fredelige omgivelser.

Høydepunkter ved eiendommen:

- Kort vei til sjø og marina
- Parkering like v/hytten
- Elbillader
- Eksklusive materialer og høy standard
- 120 m² markterrasse, klargjort for badestamp
- Peis, gulvvarme, og varmepumpe
- Opsjon på båtplass
- Felles kaianlegg
- Mulig å kjøpe naust m/båtplass



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	44
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	84
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91



Velkommen til Kvernavika!

Fritidsboligen ligger idyllisk til i Kvernavika på Austevoll, midt i hjertet av en vakker og levende skjærgårdsnatur.

Kun 100 meter fra eiendommen finner du et felles kaianlegg, og badestrand. Her ligger 12 naust bygget i harmonisk stil, med 100 meter kai og 42 båtplasser. Fra kaien er det kort vei ut i et eldorado

av øyer, vik, bukter og lune bukter – perfekt for båtliv, øyhopping, fiske, vannsport og kajakkture. For lengre båtturer ligger idylliske destinasjoner som Bekkjarvik, Storebø og Bakkasund kun en kort tur unna.

Bakkasund er lett tilgjengelig med bil og tilbyr både dagligvarehandel (søndagsåpen Joker), båthavn og Olaskjæret. I Storebø finner du blant annet en

attraktiv gjestehavn (Storebø Brygge), med badestrand med skjellsand, badevik, treningssenter, og kafétilbud. For den som ønsker kulinariske opplevelser, anbefales et besøk til anerkjente Bekkjarvik Gjestgiveri (22km).

Nærområdet byr også på flotte turmuligheter i variert terreng. Rundt eiendommen strekker det seg skogsområder med stier og et rikt blåbærterreng om sommeren. Like i nærheten ligger idylliske Kvernavatnet.

For den turglade er dette et fantastisk utgangspunkt:

- Den spektakulære nyåpnet Nordsjøløypa er i området og tar deg langs kysten med utsikt over åpent hav
- Turen opp til Skansen gir deg praktfull utsikt mot Marstein fyr og havet utenfor.

- I tillegg finnes både fjellturer til Austevolls topper (Loddo) og merkede løyper, perfekt for både rekreasjon og trening.

På varme sommerdager kan du velge mellom flere fine badeplasser. Kun noen kilometer unna ligger Austevolls nye Kystturhytta, et attraktivt mål for padlere. Ønsker du innendørs bading, ligger Austevollbadet en kort kjøretur unna.

Alt i alt byr denne beliggenheten på en sjelden kombinasjon av skjærgårdsidyll, aktivitetstilbud og stillheten i naturen – et perfekt sted for deg som søker pusterom, naturopplevelser og ekte kystliv!



Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i vakker skjærgårdsnatur, med nydelig utsikt over Kvernavikbukten, holmer, sjø, og fjell. Her skuer du utover bukten, lyngkledd holmer, glitrende sjø og majestetiske fjellformasjoner - et vakkert postkort i konstant endring.

Høydepunkter ved eiendommen:

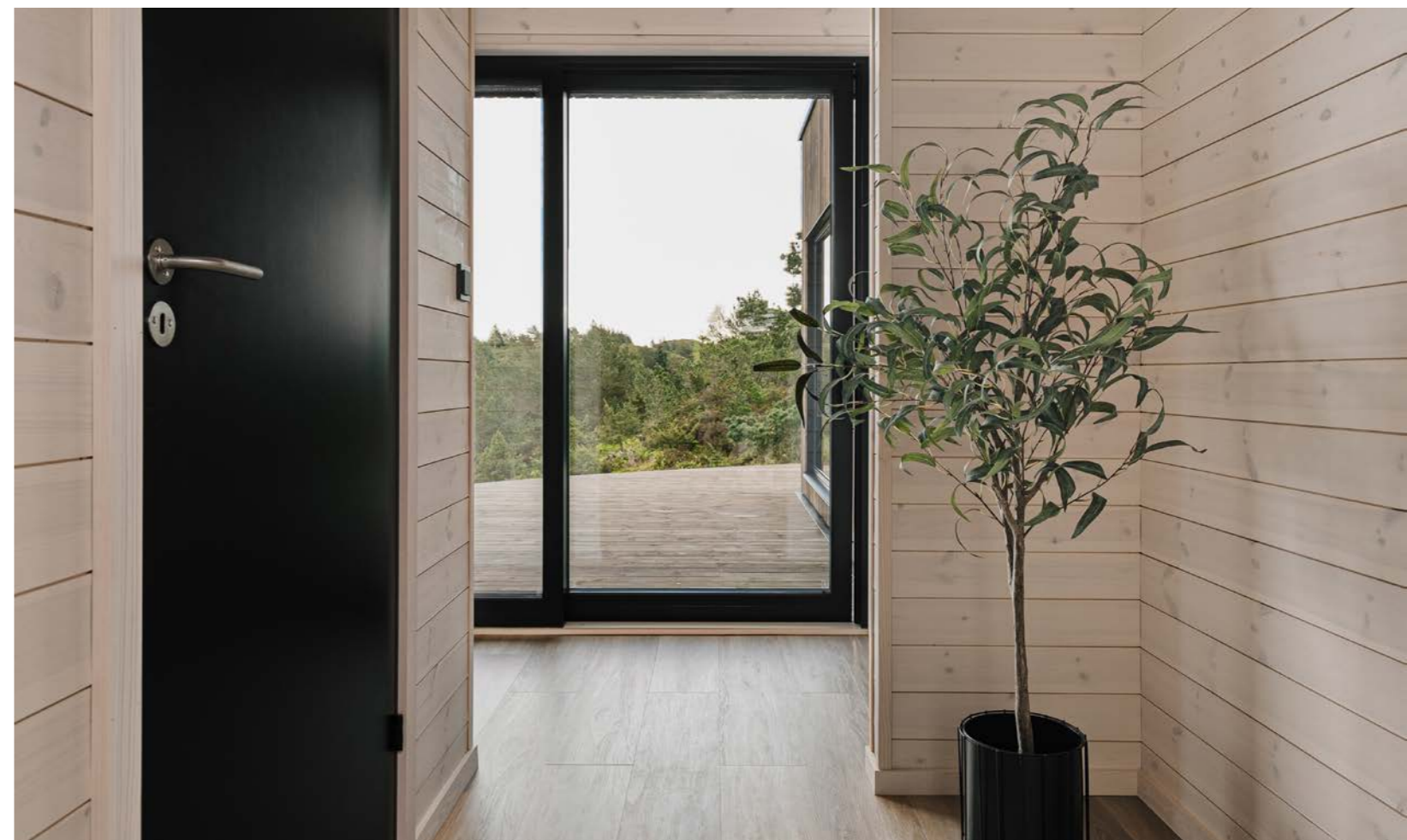
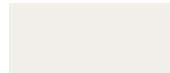
- Kort vei til sjø og marina
- Parkering like ved, og elbillader
- Eksklusive materialer og høy standard
- 120 m² markterrasse, klargjort for badestamp
- Peis, gulvvarme, og varmepumpe



Materialene gjenspeiler den rå og særegne naturen utenfor døren, med bruk av kvalitetsmaterialer som



Plantegning



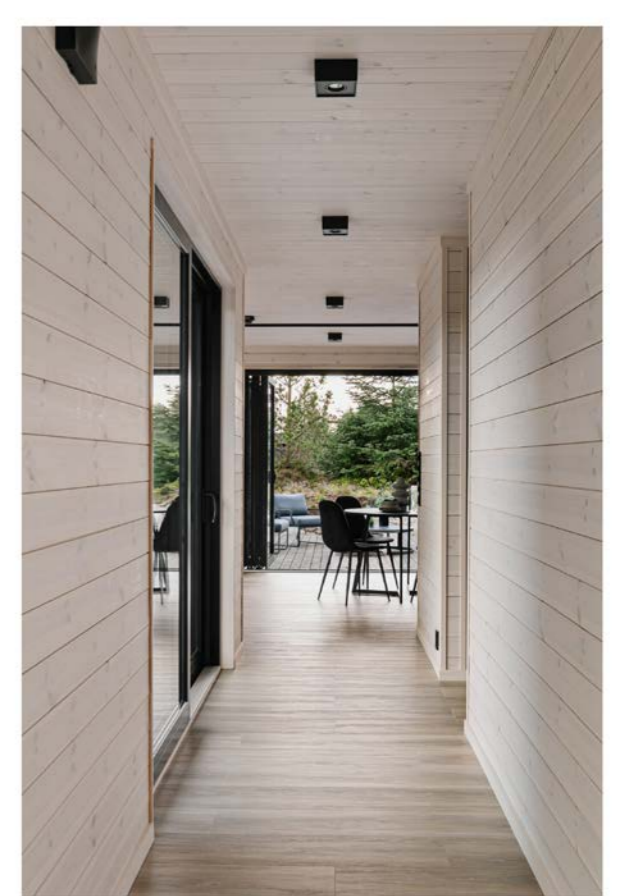
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

