

Søre Ådlandsvik 36

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling v/ Sjur
Breistein har gleden av å presentere
Søre Ådlandsvik 36



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 500 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

Kr 182 490,-

BYGGEÅR

1989

TOTALPRIS

Kr 6 682 490,-

ENERGIKLASSE

D

BRA-I/BRA TOTAL

217/479 kvm

TOMTEAREAL

1 904.8 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Sjur Breistein


Megler | Partner

E-post: sjur.breistein@emera.no

Mobil: +47 917 91 111

God megling er en investering. Gjennom en målrettet, skreddersydd salgsprosess, tilrettelegger jeg for at du skal oppnå høyest mulig pris - på en trygg og effektiv måte. Valg av megler er en av de viktigste avgjørelsene du tar når du skal selge leiligheten, huset, hytten eller næringseiendommen din. Meglerens erfaring, entusiasme og ambisjoner er helt avgjørende for resultatet. Riktig kommunikasjon til både deg, som selger, og mot potensielle kjøpere, skaper alltid det riktige resultatet. Gjennom over 20 år som megler i Bergensområdet har jeg opparbeidet meg en helt unik kjennskap til alle typer eiendom, og ikke minst til markedet. Denne erfaringen viser seg gang på gang å være gull verdt, for å sikre solide resultater. Jeg setter alltid kunden først, er tilgjengelig stort sett døgnet rundt og legger min stolthet i å til en hver tid være involvert i alle ledd av prosessen. Du, som selger, skal være helt trygg på at dine interesser blir varetatt på best mulig måte!



An aerial photograph of a lakeside property. In the foreground, a white house with a dark roof is visible. A concrete pier extends into the clear, blue-green water. The background shows a large lake and distant mountains under a clear sky.

Enebolig ved sjøen, med 1 904m² tomt og sjølinje med brygge og kai. To naust, privat kaianlegg og båt plasser. 68m² terrasseareal. Mye potensial!

Emera eiendomsmegling v/ Sjur Breistein har gleden av å presentere Søre Ådlandsvik 36! En stor og innholdsrik enebolig med mye potensial for å få det akkurat slik man ønsker. En nydelig eiendom med to naust og privat brygge, omringet av vakker natur. Til tross for at eiendommen ligger tilbaketrukket er det kort vei til både servicetilbud og kollektivtransport. Her kan man virkelig nyte rolige og solfylte dager.

To naust og privat brygge med båt plasser
68m² terrasseareal med nydelig sjøutsikt
1 904m² solrik tomt langs sjølinje
Stort potensial for å skape drømmeboligen!

4 min kjøring til Spar
Kort gange til bussholdeplass
Området byr på flotte turmuligheter
22 min kjøring til Amfi Askøy



Her er man virkelig omgitt av vakker sjø, svaberg og vestlandsnatur





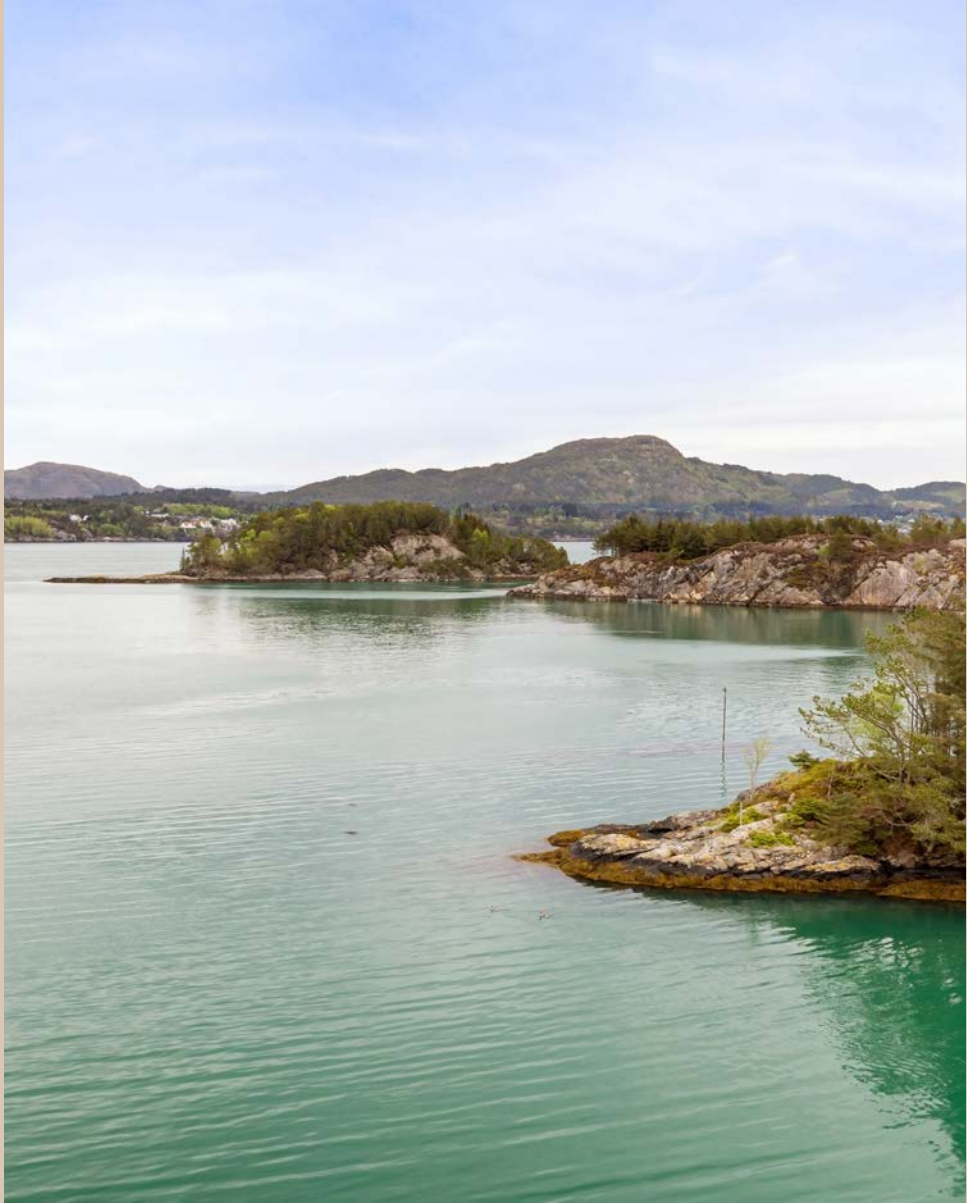
Eiendommen har privat brygge med båtplasser - til glede for både store og små







Boligen har et BRA-i på 217m² og et terrasseareal på 68m²





Her har man et stort potensial til å skape sin drømmebolig!



Gjennomgående generøse vindusflater sørger for rikelig med verdifullt lysinnslipp







Terassen har også tilkomst fra ett av boligens soverom





Det ene soverommet har utgang til terrasse med vidstrakt naturskjønn utsikt





Boligens tre soverom er alle av god størrelse og har plass til seng i ønsket størrelse med tilhørende møblement





Svært praktisk med eget vaskerom som har adgang til integrert garasje

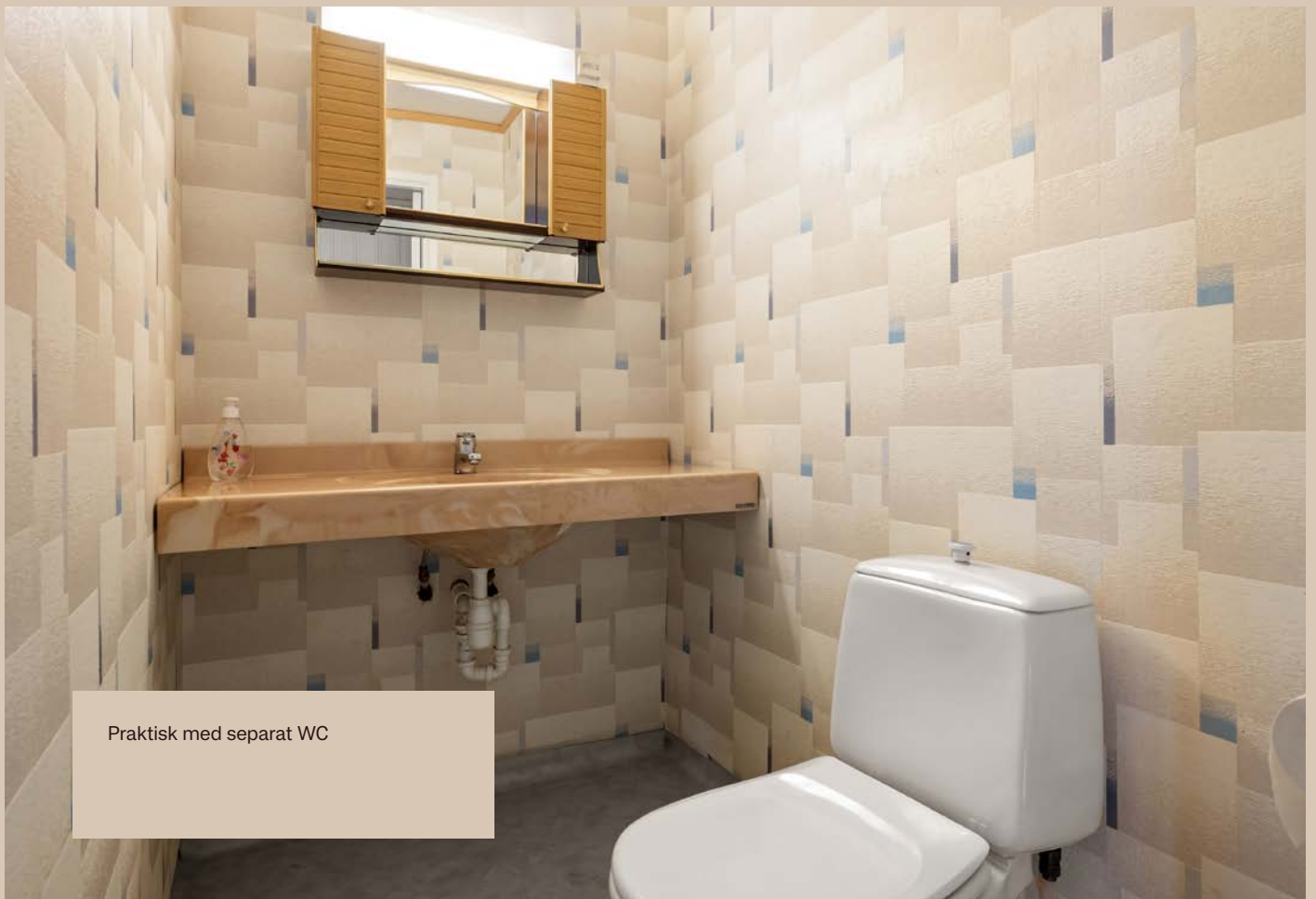


Garasjen måler 42,5m² med plass til både parkering og lagring





Badet måler hele 11,1m² og har keramiske fliser på gulv og våtromsvinyl på vegger

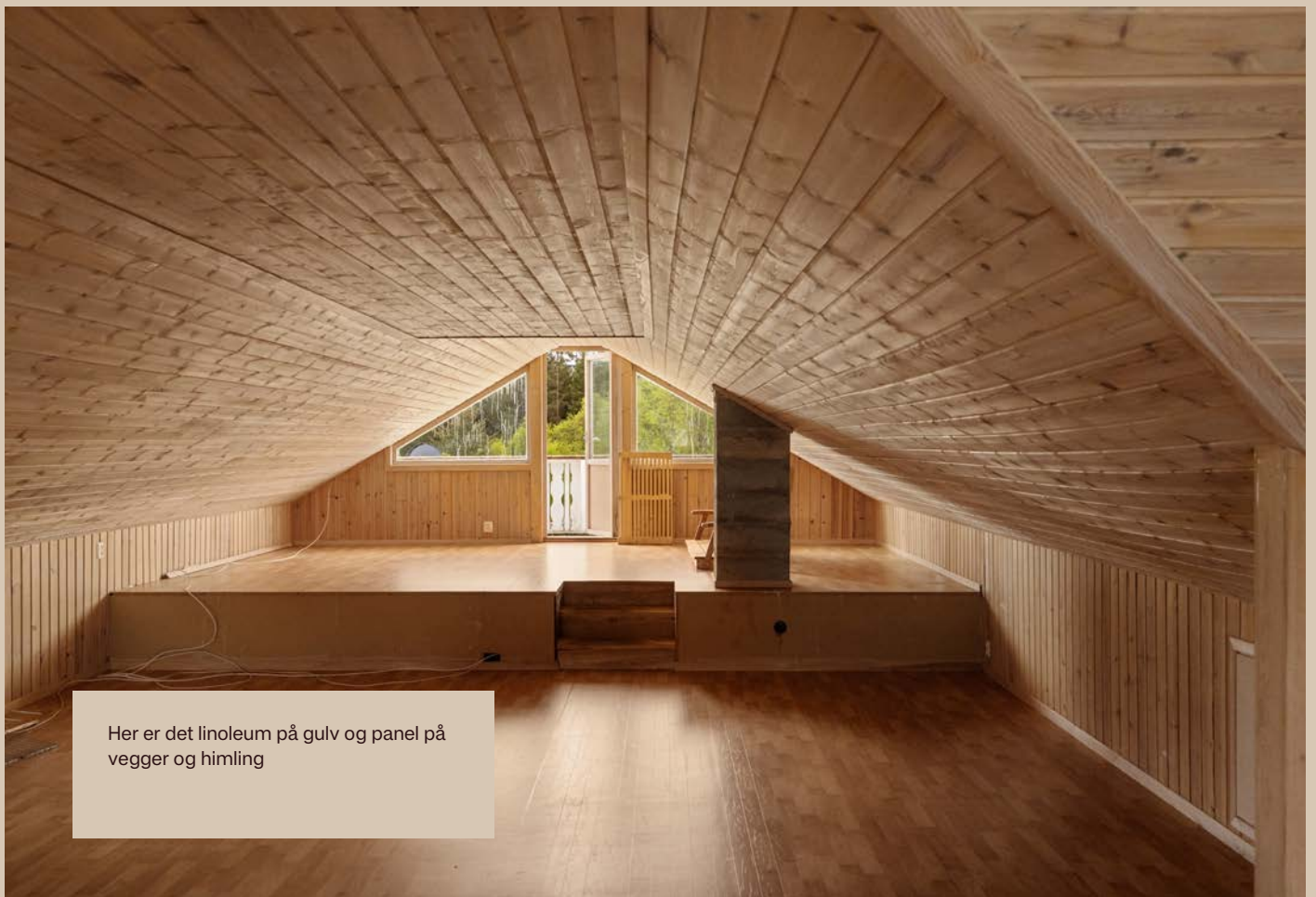


Praktisk med separat WC





Boligens loftsetasje måler 78m². Det er ikke innvendig tilkomst til loftet.



