

PROAKTIV



LEIRPOLLEN 16



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



AUSTEVOLL - TORANGSVÅG

Koselig sjøhytte fra 2007 med båt plass og stor solrik tomt | Plen, utestue, terrasse og hems | Plass til flere biler på egen tomt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Leirpollen 16, 5384
TORANGSVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 32, bnr. 107, i Austevoll
kommune

Prisantydning: 3.870.000,-

Omkostninger: 115.740,-

Totalpris: 3.985.740,-

Kommunale avgifter: 8.285,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 4/3

BRA: 92 m²

BRA-i: 67 m²

Garasje/Parkering: Det er god plass til
flere biler på egen gårdsplass.
Det er også gjesteparkering et steinkast fra
eiendommen.

Tomt: 1081 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	38	39	68
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egernklæring
77	84		
Grunnkart_A4S_07.0 5.2026_14.20	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Marius Hagen
Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil: 995 40 596
E-post: mh@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Marius Hagen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



TORANGSVÅG

Kommune: Austevoll / **Område:** Torangsvåg

Med en ny eiendom følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leirpollen 16 har en idyllisk og naturskjønn beliggenhet i Austevoll – Torangsvåg i fredelige og maritime omgivelser med sjøen tett på. Her ligger fritidseiendommen i vakker kystnatur, og det er kun ca. 27 meter til sjøen. Her får man en nærhet til de maritime omgivelsene som skaper hytteidyll.

Området byr på flotte muligheter for båtliv, fiske, kajakk og rekreasjon på sjøen, samtidig som man har gode tur- og aktivitetstilbud i nærområdet. Hundvåkøy idrettsanlegg ligger ca. 3,3 km unna, og i området finnes også flere aktivitetstilbud.

Matvarehandelen kan du gjøre på Joker Bakkasund med søndagsåpen butikk ca. 5,1 km unna, mens Coop Extra Austevoll og Apotek 1 finnes omtrent 10 minutters kjøretur fra eiendommen. Bakkasund gjestehavn ligger i området og fungerer som et naturlig samlingspunkt med servicetilbud, mens



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	2 t 25 min 🚗
🚗 Skår Linje 532	13 min 🚶 1,2 km
🚗 Barmen Linje 532	17 min 🚶 1,6 km

DAGLIGVARE

Joker Bakkasund Søndagsåpent	6 min 🚗 5,1 km
Coop Extra Austevoll	10 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏪 Apotek 1 Austevoll	11 min 🚗
🌿 Austevoll Vinmonopol	25 min 🚗

SPORT

⚽ Hundvåkøy idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚗 3,3 km
⚽ Ballbinge Bakkasund Ballspill	7 min 🚗 5,8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Extra Austevoll	10 min 🚗
🚗 Plug - Storebø Brygge gjestehavn	11 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



populære Cm Kafé & Isbar ligger ca. 11 minutter unna.

Eiendommen har også tilgang til kollektivtransport i området med busstopp ved Skår og Barmen, og Bergen sentrum kan nås på ca. 1 time med fergen. Her får man et fredelig fristed med nærhet til sjø, vakker natur og det beste kysten har å by på.



Standard

Velkommen til Leirpollen 16 – en innholdsrik og velholdt hytte med idyllisk beliggenhet i Austevoll. Her får du ekte hytteidyll med sjøen tett på, båt plass like nedenfor hytten og flotte uteområder som innbyr til lange sommerdager og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Hytten ligger i et nyere hyttefelt og har en stor og velholdt tomt med plen, hage og stor terrasseplattning rundt boligen. Tomten strekker seg også videre nedenfor hekken. Terrassen går mot sør, øst og vest, slik at man enkelt kan flytte seg etter solen gjennom dagen. Her er det svært gode solforhold og flere naturlige soner for avslapning, måltider og sosiale sammenkomster.

Ved inngangsdøren til hytten har man adkomst til en stor utebod med god oppbevaringsplass.

Fra inngangspartiet ønskes man velkommen inn i entré med plass til oppbevaringsmuligheter under trapp. Hytten har gjennomgående et lyst og innbydende uttrykk med malt tregulv og panel på vegger som skaper den lune og autentiske hyttefølelsen. Det er lagt nytt gulv i stue/kjøkkenet og soverom i første etasje i 2026. Stuen er hyttens naturlige samlingspunkt og byr på høy himling, store vindusflater og rikelig med naturlig

lysinnslipp. Blikket trekkes umiddelbart mot utsikten og de store vinduene som slipper naturen inn og skaper en luftig og åpen romfølelse. Peisovn gir ekstra varme og stemning på kjøligere dager.

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper gode sosiale soner. Kjøkkenet har klassiske hvite profilerte fronter, overskap til tak og godt med skap- og benkeplass. Hovedetasjen inneholder to soverom av god størrelse. Hytten er opprinnelig tegnet med tre soverom i hovedetasjen. Ett av rommene er i dag slått sammen til et større soverom, men det vil være mulighet for å etablere ekstra soverom ved behov.

Badet er helfliset og utstyrt med dusjdører, servant med innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Fra gangen er det adkomst til hems med åpen løsning ned mot stue og kjøkken. Hemsene gir et flott ekstra areal hvor de minste kan oppholde seg. Her finnes to ekstra rom som i dag benyttes som soverom (lav takhøyde og ikke målbart areal)

Et av eiendommens virkelig store høydepunkter er den koselige vinterhagen/vinterhage. Den overbygde utestuen skaper et flott ekstra oppholdsareal og fungerer som et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Et lunt og skjermet uterom som kan nytes også på gråværsdager.

Parkering skjer på egen tomt rett utenfor hyttedøren og her er plass til flere biler. Det er også gjesteparkering i steinkast fra eiendommen.

Eiendommen disponerer båt plass på felles flytebryggeanlegg like nedenfor hytten.