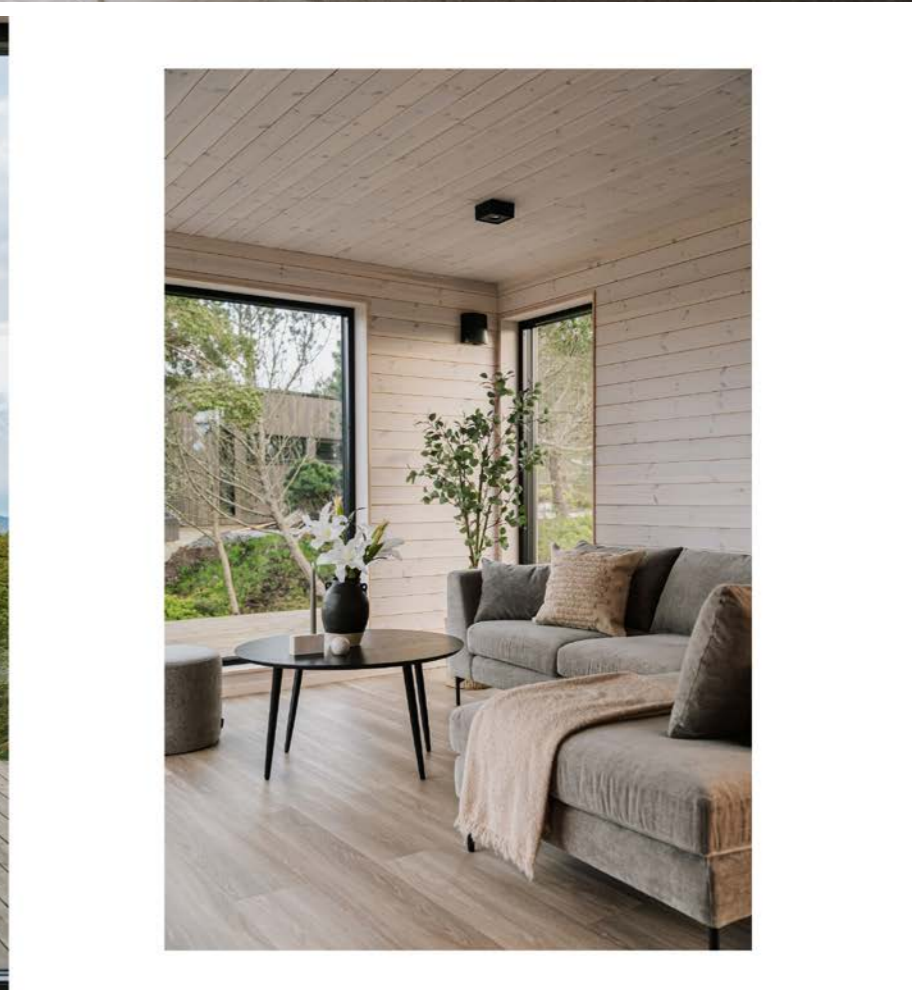
I entréen er det adgang til separat WC-rom og teknisk rom/vaskerom.

Flislagt gulv på WC-rom og vaskerom



Boligen inneholder entrè, WC-rom, teknisk rom/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, og 3 soverom.







Kjøkkenet er lekkert og moderne, med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter med integrert demping, benkeplate i kompaktlaminat og underlimt vask.





Fra kjøkkenet er det direkte utgang til terrasse på hele 120m², og blir som en forlengelse av rommet.

Foldedører i aluminium kan åpnes i sin helhet og skaper en sømløs overgang mellom inne og ute - perfekt for sosiale sammenkomster. Det er også utgang til terrassen fra gangen.





Det er etablert et forsterket område på terrassen, klargjort for badestamp.

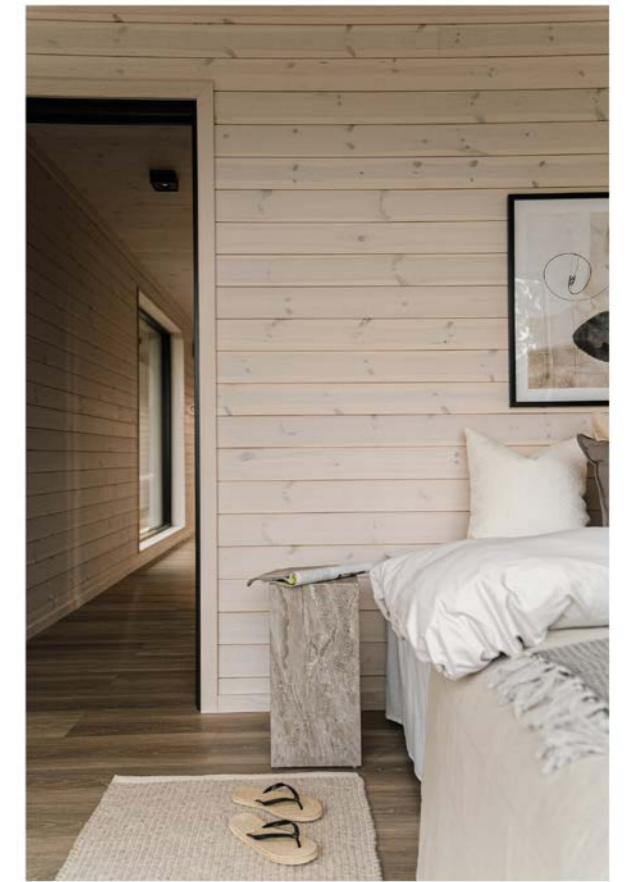
Illustrasjonsbildet er lånt av selger, og tilsvarende løsning er valgt på to av hyttene i området.

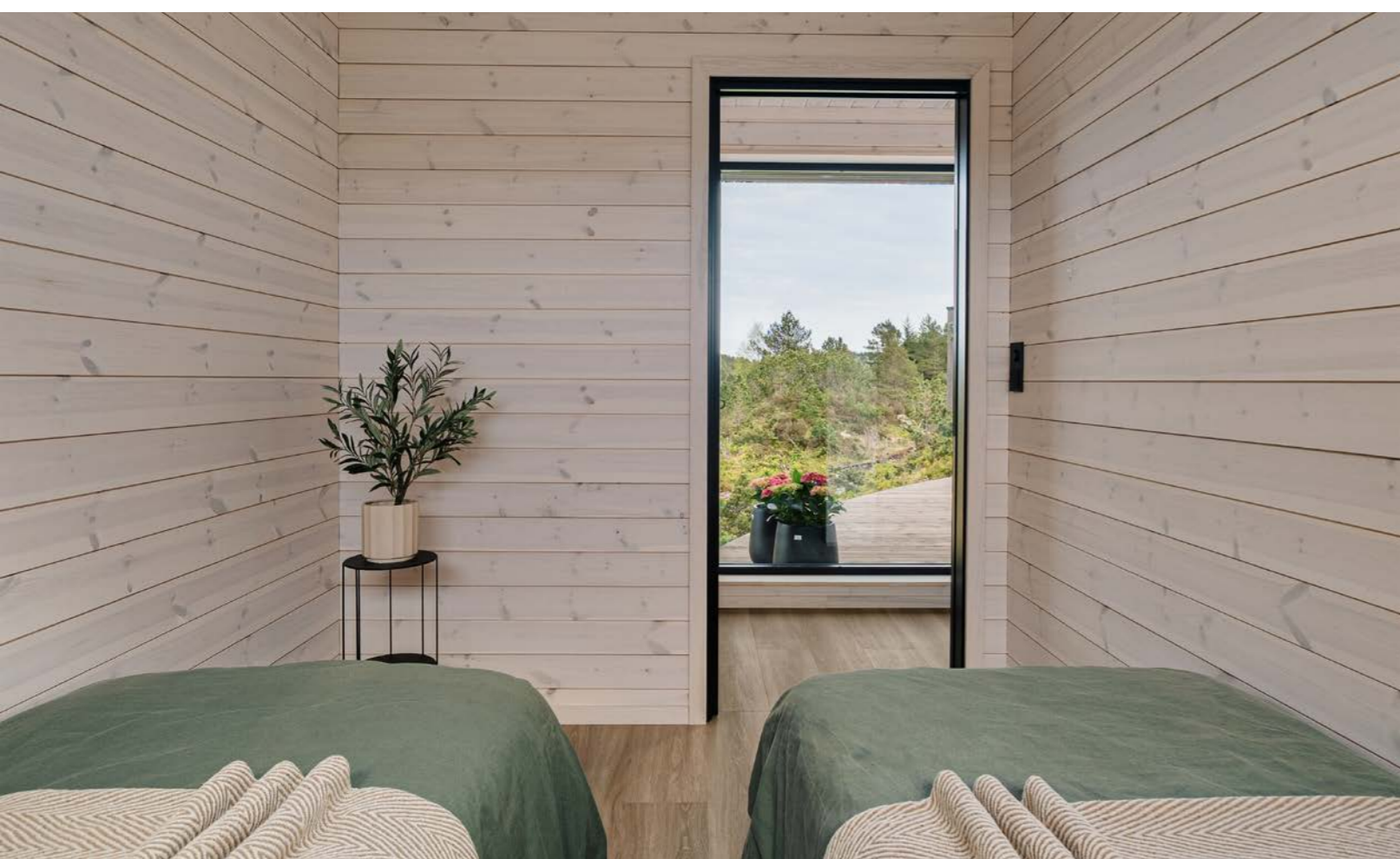




Her får du følelsen av å våkne midt i naturen, med en spektakulær panoramautsikt utover havet. Rommet er utformet slik at det strekker seg ut fra hovedkonstruksjonen, og gir en nærmest svevende opplevelse - som å henge i luften.