Her er det linoleum på gulv og panel på vegger og himling



Underetasjen er uinnredet og har et areal på 155m²

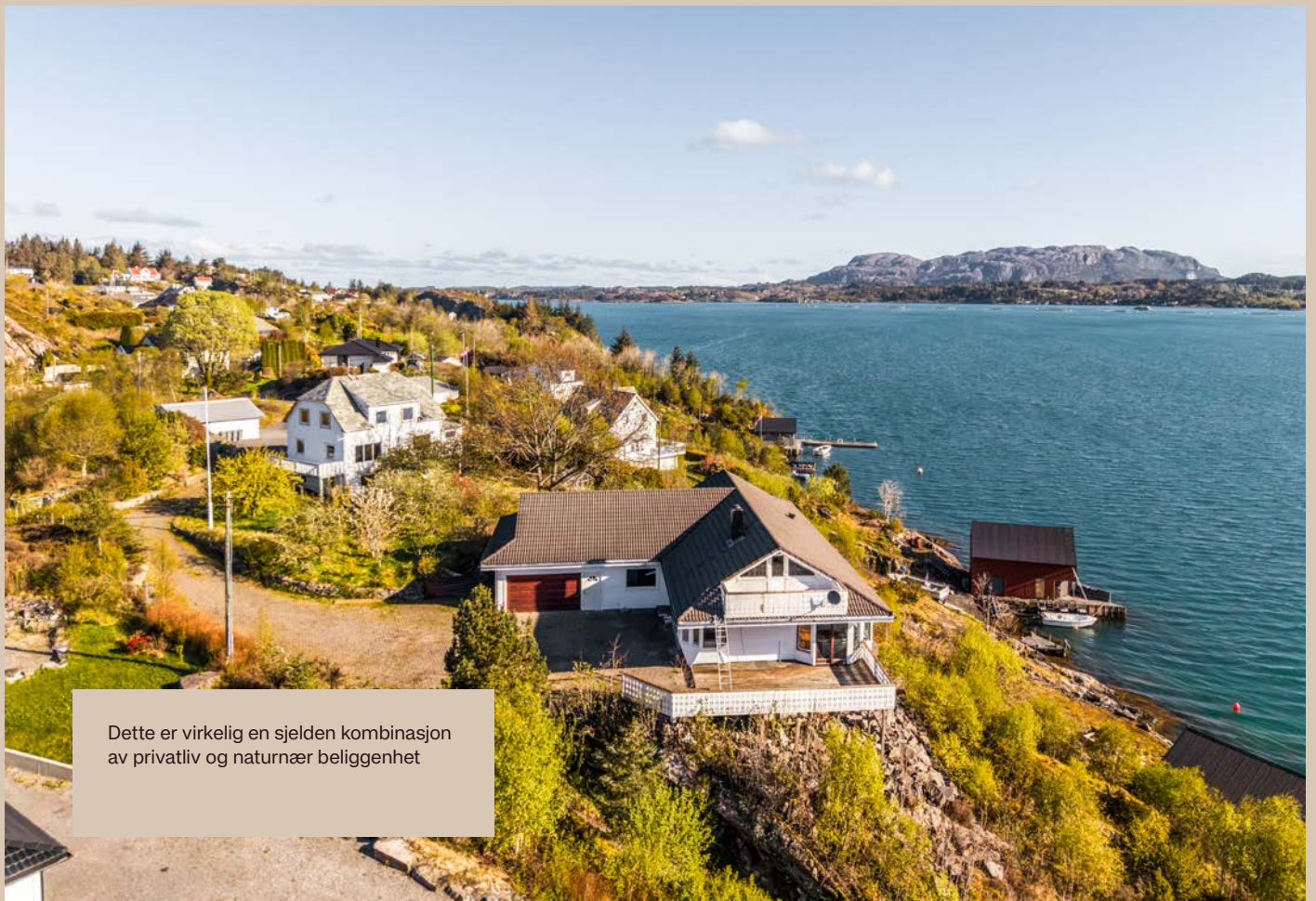


Her får du virkelig følelsen av å ha sjøen inne i egen bolig

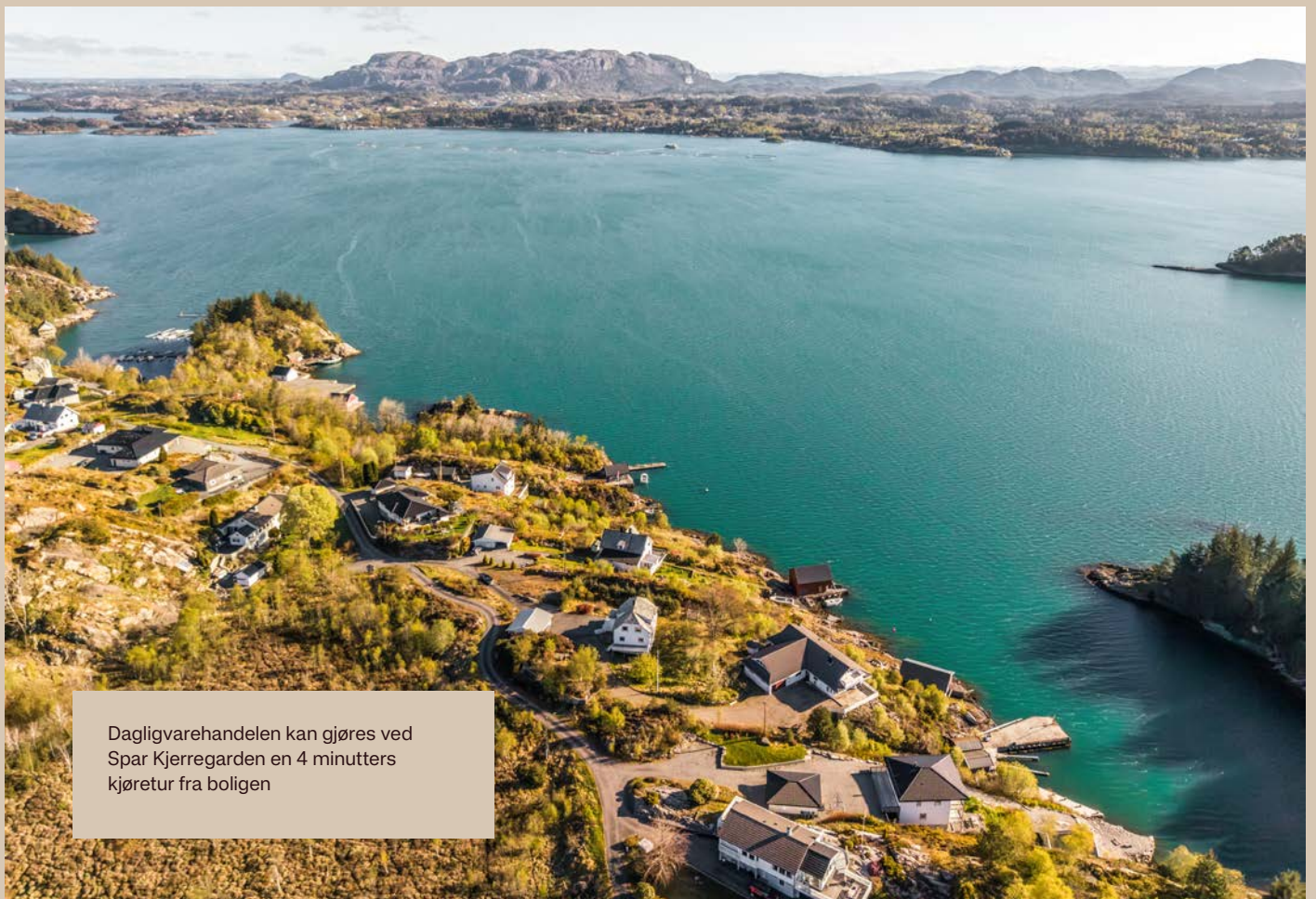




Her bor du skjernet for innsyn - med
nydelig utsyn



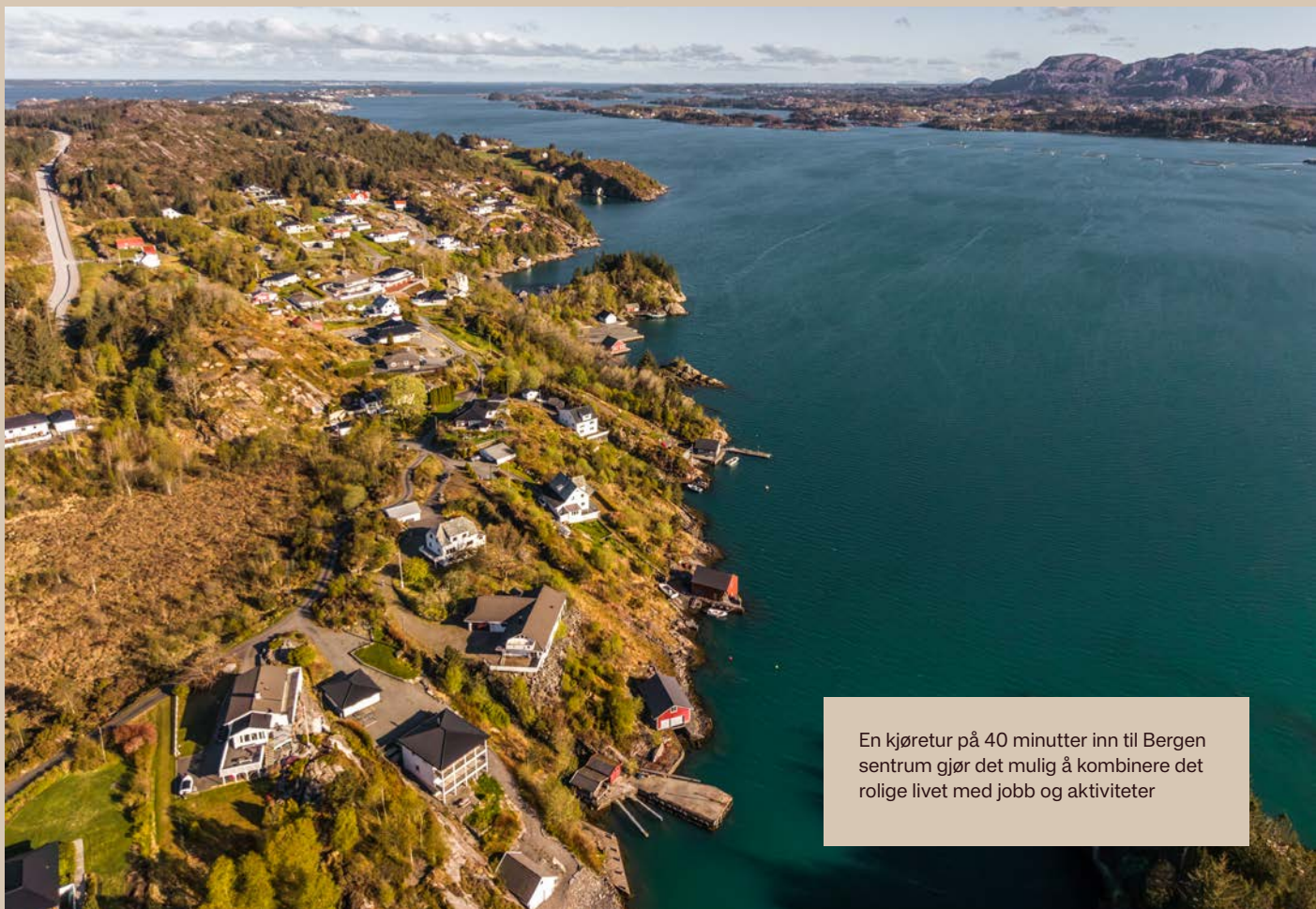
Dette er virkelig en sjelden kombinasjon av privatliv og naturnær beliggenhet



Dagligvarehandelen kan gjøres ved Spar Kjerregarden en 4 minutters kjøretur fra boligen



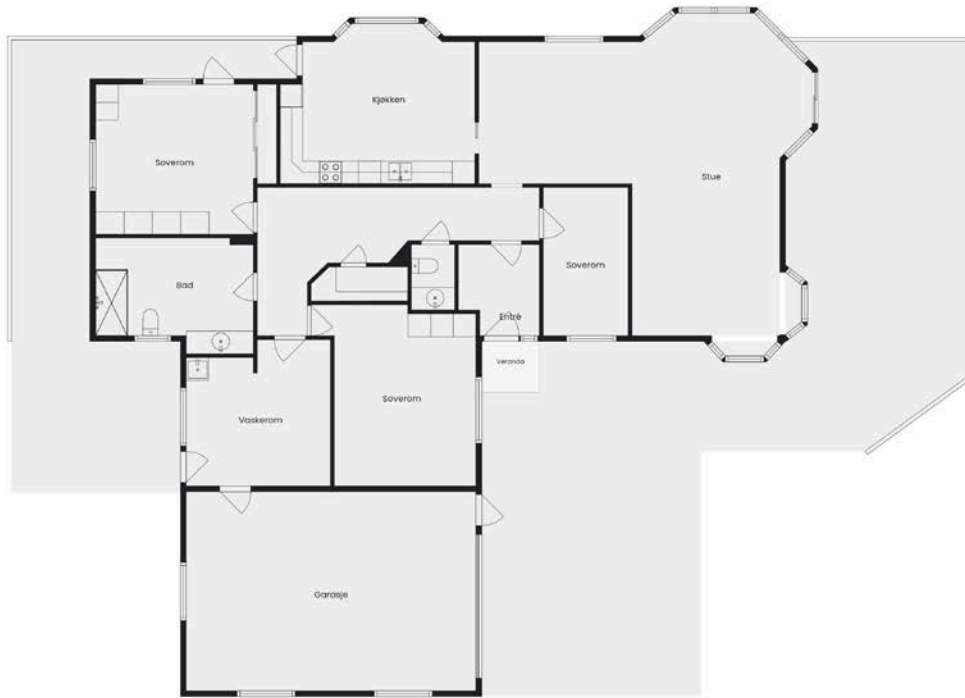
Fra bussholdeplassen "Ådlandsvik" går linje 414 mot Ravnanger terminal og Herdla