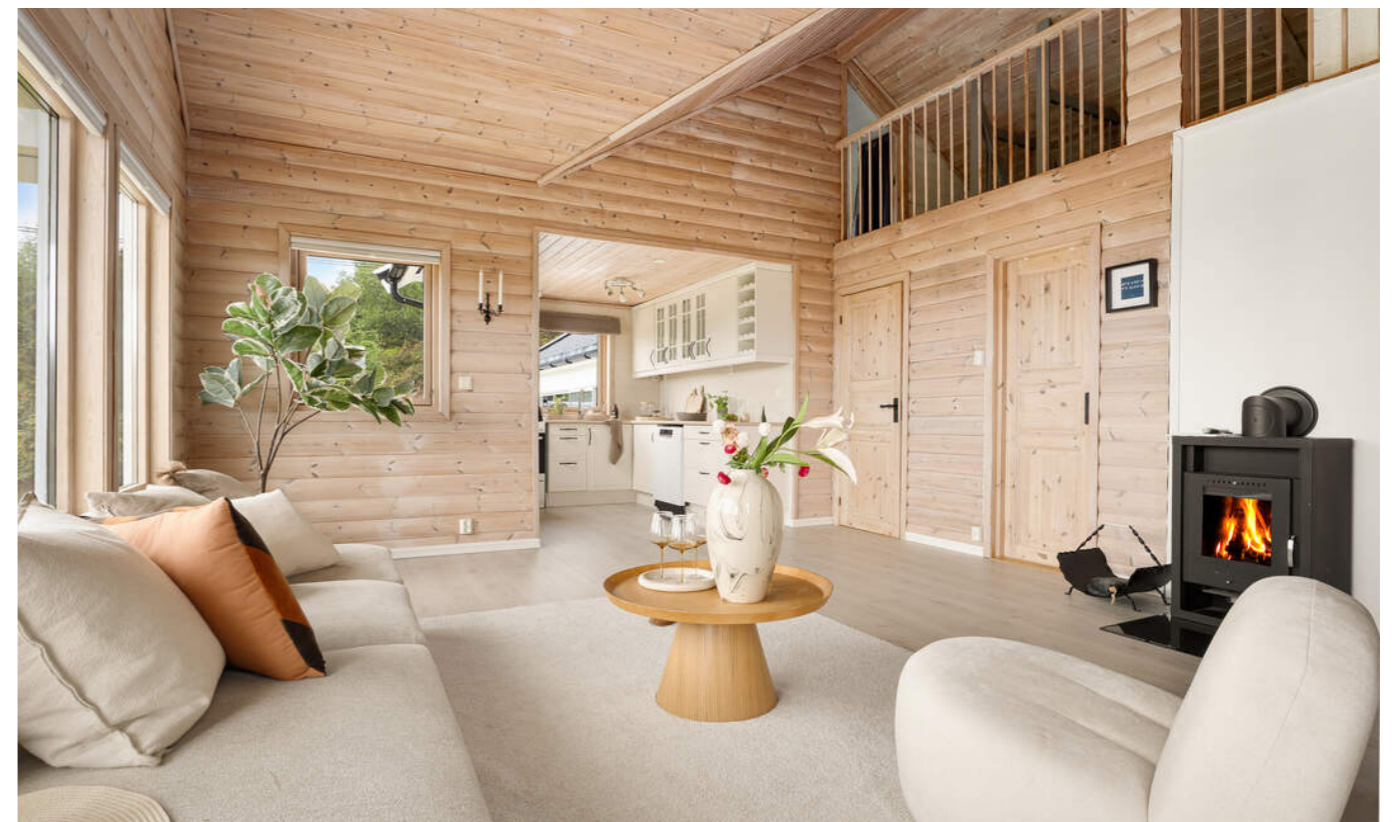
Båt kan kjøpes etter nærmere avtale. Båten er en HOBBY 550CC med 60HK Honda. Denne kan kjøpes for kr. 120 000,-.