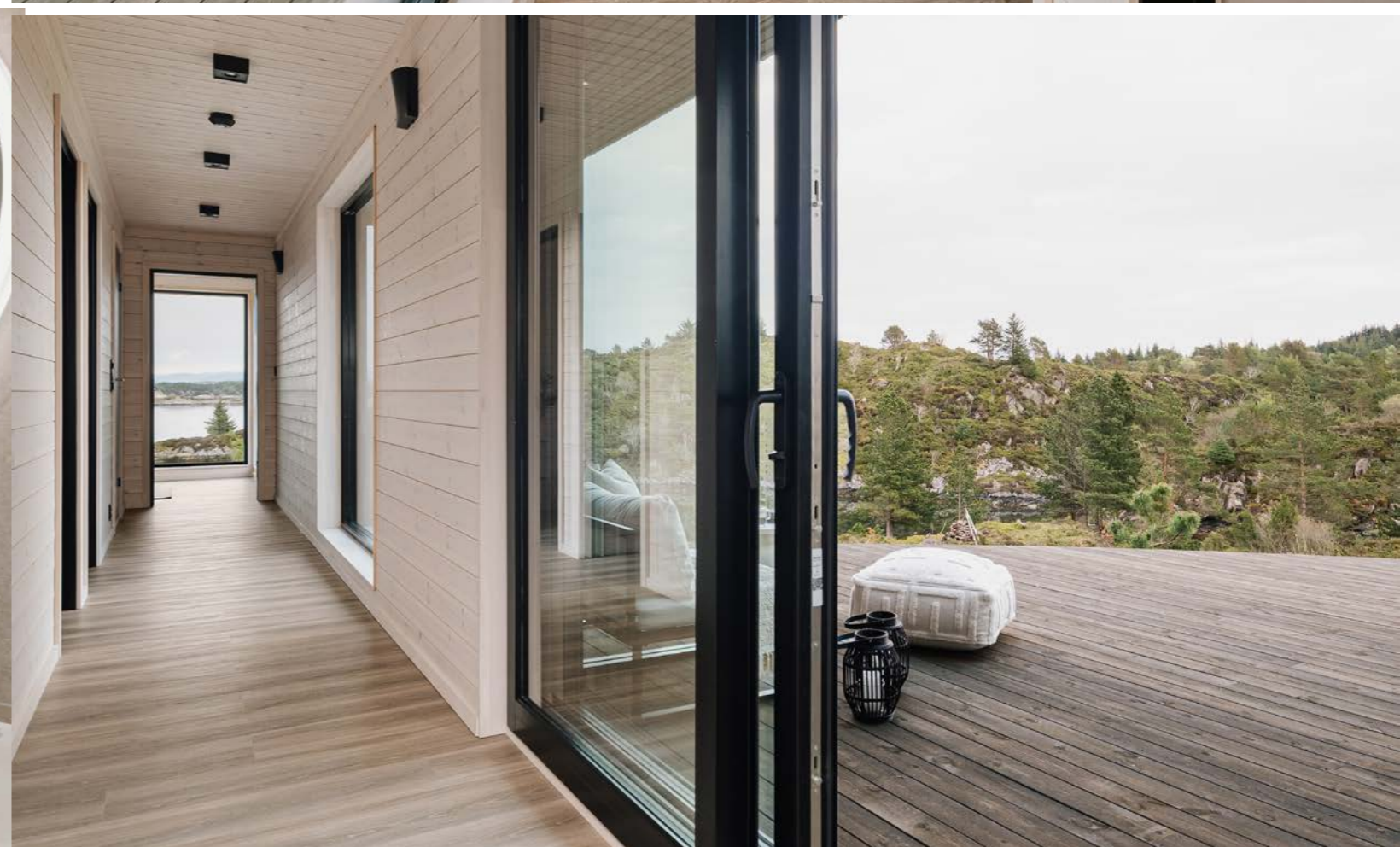
Dette er et gjennomført arkitektonisk grep som ikke bare forsterker utsikten, men også tilfører rommet et luftig, moderne og særegent uttrykk.





Eksklusivt, helfiset bad med et moderne og gjennomført uttrykk, hvor sorte detaljer og delikat belysning skaper et stilrent helhetsinntrykk.

Innfelte spotter og integrerte LED-løsninger i taket fremhever rommets arkitektoniske linjer og gir en elegant lyssetting.








Det er enkel adgang med bil og ferge,
og kort vei til dagligvarehandel og
andre nødvendige fasiliteter på









**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 120 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 kvm Entre: 4m²

Gang: 11,2m²

Bad: 4,6 m²

Vaskerom: 1,6m²

WC: 1,8m²

Kjøkken: 13,2m²

Stue: 25,4m²

Soverom 1: 6,7m²

Soverom 2: 6,7m²

Soverom 3: 11,7m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 kvm Markterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1074.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med terrasser, stier og parkeringsplass.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger idyllisk til i Kvernavika på Austevoll, midt i hjertet av en vakker og levende skjærgårdsnatur.

Kun 100 meter fra eiendommen finner du et felles kaianlegg, og badestrand. Her ligger 12 naust bygget i harmonisk stil, med 100 meter kai og 42 båtplasser. Fra kaien er det kort vei ut i et eldorado av øyperler, viker og lune bukter – perfekt for båtliv, øyhopping, fiske, vannsport og kajakkture.

For lengre båtturer ligger idylliske destinasjoner som Bekkjarvik, Storebø og Bakkasund kun en kort tur unna. Bakkasund er lett tilgjengelig med bil og tilbyr både dagligvarehandel (søndagsåpen Joker), båthavn og Olaskjæret. I Storebø finner du blant annet en attraktiv gjestehavn (Storebø Brygge), med badestrand med skjellsand, badevik, treningssenter, og kafétilbud. For den som ønsker kulinariske opplevelser, anbefales et besøk til anerkjente Bekkjarvik Gjestgiveri (22km).

Nærområdet byr også på flotte turmuligheter i variert terreng. Rundt eiendommen strekker det seg skogsområder med stier og et rikt blåbærterreng om sommeren. Like i nærheten ligger idylliske Kvernavatnet.

For den turglade er dette et fantastisk utgangspunkt:

- Den spektakulære nyåpnet Nordsjøløypa er i området og tar deg langs kysten med utsikt over åpent hav
- Turen opp til Skansen gir deg praktfull utsikt mot Marstein fyr og havet utenfor.

- I tillegg finnes både fjellturer til Austevolls topper (Loddo) og merkede løyper, perfekt for både rekreasjon og trening.

På varme sommerdager kan du velge mellom flere fine badeplasser. Kun noen kilometer unna ligger Austevolls nye Kystturhytta, et attraktivt mål for padlere. Ønsker du innendørs bading, ligger Austevollbadet en kort kjøretur unna. Alt i alt byr denne beliggenheten på en sjelden kombinasjon av skjærgårdsidyll, aktivitetstilbud og stillheten i naturen – et perfekt sted for deg som søker pusterom, naturopplevelser og ekte kystliv!

Adkomst

Til Hufthamar ferjekai er det ca. 12 minutter med bil. Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av hytter og fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt fundament på ukjente masser. Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre med stående kledning. Det er flatt tak med sarnafil eller lignende tekking

Innhold

Eiendommen ligger lunt og godt skjermet for vær og vind, i et område med rolige og beskyttede farvann -

deelt for både et aktivt båtliv, og avslapning. Fra terrassen kan du nyte både soloppgang og solnedgang i fredelige omgivelser. Her senker skuldrene seg umiddelbart, omgitt av storslått natur og et rikt dyreliv, med havørn som jevnlig svever majestetisk over området.

Høydepunkter ved eiendommen:

- Fantastiske naturomgivelser
- Kort vei til sjøen og marina
- Opsjon å kjøpe båtplass (andel i Kvernavika marina)
- Felles flott kaianlegg, opparbeidet med bl.a badestrand, bålpanne, og sittebenker
- Parkeringsplass like ved hytten med elbillader
- Stor, solrik markterrasse på 120 m² – klargjort for badestamp
- Peisovn og gulvvarme (ikke hovedsoverom) for kjølige kvelder
- Varmepumpe for komfort året rundt
- Mulighet for kjøp av naust med båtplass

Dette er stedet for deg som søker ekte kystidyll, med moderne komfort, spektakulær utsikt og naturen tett på.

Fritidsboligen er arkitekttegnet, og skapt med kvalitetsmaterialer som avspeiler den rå og særegne naturen rett utenfor døren. Her kan dere slappe og nyte kvaliteten, og den gjennomførte stilen som går igjen i hele boligen.

Boligen inneholder entrè, WC-rom, teknisk rom/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning, bad, og 3 soverom.

Entrè |

Innbydende entrè med vinyl gulv og elektriske varmekabler, samt god plass til garderobe- og

oppbevaringsløsninger.

I entréen er det adkomst til separat WC-rom og teknisk rom/vaskerom, begge med flislagt gulv.