En kjøretur på 40 minutter inn til Bergen sentrum gjør det mulig å kombinere det rolige livet med jobb og aktiviteter

Plantegning



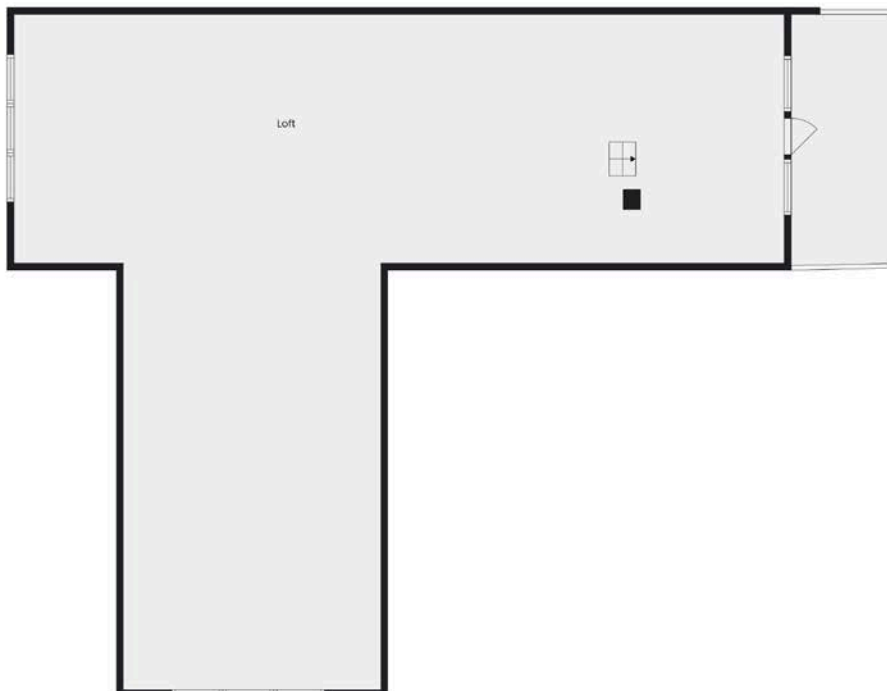


1. etasje

Plantegningen er ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Sidsa Hole www.frksuper.no @frksuper

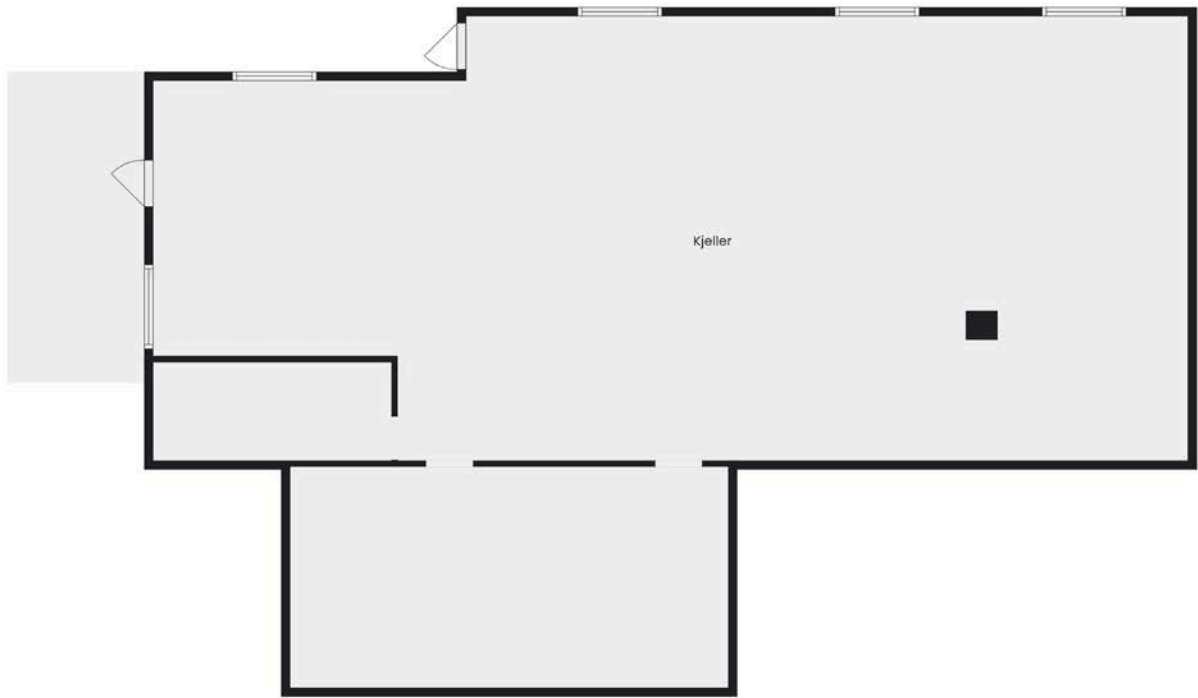


2. etasje

Plantegningen er ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Sidsa Hole www.frksuper.no @frksuper

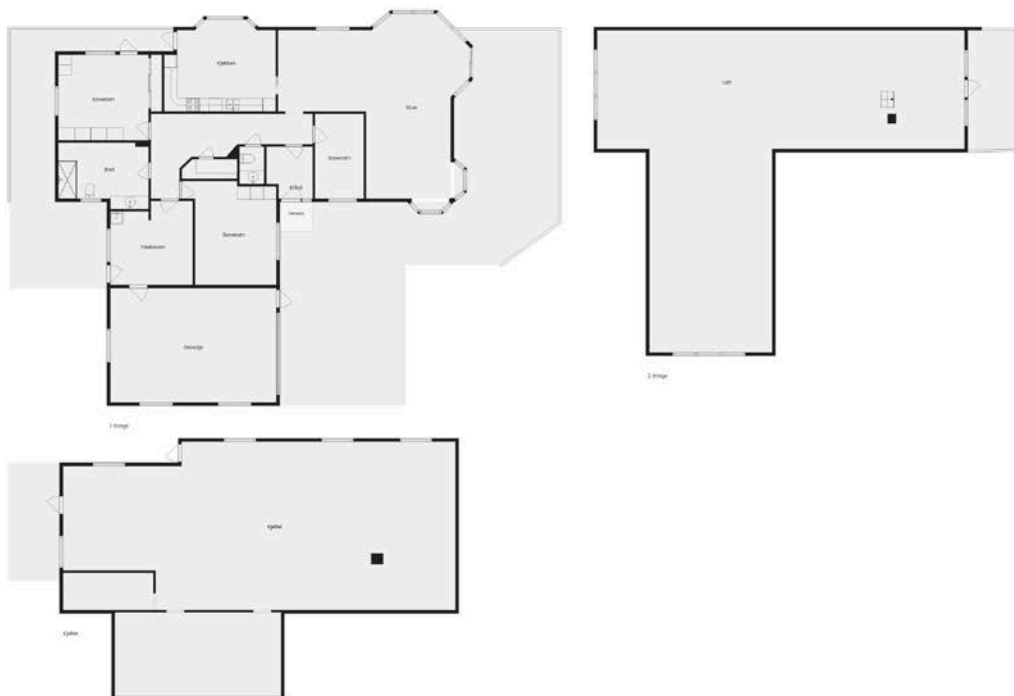


Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Sidsa Hole www.frksuper.no @frksuper



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Sidsa Hole www.frksuper.no @frksuper

SØRE ÅDLANDSVIK 36

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 500 000

Omkostning kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

162 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

113 590 (Omkostninger totalt (u/ Boligkjøperforsikring))

162 490 (Omkostninger totalt (m/ Boligkjøperforsikring))

6 663 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 682 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 682 490

Eiendomsskatt

Kr 2 257,- (2026)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til kommunen.

Kommunale avgifter

Kr 13 620 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer gebyrer for vann, avløp og feiing. Det fakturerte beløpe kan avvike fra estimatet.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 599 646 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 398 583 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Søre Ådlandsvik 36 – en eiendom med naturskjønn og rolig beliggenhet på Askøy, omgitt av sjø, svaberg og vakker vestlandsnatur. Her bor man tilbaketrukket i fredelige omgivelser, med umiddelbar nærhet til sjøen og gode muligheter for rekreasjon året rundt. Området byr på en sjelden kombinasjon av privatliv og naturnær beliggenhet. Fra eiendommen er det kort vei til sjøen, hvor man kan nyte fine dager langs vannkanten, bade, fiske eller ta turen ut med båt. Nærområdet fremstår som stille og lite trafikkert, noe som gjør det godt egnet for både barnefamilier og de som ønsker en roligere livsstil.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar Kjerrgarden kun en 4 minutters kjøretur unna. Området har også tilknytning til kollektivtransport med bussholdeplassen Ådlandsvik. Herfra går linje 414. For enda flere busslinjer har man Ravnanger terminal en 12 minutters kjøretur unna boligen, her går linjene; 484, 485, 495, 496, 497 og 499.

For den aktive byr området på flotte turmuligheter i nærliggende naturområder, både langs sjøen og i kupert terreng. Her ligger alt til rette for friluftsliv med turer, løping og naturopplevelser rett utenfor døren.

Til Bergen sentrum tar det omtrent 40 minutter med bil, noe som gjør det fullt mulig å kombinere det rolige livet på Askøy med jobb og aktiviteter i byen.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo skjermet og naturnært, med nærhet til sjøen og gode rekreasjonsmuligheter, samtidig som man har tilgang til nødvendige fasiliteter innen kort avstand.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

14 min gange til Furehagen barnehage (1-5 år)

8 min kjøring til Træet barnehage (1-5 år)

Skoler:

13 min gange til Fauskanger barne- og ungdomsskule

18 min kjøring til Hop videregående skole

23 min kjøring til Askøy videregående skole

Parkering

Garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1 904,8 m²

Fint opparbeidet tomt med biloppstilling, hage og brygge-/kaianlegg. Fantastisk utsikt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objekttype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nyoppført bolighus, datert 30.06.1989. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

1. Litt utvendig planering og grusing.
2. Litt utvendig pussearbeid.
3. Ferdiggjøring av rekkverk på altan.
4. Pussing av vegger i kjeller.
5. Underpaneling av tak i kjeller.
6. Div. kjellerinnredning.
7. Legging av gulv på loft.

Brukstillatelsen hadde begrenset gyldighet og ble opphevet per 01.01.1990. Det er usikkert om de påkrevde arbeidene ble utført, og hvorfor det den gang ikke ble søkt om eventuell ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker eller bygningsmeldinger som er fra før 1998. Manglende ferdigattest eller utgått midlertidig brukstillatelse for bygg oppført før 1998 er relativt vanlig. Dette har normalt ingen praktisk betydning for den daglige bruken av boligen, og eiendommen kan fortsatt lovlig benyttes til boligformål.

Det foreligger byggetillatelse fra Askøy kommune datert 27.10.2009 for oppføring av brygge/kai samt to utliggere på eiendommen. Askøy kommune ga tillatelse til oppføring av brygge/kai med to utliggere, og innvilget samtidig nødvendige dispensasjoner fra gjeldende planbestemmelser for plassering og utforming av anlegget i strandsonen. Tillatelsen ble gitt på vilkår om at tiltaket skulle oppføres i samsvar med godkjente tegninger og situasjonsplan, og at evt krav fra andre offentlige myndigheter måtte etterleves. Videre henvises det til vedlegg i salgsoppgaven. Det foreligger ikke

ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til dette forholdet. Det foreligger vedtak datert 26.06.1990 for oppføring av kai, opptrekk og platting. Videre henvises det til vedlegg i salgsoppgaven.

Det foreligger godkjent byggesøknad for oppføring av naust i samsvar med søknad og tegninger datert 10.07.1971. Videre henvises det til vedlegg i salgsoppgaven.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Byggesaksdokumentasjon knyttet til garasje og tilbygg på Søre Ådlandsvik 34 er mottatt via arkivet til denne eiendommen. Eiendommene har tidligere inngått i samme gårdsbruk, og dokumentasjonen synes historisk å være arkivert samlet på denne eiendommen.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Underetasje: BRA-e (155m²): Uinnredet rom

1. etasje: BRA-i (217m²): Entré, gang, 3 soverom, bad, wc, stue, kjøkken, bod, vaskerom og garasje

Loft: BRA-e (78m²): Loft (mrk. ingen innvendig adkomst)

Eiendommen har også to naust som måler 14m² og 15m².

Areal

BRA - i: 217 m²

BRA - e: 262 m²

BRA totalt: 479 m²

TBA: 68 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 155 m² Uinnredet rom

1. etasje

BRA-i: 217 m² Entré, gang, 3 soverom, bad, wc, stue, kjøkken, bod, vaskerom, garasje

2. etasje

BRA-e: 78 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m²

2. etasje

11 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 og 15 m²

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 5,7 m² av

bruksarealet i boligen. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder:

Underetasje: ca. 2,42 meter målt i deler av arealet.

Hovedetasje: Opptil ca. 2,89 meter målt i deler av stuen.

Loftsetasje: mellom ca. 1,85-2,08 meter.