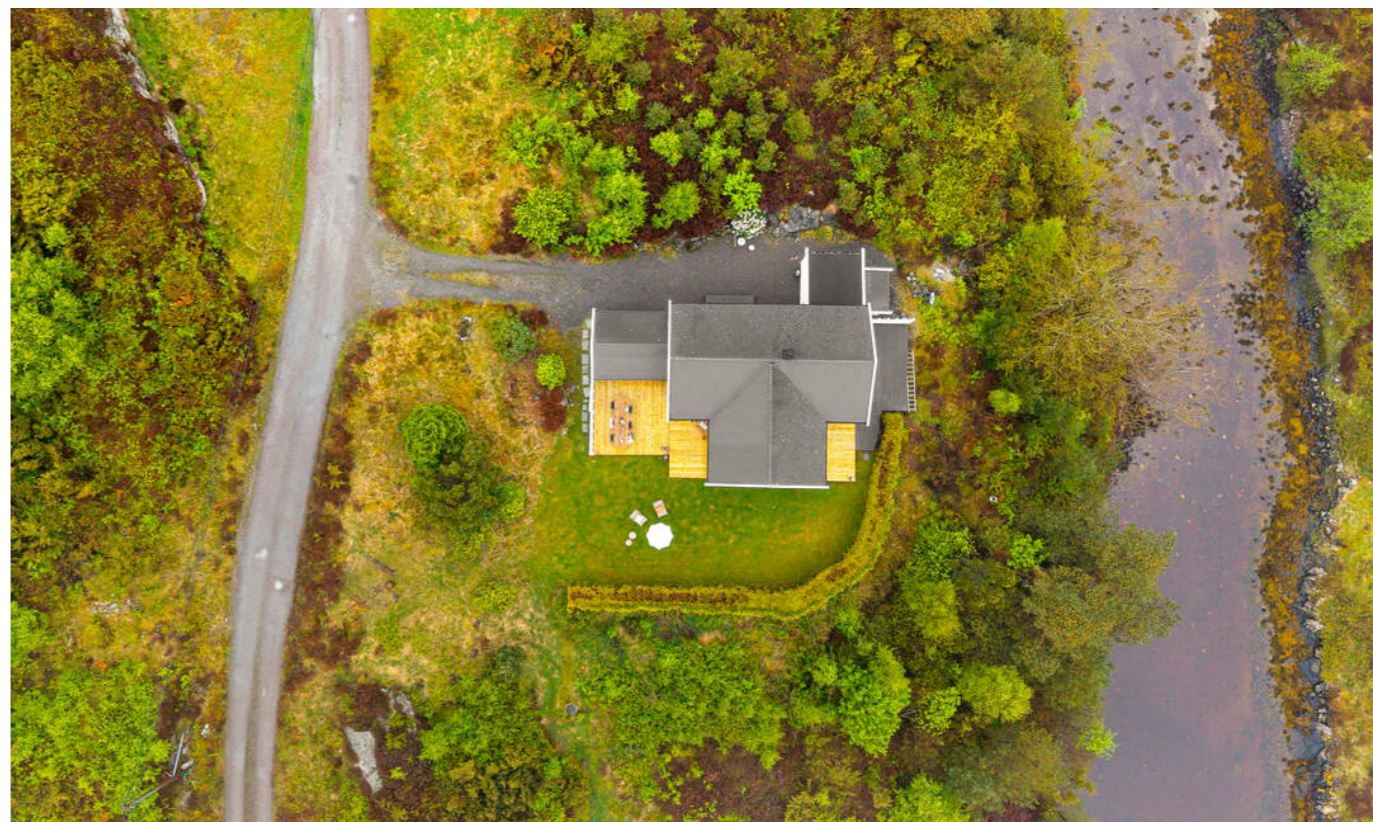














KJERNEINFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Byggemåte:

Tak: Taket er utvendig teknet med papshingel.

Fasade: Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning.

Vinduer: Malte vinduer fra byggeår.

Etasjeskille: Gulv mot grunn av bjelkelag og etasjeskille i trebjelker.

Grunnmur: Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) og står på stripefundament av betong.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Innvendig - Pipe og ildsted - Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen har fått følgende TG2:

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

- Utvendig - Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig - Vinduer - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Utvendige trapper - Slitt overflate/maling.

- Innvendig - Overflater - Noe bruks slitasje på enkelte overflater og manglende avslutninger.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Innvendig - Krypkyllinger - Det er stedvis påvist fuktnivå som

tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Innvendig - Innvendige dører - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Andre tiltak: Det er fuktsensor ved bereder, men den er ikke tilfredsstillende montert.

- Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling - Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

- Våtrom - Bad - Overflater Gulv - Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning - Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom - Bad - Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Overflater og innredning - Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygnings sakkyndig

Stig Byrkjeland (befaringsdato: Torsdag, 21. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?: "Ja, har hørt tegn til mus i krypkyllinger".

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?: "Ja, uteboden kan være fuktig. Det har kommet svertesopp på vester og klær".

INNHold

1. Etasje: Gang, bad/wc, bod, stue, kjøkken og to soverom (opprinnelig 3 soverom)
Hems innredet med to soverom (lav takhøyde og ikke målbart areal)
Terrasse med vinterhage.
Plass til flere biler på egen tomt.

Stor tomt med større plenareal. Tomten strekker seg et godt stykke foran hekken.

Fin utsikt og meget gode solforhold

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 67 kvm

BRA-e: 11 kvm

BRA-b: 14 kvm

Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 71 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Parkering

Det er god plass til flere biler på egen gårds plass.

Tomtestørrelse

1 081 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten fremstår som pent opparbeidet med gode utearealer rundt boligen. Den ligger i et grønt og skjermet område med naturpreg, omkranset av trær og vegetasjon som gir både le for vær og en privat atmosfære. Foran huset er det etablert hageareal og åpne flater som gir gode bruks- og oppholds-muligheter. Tomten strekker seg utenfor hekken. Terrasser og adkomstsoner er integrert i terrenget på en ryddig måte, og tomten oppleves som velholdt og funksjonell.

Oppvarming

Ildsted i stuen. Varmepumpe fra 2025.

Energimerke

Oransje D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem 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.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

ØKONOMI**Formuesverdi primær**

283.095,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

8.285,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det er tinglyst båtfesterett på gnr. 32, bnr. 4, innenfor regulert område på sted anvist av selger

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 03.05.2010 som omhandler fritidshus.

På byggetegningene er det tegnet inn et soverom på hemsens. Takhøyden på hemsens gjør at rommene ikke har målbart areal. Hemsens er forstørret og det er laget til et soverom til. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspiktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utestue: Megler har ikke mottatt tegninger, søknader eller andre dokumenter vedrørende utestuen. Det er i reguleringsplan tillatt å bygge uthus der det er behov for det. Utebod: Megler har ikke mottatt tegninger, søknader eller andre dokumenter vedrørende boden ute. Bodens er oppført nærmere enn 4 meter til nabogrense. Et slikt tiltak kan være søknadspiktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 3. mai 2010

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4625/32/107:

29.08.2005 - Dokumentnr: 12796 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4625 Gnr:32 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 88874 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1244 Gnr:32 Bnr:107

08.05.2006 - Dokumentnr: 224288 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:32 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4625 Gnr:32 Bnr:155
Bestemmelse om båt plass
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

PlanID: 20050005

Plannavn: Reguleringsplan for Skår, del av gnr. 32, bnr 4

Ikrafttrådte: 15.03.2005

Kommuneplan:

PlanID: 20130012

Plannavn: Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2012-2021

Ikrafttrådte: 18.06.2013

Delarealer:

Arealbruk: Fritidsbebyggelse, 789 kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, 292 kvm

Vei/Vann/Avløp

Tilkomst over privat vei.