Stue og kjøkken |

Stue og kjøkken i åpen løsning gir et romslig og luftig oppholdsrom med en gjennomgående god atmosfære. Store vindusflater fra gulv til tak gir rikelig med naturlig lys og en sømløs kontakt med omgivelsene, mens downlights i himling understreker det moderne uttrykket. Lyse treflater på vegger og i tak tilfører varme og en elegant helhet som harmonerer med naturen utenfor.

Kjøkkenet er lekkert og moderne, med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter med integrert demping, benkeplate i kompaktlaminat og underlimt vask. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator med avtrekk ut, i tillegg til waterguard og komfyrvakt.

Oppholdsrommet gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe og spiseplass, og fremstår som et naturlig samlingspunkt for sosiale anledninger. Varmepumpe og peisovn bidrar til høy komfort gjennom hele året.

Store deler av boligen består av store glassflater, noe som inviterer naturen inn og gir en spektakulær opplevelse av himmel, hav og landskap. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en generøs markterrasse på ca. 120 m², som oppleves som en forlengelse av oppholdsrommet. Foldedører i aluminium kan åpnes i sin helhet og skaper en sømløs overgang mellom inne og ute - perfekt for sosiale sammenkomster. Det er også utgang til

terrassen fra gangen.

Bad |

Eksklusivt, helfliset bad med et moderne og gjennomført uttrykk, hvor sorte detaljer og delikat belysning skaper et stilrent helhetsinntrykk. Innfelte spotter og integrerte LED-løsninger i taket fremhever rommets arkitektoniske linjer og gir en elegant lyssetting.

Badet er innredet med en helstøpt servant med skuffer og speil med integrert LED-belysning. Dusjsonen har glassvegger, regndusj og en diskret veggnisje, mens vegghengt toalett understreker det rene og minimalistiske uttrykket.

Hovedsoverom |

Her får du følelsen av å våkne midt i naturen, med en spektakulær panoramautsikt utover havet. Rommet er utformet slik at det strekker seg ut fra hovedkonstruksjonen, og gir en nærmest svevende opplevelse - som å henge i luften. Dette er et gjennomført arkitektonisk grep som ikke bare forsterker utsikten, men også tilfører rommet et luftig, moderne og særegent uttrykk.

Soverom 2 og 3 |

Soverommene er begge romslig, med god plass til stor seng, nattbord, og oppbevaringsløsninger. Varmekabler i gulvene.

Dette er en helhetlig og gjennomført fritidsbolig hvor stil, komfort og funksjonalitet smelter sammen – skapt for deg som søker det lille ekstra.

Det følger opsjon på kjøp av båt plass i Kvernavika marina.

Naust | Inkludert båt plass

Naustet er ferdig innredet, men uten kjøkken. Det har varmekabler, en halv hems og stående panel på vegger og i tak. I tillegg er det et flislagt bad på 4 m². Alle naustene har samme design med vinduer og foldedører mot sjøen.

Parkeringsmulighet ved marinaen.

Standard

Beskrivelse av innvendige overflater (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser på bad, vaskerom og WC. Vinylgulv på resterende.

Vegger: Panel. Baderomsplater på vaskerom og fliser på bad.

Himling: Panel

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering med elbil lader ved siden av huset, på egen grunn.

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i alle gulv, utenom hovedsoverom. Varmepumpe og peis i stue.

Energimerke

Ikke angitt

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 890 000

Omkostninger kjøper

6 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

10 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

11 350 (Omkostninger totalt)
27 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
30 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 901 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 917 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 920 050 (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 2 461 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter gjelder renovasjonsgebyr, tømning av felles slamtank, og 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

De er ikke eiendomsskatt i Austevoll kommune

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 200 000 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 34, bruksnummer 230 i Austevoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4625/34/230:
24.09.1845 - Dokumentnr: 900010 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1873 - Dokumentnr: 900112 - Bruksrett
Gjelder utmark
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1888 - Dokumentnr: 900241 - Utskipling
Gjelder utmark
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1895 - Dokumentnr: 900239 - Utskipling
Gjelder utmark
Gjelder innmark
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1904 - Dokumentnr: 900206 - Utskipling
Gjelder utmark
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1930 - Dokumentnr: 900374 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:24
Gjelder moldtak og gjødselkom.
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1936 - Dokumentnr: 428 - Erklæring/avtale
Gjelder bru over Sjøasund.
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1938 - Dokumentnr: 5087 - Utskipling
Bestemmelse om veg
Gjelder kai.
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1944 - Dokumentnr: 3616 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kystverket
Org.nr: 874 783 242
Gjelder grunn
Rettighetshaver rettet pga kommune- og regionreformen 20.11.2019
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Kystverket
Org.nr: 874 783 242
Til: Vestland Fylkeskommune
Org.nr: 821 311 632

Transport
Fra: Vestland Fylkeskommune
Org.nr: 821 311 632
Til: Kystverket
Org.nr: 874 783 242

08.04.1961 - Dokumentnr: 1311 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

27.07.1967 - Dokumentnr: 3762 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:58
BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSSEANLEGG.
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.10.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.2024.

17.01.1977 - Dokumentnr: 342 - Erklæring/avtale
HUNDVÅKØY VASSLAG FÅR RETT TIL FREMFØRING
AV VANNLEDNING TIL VANNVERKET.
M.FL. BEST.
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Eiendommen er tilkobla privat avløp.
SIM IKS tømmer avløpsanlegg og fakturerer per tilknytt abonnement/bruksenhet

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

18.03.1983 - Dokumentnr: 2923 - Jordskifte
Rettighetshaver: Knr:4625 Gnr:32 Bnr:32
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse iht. kommuneplan på grunnen.
PlanID: 20130012
Plannavn: Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021
Ikrafttredelse: 18.06.2013

20.11.2017 - Dokumentnr: 1294015 - Jordskifte
Sak 1200-2011-0042 Økland (33) Taranger (34)
Nord- og Midhordland jordskifterett
Overført fra: Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsplaner:

PlanID: 20150017
Plannavn: Detaljregulering for gnr. 34 bnr. 11 m.fl. Taranger.
Ikrafttredelse: 18.06.2020

04.08.2022 - Dokumentnr: 855639 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4625 Gnr:34 Bnr:13

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar, og visninger. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2900,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Elise Linningsvoll
Eiendomsmeglerfullmektig
elise.linningsvoll@aktiv.no
Tlf: 959 38 227

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.05.2026

Hytte
Kvernavika 33
5384 TORANGSVÅG



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
19	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Henrik Berg

Dato: 11/09/2025

Tertnesveien 103

Tertnes 5114

40616027

ole@berg-takst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 230
Hjemmelshaver:	Astrid Taranger
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 074 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2024

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.05.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.
Oppdragsgiver:	Astrid Taranger
Tilstede under befaringen:	Astrid Taranger
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, terrasser, stier og parkeringsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt fundament på ukjente masser. Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre med stående kledning. Det er flatt tak med sarnafil eller lignende tekking.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt. Boligen framstår med god standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

ANNET:

Takstobjekt: Hytte

Oppvarming:

Varmekabler i alle gulv, utenom hovedsoverom. Varmepumpe og peis i stue.

El. Anlegg: Sikringsskapet på vaskerom inneholder automatsikringer.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast. Det er benyttet rør-i-rør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Stålpipes og peis i stue.

På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Gulv: Fliser på bad, vaskerom og WC. Vinylgulv på resterende.

Vegger: Panel. Baderomsplater på vaskerom og fliser på bad.

Himling: Panel

MERKNADER OM ANDRE ROM:

WC:

Gulv: Fliser

Vegger: Panel

Himling: Panel

Inneholder vegghengt toalett, vask og elektrisk vifte.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	91			120	91	
SUM BYGNING	91			120	91	
SUM BRA	91					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje: 91m²
 Entre: 4m²
 Gang: 11,2m²
 Bad: 4,6 m²
 Vaskerom: 1,6m²
 WC: 1,8m²
 Kjøkken: 13,2m²
 Stue: 25,4m²
 Soverom 1: 6,7m²
 Soverom 2: 6,7m²
 Soverom 3: 11,7m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

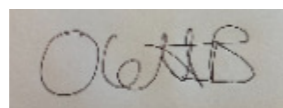
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

11/09/2025



Ole Henrik Berg

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur/ringmur av element med forblendt steniplate og betong.

Merknader:**TG 1** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypkjeller i front av hytte under hovedsoverom.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger av bindingskonstruksjon med stående panel.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Trevinduer med tre-lags isolerglass fra 2024.

Ytterdør av malt tre fra 2024.

Skyvedør av malt tre med tre-lags isolerglass fra 2024.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er utført som flatt tak.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker.

Antatt brukstid taktekking:

- takfolie med ballast av singel el. tilsvarende 15-25 år

- takfolie mekanisk innfestet og asfalttakbelegg 15-35 år.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

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

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og lekter er ikke inspisert på befaringsdagen. Nedløp i aluminium.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingens alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Hytten har flatt tak.

Takkonstruksjonen er ikke inspisert, og er vanligvis bygget opp som kompakt tak, med isolerte stålplater- betong eller sperrekonstruksjon.