Standard

Hvitevarer: Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for

utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av Leca.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger: Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfals trekledning.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Dører: Ytterdører og balkongdører med malte dørblad og isolerglass.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig taktekking grunnet alder.
- Utvendig veggkonstruksjon grunnet kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning, manglende musesperre, råteskader, manglende lufting bak kledning.
- Takkonstruksjon/loft grunnet misfarging i undertak som indikerer fuktpåvirkning og dårlig ventiering av takkonstruksjon.
- Balkonger, terrasse og rom under terrasse grunnet alder og råteskader.
- Innvendig overflater grunnet alder/slitasje.
- Pipe og ildsted grunnet alder.
- Vannledninger grunnet alder og uferdig rør anlegg i underetasje.
- Avløpsrør grunnet alder.
- Ventilasjon grunnet motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.
- Fuktsikring og drenering grunnet alder og begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter grunnet skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i grunnmur/fundament.

- Oljetank grunnet dokumentasjon på at anlegget er forskriftsmessig tatt ut av bruk er ikke fremlagt.

- Overflater og konstruksjon på WC i hovedetasje grunnet ingen mekanisk avtrekk, kun naturlig.
- Overflater og innredning på kjøkken i hovedetasje grunnet alder og slitasje.
- Avtrekk på kjøkken grunnet kjøkkenventilator bærer preg av elde/slitasje.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Nedløp og beslag grunnet mangler snøfangere på hele eller deler av taket og alder på renner/nedløp/beslag.
- Vinduer grunnet alder.
- Dører grunnet alder/slitasje
- Etasjeskillere/gulv mot grunn grunnet over 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
- Rom under terreng grunnet synlig fuktinnslag i kjeller.
- Vaskerom generelt grunnet alder.
- Bad generelt grunnet alder.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tilliggende konstruksjoner bad grunnet ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot yttervegg.
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom grunnet ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot yttervegg og bad.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Ikke-godkjent adkomst til loft.

Øvrig informasjon

Adresse

Søre Ådlandsvik 36, 5314 KJERRGARDEN

Gnr. 35, bnr. 20, ideell andel 1/1 i Askøy kommune.

Selger

Børge Eides dødsbo v/ bostyrer Adv. Rune Stavenes

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra takstmann som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis i stue med innsats
- El. varmekabler på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område men er ihht. kommuneplanens arealdel 2012-2023 datert 13.12.2012 avsatt til boligbebyggelse nåværende (dealareal 1860 m²) og friluftsområde nåværende (delareal 45 m²).

Kommuneplan under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2024-2036. Status: Planforslag. Plantype: Kommuneplanens arealdel. hvor eiendommen p.t. er avsatt til boligbebyggelse.

Kommunedelplaner under arbeid:

Kommunedelplan for sambandet vest. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Kommunedelplan

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

4627/35/20:

Tinglyst 01.11.1950 - Dok nr: 4147 - Bestemmelse om veg, Bestemmelse om vannrett og Best. om naustplass Eiendommen er fradelt ved skyldskifte tinglyst i 1950 fra gnr. 22 bnr. 2 (Hadland). I forbindelse med fradelingen ble tomtens grenser fastsatt med utgangspunkt i kryss i berg, og går derfra 16 meter i nordøstlig retning til merkestein, videre 44 meter i sørøstlig retning til nytt kryss i berg, deretter 20 meter i sydlig retning til kryss i berg, og videre 58 meter i nordvestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Det ble samtidig etablert rettigheter over hovedbruket (gnr. 22 bnr. 2), herunder rett til å benytte eksisterende gangsti fra den såkalte parasellen frem til opparbeidet innkjøringsvei, samt rett til å opparbeide vannbrønn på hovedbrukets grunn mot vest. Det fremgår videre at parsellen skulle inngjerdes av kjøper.

I tillegg ble det tillagt rett til sjøhustomt mot vest, hvor grensene er angitt fra kryss i berg ved sjøen, videre 11,5 meter i nordvestlig retning til nytt kryss i berg, derfra 13 meter i nordlig retning til kryss i berg, og videre 10,5 meter i østlig retning tilbake til sjøen. Det er også gitt rett til adkomst fra sjøhustomten langs en rygg frem til husparsellen.

Skyldskiftet regulerer rettigheter og plikter mellom partene og er underskrevet av daværende eier av hovedbruket, Ole Jakobsen Hadland (gnr. 22 bnr. 2), og kjøper av parsellen, Magnus Bertinsen Håkonsen. Den fradelte eiendommen ble gitt navnet "Solheim" og tillagt en skyld på 0,01 mark, mens hovedbruket etter delingen hadde en skyld på 0,65 mark. Kostnader i forbindelse med skyldskiftet ble dekket av kjøper.

Tinglyst 16.10.1954 - Dokumentnr: 3838 - Elektriske kraftlinjer

Avtale om grunn for kraftledningar.

Underskrevne grunneigarar på gardsnr. 28- Fromreide i Herdla herad gjev hermed Askøy Elektrisitetsforsyning vederlagsfritt løyve til å byggja høg- og lågspente kraftledningar over våre eigedomar - med transformatorstasjonar - i det mun det er turvande - no og i framtida - for å koma fram til den einskilde oppsitar

som ønsker kraft frå Askøy Elektrisitetsforsyning. For fastsetjing av stolpar skal Askøy Elektrisitetsforsyning ha rett til å taka turvande stein på våre eigedomar. Det er fyresetnaden at arbeidslag skal rydja opp etter seg etter kvart arbeidet skrid fram. Arbeidslagi skal syna skynsemd so avling e.l. ikkje vert skadd.

Askøy Elektrisitetsforsyning skal dessutan - no og i framtida - ha rett til skogrydding i det mun Elektrisitetsstilsynet, eller stabil drift av linenettet, krev det. Likeeins skal Askøy Elektrisitetsforsyning ha rett til turvande vedlikehald av linenett og transformatorar og turvande ombygging og skifting i linenettet i framtida.

Tinglyst 19.06.2006 - Dokumentnr: 288829 - Forkjopsrett. Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Eide Margun Karin
Rettighetshaver: Eide Jon-Roger
Rettighetshaver: Andvik Elisabeth
Forkjopsrett. Gjelder ved salg ut av familien.

Rettighetshaver: Eide Margun Karin
Bestemmelse om båt plass, båtfesterett etter anvist plass

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo som offentlig skifte. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis. Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Dersom det er tegnet eierskifteforsikring, vil allikevel kjøper ha anledning til å rette kravet mot forsikringsselskapet.

For god ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke vil bli foretatt ytterligere utvask/rengjøring av leiligheten innen overtagelse.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

For god ordens skyld gjøres det oppmerksom på at avdødes søsken har forkjopsrett til eiendommen ved salg ut av familie. Denne søkes avklart snarlig etter budaksept.

Byggesaksdokumentasjon knyttet til garasje og tilbygg på Søre Ådlandsvik 34 er mottatt via arkivet til denne eiendommen. Eiendommene har tidligere inngått i samme gårdsbruk, og dokumentasjonen synes historisk

å være arkivert samlet på denne eiendommen. Ny eier frasier seg all rett til bruk av garasje på eiendommen Søre Ådlandsvik 34.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgave, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper/selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: 2,45%

Grunnpakke bolig info** kr 9 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 20 990,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 168 940,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Sjur Breistein
 Megler | Partner
 sjur.breistein@emera.no
 Tlf: 917 91 111

Ansvarlig megler

Sjur Breistein
 Megler | Partner
 sjur.breistein@emera.no
 Tlf: 917 91 111

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
 Organisasjonsnummer 935740274
 Vestre Strømkaaien 7,
 Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

27.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SØRE ÅDLANDSVIK 36

VEDLEGG



Tilstandsrapport



Enebolig



Søre Ådlandsvik 36, 5314 KJERRGARDEN



ASKØY kommune



gnr. 35, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 479 m² BRA-i: 450 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 20932-3364

Eiendomsverdi ref nr: OB7452

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstøre 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.
Integrert garasje på 42,5 m².
Nord-østvendt terrasse på 22,0 m².
Sørvendt terrasse på 35,0 m².
Sørvendt altan på 10,6 m².
To tilhørende naust.

STANDARD

Boligen har en varierende standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSEnivÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1985 og Byggeforskrift av 1987 (TEK87), samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved sjøen, med tilgang til strandlinje og maritime omgivelser. Området fremstår som rolig og har nærhet til skole, barnehage og kollektivtransport. Det er flere bade- og fiskeplasser i nærområdet, samt kort kjøreavstand til dagligvarebutikk på Kjerrgarden. For et bredere servicetilbud ligger Ravnanger og Amfi Askøy innen rimelig kjøreavstand, med blant annet dagligvare, apotek, frisør, butikker og spisesteder. Området har også flere tur- og friluftsmuligheter, blant annet ved Fjellvatnet og Dronningen. Herdla ligger en kort kjøretur unna og har turstier, museum, golfbane og områder egnet for fiske og annen utendørsaktivitet.

TOMT

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, naturtomt, frukthage og terrasser.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat avløpsløsning av ukjent type, septiktank eller lignende. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Parkering i garasje.
Biloppstillingsplasser.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur av Leca.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfals trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Ytterdører og balkongdører med malte dørblad og isolerglass.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter og betongtakstein.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje;

Uinnredet rom (155,0 m²).

Hovedetasje:

Entré (5,0 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Sikringsskap.

Gang (15,4 m²)

Skipsgulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling.

Soverom (8,8 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling.

WC (2,1 m²)

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og plankettplater i

Beskrivelse av eiendommen

himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bod (2,3 m²)

Belegg på gulv, panel på vegger og plankettplater i himling.

Soverom (18,0 m²)

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Utgang til terrasse. Skyvedørsgarderobe.

Vaskerom (13,8 m²)

Belegg på gulv, våtromsvinyl på vegger og plankettplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Garasje (42,5 m²)

Betonggulv, panel på vegger og malte flater i himling.

Bad (11,1 m²)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, våtromsvinyl på vegger og plankettplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (19,5 m²)

Vinylfliser på gulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Garderobeskap.

Stue (50,0 m²)

Skipsgulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Peis og varmpumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken (20,5 m²)

Skipsgulv, malte flater på vegger og plankettplater i himling. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loft:

Loft (78,0 m²)

Linoleum på gulv, panel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber. Rør-i-rør i underetasjen.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Peis i stue med innsats.

El. varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

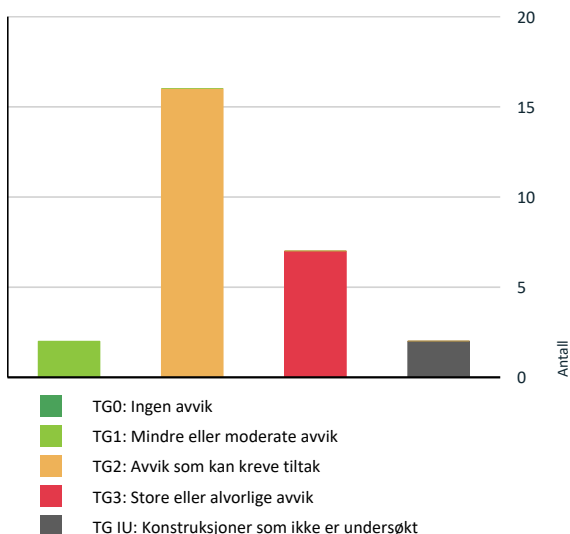
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesakmappe.

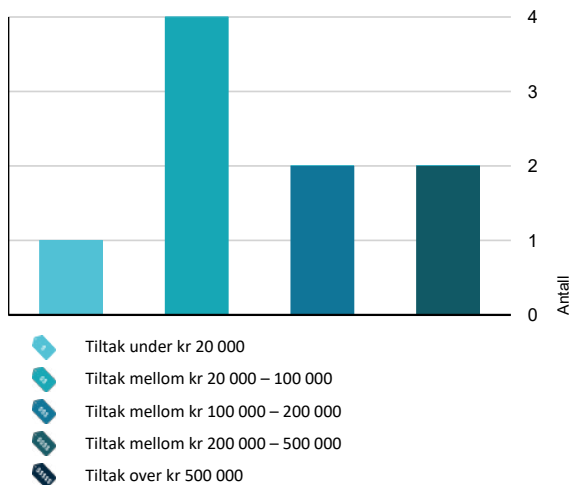
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

• Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. På grunn av alderen er det også en økt risiko for punktering av isolerglass i tiden som kommer.

• Flere punkterte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Ytterdører bærer preg av elde/slitasje. Stedvise råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Stedvis større skjevheter i boligen. Det ble målt opptil mellom 0-40 mm nivåforskjeller i stue.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist andre avvik:

• Synlig fuktinnslag i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (13,8 m²) > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (11,1 m²) > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (13,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (11,1 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Taktekkning bærer preg av elde/slitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

- Kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning.
- Manglende musesperre.
- Spredte råteskader i kledningen.
- Dels begrenset/manglende lufting bak kledning.

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

Det er påvist andre avvik:

- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Stedvise råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

• Overflater bærer preg av elde/slitasje.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

• Uferdig røranlegg i underetasjen med ukjent utførelse/dokumentasjon.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i grunnmur/fundamenteter.

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

Det er påvist andre avvik:

- Knotteplast er ikke klemt mot grunnmur.

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

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert synlig oljetank/dagtank. Dokumentasjon på at anlegget er forskriftsmessig tatt ut av bruk er ikke fremlagt. Det er ukjent om det finnes nedgravd tank på eiendommen.

! Spesialrom > Hovedetasje > WC (2,1 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (20,5 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (20,5 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Kjøkkenventilatoren bærer preg av eldre/slitasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ikke-godkjent adkomst til loft.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1989

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Boligen har en varierende standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Folietekking ifb. med altan med utgang fra loftsetasjen.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

1 TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/hedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfals trekledning.

Merk:

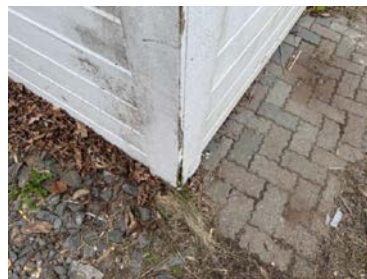
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kort avstand mellom terrasse/terreng og kledning.
- Manglende musesperre.
- Spredte råteskader i kledningen.
- Dels begrenset/manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse/terreng og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.
- Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.
- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Mangelfull lufting kan gi økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke nærmere vurdert. Ved oppussing anbefales det å åpne opp konstruksjoner for å gjøre nærmere undersøkelser.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

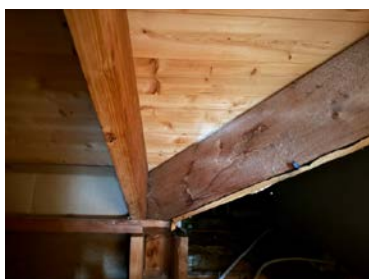
Tilstandsrapport

- Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer. Behov for utbedring eller utskifting av tekking må vurderes fortløpende ut i fra takets alder og tilstand.
- Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader.