Eiendommen er koblet til offentlig vann ved Austevoll vann og avløp.

Eiendommen er ikke koblet til offentlig avløp. Eiendommen har septiktank.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 13. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 870 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

96 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

97 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
115 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 967 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 985 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Dato salgsoppgave
22.5.2026

sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Velforening

Selger opplyser om at det betales kr. 1.000,- pr år til hold av veien og ca. kr. 500,- pr år som går til hold av bryggen.

Årlig velavgift

1.500,-

Dato salgsoppgave
22.5.2026

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Søderberg & 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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Steffen Stavang Tvedt og Hege Elisabeth Borlaug

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Kredittkostnad kr 4 900,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Annonse BT kr 4 500,00, Tinglysningsgebyr

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG

AUSTEVOLL kommune

gnr. 32, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22614-1047

Referansenummer: NM2498

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Stig Byrkjeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Stig Byrkjeland
Uavhengig Takstingeniør
stig@7fjellstakst.no
915 20 868



Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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, annek, 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
- løpsre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2007, på ett plan med innredet loftsetasje. Hytten er bygget på ringmur med bjelkelag og stubbeloft, utvendige vegger er kledd med liggende trekleddning og tak teknet med pappshingel.

1. etasje består av gang, stue/kjøkken, to soverom og bad. Loftet har to rom brukt til overnatting, men arealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde. I tillegg finnes utvendig bod og vinterhage. Det vises til rapportens øvrige beskrivelser og tilstandsvurderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er utvendig teknet med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå, det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder.

Stål renner og nedløp på hytte og renner og nedløp i plast på vinterhage.

Kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik.

Taket er utført som saltak i trekonstruksjon kledd med trebord. Sperrene er isolert, og det antas at det er lufting mot kald side. Konstruksjonen er kontrollert med fokus på svake punkter i mønet og lufting ved takfot. Takkonstruksjonen er lukket, og det foreligger derfor ingen mulighet for intern inspeksjon av luftespalter eller undertak uten åpninger.

Taggjennomføringer er inspisert visuelt for fuktskjolder og andre avvik; ingen åpenbare fuktskader ble observert ved de tilgjengelige gjennomføringer ved befaringen.

Malte vinduer fra byggeår. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Malt ytterdør fra byggeår, og terrassedør med glassfelt. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Utvendig tretrapp, for utvendig tilkomst. Kontrollert for slitasje eventuelle avvik og sikring.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, furugulv og belegg på gulv, malte og behandlet panel på vegger og i tak. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Gulv mot grunn av bjelkelag og etasjeskille i trebjelker fra byggeår. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Malte lecapipe. Med feilsluke på soverom. Ovn fra byggeår. Utvendig

heldekkende beslag.

Hytte oppført på ringmur av leca. Krypkljelleren er undersøkt med fokus på fuktforhold, ventilasjon/lufting samt generelle avvik og slitasje. Det er gjort visuell kontroll av konstruksjoner, overflater og tilgjengelige områder.

Innvendig trapp til hems er testet. Det er en velfungerende loftstrapp, men bratt og smal, og vurderes ikke opp mot dagens krav til trapper.

Malte fyllingsdører og furu fyllingsdører med ulik overflate. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører med noe variert slitasjegrad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeår med fliser på gulv og to vegger, resten sokkel flis og malt panel.
Malte panel i tak, innredning med servant, toalett, og opplegg for vaskemaskin og dusjvegger.
Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik.

Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Sluket er plassert i dusjsonen. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkter er kontrollert med laser. Overflater er kontrollert for skader og avvik, og terskel ved dør er vurdert.

Smøremembran og plasts luk med ukjent utførelse. Membran uten mulighet for nærmere kontroll. Det er klemring og synlig mansjett i sluk.

Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjvegger, speil og lys over.
Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Kjøøl/frysenskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg med rør i rør fra byggeår, med fordelerskap på bad med avrenning til sluk.

Avløpsrør i plast er synlige i krypkjelleren, og rørsystemet består av

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Beskrivelse av eiendommen

plastdeler fra byggeår i krypprområdet.
Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, veggventiler på bad og soverom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Varmepumpe av nyere type.

Bereber fra byggeår, ikke sluk men kompensere tiltak og strøm koblet med stikkontakt.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det preseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.
Merk:
Det skal ikke settes tilstandsgrad på byggegrunn.

Drenerende masser under bygning.
Det er ikke kjennskap til eventuelt dreneringssystem, og det er ikke registrert noe form for utvendig fuktsikring langs grunnmuren mot terreng.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) og står på stripefundament av betong. Fundamentet er etablert på gruset og avrettet sprengsteinsmasse.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel og parkering i tun, og fremstår som en kombinasjon av naturtomt, plenarealer og beplantning. Terreng rundt boligen er svakt hellende og følger naturlige nivåer i området. Vegetasjon og terrengformer gir eiendommen et skjermet og grønt preg.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering er basert på alder og avgitte opplysninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er gjort en overordnet vurdering av brannsikkerhet, elektriske forhold, ventilasjon/inneklima, fuktforhold og bygningsmessige risikoforhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 6 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