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

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse på ca 120m2.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte inneholder:

Innredning med nedsenket servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Merknader: Det er dør i våtsonen som kan øke vedlikeholdsintervallet på lister/foring og dør.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med varmekabler.

På befaringsdagen var ikke preakseptert løsning for lekkasjevann oppfylt. Utbygger informerer om at dette er nå utbedret.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plast slukrenne.

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet at badet ikke er blitt brukt enda. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater vegg.
Inneholder: Varmtvannsbereider og opplegg til vaskemaskin.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Helfliset gulv med varmekabler

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet vaskerommet ikke er blitt brukt enda. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale/forhøyede fuktverdier.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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

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

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

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

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

Kvik kjøkken med slette fronter og benkeplate av kompaktlaminat inneholder:
Integrete hvitevarer og underlimt vask.

Kjøl- og fryseskap, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, waterguard, komfyrvakt, platetopp og ventilator med avtrekk ut.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190L på vaskerom.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Varmepumpe i stue fra 2024.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med elektrisk vifte på bad, vaskerom og WC. Ventilator på kjøkken.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Automatsikringer i sikringsskap.

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Brannslukningsapparat fra 2024. Brannvarsler i stue og gang.

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema eller byggetegninger for takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert.

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

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

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).



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

John Alexander King

Boligen

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

Kvernavika 33

5384 Torangsvåg

4625-34/230/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1503250158 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



P1

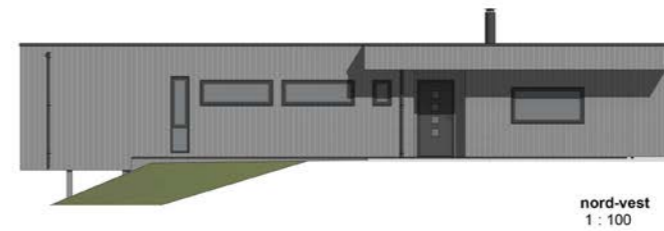


P2

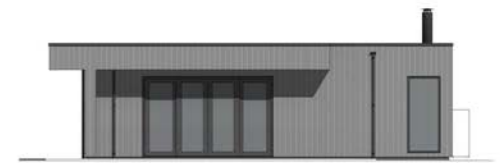
Nilstarco AS		Målestokk	Dato	17.11.22
Fritidsbolig	Gnr/bu: 34/230	Tegnet	AL	
Kvernåva T9	Austevoll kommune	Kontz.	HH	
 Heltvik Haa Teknolog og Prosjekt AS Jarneveien 125B, 4373 Heltvik 51 46 16 02 post@heltvik.no www.heltvik.no		Prosjekt status	Prosjekt nr.	Original
		Skisse	A-01	
		Titel		
		Perspektiv		

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontz.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

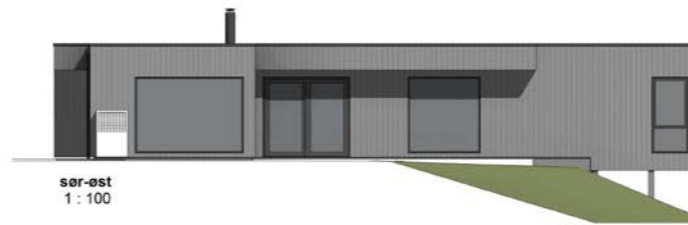
Disse tegningene er utarbeidet av Nilstarco AS på oppdrag for Kvernåva T9. For ytterligere informasjon se www.heltvik.no



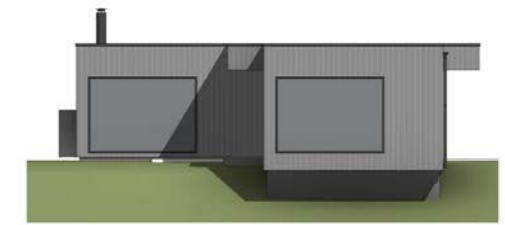
nord-vest
1 : 100



sør-vest
1 : 100



sør-øst
1 : 100



nord-øst
1 : 100

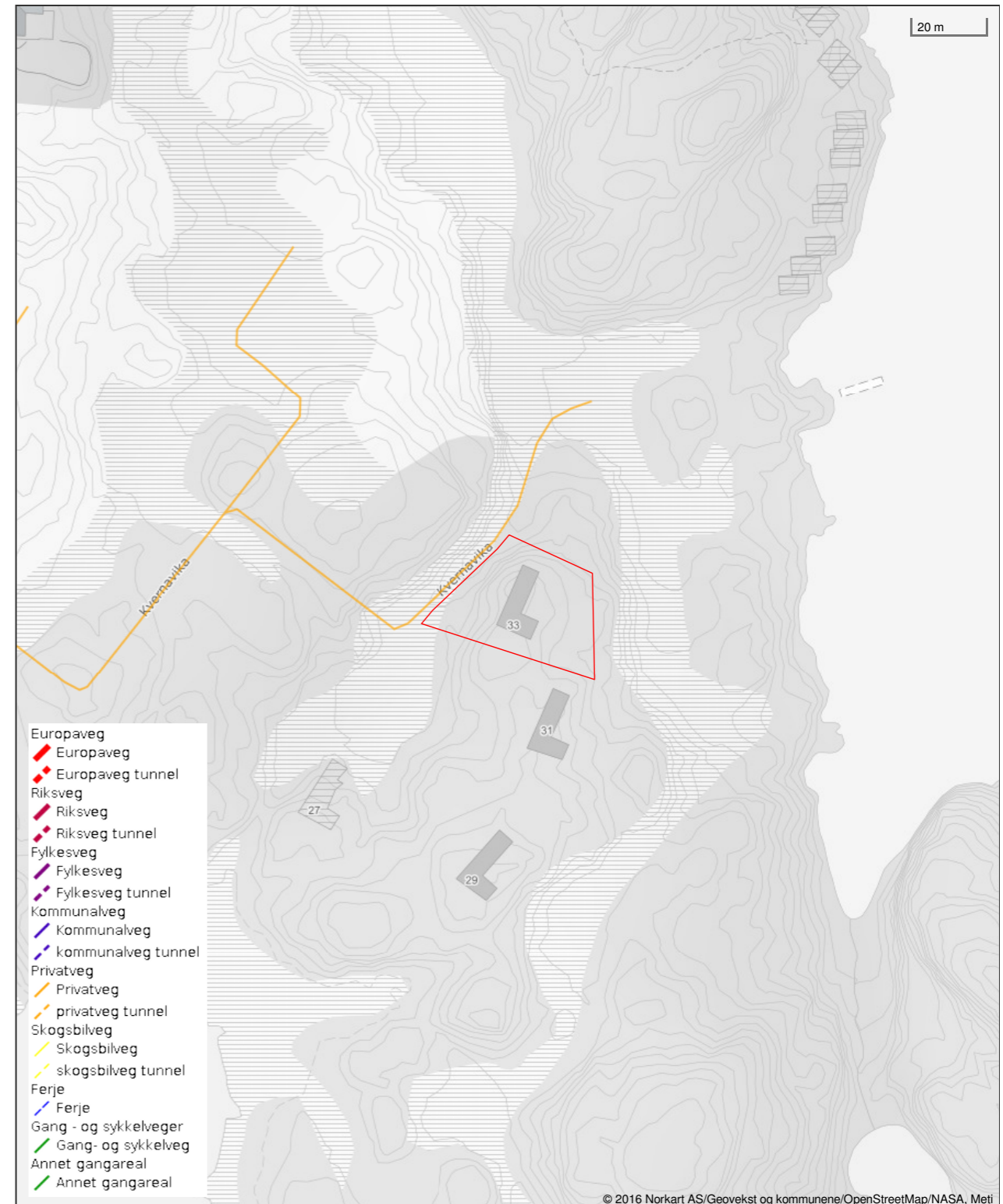
Nilstarco AS		Målestokk	Dato	17.11.22
Fritidsbolig	Gnr/bu: 34/230	Tegnet	AL	
Kvernåva T9	Austevoll kommune	Kontz.	HH	
 Heltvik Haa Teknolog og Prosjekt AS Jarneveien 125B, 4373 Heltvik 51 46 16 02 post@heltvik.no www.heltvik.no		Prosjekt status	Prosjekt nr.	Original
		Skisse	A-02	
		Titel		
		Fasader		

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontz.	Dato
------	--------------------	--------	--------	------