103 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer fra byggeår.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. På grunn av alderen er det også en økt risiko for punktering av isolerglass i tiden som kommer.
- Flere punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er påregnelig med utskifting av vinduer på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.
- Punkterte vinduer bør skiftes ut mer omgående. Estimert er grovt og skjønnsmessig anslått og omfatter utskifting av punkterte vinduer. Dersom en ønsker å skifte alle vinduer i boligen må det påregnes en høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører og balkongdører med malte/teakfinerte dørblad og isolerglass.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje. Stedvise råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med utskifting av ytterdører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nord-østvendt terrasse på 22,0 m² med utgang fra kjøkken og ett soverom.

Sørvendt terrasse på 35,0 m² med utgang fra stue.

Sørvendt altan på 10,6 m² med utgang fra loft.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord. Folietekking på altan.

Rekkverkshøyder ble målt til mellom ca. 0,90-0,92 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Stedvise råteskader i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Altan over boligrom ansees som en risikokonstruksjon. Høy risiko for lekkasjer på sikt dersom det ikke foretas utskifting.
- Det er påregnelig med oppgraderinger. Estimert omfatter kun utskifting av konstruksjoner med råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringsen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stedvis større skjevheter i boligen. Det ble målt opptil mellom 0-40 mm nivåforskjeller i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskiller, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Peis med innsats i stue.

Oppdraget er utført i forbindelse med dødsbo. Det foreligger ikke nærmere opplysninger om siste kontroll/feiring eller eventuelle pålegg/avvik knyttet til pipe og ildsted.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet av takstmann. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier/selger, brann- og feiervesen eller kommunen om siste tilsyn og eventuelle registrerte avvik/pålegg. Eventuell videre bruk bør avklares med feier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll med tanke på eventuell svekket funksjon. Utbedringer bør vurderes ved tegn til skader eller lekkasjer. Konf. feier.

📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga. synlige mur/betongvegger mot terreng.

Merk:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Synlig fuktinnsig i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må utføres nærmere undersøkelser for å fastslå årsaken til de forhøyede fuktverdiene. Estimert omfatter kun undersøkelser. Dersom utbedringstiltak (som ny drenering, fuktsikring eller rehabilitering av konstruksjonene) viser seg nødvendig, må vesentlig høyere kostnader påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM (13,8 M²)

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, våtromsvinyl på vegger og plankettplater i himling.

Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatter, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Plastsluk og avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > VASKEROM (13,8 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot yttervegg og bad.

HOVEDETASJE > BAD (11,1 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, våtromsvinyl på vegger og plankettplater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og steamdusj.

Badet er opplyst å være pusset opp på 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > BAD (11,1 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuell vegg grenser mot yttervegg.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN (20,5 M²)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-grep blande batteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Gorenje
- Integrrert oppvaskmaskin med synlig front fra Bosch
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Siemens

Integrrert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (20,5 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Integrrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenventilatoren bærer preg av eldre/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med utskifting av ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > WC (2,1 M²)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og plankettplater i himling.

Inneholder:

Heldekkende servant med ett-greps blande batteri, speil/skap med belysning og gulvstående toalett. Avtrekksventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber og plast.

Rør-i-rør i underetasjen (ikke ferdigstilt).

Forventet brukstid:

- Kobberrør: 25-50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Uferdig røranlegg i underetasjen med ukjent utførelse/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser av eksisterende røropplegg i underetasjen ved oppgradering. Manglende dokumentasjon medfører en viss usikkerhet omkring evt. ferdigstillelse av røropplegget i underetasjen.



102 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:

- Avløpsrør av plast: 25-50 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken, vaskerom, WC og bad. Tilluft via div. ventiler.

Aggregat er plassert på loft.

Aggregat fra sannsynlig byggeår.

Tilstandsrapport

Vedr. levetid:

Normal levetid for denne typen anlegg er typisk 15–20 år, avhengig av bruksintensitet og vedlikehold. For å forlenging anleggets levetid anbefales jevnlig rengjøring av kanaler samt periodisk service. Ingen vesentlige avvik ble registrert, men på grunn av anleggets alder kan det være behov for oppgraderinger, som for eksempel utskifting av motor, eller i enkelte tilfeller en fullstendig fornyelse av anlegget i nær fremtid. Merk at tilstanden på skjulte kanaler ikke kan vurderes ved visuell befaring alene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes/utbedres. På bakgrunn av anleggets alder bør det samtidig vurderes om hele eller større deler av anlegget bør fornyes. Kostnadsestimatet gjelder mulig omfattende oppgradering/utskifting av ventilasjonsanlegget, og ikke kun enkel utskifting av motor. Det anbefales å innhente tilbud fra ventilasjonsentreprenør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ny varmtvannsbereider, plassert på vaskerom.

Bereider ble skiftet etter befaringen.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i entré.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A og 15 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Salget er utført ifb. med dødsbo, og det har derfor ikke vært mulig å innhente informasjon fra eier. Egenerklæringskjema foreligger ikke. Merk at det er usikkerhet omkring evt. øvrige gulvvarmesoner da oppdraget er utført ifb. med dødsbo. Evt. øvrige gulvvarmesoner er ikke opplyst av den årsak.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

Oppdraget er utført ifb. med dødsbo og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringskjema er ikke mottatt/kontrollert.

På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på

Tilstandsrapport

fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnslag, muggvekst og skader over tid.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skjevheter i etasjeskiller som kan ha sammenheng med setninger i grunnmur/fundamenteter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er usikkert om skjevhetene skyldes pågående setninger. Det anbefales å foreta jevnlig tilsyn og kontroll av eventuelle nye riss og sprekker. For å kunne konkludere sikkert om det pågår aktive setninger, må det foretas nøyaktige målinger over tid, noe som faller utenfor mandatet i en standard tilstandsrapport.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Knotteplast er ikke klemt mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Knotteplasten bør klemmes mot grunnmuren for å sikre korrekt funksjon og hindre at vann trenger inn mot konstruksjonen. Manglende klemming kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat avløpsløsning av ukjent type, septiktank eller lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

102 Oljetank

Beskrivelse

Det ble registrert en synlig dagtank på loftet. Takstmann kjenner ikke til om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på sanering, tømning eller kontroll av eventuelt tidligere fyringsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert synlig oljetank/dagtank. Dokumentasjon på at anlegget er forskriftsmessig tatt ut av bruk er ikke fremlagt. Det er ukjent om det finnes nedgravd tank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Forholdet bør avklares nærmere med eier/kommune. Dersom det finnes nedgravd tank, må det dokumenteres at denne er forskriftsmessig tømt, renset, sanert eller sikret mot lekkasje. Manglende avklaring kan medføre risiko for senere saneringskostnader og eventuell grunnforurensning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ikke-godkjent adkomst til loft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må etableres forsvarlig tilkomst til loftet. Merk at evt. tiltak kan kreve søknad hos kommunen.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Søylefundamenter i betong.
Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende kledning.
Taktekking med takshingel.

Naustet har enkel standard.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Søylefundamenter i betong.
Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende kledning.
Taktekking med takshingel.

Naustet har enkel standard.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

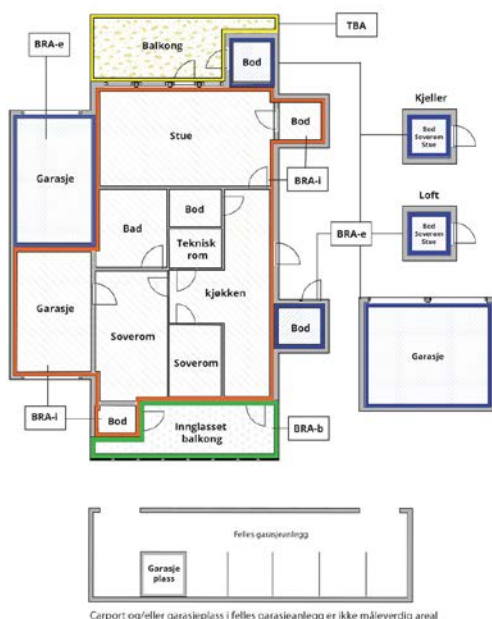
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	155			155	
Hovedetasje	217			217	57
Loft	78			78	11
SUM	450				68
SUM BRA	450				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Uinnredet rom (155,0 m ²)	
Hovedetasje	Entré (5,0 m ²), gang (15,4 m ²), soverom (8,8 m ²), wc (2,1 m ²), bod (2,3 m ²), soverom (18,0 m ²), vaskerom (13,8 m ²), garasje (42,5 m ²), bad (11,1 m ²), soverom (19,5 m ²), stue (50,0 m ²), kjøkken (20,5 m ²)		
Loft		Loft (78,0 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 5,7 m² av bruksarealet i boligen.

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

TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,42 meter målt i deler av arealet.

Hovedetasje: Opptil ca. 2,89 meter målt i deler av stuen.

Loftsetasje: mellom ca. 1,85-2,08 meter.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik utover standardens krav grunnet boligens utforming/geometri/skråtak/uinnredet kjeller/manglende kontroll mot tegninger m.m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei
Kommentar: Merk at loftet har begrenset dagslysflate og stedvis lav takhøyde. Takstmann kjenner ikke til hva loftet er godkjent som, da byggetegninger ikke er mottatt eller gjennomgått. Dagens bruk og arealregistrering kan derfor avvike fra godkjent bruk. For nærmere avklaring må godkjente tegninger/byggesaksdokumenter innhentes fra kommunen.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom (14,0 m ²)	

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom (15,2 m ²)	

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)
Enebolig	250	200
Naust	0	14
Naust	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	35	20		0	1904.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Søre Ådlandsvik 36

Hjemmelshaver

Eide Børge (død)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	23.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	04.05.2026	
3	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OB7452>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260077	
Selger 1 navn	
Rune Stavenes	
Gateadresse	
Søre Ådlandsvik 36	
Poststed	Postnr
KJERRGARDEN	5314
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Børge Eide
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Børge Eide
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 03260077

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Nei

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03260077



Adresse Søre Adlandsvik 36, 5314 KJERRGARDEN	
Dato for energimerking 22.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299733
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9813519
Gårdsnummer 35	Bruksnummer 20
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 450,0 m²	Oppvarmet bruksareal 450,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
192,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 182,42 kWh/m²	Totalt levert pr. år 82 089 kWh
---	---



Søre Ådlandsvik 36, 5314 KJERRGARDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Søre Ådlandsvik 36, 5314 KJERRGARDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Monter 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Søre Ådlandsvik 36

Offentlig transport

🚶 Ådlandsvik Linje 499	5 min 🚶 0.5 km
🚶 Ravnanger terminal Linje 484, 485, 495, 496, 497, 499	12 min 🚶 12.8 km
🚶 Kleppestø båtkai Linje 2070	25 min 🚶 20.9 km
✈️ Bergen Flesland	39 min 🚶

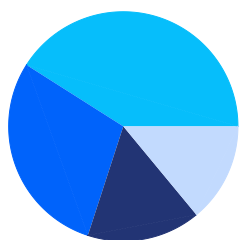
Skoler

Fauskanger barne- og ungdomsskule (1-1...13 min 🚶
221 elever, 15 klasser 1.2 km

Hop videregående skole 18 min 🚶
32 elever, 4 klasser 16.8 km

Askøy videregående skole 23 min 🚶
600 elever, 36 klasser 19.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

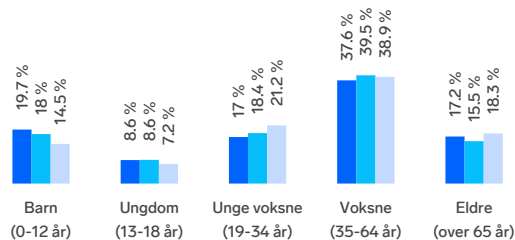


■ 29% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fauskanger	513	197
Kommune: Askøy	29 816	11 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furehaugen barnehage (1-5 år) 14 min 🚶
57 barn 1.2 km

Træet barnehage (1-5 år) 8 min 🚶
32 barn 6.5 km

Dagligvare

Spar Kjerrgarden 4 min 🚶
Post i butikk, PostNord 4.1 km

Meny Ravnanger 12 min 🚶
Post i butikk, PostNord 12.8 km

Sport

🏠 Fauskanger barne- og ungdomsskole 13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km

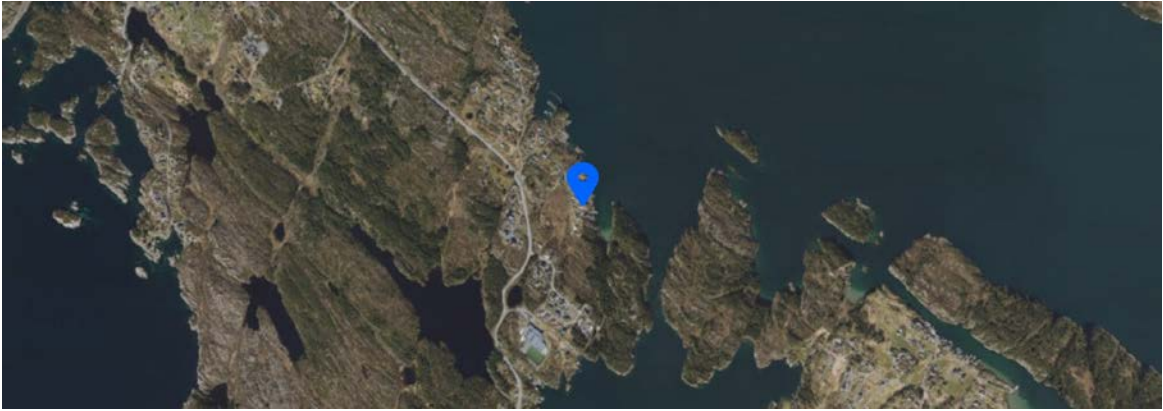
🏠 Skråmestø skole Ballbinge 2 min 🚶
Ballspill 1.7 km