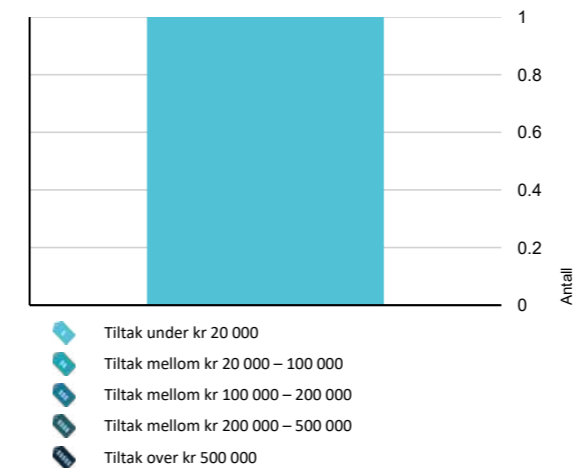


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

1 Innvendig > Krypjeller [Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 7 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ▲ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ▲ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ▲ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ▲ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt gulv i stue/kjøkken og soverom i første etasje.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utvendig tekking med papshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå, det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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.
- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket, anbefaler å rengjøre taket for mose.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål renner og nedløp på hytte og renner og nedløp i plast på vinterhage. Kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik. Beslag rundt pipe er kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlign tilsyn anbefales



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak i trekonstruksjon kledd med trebord. Sperrere er isolert, og det antas at det er lufting mot kald side. Konstruksjonen er kontrollert med fokus på svake punkter i mønet og lufting ved takfot. Takkonstruksjonen er lukket, og det foreligger derfor ingen mulighet for intern inspeksjon av luftespalter eller undertak uten åpninger. Takgjennomføringer er inspisert visuelt for fuktskjolder og andre avvik; ingen åpenbare fuktskader ble observert ved de tilgjengelige gjennomføringene ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- På grunn av den lukkede konstruksjonen kan skjulte skader eller manglende lufting ikke utelukkes. Dersom det er behov for nærmere avklaring anbefales åpning for inspeksjon i møne/undertak eller bruk av fuktmålinger/termografi før endelig konklusjon om tilstand og ventilasjon kan fastsettes.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 10 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer fra byggeår. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det må påregnes noe vedlikehold.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra byggeår, og terrassedør med glassfelt. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og justering av enkelte døre.

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 11 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er byttet terrassebord på store deler av terrassen, men er en del slitasje på eksisterende dekke fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Overvåk tilstanden, utbedring på sikt kan ikke utelukkes.



TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp, for utvendig tilkomst.
Kontrollert for slitasje eventuelle avvik og sikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Slitt overflate/maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Fungerer med dette avviket. Utbedring på sikt kan ikke utelukkes.

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 12 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, furugulv og belegg på gulv, malte og behandlet panel på vegger og i tak.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe bruks slitasje på enkelte overflater og manglende avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Fungerer med dette avviket. Det må påregnes oppgradering på sikt.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av bjelkelag og etasjeskille i trebjelker fra byggeår.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Malt lecapepe. Med feieluke på soverom. Ovn fra byggeår. Utvendig heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 13 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montering av ildfast plate under feieluke og ekstra stein inni feieluke.
Nærmere undersøkelse av fagperson.
Pris undesøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp til hems er testet. Det er en velfungerende loftstrapp, men bratt og smal, og vurderes ikke opp mot dagens krav til trapper.

TO 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Hytte oppført på ringmur av leca.
Krypkjelleren er undersøkt med fokus på fuktforhold, ventilasjon/lufting samt generelle avvik og slitasje. Det er gjort visuell kontroll av konstruksjoner, overflater og tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



TO 2 Innvendige dører

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 14 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte fyllingsdører og furu fyllingsdører med ulik overfalte.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører med noe variert slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og to vegger, resten sokkel flis og malt panel. Malte panel i tak, innredning med servant, toalett, og opplegg for vaskemaskin og dusjvegger.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 15 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Sluket er plassert i dusjsonen. Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkter er kontrollert med laser. Overflater er kontrollert for skader og avvik, og terskel ved dør er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse. Membran uten mulighet for nærmere kontroll. Det er klemring og synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 16 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjvegger, speil og lys over. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 17 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Kjøøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må foretas lokal utbedring.



Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 18 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap, med kanal ut gjennom vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg med rør i rør fra byggeår, med fordelskapp på bad med avrenning til sluk.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast er synlige i krypkjelleren, og rørsystemet består av plastdeler fra byggeår i kryprområdet. Rørene er vurdert med fokus på alder, materialtype, tilgjengelighet og eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.



Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 19 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, veggventiler på bad og soverom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anbefaler elektrisk vifte med fuktsensor på badet.



1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe av nyere type.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereider fra byggeår, ikke sluk men kompensere tiltak og strøm koblet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Det er fuktsensor ved bereder, men den er ikke tilfredsstillende montert.



Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 20 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.



Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 21 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser. Merk: Det skal ikke settes tilstandsgrad på byggegrunn.



TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende masser under bygning. Det er ikke kjennskap til eventuelt dreneringsystem, og det er ikke registrert noe form for utvendig fuktsikring langs grunnmuren mot terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) og står på stripefundament av betong. Fundamentet er etablert på gruset og avrettet sprengsteinsmasse.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med innkjørsel og parkering i tun, og fremstår som en kombinasjon av naturtomt, plenarealer og beplantning. Terrengt rundt boligen er svakt hellende og følger naturlige nivåer i området. Vegetasjon og terrengformer gir eiendommen et skjermet og grønt preg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering er basert på alder og avgitte opplysninger.