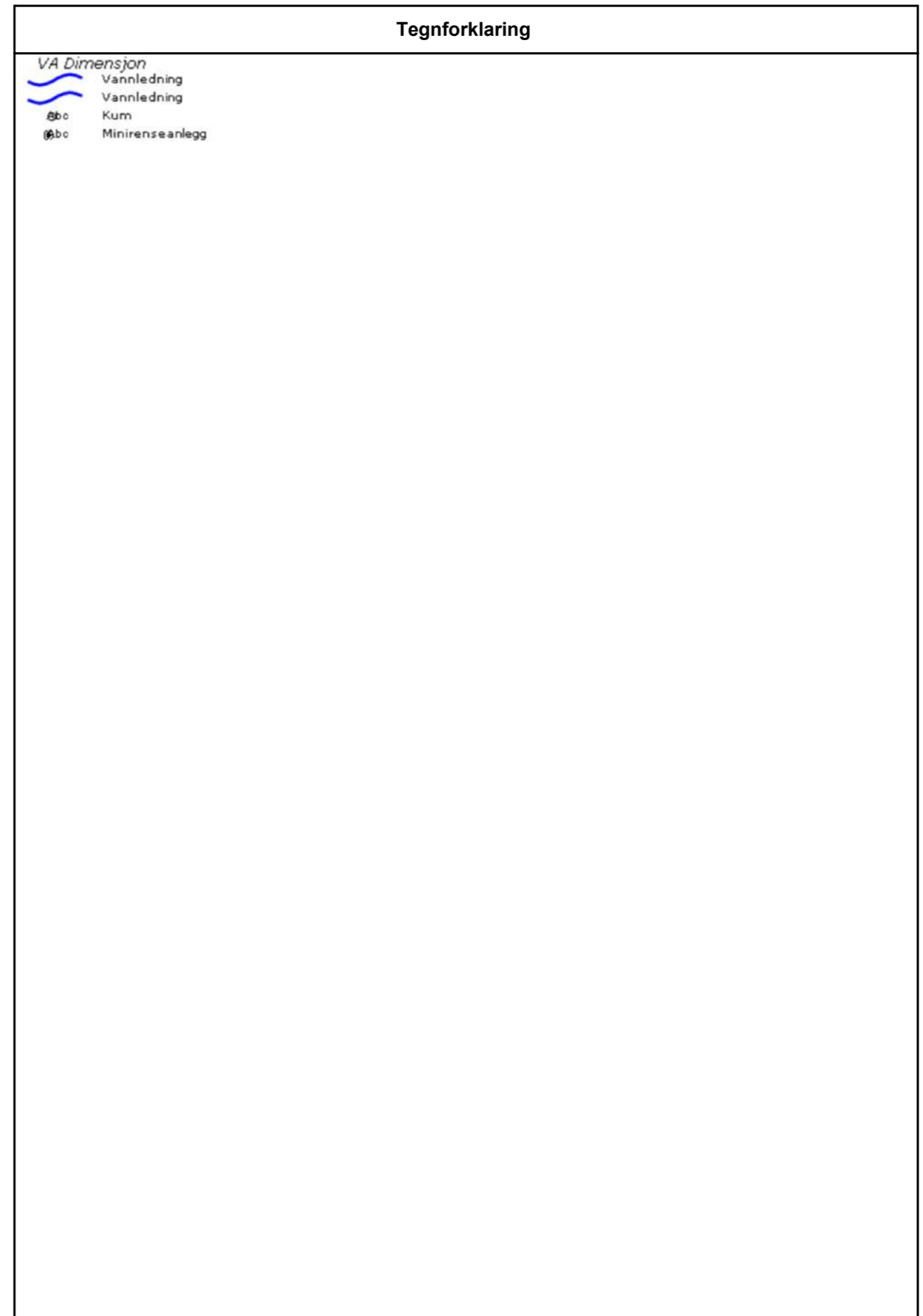
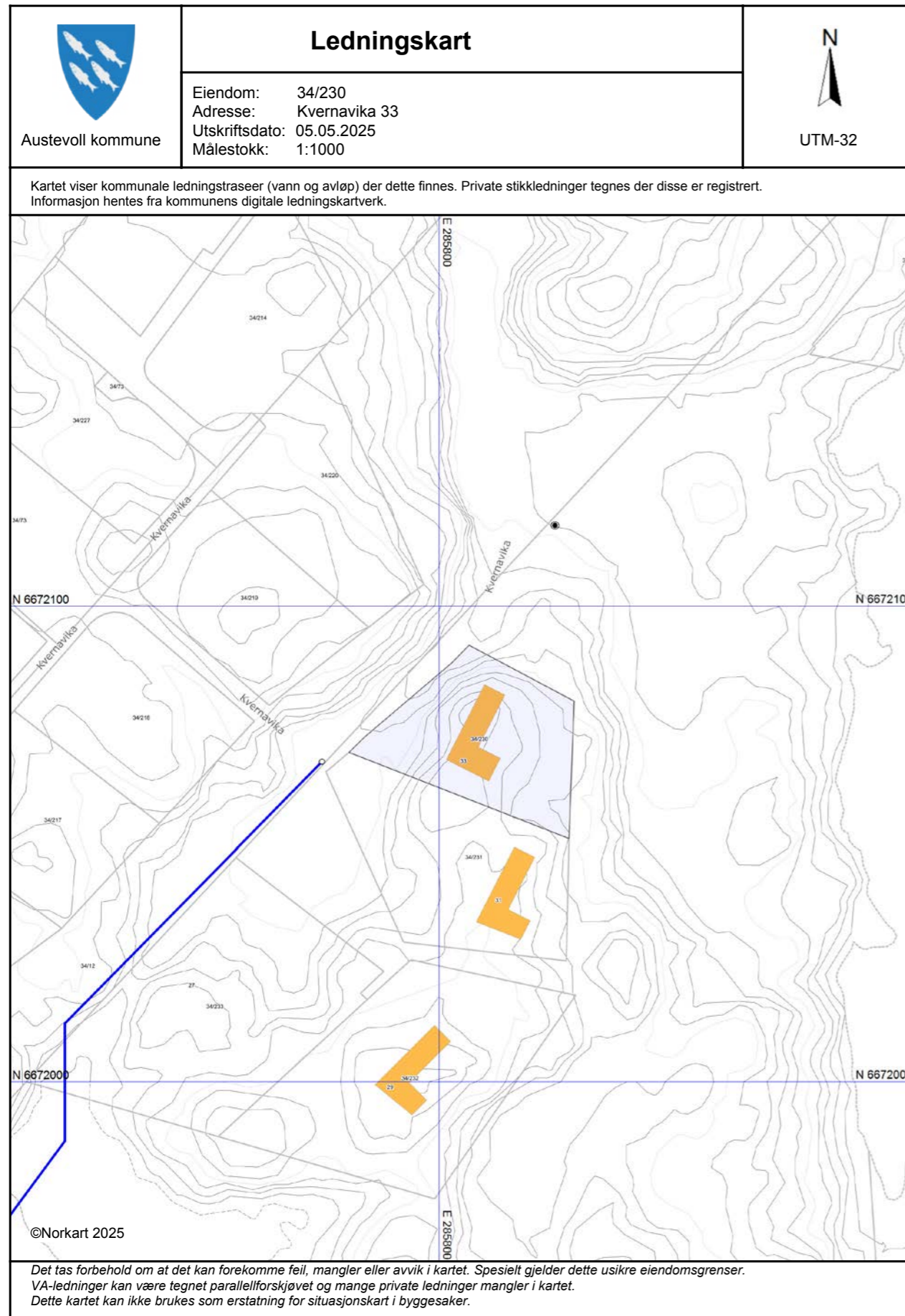
Disse tegningene er utarbeidet av Nilstarco AS på oppdrag for Kvernåva T9. For ytterligere informasjon se www.heltvik.no