🏠 Pro Padel Askøy 17 min 🚶

🏠 Storebotn Gym 18 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



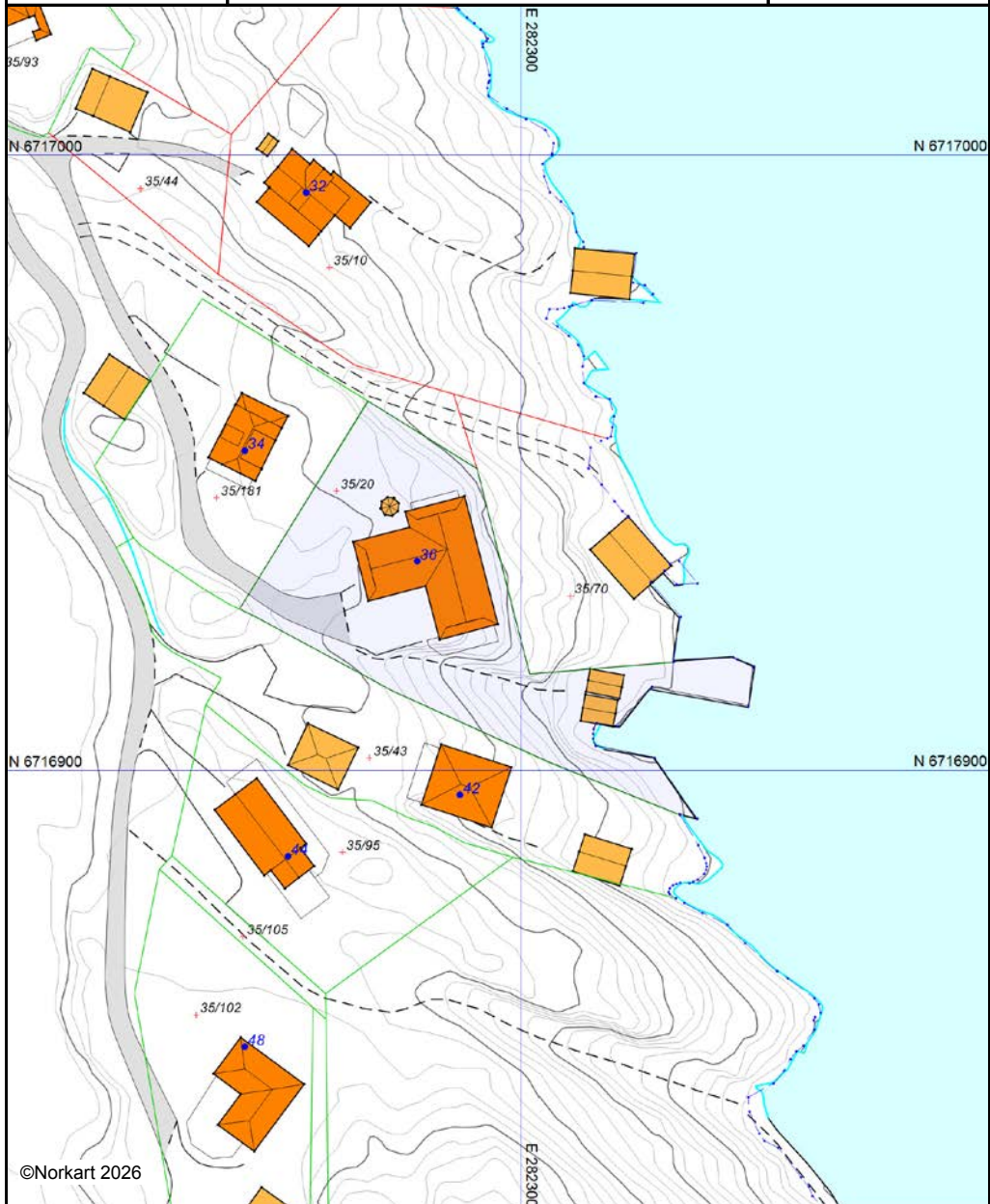
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/20
Adresse: Søre Ådlandsvik 36
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

**ASKØY KOMMUNE**

Tekniske etater

Postadr.: 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 45 010

*reg.*

Herr Magnus Abbedissen,
Ådlandsvik,
5320 Kjerregaarden.

Deres ref.

Deres brev av

Vår ref. (oppgis ved svar)

Dato

AT/SÖ

10/7-71.

Vedr. Søknad om byggetillatelse for naust på Deres sjøtomt, gnr. 35,
lnr. 20. Ådlandsvik.

Saksdokumenter: 1. Som sak nr. 122/71, godkjenning for utskilling av tomt. 2. Skriv fra bygningsjefen vedr. søknad om disp. fra "Strandloven". 3. Byggemelding mottatt 16/4-71 m/tegninger, kart og naboattest.

Askøy Formannskap har i møte den 6/7 d.å., som sak 400/71 innvilget dispensasjon fra "Strandloven".

De meddeles hermed at oppføring av naust i samsvar med søknad og tegninger godkjennes på følgende betingelser:

1. Naustet skal oppføres i samsvar med byggeforskriftene. Takkonstruksjonen skal dimensjoneres og utføres solid og fagmessig, jfr. byggeforskriftenes kap. 51 og 52.
2. Avstandsbestemmelsene i bygningslovens § 70 nr. 2 skal følges, og naustet skal således ha min. 4 m avstand til nabogrense.
3. Naustets taktekking og yttervegger skal holdes i en mørk diskret farge.
4. Bygget skal utstikkes i terrenget av bygningskontrolløren, og det skal varsles for bygningskontroll etterhvert som arbeidet skrider frem.
5. Byggherren, herr Magnus Abbedissen, godkjennes som ansvarshavende for dette byggearbeidet.
6. En tar forbehold om at innvilget dispensasjon fra "Strandloven" ikke blir anket av Hordaland Fylkesfriluftsnemnd,

Ovennevnte godkjenning er gitt av bygningsjefen i Askøy i henhold til fullmakt etter § 14 nr. 2 i bygningsloven.

✓ ./ 1 sett byggemelding m/tegning følger vedlagt stemplet og godkjent.

Bygningsjefen i Askøy

Åge Dommersnes

Andr. Thorsen

ASKÖY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringsjefen i Askøy.
Anr. 504,5 ÅD/SÖ

U t s k r i f t

av Askøy bygningsråds møtebok den 22/2 1971.

Sak 122.

Gnr. 22, bnr. 35, Ådlandsvik - Söknad mottatt 17/11-70 fra
Magnus Abbedissen - utskillelse av nausttomt.

Sökeren er yrkesfisker.

Innstilling:

Söknaden innvilges.

----- 0 -----

Vedtatt 22/2 1971.

Sendes Herr Magnus Abbedissen, Ådlandsvik, 5320 Kjerrgarden.

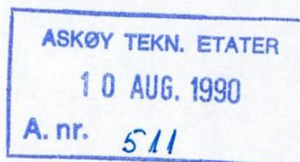
Bygningsjefen i Askøy, Kleppestö, den 1. mars 1971.

Åge Dommeranes
Åge Dommeranes



KYSTVERKET

2. DISTRIKT



MAGNUS EIDE
ÅDLANDSVIK,

5320 KJERRGARDEN

Deres ref.:

Vår ref. 1780/90 RS/-
767.1

Dato: 08.08.1990

ÅDLANDSVIK ASKØY HORDALAND SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å STØPE PÅ/RUNDT EKSISTERENDE STEINKAI SAMT OPPFØRE TREPLATTING OG BÅTOPPTREKK

Det vises til Deres søknad AV 29.06. d.å.

I medhold av § 18, første ledd, jfr. § 5, annet ledd i lov om havner og farvann m.v. av 8. juni 1984 og etter bemyndigelse fra Kystdirektoratet gitt i brev av 02.01.85, tillater Kystverket 2. distrikt støping på/rundt eksisterende steinkai samt oppføring av treplattning og båtopptrekk ved Ådlandsvik som beskrevet i søknaden og vist i fremlagte kart og tegninger.

Tillatelsen gis forøvrig på følgende vilkår:

1. Det må til enhver tid sørges for forsvarlig vedlikehold.
2. Arbeidet skal utføres etter beskrivelsen i søknaden.
3. Det må ikke foretas endringer uten at dette på forhånd er godkjent av Kystverket.
4. Dersom vedtaket påklages (gjelder også klage fra andre enn søkeren) kan det kreves at arbeidet ikke igangsettes eller stoppes til klagesaken er endelig avgjort.
5. Melding gis Askøy bygningsråd jfr.bygn.l. § 84.1. ledd, før arbeidet igangsettes.
6. Konstruksjonen forutsettes utført i samsvar med gjeldene standardforskrifter.
7. "Verneregler for kaianlegg" fra Statens arbeidstilsyn forutsettes fulgt.

KONTORADRESSE:
Strandgt. 171
5500 Haugesund

TELEFON
(04) 71 25 55

TELEFAX
(04) 72 16 81

BANKGIRO
0631.05.71073

POSTGIRO
0801 5036983

POSTADRESSE:
Postboks 466
5501 Haugesund



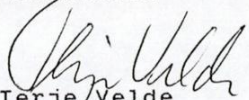
KYSTVERKET

2. DISTRIKT

8. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Kystverket har intet ansvar for å påse at dette vilkår er oppfylt. Tvister om oppfyllelsen av vilkåret avgjøres av domstolene.
9. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler søkeren.
10. Kystverket er uten ansvar for enhver skade eller ulempe på eller i forbindelse med eller som følge av anlegget.

././ Vedrørende klagerett vises til vedlegg.

Med hilsen


Terje Velde
fung.teknisk sjef


Rita Svendsbøe

Gjenpart: Kystdirektoratet
Askøy bygningsråd

Saksbehandler: Avd.ing. Rita Svendsbøe

KONTORADRESSE:
Strandgt. 171
5500 Haugesund

TELEFON
(04) 71 25 55

TELEFAX
(04) 72 16 81

BANKGIRO
0631.05.71073

POSTGIRO
0801 5036983

POSTADRESSE:
Postboks 466
5501 Haugesund

Etter bestemmelsene i havnelovens §§ 19 og 20 må ingen i havnedistrikter utenom byene og for øvrig i havner og trange og grunne farvann hvor det er alminnelig ferdsel, **oppføre noe byggverk, utføre noe anlegg, foreta noen oppfylling eller utdypning eller gjøre noen forandring med eldre byggverk eller anlegg**, uten dertil å ha ervertet tillatelse av havnedirektøren. Se for øvrig loven.

Enhver, som ønsker å oppføre eller foreta forandringer med sådanne byggverk, skal i henhold hertil, innsende til havnestyret eller havnefogden i vedkommende distrikt søknad herom på omstående skjema.

Søknad skal være ledsaget av:

- 1) Utsnitt av kystkart, hvor byggverkets beliggenhet er avmerket og kartets nummer er angitt.
- 2) Kart eller skisse som viser byggverkets beliggenhet ved havnen eller farvannet og i forhold til nærmeste omgivelser, offentlige fortøyninger etc. Omtrentlig målestokk og nord- og sør-retning angis.
- 3) Hvis byggverket er bestemt til eller står åpent for alminnelig ferdsel sendes dessuten tegninger i bestemt målestokk som viser grunnplan med hovedmål, byggemåte (nødvendige snitt), dimensjoner av de enkelte deler og deres innbyrdes forbindelser, bunn- og dybdeforhold samt fundamentering. For jernbetongkaier må tegningen også vise armeringens anordning og dimensjoner samt om mulig ledsages av avskrift av beregninger.

Søknad og bilag skal innsendes i 2 eksemplarer.

Havnedirektøren

*Kystverket 2. distrikt
Strandgt. 171
5500 Haugesund.
Tlf. 04 - 712555.*

ASKØY KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGGESAKSAVDELINGEN
Telefon 05-141800 Telefax 05-141960

5300 KLEPPESTØ, 25.06.1990
Anr. 511 A.Th/kb
Fm. 179/90

*29/6-90
m/dok.
meg.*

Magnus Eide
Ådlandsvik
5320 KJERRGARDEN.

**GNR.35, BNR.20, ÅDLANDSVIK - MELDING ETTER § 84 I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OM
OPPFØRING AV KAI, BÅTOPPTREKK OG TREPLATTING.**

Saksdokumenter: - Brev fra byggesaksavdelingen til
Magnus Eide, dat. 1/6-90.
- Melding om støping av kai, samt opptrekk og
plattung, med tegning, kart og gjenpart av
nabovarsel, mottatt 7/6-90.
Gjenpart av nabovarsel, mottatt 15/6-90.

De meddeles herved at Deres søknad om oppføring av kai, opptrekk og plattung er godkjent i samsvar med de innsendte tegninger på følgende vilkår:

1. Før arbeidet igangsettes må følgende forhold være avklaret:

- 1.1* a) Gebyr for saksbehandling må være innbetalt, kfr. vedlagte regning med postgiro.
- 1.1* b) Kystverkets godkjenning må foreligge, kfr. vedlagte kopi av udatert skriv fra Havnedirektøren.
- 1.1* c) Ansvarshavende for arbeidet må oppnevnes og godkjennes. Søknadsskjema vedlegges.

2. Arbeidene må utføres forskriftsmessig og forsvarlig.

3. Kaien må forankres til fjell med innstøpte fotbolter der dette er mulig.

4. Dersom deler av kaien blir fundamentert på sand eller andre ustabile masser, må der treffes spesielle tiltak for å hindre utrasing. Det bør i den sammenheng event. tas kontakt med fagfolk på området.

5. Båtopptrekket må anlegges slik at det ikke er til hinder for ferdselen i "Sjursvika".

6. Der må benyttes tilstrekkelig dimensjonerte sviller og skinner.

7. Platting i tre anbefales oppført av trykkimpregnerte materialer.

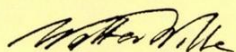
FM 179/90

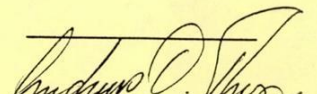
8. Forandringer i de her godkjente planer må ikke utføres uten samtykke fra byggesaksavdelingen.