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

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 22 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstak AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort en overordnet vurdering av brannsikkerhet, elektriske forhold, ventilasjon/inneklima, fuktforhold og bygningsmessige risikoforhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 23 av 29



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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

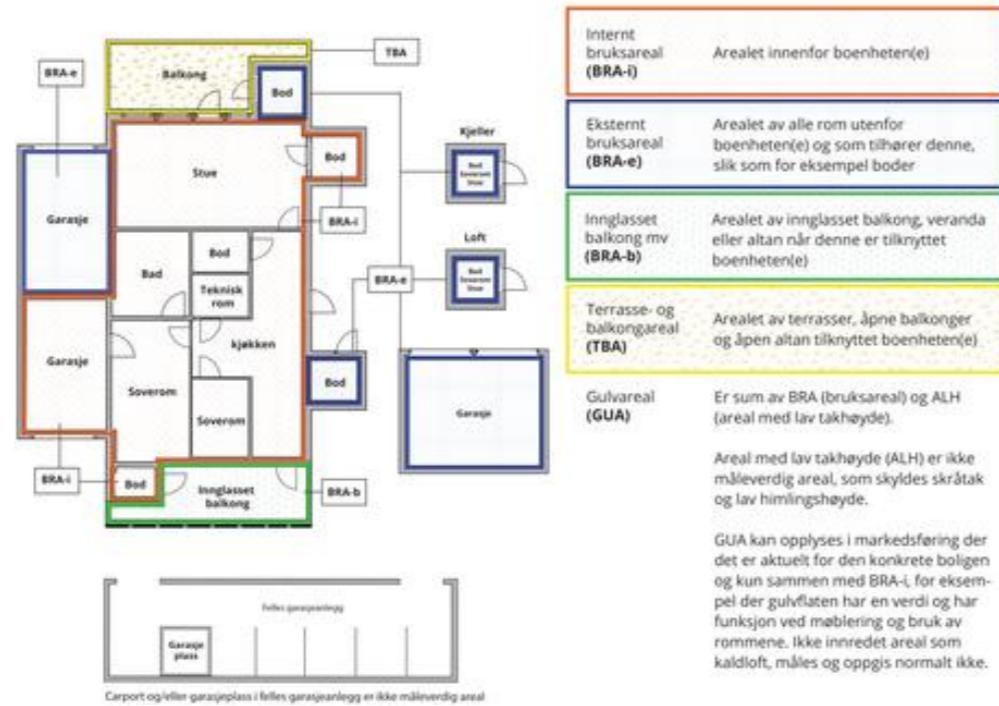
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Aralet 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	67	11	14	92	71	27	119
SUM	67	11	14		71	27	119
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, bod, stue, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod 2	Innglasset balkong

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.
Soverom 1: 9,6 m²
Soverom 2: 6,5 m²
Kjøkken: 5,7 m²
Stue: 31,1 m²
Gang: 3,8 m²
Bad: 5 m²
Bod: 2,4 m²
=64,1m²

Utvendig bod: 10,7 m²
Vinterhage: 14,2 m²
=24,9 m²

Gulv areal loft.
Soverom 1: 8,8 m²
Soverom 2: 8,2 m²
Gang: 9,9 m²
=26,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt gulv i første etasje.

Ja Nei

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Stig Byrkjeland	Takstingeniør
	Steffen Stavang Tvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4625 AUSTEVOLL	32	107		0	1081 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leirpollen 16

Hjemmelshaver

Borlaug Hege Elisabeth, Tvedt Steffen Stavang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger på øyen Hundvåkøy i Austevoll, i et nyere og attraktivt hyttefelt. Her får man en umiddelbar og ekte skjærgårdsfølelse – både gjennom beliggenheten og den gjennomførte innredningen. Store vindusflater vender mot sjøen og hagen i front, noe som gir flott lysinnslipp og en nærmest sømløs overgang mellom inne- og uteområdene.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som pent opparbeidet med gode utearealer rundt boligen. Den ligger i et grønt og skjermet område med naturpreg, omkranset av trær og vegetasjon som gir både le for vær og en privat atmosfære. Foran huset er det etablert hageareal og åpne flater som gir gode bruks- og oppholds-muligheter. Terrasser og adkomstsoner er integrert i terrenget på en ryddig måte, og tomten oppleves som velholdt og funksjonell.

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Propcloud.no	28.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	28.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 28 av 29

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG
Gnr 32 - Bnr 107
4625 AUSTEVOLL

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor 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

Oppdragsnr.: 22614-1047

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 29 av 29

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Leirpollen 16	Leirpollen 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Det er jo en fritidsbolig så den har blitt brukt som det.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Tvedt, Steffen Stavang

Selger

Borlaug, Hege Elisabeth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sluken i dusjen har blitt oversvømt et par ganger. Kanskje oftere om vinteren enn vår/sommer

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank. Vann er offentlig tilkoblet

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Delvis tett som har resultert i vann i dusjen har kommet på gulvet. Skjer gjerne når man er mange mennesker der og vinteren

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmepumpe i stuen

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Acsenteret

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3



Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har hørt tegn til mus i krypkjeller

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Uteboden kan være fuktig. Det har kommet svertesopp på vester og klær

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 49707862

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Hege Elisabeth Borlaug	2026-05-19	Steffen Stavang Tvedt	2026-05-19
Identification		Identification	
 Hege Elisabeth Borlaug		 Steffen Stavang Tvedt	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