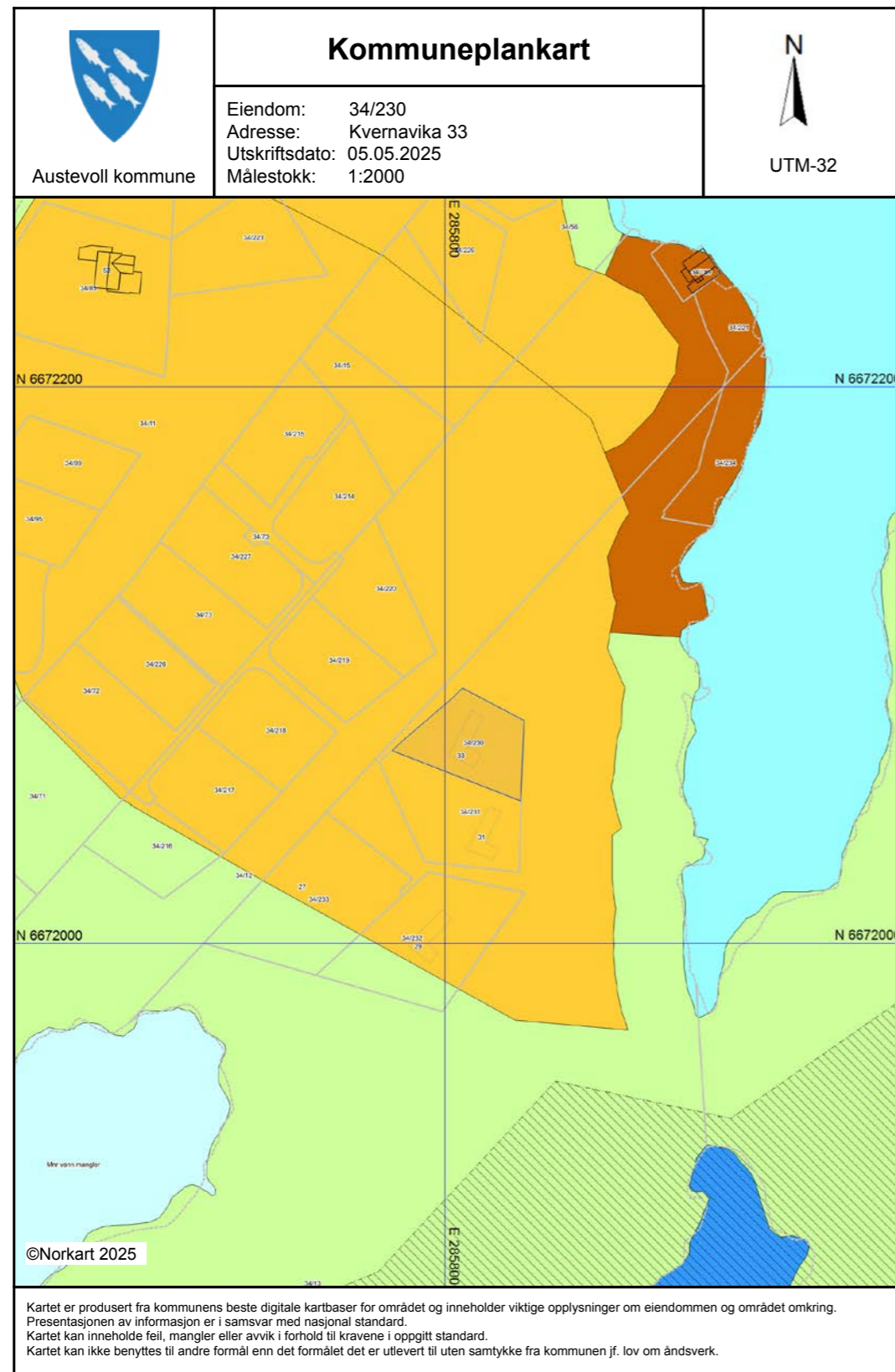


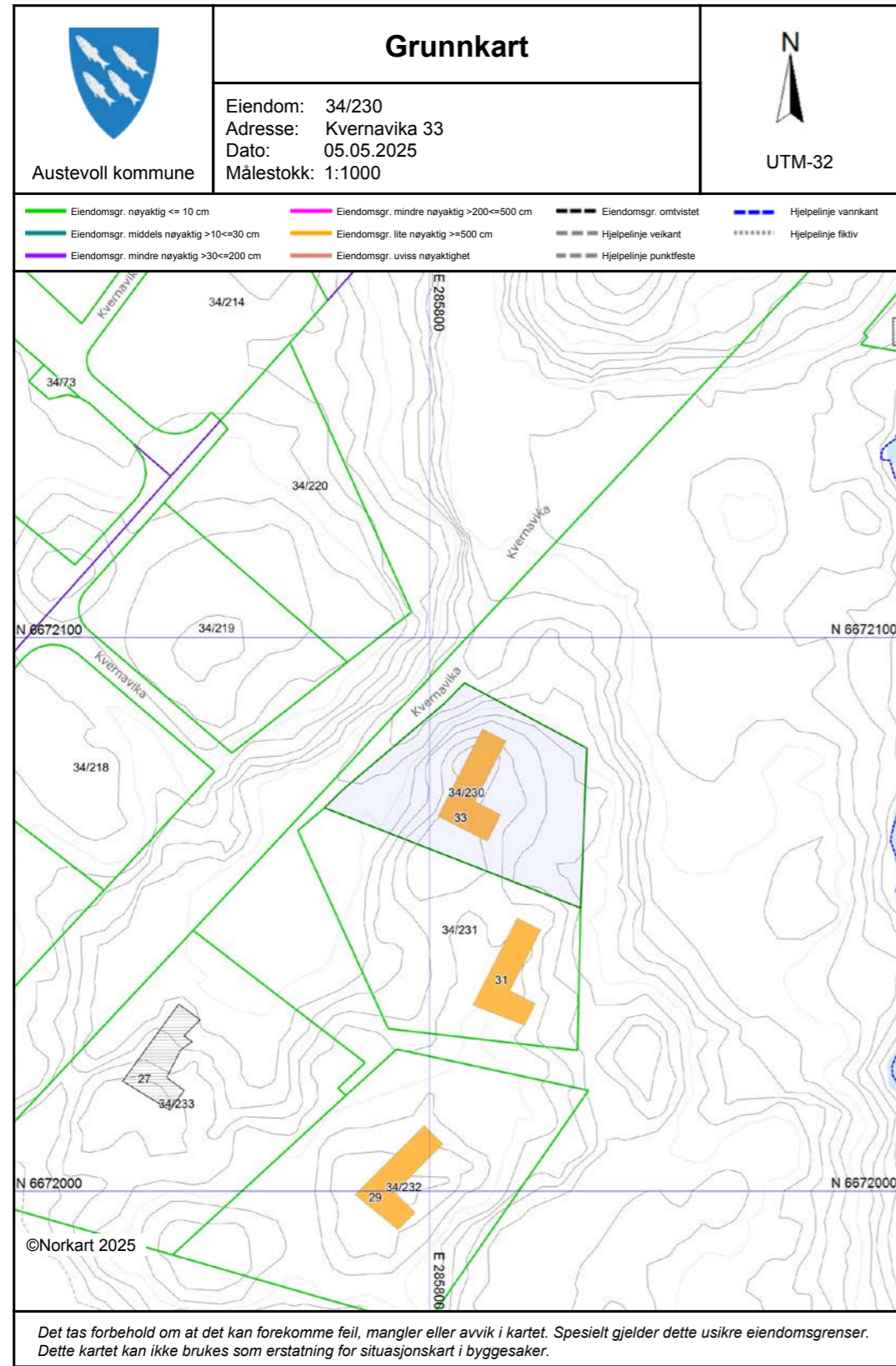
Vegstatuskart for eiendom 4625 - 34/230//



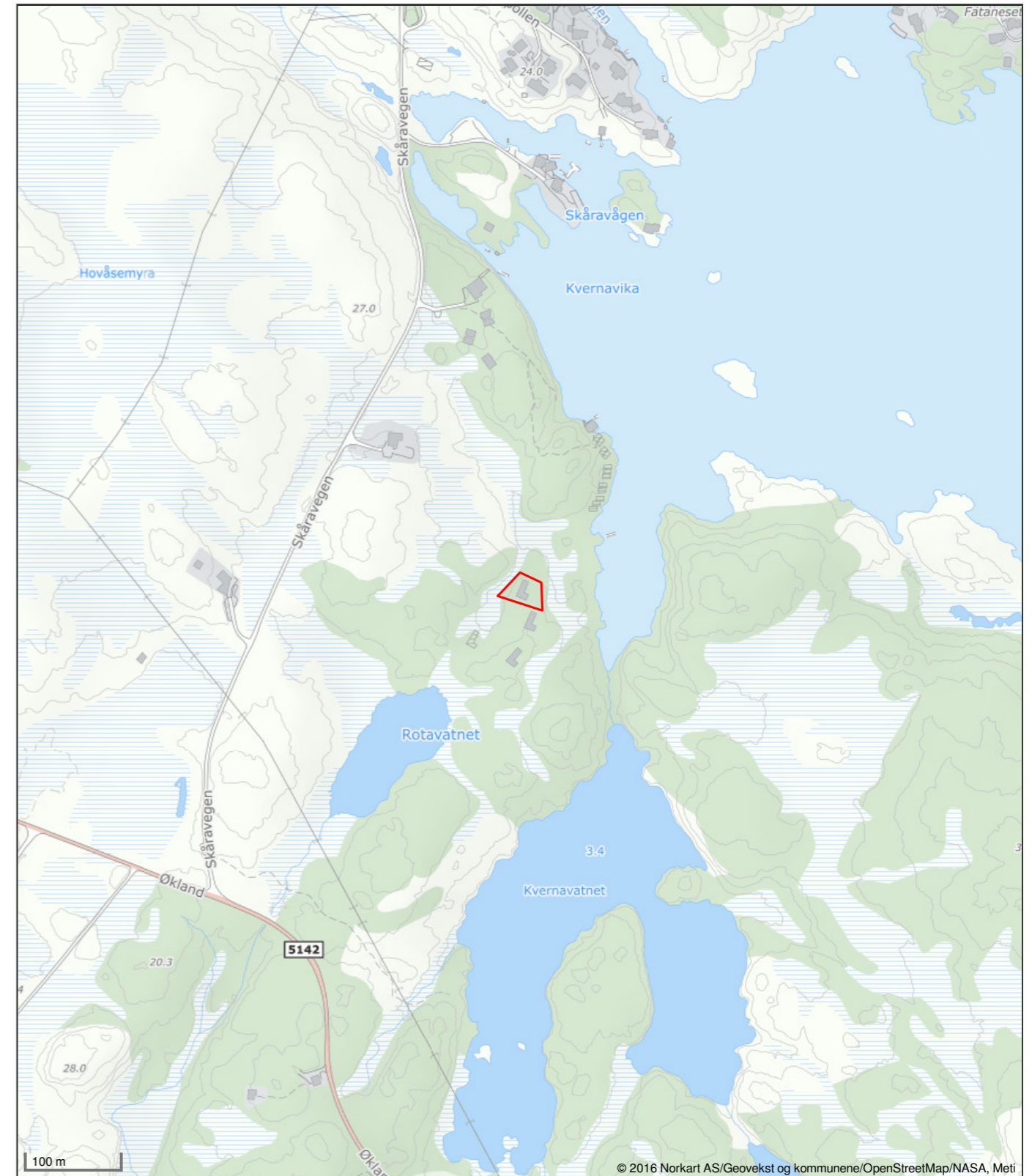
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Oversiktskart for eiendom 4625 - 34/230//



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

Nabolagsprofil

Kvernavika 33

Avstand til sjø

83 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 27 min	🚗
🚋 Skår Linje 532	8 min	🚶 0.6 km
🚋 Barmen Linje 532	14 min	🚶 1.1 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 34 min	🚗
Stavanger	3 t 54 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Austevoll	10 min	🚗
🚗 Austevoll VGS - Vestland fylkeskom...	17 min	🚗

Havner i området

- Bakkasund Gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Cm Kafé & Isbar	10 min	🚗
-----------------	--------	---

Sport

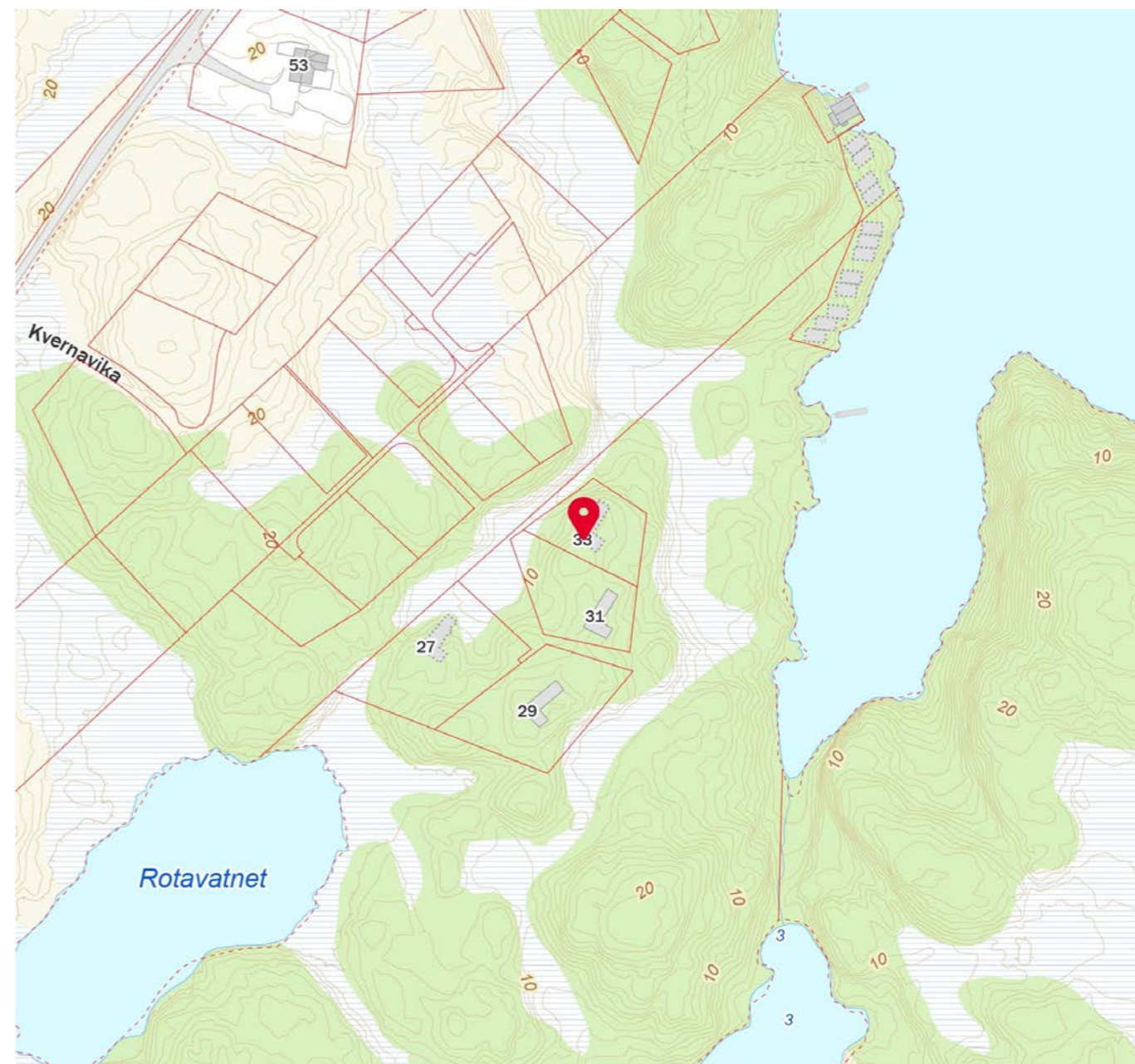
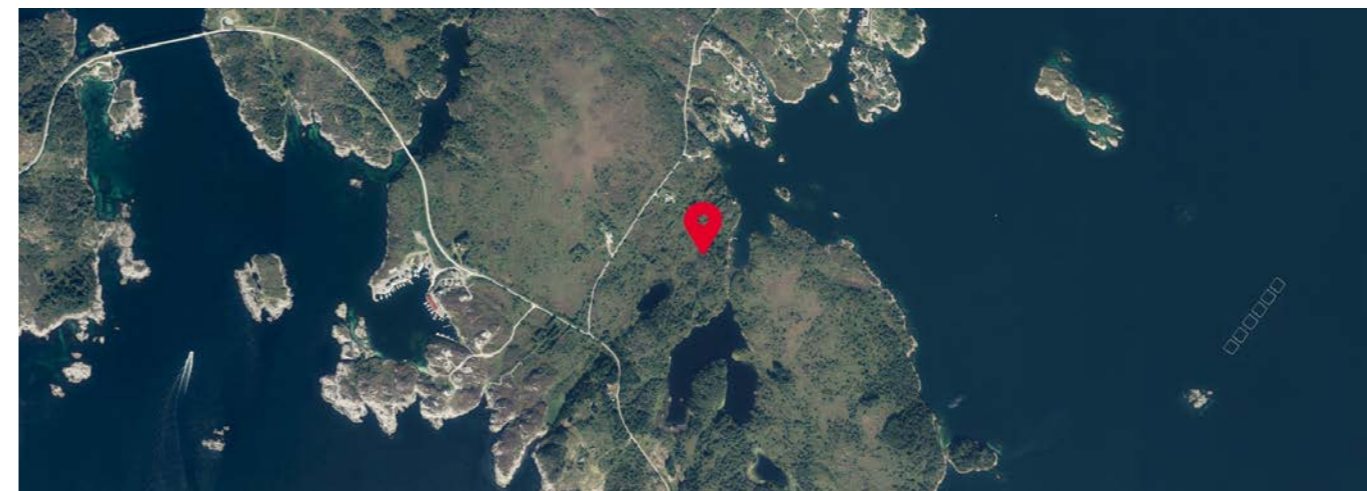
🏀 Hundvåkøy idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min	🚗 2.9 km
🏀 Ballbinge Bakkasund Ballspill	7 min	🚗 5.4 km
🚴 Livsstilsenteret	10 min	🚗

Dagligvare

Joker Bakkasund Søndagsåpent	6 min	🚗 4.8 km
Rema 1000 Storebø Senter Post i butikk, PostNord	10 min	🚗 8 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Austevoll	10 min	🚗
🍷 Austevoll Vinmonopol	27 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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.

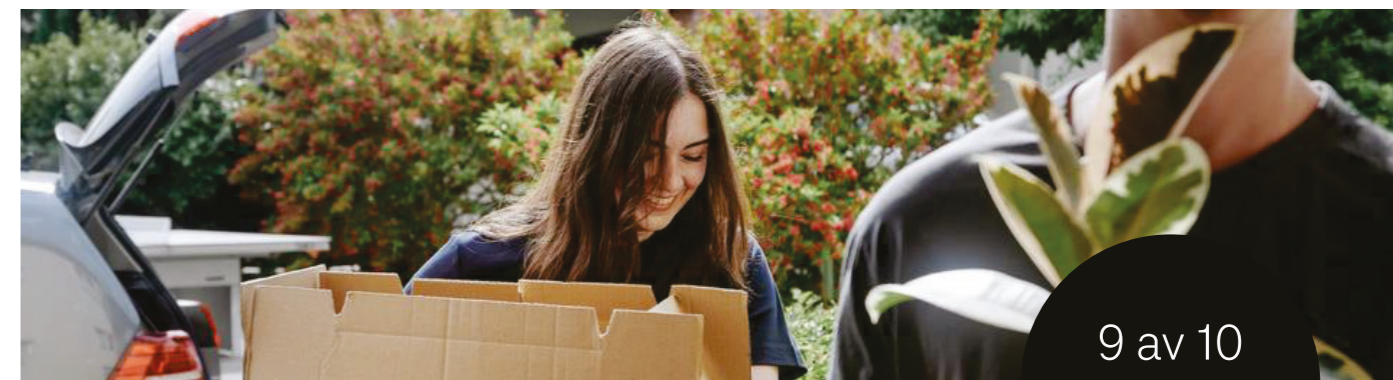
Hva koster det?

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



9 av 10
boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kvernavika 33
5384 TORANGSVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Elise Linningsvoll

Telefon: 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@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 videreformidlet 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