Ovenstående godkjenning er gitt etter fullmakt.

./.. Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Walter Hille
avd.leder


Andreas O. Thorsen

./.. Kopi: Hovedutvalg for fritid og kultur, Her.

ASKØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKSAVDELINGEN
Telefon 05-141800 Telefax 05-141960

5300 KLEPPESTØ, 01.06.1990
Anr. 511 A.Th/kb

5/6-90 ✓
reg

Magnus Eide
Adlandsvik
5320 KJERRGARDEN

VEDR. UTBEDRING (PLASTING) AV KAI ETTER STORMSKADE.

En viser til samtale med Deres kone for en tid tilbake, hvor der herfra ble gitt muntlig tillatelse til å påstøpe (plastre) utenpå eksisterende kai som skulle være oppmurt etter stormskade.

En lovet også Deres kone å finne frem event. gamle byggesaksmapper som skulle dokumentere tidligere godkjenning av nevnte kai.

Det en kan finne i Deres navn (tidl. Magnus Abbedissen) er en byggesak fra 10/7-71, hvor der er gitt byggetillatelse for oppføring av naust. kfr. vedlegg.

Hverken i søknaden eller i godkjenningen for nevnte sak er der nevnt noe om kai i tilknytning til bygging av naustet.

Dersom De ikke kan dokumentere noe annet, må en derfor gå ut fra at den nå omtalte kai tidligere er oppført ulovlig uten formell byggetillatelse.

Den gitte tillatelse til påstøp (plastring) av murverket i kaien er tydeligvis gitt på grunnlag av feilaktige opplysninger fra Deres kone, og trekkes herved tilbake.

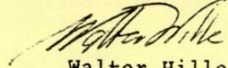
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113, pålegges De herved å innstille det ulovlige arbeid, og omgående sende inn melding i samsvar med § 84 i //.. plan- og bygningsloven for angjeldende kai, jfr. vedlegg.

Meldingen skal være på fastlagt skjema, og ellers inneholde kart, tegning og gjenpart av nabovarsel.

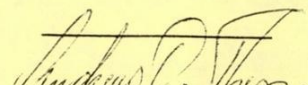
./.. Skjema og kart vedlegges.

Dersom De har bruk for opplysninger event. hjelp i forbindelse med meldingen kan De ta kontakt med undertegnede på byggesaksavdelingen i Rådhuset, Kleppes-
stø.

BYGGESAKSAVDELINGEN



Walter Hille
avd.leder


Andreas O. Thorsen



ASKØY KOMMUNE

Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

tellogp. 29.10.09

Kleppestø 27.10.2009

ref
Børge Eide
Ådlandsvik

5314 KJERRGARDEN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	08/2065-17	Laila Skarheim Melheim	56 15 81 14	30694/09	GBNR B-35/0051

DS - GNR. 35 BNR. 51, ÅDLANDSVIK – 2 STK. UTLIGGERE OG BRYGGE BØRGE EIDE

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).

Saken er behandlet som saksnr DS 1608/09 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Søknad om tiltak og ansvarsrett, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 06.08.08.
- Skriv fra Avd. for arealbruk, dat. 07.08.08.
- Oversendelse til Bergen og Omland Havnevesen, dat. 07.08.08.
- Godkjenning fra Bergen og Omland Havnevesen, dat. 28.08.08.
- Oversendelse til statlige myndigheter for uttale, dat. 10.12.08.
- DS 112/09 av 28.01.09 (Avslag).
- Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 29.01.09.
- Klage på DS 112/09 fra tiltakshaver, mottatt 11.02.09.
- Skriv fra Avd. for arealbruk, dat. 24.02.09.
- Skriv fra Avd. for arealbruk, dat. 04.06.09.
- Skriv fra Avd. for arealbruk, mottatt 22.06.09.
- UTM sak 232/09 av 21.10.09.
- Skriv fra Sekretariatet (melding om vedtak), datert 23.10.09.

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av kai og utlegging av 2 stk. utliggere i tilknytning til eiendommen gnr. 35 bnr. 51, Ådlandsvik, mottatt 06.08.08.

Omsøkte kai er på tegning vist skal være ca. 15x2m, der bredde tilpasses terreng. Videre er utliggere vist festet til eksisterende kai og skal anlegges i en lengde på 10m hver.

Gjeldende arealplan for området er Kommuneplanens arealdel. Planen viser landarealet med bolig som arealformål, og sjøarealet med friluftsområde som arealformål. Etter § 3.2.2.1.e i bestemmelser til planen er det innenfor arealformålet bolig ikke tillatt å oppføre søknadspliktige tiltak innenfor den funksjonelle strandsonen, minimum 30 meter fra sjø.

Omsøkt tiltak er vurdert å være i strid med både arealformål på land og i sjø, samt forbudet mot oppføring av søknadspliktige tiltak innenfor den funksjonelle strandsonen. Tillatelse til tiltak vil kreve at det med hjemmel i plan- og bygningslovens (heretter omtalt som pbl.) § 7 gis dispensasjon fra nevnte forhold.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Søknad om tillatelse til tiltak og dispensasjon er nabovarslet i samsvar med pbl. § 94 nr. 3. Det foreligger ingen kjente nabomerknader til tiltaket.

Bergen og Omland Havnevesen (heretter omtalt som BOH) har i vedtak av 28.08.08 gitt tillatelse til tiltaket etter Lov om havner og farvann m.m. (heretter omtalt som havnel.).

Dispensasjonsspørsmålet er i samsvar med pbl. § 7, 3. ledd oversendt regionale myndigheter for uttale i skriv av 10.12.08.

Hordaland fylkeskommune har ikke kommet med uttale i saken.

Fylkesmannen i Hordaland har i uttale, mottatt 29.01.09, frarådet at det blir gitt dispensasjon i saken. Det vises til at en dispensasjon i saken vil kunne føre til uheldig presedens i området, at tiltaket vil fremstå som skjemmende og privatiserende i strandsonen og at det er uheldig å åpne opp for brygger og utliggere i umiddelbar nærhet til friområdet i sø.

Søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak er avslått i DS 112/09 av 28.01.09.

Vedtak i DS 112/09 er påklaget av tiltakshaver i skriv av 28.01.09, mottatt 11.02.09.

Utvalg for teknikk og miljø behandlet klage i møte 21.10.09 hvor det i sak UTM 232/09 er truffet følgende vedtak:

*Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Børge Eide, mottatt 11.02.09, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her og gir dispensasjon for anleggelse av kai og utliggere. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningslovens § 7. Utvalget begrunner det med:
Saken dreier seg om plassering av 2 utliggere for båt og brygge.*

Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel pkt. 3.2.2.1 som sier at søknadspliktige tiltak skal være 30 m fra sjø, men at dette ikke gjelder: "oppføring av naust og småbåtanlegg under forutsetning av at tiltakene ikke kommer i konflikt med områder som benyttes av allmennheten". Tiltaket er således ikke i strid med kommuneplanens avstandskrav på dette området, og krever ikke dispensasjon i forhold til dette. Tiltaket krever derimot dispensasjon fra formålet boligområde i planen.

Det er heller ikke i strid med bestemmelsen om avstand til friluftsområde, ettersom den aktuelle bestemmelsen er ment å dekke større installasjoner som akvakulturanlegg o.l.. Området er i tillegg avsatt til LNF-F og ikke regulert som friluftsområde. Det er dermed ikke krav om dispensasjon i forhold til avstandskravet.

Utliggerne er så vidt UTM kan se ikke mer skjemmende eller privatiserende enn evt. fortøyde båter, og er lett flyttbare dersom det skulle komme i konflikt med allmenn tilgjengelighet. UTM vurderer det slik at i et område med formål friluft, øker disse utliggerne tilgjengeligheten til sjøarealet med formål friluft. Utliggerne øker også tryggheten for at fortøyde båter ikke blir skadet. Sjøarealet er i dag brukt som fortøyningsareal for båter. UTM tar derfor klagen til følge mht. utliggerne. På bakgrunn av disse særlige forhold, gis der dispensasjon etter §7 pbl fra kommuneplanen i forhold til sjøareal med formål friluft og plan- og bygningslovens regler om byggeavstand til sjø og formålet i kommuneplanen (boligområde).

Kaitiltaket fremstår som en nødvendig oppgradering av gammel kai, og fører ikke til endring av bruk eller ytterligere "privatisering" men heller bedre og tryggere tilgang for allmennheten til sjøareal med formål friluft. UTM tar derfor klagen til følge mht. kai. På bakgrunn av disse særlige forhold, gis der dispensasjon etter §7 pbl fra kommuneplanen i forhold til sjøareal med formål friluft og plan- og bygningslovens regler om byggeavstand til sjø.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om oppføring av kai og utlegging av 2 stk. utliggere, mottatt 06.08.08, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra arealformål bolig (landareal) og LNF-F (sjøareal) i Kommuneplanens arealdel, samt byggeforbud i § 3.2.2.1.e i bestemmelser til planen.

Dispensasjon gis for oppføring av kai og utlegging av utliggere i tilknytning til eiendommen gnr. 35 bnr. 51, som omsøkt.

Som begrunnelse vises det til vedtak i sak UTM 214/09 av 30.09.09, slik det er gjengitt ovenfor.

2. Plassering:

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 06.08.08. I medhold av plan- og bygningslovens § 70 nr. 2a godkjennes tiltaket oppført i nabogrense mot bnr.43, jf. erklæring mottatt 06.08.08.

3. Ansvarshavende:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98 godkjennes følgende foretak som ansvarshavende:

- Som ansvarshavende for hele tiltaket godkjennes i medhold av § 17 nr. 2 i Forskrift om godkjenning for ansvarsrett Børge Eide, som selvbygger.

4. Øvrige merknader/ vilkår:

- a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
- b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
- c) Luftledningsanlegg (lavspenningsluftledninger inntil 1000 Volt) skal ha tilstrekkelig avstand til omgivelsene for å unngå fare for allmennheten og for materielle verdier, jf. § 7-4 i Forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006). For evt. spørsmål kontakt Askøy Energi AS.
- d) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollklæring (er).
- e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppstø senter
KLEPPESTØ


Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

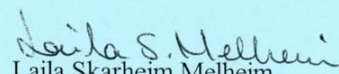
E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE


Tris Bjørnseth
Seksjonsleder


Laila Skarheim Melheim
fagansvarlig byggesak

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal- og samordningsavdelingen, Pb. 7310, 5020 BERGEN
Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Bergen og Omland Havnevesen, Postboks 6040, 5892 BERGEN

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppstø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509



Saksbehandler Laila Skarheim Melheim
Her

ARKIVEKSEMPLAR

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	08/2065-16	Laila Skarheim Melheim	56 15 81 14	30321/09	GBNR B-35/0051

MV - GNR. 35 BNR. 51, ÅDLANDSVIK - UTLIGGER OG BRYGGE - KLAGE PÅ DS 112/09 - BØRGE EIDE

Fra møtet i Utvalg for Teknikk og miljø den 21.10.2009, saksnr 232/09

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Børge Eide, mottatt 11.02.09, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her og gir dispensasjon for anleggelse av kai og utligger. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningslovens § 7. Utvalget begrunner det med: Saken dreier seg om plassering av 2 utligger for båt og brygge.

Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel pkt. 3.2.2.1 som sier at søknadspliktige tiltak skal være 30 m fra sjø, men at dette ikke gjelder: "oppføring av naust og småbåtanlegg under forutsetning av at tiltakene ikke kommer i konflikt med områder som benyttes av allmennheten". Tiltaket er således ikke i strid med kommuneplanens avstandskrav på dette området, og krever ikke dispensasjon i forhold til dette. Tiltaket krever derimot dispensasjon fra formålet boligområde i planen.

Det er heller ikke i strid med bestemmelsen om avstand til friluftsområde, ettersom den aktuelle bestemmelsen er ment å dekke større installasjoner som akvakulturanlegg o.l.. Området er i tillegg avsatt til LNF-F og ikke regulert som friluftsområde. Det er dermed ikke krav om dispensasjon i forhold til avstandskravet.

Utliggerne er så vidt UTM kan se ikke mer skjemmende eller privatiserende enn evt. fortøyde båter, og er lett flyttbare dersom det skulle komme i konflikt med allmenn tilgjengelighet. UTM vurderer det slik at i et område med formål friluft, øker disse utliggerne tilgjengeligheten til sjøarealet med formål friluft. Utliggerne øker også tryggheten for at fortøyde båter ikke blir skadet. Sjøarealet er i dag brukt som fortøyningsareal for båter. UTM tar derfor klagen til følge mht. utliggerne. På bakgrunn av disse særlige forhold, gis der dispensasjon etter §7 pbl fra kommuneplanen i forhold til sjøareal med formål friluft og plan- og bygningslovens regler om byggeavstand til sjø og formålet i kommuneplanen (boligområde).

Kaitiltaket fremstår som en nødvendig oppgradering av gammel kai, og fører ikke til endring av

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

bruk eller ytterligere "privatisering" men heller bedre og tryggere tilgang for allmennheten til sjøareal med formål friluft. UTM tar derfor klagen til følge mht. kai. På bakgrunn av disse særlige forhold, gis der dispensasjon etter §7 pbl fra kommuneplanen i forhold til sjøareal med formål friluft og plan- og bygningslovens regler om byggeavstand til sjø.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93.

Dette til orientering og oppfølging.