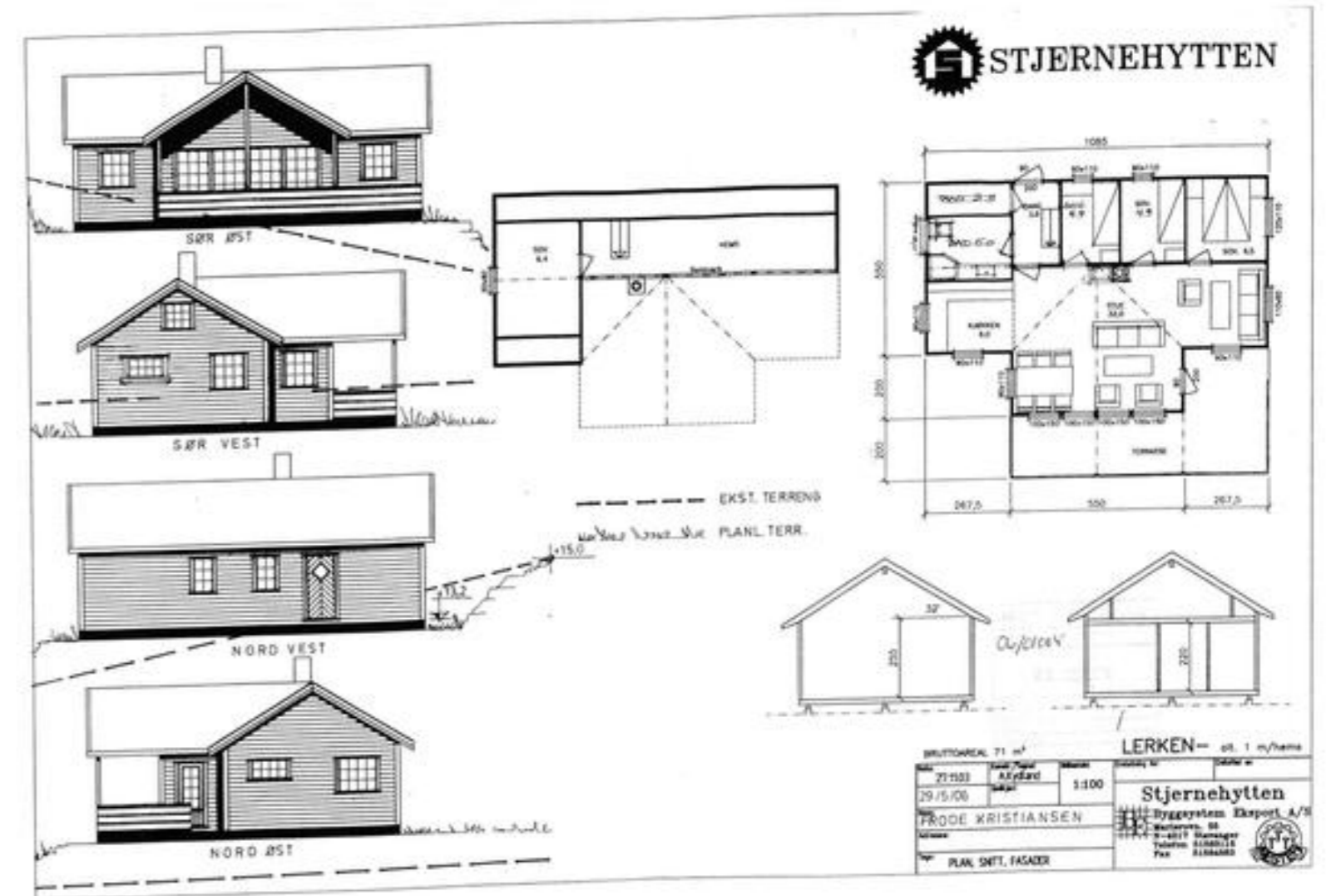
Egenerklæringskjema

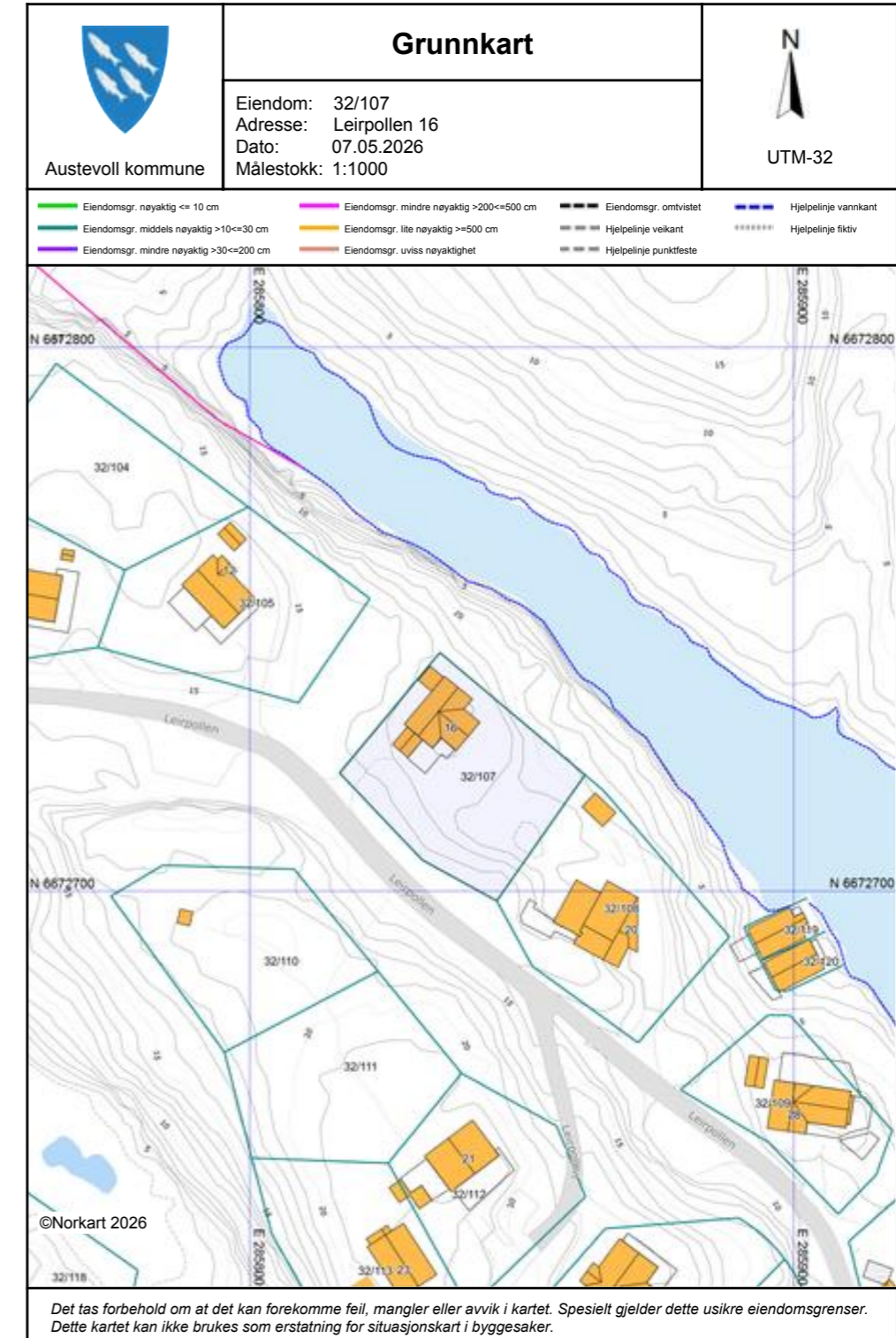
Signed by:

Hege Elisabeth Borlaug
Steffen Stavang Tvedt

19/05-2026
18:17:14
19/05-2026
17:21:45

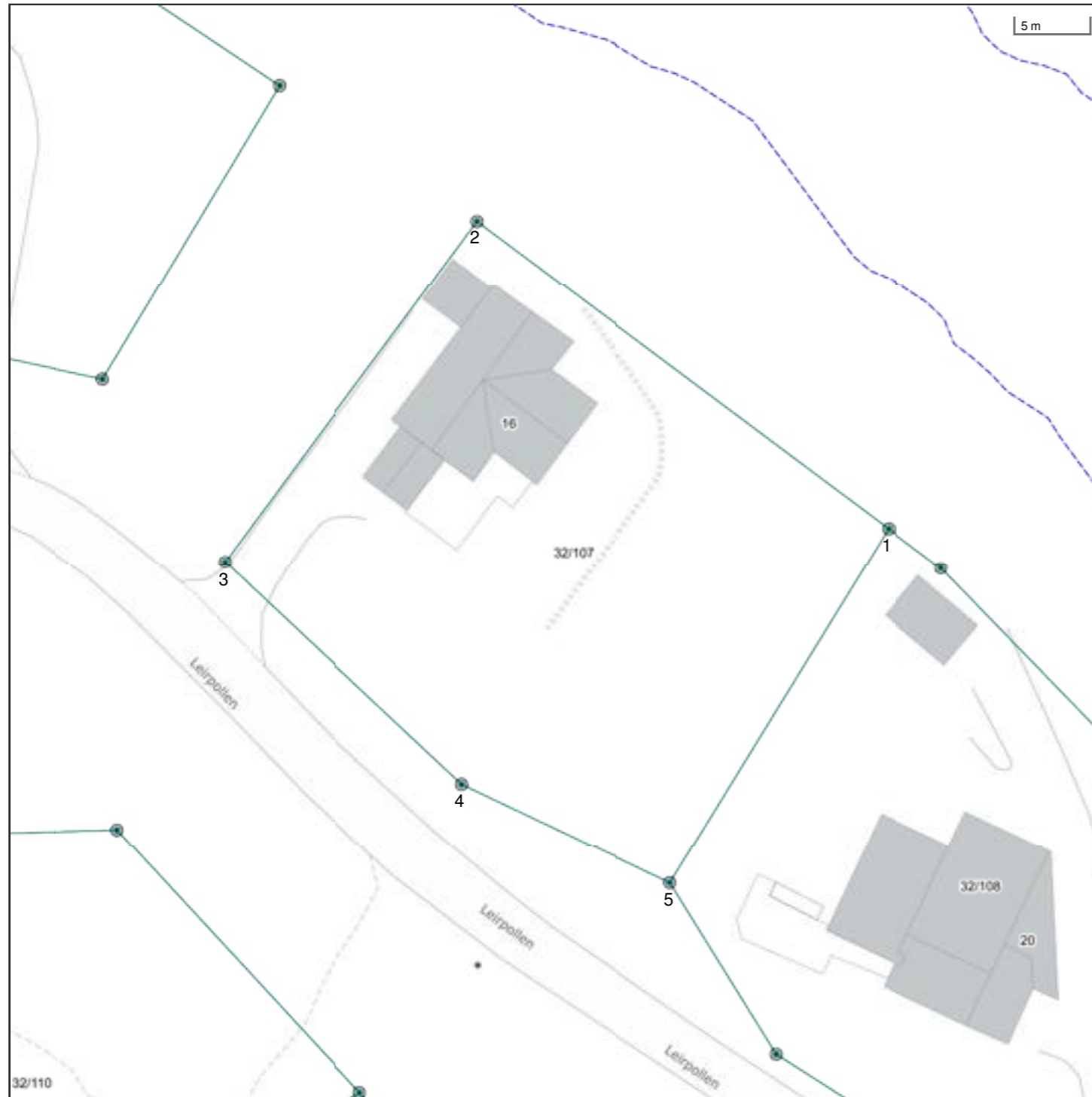
BankID OIDC
High
BankID OIDC
High







Eiendomskart for eiendom 4625 - 32/107//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 081,00 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6672721,16	Øst	285839,09	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6672721,43	285861,66	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,27	
2	6672743,9	285834,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,90	
3	6672721,78	285816,5	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,80	
4	6672705,82	285831,68	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,03	
5	6672698,27	285845,44	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,70	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

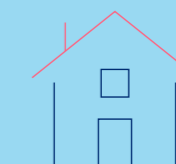
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Leirpollen 16, 5384 TORANGSVÅG. Gnr. 32, bnr. 107, i Austevoll kommune, oppdragsnr.: 1150260020
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Marius Hagen

Eiendomsmegler / Partner /
Daglig leder
995 40 596
mh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no