Med hilsen

ASKØY KOMMUNE

Elsa K. Bjørkhaug
Else Kvernøy Bjørkhaug
sekretariatssjef

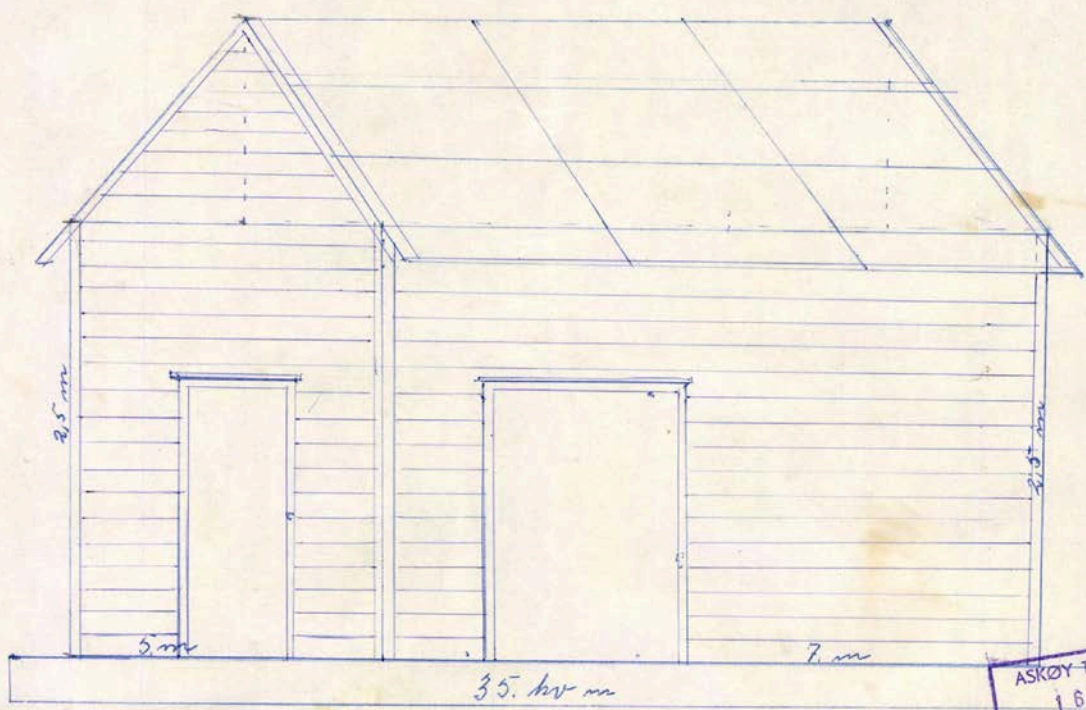
Kari Skeide

Kari Skeide
sekretær

Kopi: Bergen og Omland Havnevesen, Postboks 6040, 5892 BERGEN
Børge Eide, Ådlandsvik, 5314 KJERRGARDEN
Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal-og samordningsavdelingen, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN

Magnús Ábedinsson

3,75

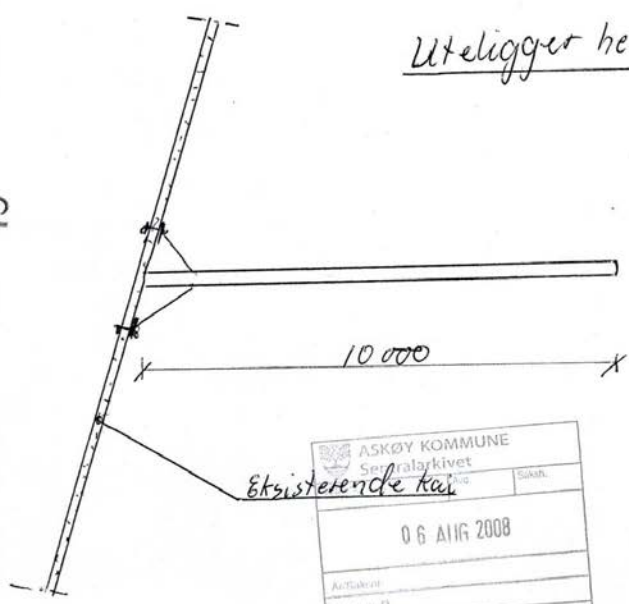


göðkjertni eftir Guðlaugur
Byggingstíðni í Reykjavík
10. / 7. 1971
Teyning Móst

ASKÓY TÆKN. ETATER
16 APR. 1971
A. nr. SB 3,1

Dok. nr. 5.

403
43



ASKØY KOMMUNE	
Sjefråderikivet	
Arkiv	Saknr.
06 AUG 2008	
Arkivbetj.	
Arkivnr. P	
Arkivkode S	

03.08.08

Børge Eide	M=1:100
uteligger	Plan

Dok.nr. 6

Brygge/kai

~~404~~
44

Bredde tilpasses tetting ca. 2000
Lengde totalt 15000 se kart.



1200

Sjölíni

ASKØY KOMMUNE		
Sentralarkivet		
Løp nr.	Avg.	Sjått
06 AUG 2008		
Aussakst.		
Ark.kode P		
Ark.kode S		

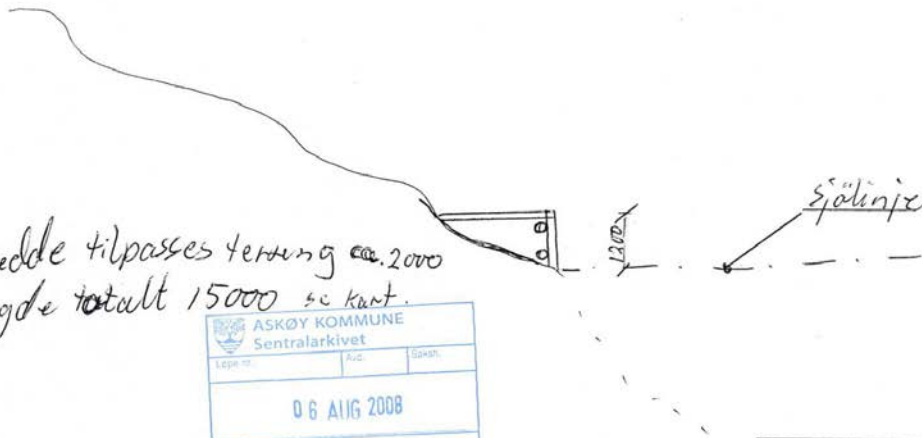
Brygge/kai	M = 1:100
Bærge Eide	snitt

Dok. nr. 6

Brygge/kai

404
44

Bredde tilpasses terring ca. 2000
lengde totalt 15000 se kart.



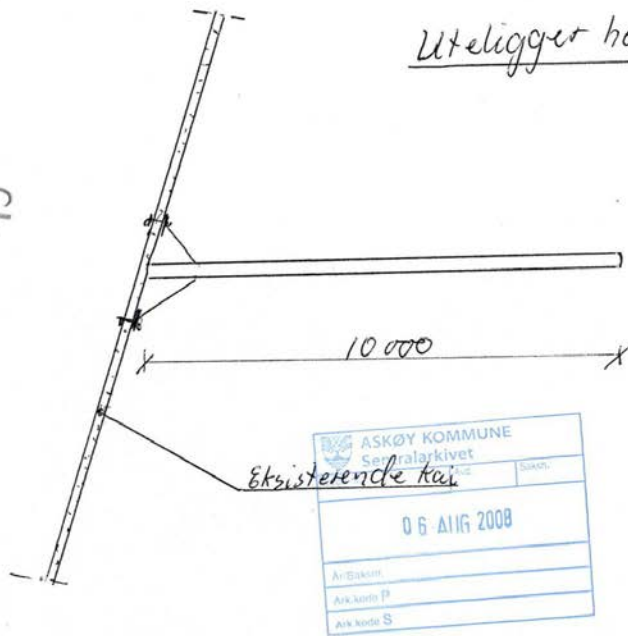
ASKØY KOMMUNE		
Sentralarkivet		
Løpe nr.	Avg.	Saksnr.
06 AUG 2008		
Arkivtype		
Arkivkode P		
Arkivkode S		

Brygge/kai	M = 1:100
Børge Eide	snitt

Dok.nr. 5

403
43

Uteligger henger på fast kai

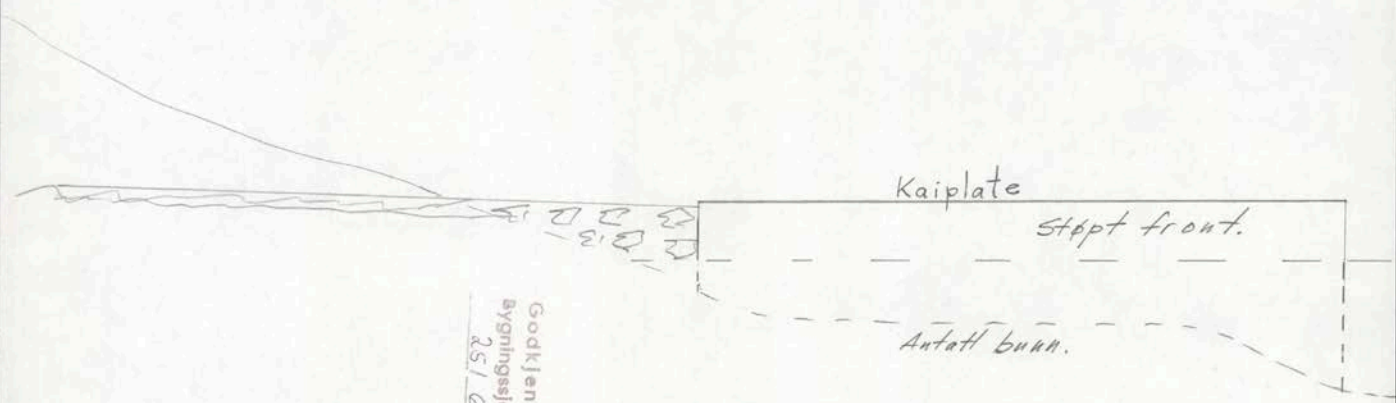


ASKØY KOMMUNE
 Sersalarkivet
 06 AUG 2008
 Ark. Ekstern
 Ark.kode P
 Ark.kode S

03.08.08

Børge Eide	M=1:100
Uteligger	Plan

MAGNUS EIDE
ADLANDSVIK



Godkjent på vilkår
Bygningsseksjonen i Askøy
25/6 1990

ASKØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKSAVDELINGEN
Telefon 05-141800 Telefax 05-141950

5300 KLEPPESTØ, 30.06.1989
Anr. 511 ATH/kb

30/6-89
veg ✓
Børge Eide
Adlandsvik
5320 KJERRGARDEN.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/6-85 §99 nr. 2 og 3.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i henhold til Plan- og bygningslovens §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for nyoppført bolighus.

på eiendommen gnr. 35 bnr. 51 sted Adlandsvik.

Byggearbeidene er godkjent den 12/9-85 som sak Fm. 263/85

DENNE BRUKSTILLATELSEN HAR BEGRENSET GYLDIGHET OG OPPHEVES PR. 1. jan.1990

Innen utløp av ovennevnte frist må der således være avholdt ferdigbesiktigelse og utstedt ferdigattest, i henhold til Plan og bygningslovens § 99 nr. 1, dette etter forutgående varsel fra byggherren eller ansvarshavende.

Som vilkår for utstedelse av ferdigattest, må følgende gjenstående arbeider være utført:

1. Litt utvendig planering og grusing.
2. Litt utvendig pussarbeid.
3. Ferdiggjøring av rekkverk på altan.
4. Pussing av vegger i kjeller.
5. Underpaneling av tak i kjeller.
6. Div. kjellerinnredning.
7. Legging av gulv på loft.

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY

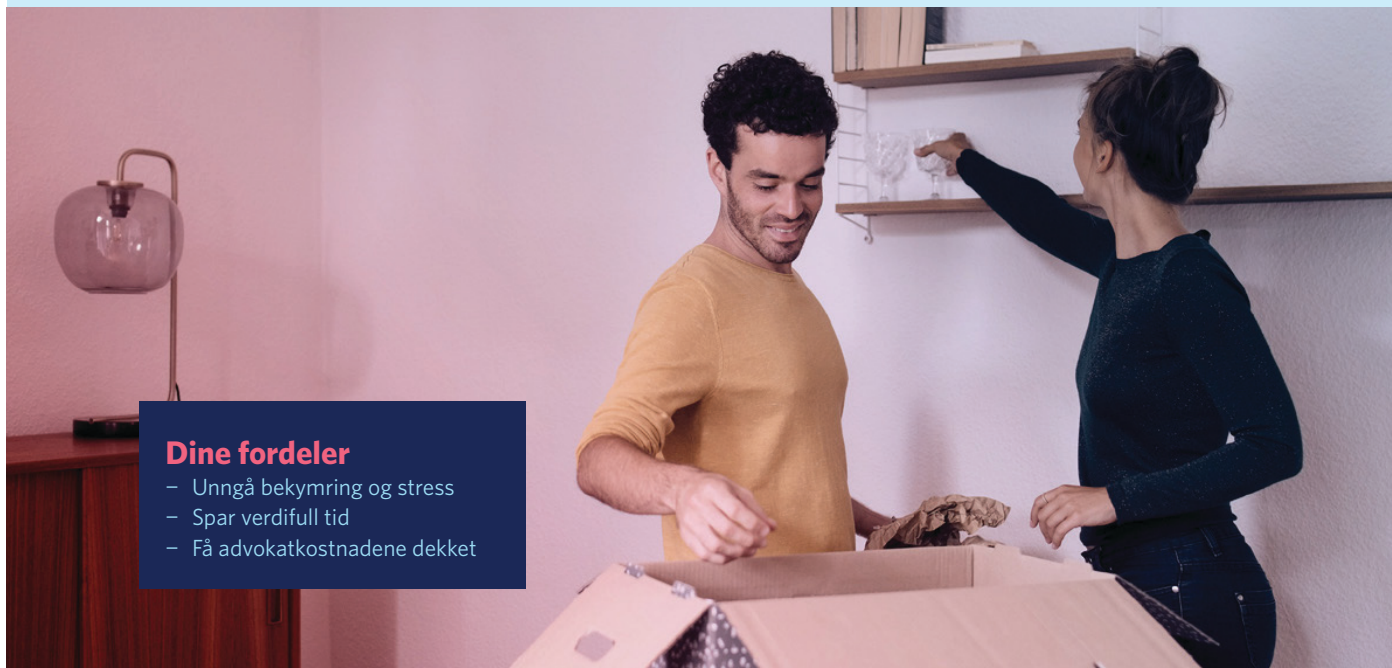
Magne Pedersen
Magne Pedersen
fung.

Saksbehandler: Andreas O.Thorsen.

Walter Hille
Walter Hille
avd. leder

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

+47 917 91 111

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Sjur Breistein
sjur.breistein@emera.no
917 91 111

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING