

PROAKTIV

Et sjeldent
ferieparadis i vakre
Heimarkspollen

Sjøbod, båt plass &
naturskjønne omgivelser



BLÅSTERNESVEGEN 72





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

Et sjeldent ferieparadis i vakre Heimarkspollen.
Over 150 år gammelt småbruk med sjøbod, rett til båtplass
og naturskjønne omgivelser.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK

Gnr./Bnr.: Gnr. 43, bnr. 6, i Austevoll kommune

Prisantydning: 1.990.000,-

Omkostninger: 50.840,-

Totalpris: 2.040.840,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1800

Rom/soverom: 6/3

BRA: 129 m²

BRA-i: 101 m²

BRA-e: 28 m²

Tomt: 22458 m²

Kommunale avgifter: 686,-

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

Garasje/Parkering: Nåværende eiere har i over 20 år benyttet parkering ved Søreide Båtlag / Eido Marina, hvor bilen har stått trygt plassert ved båtplassen. Fra marinaen går båtturen over sundet til bukten nedenfor gårdstunet, hvor eiendommen har dokumentert rett til båtlanding ved kai. Ved bruk av gangveien via Blåsternesvegen, har dagens eiere hatt anledning til å parkere på naboens eiendom etter muntlig avtale. Ny eier må selv avklare eventuell videre bruk med grunneier.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	30	62
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
64	71	81	138
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

Veldig hyggelig og engasjert megler

Hyggelig og grundig megler som gjør sitt beste for at jeg som kunde skal bli fornøyd. Hun er tilgjengelig når jeg har hatt behov for det, og er flink på tilbakemeldinger og oppdateringer underveis

Jeg opplever at Proaktiv skreddersyr markedsstrategi for hver eiendom, og følger opp alle de ser har interesse for den.

Megler fikk raskt forståelse for mine ønsker og leverte 100%. God støtte og informasjon underveis frem til overlevering av bolig. Var alltid tilgjengelig når det trengtes og svarte kjapt på spørsmål som dukket opp underveis. TAKK!

Det var godt for meg som kjøper å kjenne at megleren var profesjonell og ivaretok meg også

Opplevde kjøpet som en veldig ryddig prosess. Eiendomsmegler opptrådte svært profesjonelt og tilbød en service utover det vi forventet oss.

Fikk god kontakt fra dag en, god oppfølging på alle plan. Var det noe vi lurte på kunne vi ringe og fikk alltid svar.

Proaktiv er profesjonelle, tilpasningsdyktige og generøse fra start til slutt. For noen meglere handler det om å selge flest mulig boliger på kortest mulig tid. Mitt inntrykk er at Proaktiv ønsker tilfredse kunder på den tiden det tar. Prosessen var trygg, positiv og spennende. Fra start til slutt følte jeg meg ivaretatt og hørt, hvor megler strakk seg til det ytterste og hjalp med hva enn det måtte være. Alt i alt en utrolig fin reise!

Ryddig og god oppfølging

Vi opplevde at megler var dedikert til oppgaven og gjorde en god jobb for oss

Veldig profesjonell og rett på sak. Vi følte oss trygg og ivaretatt fra boligen ble annonsert til overlevering.

Jeg ble meget godt i varetatt og god informasjonsflyt. Dette gav trygghet og åpenhet. Jeg har aldri solgt eiendom, jeg fikk senket skuldrene og alt av stress og uro ble borte i den gode kommunikasjonen jeg hadde med megler

Usedvanlig profesjonelt håndtert fra A til Å

Har bare godt å si om både firmaet og megleren. Megler er profesjonell og genuint interessert i boligen og selgeren. Innehar mye kunnskap og erfaring. Sitter igjen med en god følelse etter salget og trenger ikke vurdere andre enn Proaktiv en annen gang.

Høy faglig kompetanse og tilgjengelig. Veldig fornøyd med jobben som ble gjort i forkant, under og etter salg.

Veldig fornøyd med hele prosessen. Megleren var tilgjengelig, god på kommunikasjon før og etter visninger, og gjennomførte prosessen på en ryddig, og fin måte

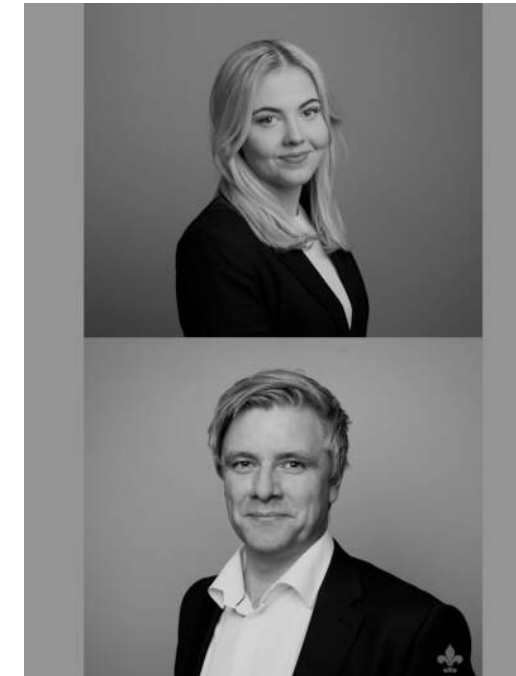
Som jeg har kommentert tidligere : kvalitet i alle ledd

Meglerer fulgte oss tett i hele prosessen. Megler anbefalte oss også å vente med salget i starten til et bedre tidspunkt. Svarer alltid på våre spørsmål raskt og effektivt, og tar seg tid til å gi god veiledning slik at vi får det meste ut av salget. Tok seg godt av oss og potensielle kjøpere, super fleksibel, nøyte og ærlig.

”

"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."

**Amalie Aimée Thorkildsen
& Brynjulf Hardang**



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 91 65 60 22
E-post: amalie@proaktiv.no

Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

EN NY HVERDAG

Et sjeldent ferieparadis i vakre Heimarkspollen. Her venter roen, minnene og muligheten til å skape ditt eget lille sommerparadis.

Etter en kort fergetur legger du bylivet bak deg, bort fra mas og jag, og fremme ved idyll, frisk sjøluft og frodig natur ut mot sjøen. Veien blir smalere, pulsen senker seg og naturen tar over. På sommerstid parkerer familien ved marinaen, før de tar båten over sundet og legger til i bukten like nedenfor gårdstunet. Her blir man møtt av et sjarmerende kaiområde, hvor man har bruksrett til en liten sjøbu, deler av et naust og en trygg båtlending. Tunet ligger lunt til, med et åpent gårdsrom omgitt av hovedhus, uthus og eldhus, alle med sin funksjon og historie. I tillegg til tunet, følger det også med en utmarksparsell på knappe 20 mål lenger inn på Blåsterneset.

Den ligger i en nydelig furuskog, og har omtrent 150 meter strandlinje. Ekteparet og deres familie har hatt dette som sitt ferieparadis i over tjue år, og har elsket å være her med alt denne beliggenheten har gitt små og store. De har gjennom årene engasjert seg i oppussingen for å gjøre det til sitt eget, samtidig som boligen har bevart sin autentiske sjarm. Sett opp mot dagens standardkrav er det en enkel livsstil, men livet her leves utendørs på bryggen, i båten eller i hagen.

Eiendomsmeglerfullmektig
Amalie Aimée Thorkildsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



AUSTEVOLL

Kommune: Austevoll / **Område:** Austevoll

Et sjeldent ferieparadis i vakre Heimarkspollen - over 150 år gammelt småbruk med sjøbod, båtplass og 19 mål utmark.

Beliggenhet

Etter en kort fergetur legger du bylivet bak deg, bort fra mas og jag, og fremme ved idyll, frisk sjøluft og frodig natur tett på sjøen. Veien blir smalere, pulsen senker seg og naturen tar over. På veien passerer du flere dagligvarebutikker, hvor du både får unnagjort daglige ærender og byttet et par ord med lokalbefolkningen. På sommerstid parkerer du bilen ved marinaen, før du tar båten over sundet og legger til ved bukten like nedenfor gårdstunet. Her blir man møtt av et sjarmerende kaiområde, hvor man har bruksrett til en liten sjøbu, deler av et naust og en trygg båtlending. Mulighetene her er mange enten du ønsker å ta et forfriskende morgenbad, sette båten ut på sjøen eller andre aktiviteter som hører sjølivet til.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	2 t 22 min 🚗
🚏 Blåsternes Linje 530, 531, 532	11 min 🚶 1 km
🚏 Naustheller kai Linje 530, 531, 532	12 min 🚶 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Storebø PostNord, søndagsåpent	5 min 🚗 4 km
Rema 1000 Storebø Senter Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 5.6 km

VARER/TJENESTER

📮 Handelshuset Odd Larsen	1 t 27 min 🚗
🏪 Apotek 1 Austevoll	7 min 🚗

SPORT

⚽ Austevoll idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 🚗 3.1 km
⚽ Storebø skule Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚗 5.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Austevoll VGS - Vestland fylkeskommu...	6 min 🚗
🚗 Extra Austevoll	7 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fra bukten følger man en steinsatt sti opp til tunet, en kort og naturskjønn spasertur med mosegrodde trær og steiner, som leder deg til det sjarmerende gårdstunet. Eiendommen er et nedlagt småbruk. Tunet ligger lunt til, med et åpent gårdsrom omgitt av hovedhus, uthus og eldhus, alle med sin funksjon og historie. Gamle steinmurer og terrasseringer i skogen vitner om håndboren kunnskap, slit og strev for å skape et godt liv her ute. Ute på tunet er det god plass til både hverdagsaktiviteter og fritid.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Tunet egner seg godt for dyrking, hagebruk eller bare som grønn tumleplass. På sommeren vokser det fritt, til glede for både bier og fugler, men en liten saueflokk gjør sitt for å holde det vedlike. I tillegg til eiendommen rundt tunet, følger det også med en utmarksparsell på knappe 20 mål lenger inn på Blåsterneset. Den ligger i en nydelig furuskog, og har omtrent 150 meter strandlinje.

Morgenen begynner gjerne med frokost i hytteveggen, mens solen streifer bordplaten. Fuglesang og lyden av vinden i trærne er det som fyller stillheten. Det er enkelt å senke skuldrene her, ingen gjennomgangstrafikk og bare natur og gamle bygninger som står i ro og vitner om mange generasjoners bruk.

Formiddagen kan brukes til små sysler, kanskje kløyve ved, plukke markblomster eller lese en god bok i skyggen av et tre. Senere tusler man ned til kaien og tar båten på kort eller langtur. Kanskje setter du kursen mot Storebø, eller finner en stille vik der barna kan hoppe fra berget mens de voksne nyter solen på badehåndklær.

AVSTAND TIL BYER

Bergen	2 t 30 min
Stavanger	123.3 km



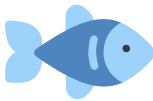
Tilbake på hytten når ettermiddagssolen forflytter seg til hyttekledningen og alt badetøyet er blitt tørt, dekkes bordet ute hvor det er god plass til både gjester og måltider. Sjøluften gjør hver munnfull litt friskere. Enten det blir en skaldyraften med loff og sitron eller en enkel grillmiddag.

Når kvelden senker seg og himmelen skifter fra gyllen til rosa, legger sjøen seg som et speil. Lyden av bølgeskvulp tar over for dagens summing og minner deg på hvorfor dette stedet har sjel: Alt det viktige er til stede, og ingenting haster. Her venter roen, minnene og muligheten til å skape ditt eget lille sommerparadis.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

AVSTAND TIL SJØ

118 m



HAVNER I OMRÅDET

- Kolbeinshamn Gjestehamn
Drivstoff



AKTIVITETER

Cm Kafé & Isbar 9 min



Bebyggelse
Fritidseiendommen ligger vakkert og usjenert til i grønne og frodige omgivelser. Nabotunet, som er den eneste øvrige bebyggelsen i området, benyttes også som fritidsbolig, noe som gir et rolig og behagelig nærområde.

Adkomst
Ta ferje fra Krokeide til Hufthamar. Fra Hufthamar følger du veien videre til Eido Marina (Søreide Båtlag), hvor det er tilrettelagt for parkering. Derfra er det ca. 500 meter med båt over sundet til kaien ved Blåsternes, hvor eiendommen har bruksrett til sjøbod, båtplass og del i naust. Fra kaien er det 5-10 minutters gange opp til eiendommen via en steinsatt gang- og traktorvei i kupert terreng.

Det finnes også alternativ gangadkomst via Blåsternesvegen. Denne ruten går dels på grusvei, dels på sti, og tar omtrent 15-20 minutter til fots. Fremkommeligheten varierer, men det er en nyttig adkomstvei utenom båtsesong.

Livet i Blåsternesvegen 72

Morgenbad før frokost eller kveldsturer i god temperatur.
Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



”

"Det er vemodig å skulle selge, vi har trivdes så godt her – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: **Johanne Gillow & Bjørn Kloster**

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte Nordre Blåsternes sommeren 2004.

Har dere gjort noen endringer eller oppgraderinger siden dere overtok?

Vi har gjort en god del med huset i den tiden vi har eid Blåsternes. Det vesentligste har vært fjerning av flere lag med moderniseringer (plater, tapet, vinylgulv etc) for å avdekke det originale huset med tømmerkjerner. Noe nytt panel (kjøkken og soverom) og maling av overflater. Ute er deler av kledning skiftet og vinduer kittet og skifting av noen knuste glass, samt maling. Bygningene har blitt jevnlig vedlikeholdt, senest delvis malt i 2025. På denne måten har husets originale karakter blitt løftet frem, og i dag fremstår det som et sjarmerende hus fra siste del av 1800-tallet.

Vi har også installert en peisovn i den ene av stuene, og en stor gasskomfyr. Den er drøm med gassbluss og elektrisk

stekeovn hvor man kan lage mat til mange. I tillegg til dette har vi lagt frem vann til husveggen. Da vi overtok var vannforsyningen vann pumpet opp i tank fra en brønn i «dalen», noen hundre meter nedenfor huset. Dette fungerte greit, men var litt tungvint. Vi har nå en vannledning fra det kommunale vannverket som går over bukten, og videre i en sommerslange opp til huset hvor vi har tappepunkt. Dette gjorde en stor forskjell da det kom på plass i 2010. Da installerte vi også utevask og oppvasken foregår der. Utover dette har vi ikke gjort store endringer. Taket ble skiftet fra tegl til stålplater på 1990-tallet, før vi overtok og vi er usikre på nøyaktig når det ble gjort.



Hva var avgjørende for valget deres ved kjøp av eiendommen?

Litt på impuls dro vi på visning og falt pladask for stedet. Her fant vi øyeblikkelig ro. Et fredelig og stille tun med opplevelse av lang historie og levde liv i veggene. Sjøluften og lyset. Beliggende i et nydelig kulturlandskap på en halvøy, holdt i hevd av en liten saueflokk, med gamle steinmurer og terrasseringer i skogen som vitnet om håndbåren kunnskap, slit og strev for å skape et godt liv ute i havgapet. Vi kjente ganske godt til flotte Austevoll etter mange år med båtliv i området, men hadde aldri hørt om Blåsternes da vi litt tilfeldig så salgsannonser i en avis. Bygningene var slitt og det var opplagt mye arbeid som ventet på oss. Med bakgrunn i kulturmiljøvern, men kontorjobber på oss begge, fristet det å gripe fatt i bygningsvern i praksis. Det var ikke vanskelig å se hvilken perle som kunne avdekkes. Våningshuset er relativt stort med flere stuer og mange soverom. Med tre tenåringsbarn, så vi muligheter for både fine ferier med plass til både familien og venner på besøk. Slik har det også blitt, og barnas venner, og etter hvert partnere og egne barn, er også blitt knyttet til stedet.

I tillegg til selve tunet med våningshus, eldhus og uthus, lunt plassert i landskapet, fulgte det med et torvhus (liten sjøbod) og bruksrett til 1/2 part av gammelt naust og sjarmerende kaiområde sammen med naboen som er eier. Vi fikk også kjøpe andel i velholdt marina på «landsiden» ved Eido,. Når vi ikke har snekret og malt, har vi tilbrakt mye tid ved og på sjøen. Både friske morgenbad og late dager i solen. Blåsternes ligger i den vakre Heimarkspollen. Her er det masse fisk og få, blåskjell å plukke og kort vei med båt til Storebø. I tillegg til eiendommen rundt tunet, fulgte det med en utmarksparsell på knapt 20 mål litt lenger inn på Blåsterneset. Den ligger i en nydelig furuskog, og har omtrent 150 meter strandlinje. Deler av tomten ligger i LNF, men omtrent 5 mål ligger i sone som er avsatt som fritidsbebyggelse/spredt fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplanens arealdel. Dette var en bonus da vi valgte å kjøpe, men vi har ikke tatt skritt for å utnytte mulighetene som ligger i denne tilleggstomten.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



Hva har dere satt mest pris på ved hytta og hva kommer dere til å savne mest?

Huset oppleves som luftig og romslig. Med 5 soverom og 10 senger, to stuer, spisestue og separat kjøkken, samt et oppholdsrom i annen etasje, har det fungert flott når storfamilien har vært samlet. Vi kommer til å savne de gode familieferiene på Blåsternes. Det å reise med fergen over Korsfjorden på det som sikkert er landets fineste fergetur, komme ned til båten i marinaen, ta den korte turen på et par minutter over bukten og så den fredelige rusleturen opp til huset gir senkede skuldre og en ro i sjelen som vi ikke har hatt andre steder. Når man er kommet frem til huset er man fullstendig usjenert, og det er lett å finne den store roen i dette gamle og sjarmerende huset. Sjøluften merkes overalt og gjør også sitt. Dette vil vi savne, og vi vil også savne å ha en fritidseiendom som er så kort vei unna Bergen og lett tilgjengelig også for korte helger. Det tar ikke mye mer enn en time fra vi kjører hjemmefra til vi er på vei over bukten og får den gode feriefølelsen.

Er det noe ved eiendommen eller området dere har vært mindre fornøyde med?

Det er vanskelig å komme på ting som vi har vært misfornøyd med på Blåsternes. Det er klart at av og til hadde det vært enkelt og mer tilgjengelig om man kunne kjøre til døren, men mye av sjarmen ville da være borte, og vi ville mistet den gode følelsen av å være «på landet» uten fristelsen til å ta bilen og dra avgårde i ofte uvesentlige ærend. Det er også klart at moderne fasiliteter ville gjort livet der enklere, men det vi har er en del av sjarmen. Da vi overtok, var vi sikre på at vi ville ha behov for mer moderne fasiliteter, men det har vi ikke savnet når det kom til stykket. Litt av poenget med en fritidseiendom er jo at det er noe annet enn det vi har hjemme.



Hva liker dere best med området og omgivelsene rundt eiendommen?

Austevoll er et fantastisk øyrike med masse lys, luft og hav, viker og sund. Fine turmuligheter er der også. Vi treffer bare hyggelige og positive folk. Naturen og kystlandskapet er unikt, og alt dette vil være noe vi kommer til å savne. Vi kommer nok til å fortsatt dra til Austevoll på tur. Det nydelige kulturlandskapet på Blåsternes er et ekstra pluss, og det holdes i hevd av en liten flokk villsauer som går ute hele året.

Hvorfor har dere bestemt dere for å selge nå?

Vi har bestemt oss for å selge nå fordi stedet blir brukt for lite. Dette har først og fremst sammenheng med mobilitetsutfordringer for en av oss og travle liv med jobb og barnebarn, hus og hage. Det er med stort vemod vi selger, men det er en tid for alt. Våre tre døtre har også blitt voksne og har tilgang på andre fritidseiendommer, eller bor andre steder, så det har også vært medvirkende til at vi velger å selge nå. Hus trenger folk. Vi håper at noen andre nå kan ha glede av og ta vare på vakre Blåsternes og føre historien videre.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

For oss har Blåsternes først og fremst vært et sommersted, men det kan fint brukes hele året – så lenge man kler seg godt og fyrer, slik man alltid har gjort. Om sommeren er det båtliv, bading og fiskeing. Men også de andre årstidene har sin sjarm. Høstfargene er nydelige, og vi har hatt mange flotte helger sent på høsten med god varme fra ovnen.



Om vinteren ligger kulturlandskapet stille, hvilende og åpent, uten løv på trærne – vakkert på en annen måte. Våren bringer gjerne lam i beitet, påskeliljer og en sommer i emning. Huset er uisolert, men vestlandsklimaet er mildt. Eldhuset er fullt av ved, så man kan fyre godt og lenge med det som finnes der, og det er rikelig med mer i området.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Ro, idyll og unike kvaliteter.

VELKOMMEN TIL BLÅSTERNESVEGEN 72

BYGGEMÅTE

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer. Bygnings- og bestanddeler har TGO/1 dersom ikke annet er angitt i oppsummering av tilstandsrapporten

UTVENDIG

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekking med sutak, papp, lekter og decrapanner i aluminium. Bølgeblikkplater over inngangsparti. Taktekking fra sannsynligvis siste halvdel av 90-tallet ifølge eier. Vedr. levetid: Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år. Decatur har en normal en brukstid på 30 til 40 år. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mye mose/begroing. Slitasje og rust på tekking/innfestinger over inngangsparti. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. 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. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Taket bør kontrolleres nærmere. Mose bør fjernes.TG 2

Veggkonstruksjon
Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, enkeltfalsset trekledning. Opplysninger fra eier: Skifte av noen kledningsbord på sør- og vestvegg. Bygningen er uisolert, kledning festet på eksisterende opplengere på tømmerkasse. Skifte av vannbord på eldhus i 2025. Vedr. eldre yttervegger av laftet plank/tømmer: Eldre tømmervegger er sårbare for råte når de utsettes for høy fuktighet. Manglende utvendig beskyttelse kan øke risikoen for skader fra vær og vind. Denne type yttervegger mangler normalt sett dampsperre kan føre til oppsamling av fuktighet i treverket, spesielt hvis utvendige malingssjikt hindrer fukten i å slippe ut. Vurdering av avvik: Elde/slitasje. Sporadiske råteskader. Mit i tømmervegger. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold. Bord med råte bør skiftes. Mit bør behandles. Merk at feil type maling kan forårsake økt fuktbelastning i treverket. Maling bør fjernes før evt. behandling. TG 2

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjon med tresperrer. Merk: Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampsperre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner. Taksperrer ligger med andre sentermål og er svakere dimensjonert enn bygninger oppført etter dagens krav. Vurdering av avvik: Det ble registrert mit i varierende grad i takkonstruksjonen. Stedvis aktiv mit. Enkelte skjeve takstoler. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å hindre mitangrep. Overvåk tilstanden. TG 2

Vinduer
Vinduer med ett-lags glass. Vinduer av eldre årgang. Vinduer på sørvegg fra rundt 1930. Vinduer nordvegg fra rundt 1950. Opplysninger fra eier: Noe kitting på vinduer med akrylkitt, der kitt var borte 2004-2006
Vurdering av avvik: Det ble registrert vinduer med råteskader. Sprekk i glass ved inngangsparti. Konsekvens/tiltak: Det må gjøre lokal utbedring eller evt. utskifting av vinduer for å lukke avvik. Glass med sprekk bør skiftes ut. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000. TG 3

Dører
Profilert heltredør. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ytterdør tar i karm. Elde/slitasje. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold/justeringer (hvis mulig), evt. utskifting av ytterdør. TG 2

INNVENDIG

Overflater
Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Merk: Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble målt større skjevheter i hele boligen. Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting. Etasjeskillere fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller - se eventuelt eget punkt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til: Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere. Bytte av overflater. Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc. Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det

ytterligere kostnader. Kostnadsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000. TG 3.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. TG 2



Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Pipe og ildsted
Pipe: Murt pipe. Sotluke i skap. Ildsted: Vedovn med glassfront i stue. Fra 2008 (montert av ufaglært). Det er foretatt jevnlig tilsyn fra feiervesenet. Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Fuktmerker i nedre del av pipe. Pipevanger er dels skjult i begge etasjer (ikke uvanlig ved oppføringstidspunktet). Konsekvens/tiltak: TG3 er gitt da pipevanger er delvis skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll, i henhold til kravene i NS 3600. Det foreligger ingen opplysninger om behov for tiltak fra feiervesenet. TG3 og tilhørende kostnadsestimat er satt ut fra standardens krav. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000. TG 3

Krypkjeller
Krypkjeller (tidl. "potetkjeller") under en liten del av huset. Kommentar: Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarng uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden. Vurdering av avvik: Store mengder vann i krypkjelleren. Mit i konstruksjoner. Det er observert edderkoppkokonger i stort omfang. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon. Begrenset tilkomst for inspeksjon. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller. Estimater omfatter kun tiltak for å redusere vanninnsig i krypkjeller, da tilstandsgrad 3 (TG3) er satt for å synliggjøre et forhøyet skadepotensial. Det bemerkes at forholdet sannsynligvis har vært slik siden byggeår. Vanninnsig i en krypkjeller mot fjell kan sjelden fjernes helt, men det finnes flere praktiske tiltak for å begrense fuktnivået, redusere skaderisiko og forbedre forholdene. Hvis mulig kan det etableres grøft med drensør ut fra krypkjelleren. Avfukter kan også vurderes dersom en får ned vannmengdene på et kontrollerbart nivå. Kostnadsestimatet er grovt og må tilpasses konkret løsning og omfang. Det vil kunne være behov for å skifte ut konstruksjoner med evt. råteskader ved en evt. fremtidig renovering. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000. TG 3

linnvendige trapper
Lukket tretrapp med håndløper på vegg. Nyere håndløpere. Det er montert sklisikring i trinn. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000. TG 3

Innvendige dører
Profilerte heltredører. Dører av eldre årgang. Vurdering av avvik: Eldre dører med skjevheter. Flere dører tar i karmen. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes justeringer (hvis mulig). En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig

på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes. TG 2

KJØKKEN

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer: El. stekeovn med gassbluss fra IKEA. Kjøleskap fra Samsung (eldre årgang). Vegghengt ventilator fra IKEA. Oppgraderinger: Fronter ble malt i 2005, benkeplate ble skiftet i 2005, Stekeovn fra rundt 2007/2008, Nyere ventilator. Kjøkkenet har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

Avtrekk
Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk. Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator. TG 2

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Det er ikke innlagt vann i fritidsboligen.

Avløpsrør
Det er ikke innlagt avløp i fritidsboligen.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon. Det må påregnes jevnlig lufting ved åpning av vinduer da det ikke er øvrige ventiler i boligen. Normal konstruksjon, alder tatt i betraktning på boligen. Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Skrusikringer. Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018. Fremlegg til fiber frem til husvegg. Sikringsskapet inneholder fire skrusikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG 2.

Branntekniske forhold
Røykvarslere og brannslukningsapparat. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn
I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Fuktsikring og drenering
Det er ikke registrert dreneringssystem på fritidsboligen. Dette er ikke uvanlig for bygg av denne typen og alder, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og konstruksjoner over tid. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt- eller vannbelastning. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere fuktsikring inntil grunnmuren. TG 2

Grunnmur og fundamenter
Vegger mot grunn i naturstein. Vurdering av avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder/skjevheter. Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke for behov for utbedringstiltak. TG 2

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmur i naturstein bak boligen. Vurdering av avvik: En del skjevheter i muren. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres utbedring, evt. må mur bygges opp igjen hvis en skal lukke avviket. TG 2

Terrengforhold
Se kommentarer under avvik. Kommentar: Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Begrenset terrengfall vekk fra bygning. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter. Tiltak må sees i sammenheng med vanninnsig i krypkjeller. TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning (sommervann). Påkoblingspunkt ved torvhuset. Div. utekraner. Sommerslange ble etablert i 2010 (utbedret lekkasje i 2018).

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Torvhuset
Torvhus fra 1980. Grunnmur i naturstein. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med

aluminiumsplater. Bygningen har enkel standard. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten. Torvhuset eies av selger (gnr. 43 bnr. 6), mens grunnen den står på tilhører en annen.

Eldhus
Eldhus fra 1950. Grunnmuren er fra 1900-tallet. Vegger mot grunn i naturstein. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende kledning på en side. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med bølgeblikkplater. Nytt tak i 1954. Bygningen har enkel standard. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Utedo
Utedo fra 1975. Grunnmur i naturstein. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med eternittplater (inneholder etter all sannsynlighet asbest). Bygningen inneholder utedo og lite baderom med dusj (varmtvann). Bygningen har enkel standard. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 12.06.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



KAIDOMRÅDE MED NAUST,
SJØBOD & BÅTLENDING.





SJARMERENDE KAI

På sommerstid parkerer du bilen ved marinaen, før du tar båten over sundet og legger til ved bukten like nedenfor gårdstunet. Her blir man møtt av et sjarmerende kaiområde, hvor man har bruksrett til en liten sjøbu, deler av et naust og en trygg båtlending



STEINSATT STI OPP TIL TUNET

Fra bukten følger man en steinsatt sti opp til tunet, en kort og naturskjønn spasertur med mosegrodde trær og steiner, som leder deg til det sjarmerende gårdstunet. Det tar om lag ti minutter å gå.



TUNET LIGGER LUNTTIL,
MED ET ÅPENT
GÅRDSROM OMGITT
AV HOVEDHUS, UTHUS
OG ELDHUS.





TIDLIGERE SMÅBRUK

Kombinasjonen av en over 150 år gammel bolig, en stor hovedtomt med tilhørende utmark, båt plass og nærhet til sjøen, gjør dette til et landsted for den som søker både ro, natur og autentisitet.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Eiendommen er et tidligere småbruk beliggende på Huftarøy i Austevoll kommune, og består av to teiger.

Teig 1 omfatter selve tunet med våningshus, eldhus og uthus. Hovedhuset er oppført på 1800-tallet og har bevart mange originale overflater, som er godt ivaretatt gjennom årene. Første etasje inneholder gang, kjøkken, to stuer og et mindre soverom, mens andre etasje har fem soverom av ulik størrelse samt et oppholdsrom. Uthuset inneholder utedo og et enkelt baderom med dusj, mens eldhuset benyttes som vedbod og til oppbevaring.

Teig 1 har et areal på ca. 2.960 m² og er i gjeldende kommunedelplan avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv). Ønsker man å benytte arealet til annet formål, krever det dispensasjon eller ny reguleringsplan.

Teig 2 er ubebygd og har et areal på ca. 19.498 m². Tomten ble oppmålt ved kartforretning i 2015 (Austevoll Kart AS). Teigen ligger delvis innenfor et område avsatt til fritidsbebyggelse, hvor ca. fem mål er avsatt til dette formålet i både gjeldende arealdel (2023) og kommunens forslag til ny arealdel. Resterende areal ligger innenfor LNF-område. Tomten har strandlinje på ca. 135 meter mot Åkyllaren.

Rettigheter til sjø og adkomst:

Eiendommen har bruksrett til en liten sjøbod (Torvhuset) på ca. 6 m² samt bruksrett til halvpert i et eldre naust ved sjøen. Det foreligger også rett til båtlending ved kai på samme sted. Torvhuset eies av gnr. 43 bnr. 6, mens grunnen tilhører andre, jf. utskifteforretning datert 7. august 1941.

Videre foreligger veirett fra sjøen og opp til eiendommen, samt veirett fra offentlig vei gjennom utmarksområdet. Begge rettighetene er dokumentert i utskifteforretning og skjøte datert 2. november 1960.

Eiendommen har i tillegg bruksrett til opplagsplass og notvoll på en liten holme utenfor Eido Marina.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 101 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 28 kvm
- Totalt BRA: 129 kvm

Fritidsbolig (tidligere småbruk)

Arealet fordeler seg som følger pr. rom:

Hovedetasje utgjør et areal på 66 m² og består av entré 2,2 m², gang 7,2 m², spisestue 12,0 m², TV-stue 9,0 m², kjøkken 9,9 m², stue 16,1 m² og soverom 7,9 m².

Loftsetasje utgjør et areal på 35 m² og består av gang 13,0 m², soverom 12,2 m², soverom ikke målbart areal, soverom 9,0 m², kott i knevegg ikke målbart areal, kott i knevegg ikke målbart areal.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,1 m² av bruksarealet i hovedetasjen. Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i loftsetasjen. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.



Takhøyde:
Hovedetasje: ca. 2,43 meter målt i stue.
Loftsetasje: mellom ca. 0,80-3,05 meter målt i gang.

Gulvflate:
Total gulvflate på ca. 65 m² på loftet (deler inngår ikke i ALH (areal ved lav himlingshøyde) da kott og ett soverom ikke er målbart i utgangspunktet.

Øvrige arealer:
I tillegg til teig 1 og teig 2 har gnr. 43 / bnr. 6 rettigheter ved sjøen. Eier har bruksrett til liten sjøbu (torvhuset) og bruksrett til halvparten av grått nøst ved sjøen. Eiendommen har rett til båtlanding ved kai samme sted. Torvhuset eies av 43/6, men grunnen disse eiendommen står på eies av andre.

Torvhuset består av et lagringsrom på 8,4 m². BRA-e er 8 m². Eldhuset består av et vedskjul på 11,6 m². BRA-e er 12 m². Uthuset består av en utedo på 7,5 m². BRA-e er 8 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Det sies at sjel og sjarm ikke kan kjøpes for penger - men her får du faktisk en fin mulighet. Eiendommen på Nordre Blåsternes er noe helt for seg selv, et sted med sjel, historie og sjelden beliggenhet. Kombinasjonen av en over 150 år gammel bolig, en stor hovedtomt med tilhørende utmark, båt plass og nærhet til sjøen, gjør dette til et landsted for den som søker både ro, natur og autentisitet. Ekteparet og deres familie har hatt dette som sitt ferieparadis i over tjue år, og har elsket å være her med alt denne beliggenheten har gitt små og store. Et kapittel i livet er nå forbi, og et nytt skal skrives. Tiden er nå kommet for at noen nye skal få gleden av eiendommen og skape sine egne minner her.

Eiendommen er et nedlagt småbruk, beliggende på Huftarøy i Austevoll kommune, og består av to teiger. Tunet ligger lunt til på den øvre teigen, med et åpent gårdsrom omgitt av hovedhus, uthus og eldhus. Hovedhuset har levd liv og gode minner i veggene. Nøyaktig hvor gammelt det er, vet man ikke. Trolig hadde gårdshuset allerede blitt flyttet to ganger før det i 1870 ble solgt. Fem år senere ble det flyttet fra en sving et stykke lenger nede i bakken og gjenreist i den lune hellingen der det står i dag. På den tiden var det en skomaker som bodde her, og som kombinerte skomakerverksted, fiske og gårdsdrift. Sannsynligvis ble huset utvidet i samme periode, med både verksted og en ny stue mot sør.

I dag fremstår boligen som svært oversiktlig, med planløsning over to plan. Første etasje inneholder kjøkken og tre stuer med plass til både samtale, måltider og samvær. Andre etasje har soverommene, tilbaketrukket og skjermet.

Gjennom årene har nåværende eier engasjert seg i oppussingen av boligen for å gjøre det til sitt eget, samtidig som boligen har bevart sin autentiske sjarm. En utrolig fin stilsammensetning av tregulv, originaltømmer og behagelige fargevalg skaper en deilig, hjemmekoselig atmosfære. Sett opp mot dagens standardkrav er det en enkel livsstil, men livet her leves utendørs på bryggen, i båten og i hagen.

Når du kommer inn i boligen, møtes du av et praktisk vindfang og gang, med plass til både oppheng og dekor. Videre fordeler rommene seg naturlig utover etasjen. Store vindusflater med sprosser slipper inn rikelig med dagslys og gir en vakker innramming av tunet utenfor. I dag er det tidligere verkstedet innredet som TV-stue, mens den sørlige stuen benyttes som spisestue. Her er det plass til både spisebord og sofagruppe. Det er også en tredje stue på motsatt side av gangen. De lyse, malte tregulvene står i fin kontrast til det varme treverket og gir rommet et rustikk preg. En eldre vedovn sikrer både varme og knitrende hygge når vinden rusker godt i tretoppene. Stuene måler henholdsvis 12 kvm, 9 kvm og 16 kvm.

Kjøkkenet ligger adskilt, men har gjennom nisjen i veggen kontakt med spisestuen, slik at man kan holde dialogen i gang med gjestene mens man selv passer grytene. Kjøkkenet fremstår både innholdsrikt og funksjonelt. Her er det godt med skap og benkeplass, og rommet er utstyrt med moderne gasskomfyr i stål, kjøleskap fra Samsung og vegghengt ventilator fra IKEA. Ettersom det ikke er innlagt vann i huset, tas oppvasken like utenfor hvor det er laget til med en praktisk oppvaskbenk.

Tretrappen loser deg opp til andre etasje, hvor en romslig gang binder soverommene sammen. Det er for øvrig et soverom i første etasje. Her finner du det lille, diskret messingskiltet med teksten «rustikk vegg», festet på den solide treveggen, med både glimt i øyet og respekt for husets historie. Med totalt ti sengeplasser fordelt på soverom og innredede kott, er det god plass til storfamilien. Den lyse fargeskalaen og tregulvene går igjen også her oppe, og gir hele huset en helhetlig karakter.

Det er stille her. Myke skritt over tregulv, duften av kaffe og dagslys som filtreres gjennom blondegardiner. Men det er utendørs det skjer: På sørveggen nytes morgenkaffen i solen, og døren står åpen hele dagen. Deler av kløddingen er skiftet, vinduer kittet og enkelte glass er byttet. Boligen ble delvis malt i 2025.

På vei ned til kaien passerer man eldhuset, som benyttes som vedskjul og oppbevaring. Et lite, rødt bygg rommer både utedo og et enkelt badrom med dusj. Selv utedoen er gjort innbydende, med friske farger og solide lokk over de to sitteplassene.



Etter en kort og naturskjønn spasertur på rundt ti minutter kommer du ned til et sjarmerende kaiområde. Her har eiendommen bruksrett til en liten sjøbod på ca. 6 kvm, kjent som "Torvhuset", samt bruksrett til halvpart i et eldre naust. Det foreligger også rett til båtlanding.

I tillegg til tunet følger det med en egen utmarksparsell på nærmere 20 mål lenger inn på Blåsterneset. Denne ligger idyllisk til i åpen furuskog og har omtrent 150 meter strandlinje mot Åkylaren. Omtrent fem mål av arealet ligger innenfor område regulert for spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanen, noe som gir spennende muligheter på sikt.

Eiendommen er tidligere omtalt i Hus & hjem med overskriften "Slik ble det minst 150 år gamle huset et drømmested", og det er ikke uten grunn. Her er det lett å la seg begeistre av historien, omgivelsene og mulighetene som venter nye eiere.

Oppvarming

Det er i stuen plassert en vedovn med glassfront som sørger for knitrende hygge og god varme på kalde dager.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE. 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 riktig. 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.

EN UTROLIG FIN
STILSAMMENSETNING
AV TREGULV OG
BEHAGELIGE FARGEVALG





HYGGELIG SPISESTUE

Store vindusflater med sprosser slipper inn rikelig med dagslys og gir en vakker innramming av tunet utenfor. I dag er det tidligere verkstedet innredet som TV-stue, mens den sørlige stuen benyttes som spise- og sofagruppe. Her er det plass til både spisebord og sofagruppe,





TV-STUE - TIDLIGERE SKOMAKERVERKSTED

Hovedhuset har levd liv og gode minner i veggene. Tidligere var det en skomaker som bodde her, og som kombinerte skomakerverksted, fiske og gårdsdrift. Sannsynligvis ble huset utvidet i samme periode, med både verksted og en ny stue mot sør.







LYST & LUFTIG KJØKKEN

Kjøkkenet ligger adskilt, men har gjennom nisjen i vegg en kontakt med spisestuen. Kjøkkenet fremstår både innholdsrikt og funksjonelt. Her er det godt med skap og benkeplass, og rommet er utstyrt med moderne gasskomfyr i stål, kjøleskap fra Samsung og vegghengt ventilator fra IKEA.





HUSETS TREDJE STUE

På motsatt ende av gangen finner du boligens tredje stue. Her er det plass til både spisebord og sofagruppe, og en eldre vedovn sikrer både varme og knitrende hygge når vinden rusker godt i tretoppene. De lyse, malte tregulvene står i fin kontrast til det varme treverket og gir rommet et rustikk preg. Stuene måler henholdsvis 12 kvm, 9 kvm og 16 kvm



Det er et soverom i første etasje.
Her finner du det lille, diskret
messingskiltet med teksten
«rustikk vegg», festet på den solide
treveggen, med både glimt i øyet og
respekt for husets historie.





TRETRAPPEN LOSER DEG OPP TIL ANDRE ETASJE



Med totalt ti sengeplasser fordelt på
soverom og innredede kott,
er det god plass til storfamilien.
Den lyse fargeskalaen og tregulvene
går igjen også her oppe, og gir hele
huset en helhetlig karakter.





SOV GODT!





På vei ned til kaien passerer man
eldhuset, som benyttes som vedskjul
og oppbevaring.



UTHUS PÅ 8 KVM

Et lite, rødt bygg rommer både utedo og et enkelt baderom med dusj.



HADET PÅ BADET!



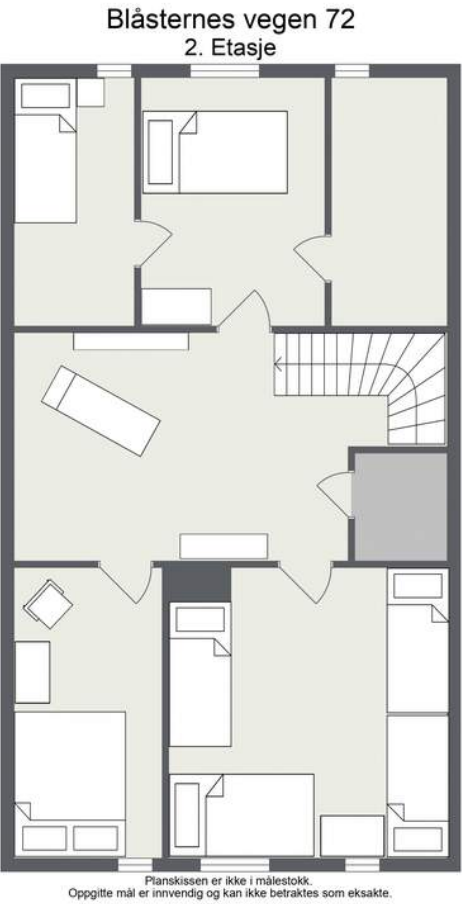
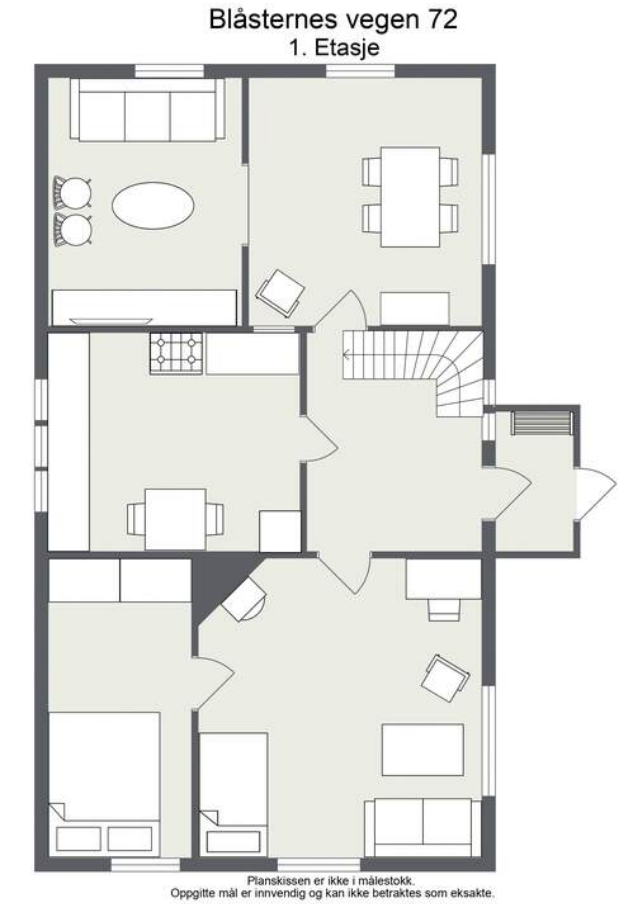
UTMARKSPARSELL PÅ NÆRMERE 20 MÅL

Rundt fem mål av arealet ligger innenfor område avsatt til spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanen, noe som kan gi spennende muligheter på sikt.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 22 458 kvm. Eiet tomt på 22 458,9 m² bestående av to teiger. Teig 1 er på 2960 m². Denne ligger i LNF-området på Blåsterneset. Teig 2 ligger langs Blåsternesvegen med strandlinje mot Åkylleren. Denne teigen er på 19498 m². Tomten er fort det meste opparbeidet med naturtomt. Dels opparbeidet gangsti fra kaianlegg til fritidsboligen. Det er anlagt flere steingarder langs gangsti.

Utstyr

- Sikringsskap med skrusikringer.
- Vedovn i stue
- Kjøleskap fra Samsung
- Gasskomfyr med elektrisk stekeovn
- Senger
- Sofaer
- Fritidsbåt Viksund 20'm / 40 HKS kan kjøpes separat for kr. 50.000 ,

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 533.832 , - pr. 31.12.2024
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2.135.328 pr. 31.12.2024

Ligningsverdien er oppgitt av Skatt Vest.

Faste løpende kostnader

Antatte årlige kostnader for eiendommen utgjør ca. kr 11.186,-, fordelt som følger:

- Årsavgift i marina (båtlag ved Eido): kr 2.000,- (beløpet kan variere etter vedtak i årsmøtet)
- Tappepost vann - Austevoll Kraftlag: kr 2.000,-
- Feieavgift - Austevoll kommune: kr 686,-
- Renovasjonsavgift - Sunnhordland Interkommunale Miljøverk: kr 1.500,-
- Forsikring fritidsbåt - Tryg: kr 2.000,-
- Forsikring fritidsbolig inkl. innbo - Tryg: kr 3.000,-

Det er ingen eiendomsskatt i Austevoll kommune.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse fra byggeår i Austevoll kommune sine arkiver. Hovedhuset ble trolig oppført på 1800-tallet. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon i kommunens byggesaksarkiv knyttet til byggetillatelse, ferdigattest eller tegninger for eiendommen fra byggeår.

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

Det gjøres oppmerksom på at plan- og bygningsloven (PBL) først trådte i kraft i 1965. Før dette tidspunktet var kravene til byggesaksbehandling, søknadsplikt og dokumentasjon

vesentlig mindre omfattende enn i dag. I mange kommuner, herunder Austevoll, var det vanlig at bygging av fritidsbebyggelse som hytter, små boliger og uthus ble gjennomført uten omfattende kommunal saksbehandling, formelle søknader eller krav om ferdigattest. Tilsyns- og kontrollregimet var begrenset, og mange bygg ble oppført basert på privat initiativ, uten at dette nødvendigvis ble registrert eller dokumentert av kommunen. Siden 1965 er det gjort endringer på eiendommen. I 1975 ble det bygget utedo. Ifølge historisk flyfoto fra 1964 står det et uthus på samme sted. Ca. fem år senere ble torvhuset bygget. Dette bygget er også avbildet i historisk flyfoto fra 1964. Megler har ikke mottatt dokumentasjon fra kommunen at dette er søkt om. Mye tyder på at disse byggene stammer fra tiden før plan- og bygningsloven trådte i kraft. Om byggene er revet og bygget opp igjen etter at lovgivningen trådte i kraft, vil dette være søknadspliktige tiltak. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon i kommunens arkiv som omtaler de ulike byggene på eiendommen.

Kjøper overtar eiendommen som den fremstår i dag, uten garantier for at hytten er byggemeldt, byggesøkt eller ferdigattestert i henhold til dagens eller tidligere gjeldende regelverk. Kjøper er kjent med forholdet, og bærer risikoen for eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter knyttet til manglende dokumentasjon eller avvik fra gjeldende regelverk.

Utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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.

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen

Diverse

Dagens eier har båtplass ved Søreide Båtlag / Eido Marina. Eido Marina er en båthavn med 20 plasser. På årsmøte 6. juni 2026 ble det vedtektsfestet at eiendommen gnr. 43 bnr. 6 opprettholder sin rett til medlemskap og båtplass i marinaen. Båtplass er ikke fritt omsettelig, men må selges gjennom båtlaget med forkjøpsrett for hytteeiere i Søreide Hyttefelt. Båtplass nr. 15 er knyttet til gnr. 43 bnr. 6 Blåsternesvegen 72. Pris for overdragelse av båtplass var i 2023 kr 45.000,-.

Kjerneinformasjon



Nåværende eier har benyttet parkering ved marinaen i over 20 år.

Av inventar som følger huset er kjøleskap, 90 cm gasskomfyr med elektrisk stekeovn, senger og sofaer. Overtakelse av annet inventar kan diskuteres. Teppor, bilder og enkelte møbler vil ikke følge handelen.

Det er lagt fiber frem til husveggen.

Eldhuset (vedboden) har mye ved som følger huset. Det er for det meste stokker.

Fritidsbåt Viksund 20'm / 40 HKS kan kjøpes separat for kr. 50.000 , -. Båten er i god stand gitt alder. Den er oppbevart innendørs i vinterhalvåret. Det er skiftet olje og bunnsmurt i 2025.

Fradeling av parsell ved Torvhuset: Austevoll kommune har gitt samtykke til fradeling og matrikulering av en parsell på ca. 130 m² rundt eksisterende sjøbod/Torvhuset, beliggende på eiendommen gnr. 52 bnr. 4. Kjøper overtar eiendommen med dagens registrerte rettigheter, herunder bruksrett til sjøbod/Torvhuset, båtlending og halvpart i eksisterende naust, slik disse følger av tinglyste og privatrettslige forhold. Selger har inngått en opsjonsavtale med grunneier av gnr. 52 bnr. 4 om mulig makeskifte, hvor eier av Blåsternesvegen 72 (gnr. 43 bnr. 6) kan gis anledning til å erverve parsellen rundt Torvhuset mot at eksisterende bruksrett til halvpart i naust frafalles.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Kommuneplaner
Id:
999
Delarealer:
Delareal 10 346 m Arealbruk Spredt fritidsbebyggelse, Nåværende
Delareal 4 942 m Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende
Delareal 105 m Arealbruk Friluftsområde, Nåværende
Delareal 7 066 m Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Id:
20130012
Navn:
Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021
Plantype:
Kommuneplanens arealdel
Status:
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse:
18.06.2013
Bestemmelser:
- https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012_F%c3%b8resegn_18062013.pdf

Eiendommens betegnelse

Gnr. 43 Bnr. 6 i Austevoll kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst via privat gangvei og sti fra sjøen, samt alternativ gangadkomst via Blåsternesvegen. Dette er en privat vei som tar av fra offentlig vei.

Vannforsyning ble i 2009 etablert med tilknytning til kommunalt vannverk, etter tillatelse fra Austevoll Vann. Vannledningen føres over bukten til et pumpehus på østsiden av sundet, og derfra videre til et fordelingspunkt ved sjøboden (Torvhuset) på Blåsternes. Herfra føres vannet videre gjennom sommerslange opp til tunet, med tappepunkt ved husveggen. Det er også lagt frem vann til uthus.

Løsningen er tilrettelagt for bruk i sommerhalvåret, og krever sesongmessig håndtering. Vannledningen stenges vinterstid, og kraner, varmtvannstank og dusj bør tømmes og demonteres for å hindre frostskaider. Det er ikke innlagt avløp eller godkjent utslippstillatelse. Enkel dusj- og vaskeløsning er etablert som egeninnsats, og er ikke utført av rørlegger. Vannløsningen er derfor å anse som provisorisk. Eiendommen selges uten ansvar for disse håndverksmessige installasjonene.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1.990.000,- (Prisantydning)

Omkostninger
49.750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1.990 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 000,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

65.100,- (Omkostninger totalt)

2.055.100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntre ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering 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. Rekvisisjon 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.

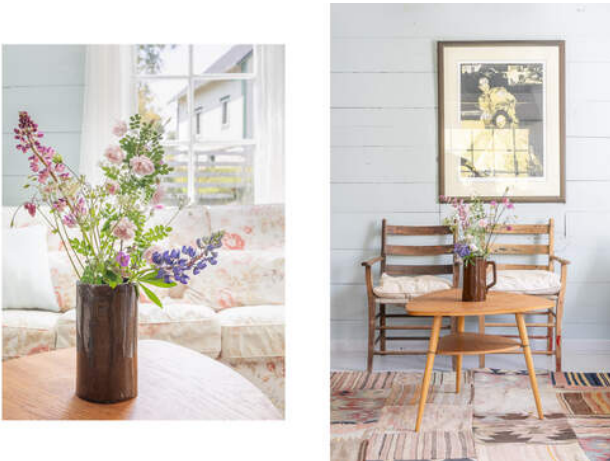
Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.



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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak 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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Johanne Elisabeth Gillow
Bjørn Irgens Kloster

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2, 4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 4.000,- , overtakelse kr.2.500,- og markedsføringspakke kr. 31.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 805,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer . Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 kjøpstilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org.nr. 987 281 790
Ansvarlig megler: Brynjulf Hardang

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Heftelser:
1845/900011-1/50 Utskifting
04.10.1845

1941/3119-1/50 Utskifting
07.08.1941
Gjelder utmark
Gjelder denne registerenheten med flere

1958/904576-1/50 Elektriske kraftlinjer
27.01.1958
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V..
Gjelder denne registerenheten med flere

1973/764-1/50 Bestemmelse om vannrett
29.01.1973
Gjelder vannledning for Hufterøy Vasverk.

1974/11289-1/50 Bestemmelse om veg
20.12.1974
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:324

1977/2564-2/50 Bestemmelse om veg
23.03.1977
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:361

1977/2566-2/50 Bestemmelse om veg
23.03.1977
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:360

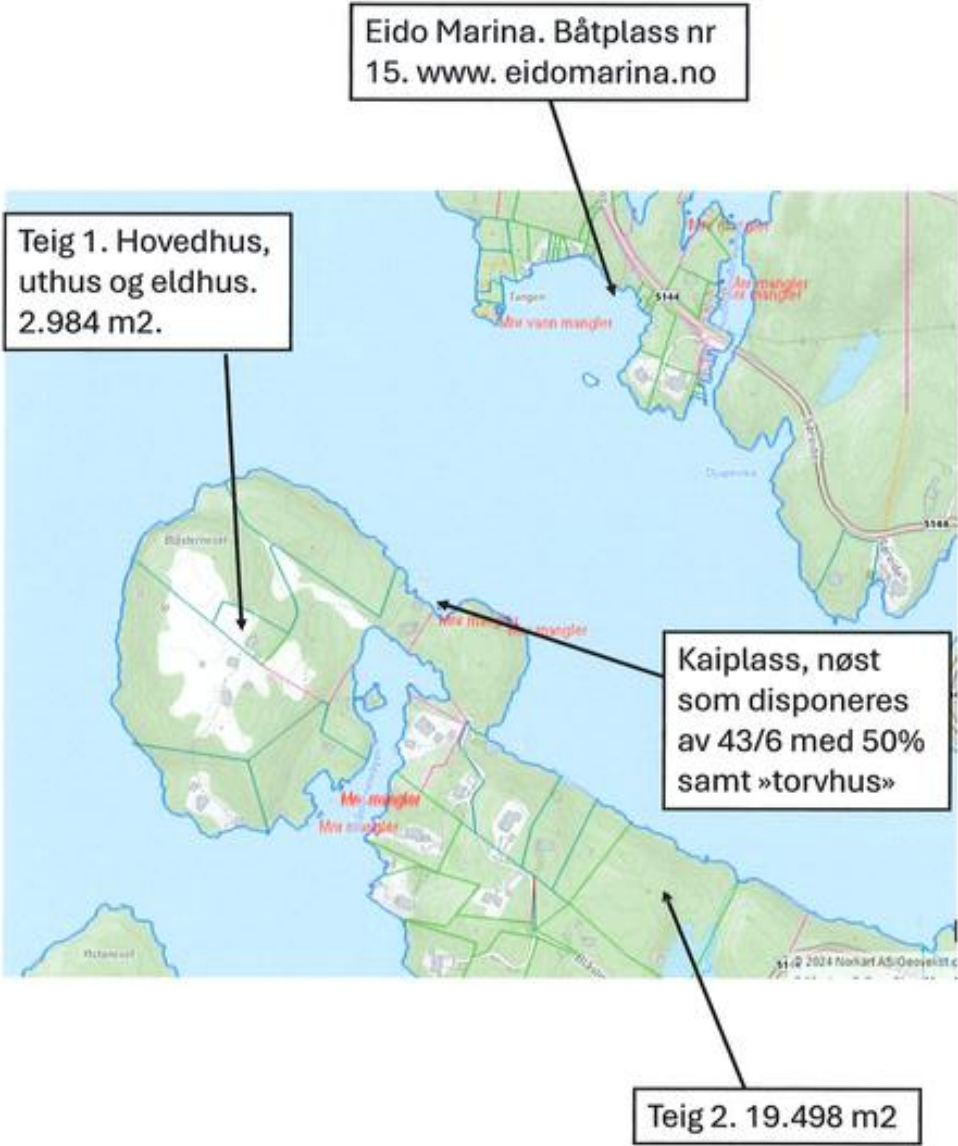
1979/3793-2/50 Bestemmelse om veg
03.05.1979
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:398

Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 4625-43/1, 4625-43/8, 4625-43/965
Rettigheter i eiendomsrett
1873/900114-1/50 Bruksrett
08.10.1873
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:3
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:4
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:5
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:6
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:43 Bnr:7
Gjelder utmark
Gjelderlandslott
Gjelder denne registerenheten med flere

Boligselgerforsikring

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

Blåsternesvegen 72, 5293 Storebø
Gnr 43 bnr 6 Austevoll Kommune. Kart



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Blåsternesvegen 72

Blåsternesvegen 72

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse august 2004

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, avtalendr 8794574

Informasjon om selger

Selger

Gillow, Johanne Elisabeth

Selger

Kloster, Bjørn Irgens

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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
- 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

Beskriv feilen og omfanget

Ikke lekkasje på våningshus, men noe drypp i lite uthus ved kraftig regn/vind . Takplater ligger rett på lekter uten undertak. Ikke skader etter lekkasje, da boden er svært luftig og vannet renner ned i grunn/tørker opp. Anbefaler å skifte tak ved leilighet, mest for komfort. Eternittplater på taket i dag..
- 4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2006

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte av noen kledningsbord på sør- og vestvegg. Bygningen er uisolert, kledning festet på eksisterende opplengere på tømmerkasse. Skifte av vannbord på eldhus i 2025. Noe kitting på vinduer med akrylkitt, der kitt var borte. 2004-2006

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

30+

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kjenner ikke til om det var faglært eller ufaglært. Uthus/utedo med bod ble nybygget på gammel uthusgrunn, trolig på 1970- tallet/tidlig 80-tall (eternitttak tilsier den aldersbestemmelsen)

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

usikker

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært



4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte av tak på våningshuset. Vet ikke om det var faglært eller ufaglært. Arbeid utført av forrige eier relativt kort tid før vi overtok, men årstall ikke oppgitt. Trolig 1990-tallet. Skiftet fra opprinnelig tegl til stålpanner.

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

usikker

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skifte av tak på våningshuset. Vet ikke om det var faglært eller ufaglært. Arbeid utført av forrige eier relativt kort tid før vi overtok, men årstall ikke oppgitt. Trolig siste halvdel av 1990-tallet. Skiftet fra tegl til stålpanner.

Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Liten "potetkjeller" rett på terreng (ca 4kvm) under deler av huset har alltid hatt vannansamling på stein/jordgulv. Iflg lokal familie som har eid eiendommen siden oppførelse har dette vært tilfellet helt fra bygging og skyldes topografiske forhold. Kjelleren har adkomst utenfra og har ikke vært i bruk i hvertfall siste 50 år når huset har vært benyttet som fritidsbolig. Forrige eier påbegynte et grøfting/dreneringsarbeid trolig på 1970-80-tallet, men dette ble aldri fullført. Trolig fordi eier ikke så behov for å bruke kjellerrommet, og det ville være behov for sprengning. En pumpe vil avhjelpe problemet.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

usikker

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Se punkt over. Dette gjort av forrige eier så vi kjenner ikke årstall. Vi har ikke prioritert fullføring av oppgaven da den ikke har påvirket vår bruk, byggets konstruksjon eller inneklima. Installering av pumpe vil trolig motvirke vannansamlingen.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke registrert feil på anlegget, men løs stikkontakt i nordre stue, samt løst takpunkt soverom i 2.etg.

Side 3

Vedlegg

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2005

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Trukket ledninger til belysning på kjøkken. (åpent)

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

husker ikke/pensjonert elektriker

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

usikker

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lokalt kraftselskap montert pålagt strømmåler på sikringsboks. Usikker på år (2018??), men relativt nylig (siste 10 år) ID punkt: 707057500087905824 Vi har ikke mottatt dokumentasjon, men det er grunn til å tro at Austevoll Kraftlag har dokumentasjon.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Austevoll Kraftlag

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2018

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 4

74

BLÅSTERNESVEGEN 72

PROAKTIV.NO

75



☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lekkasje i sommerslange utbedret av rørlegger i 2018 , Sommerslange fra offentlig pumpestasjon tillatt og etablert i 2010. (se annet punkt). Vi har ikke dokumentasjon utover tillatelse og faktura fra rørlegger.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rørleggerfirma Hanøy, Austevoll

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

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

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmur ser ut til å være intakt, men mulig skade på svill. Tegn tyder på at forrige eier har gjort noe utbedringsarbeid her (Nyere kledning ved dettepunktet) Noe skjevheter i gulv 1.etg (stue mot nord) Ser ut til å være gamle setninger, og vi har ikke registrert noe endringer siden 2004 da vi kjøpte. Trolig skjevheter som må påregnes i gammelt hus, ikke synlige råteskader, men kan være noe i svill, skjulte konstruksjoner som ikke vi har merket. Kledning ble skiftet delvis på denne delen av veggene av forrige eier og vi antar at eventuelle skader ble utbedret da. Ingenting synlig i eksponert tømmervegg innvendig, som er eldre tømmer av svært god kvalitet. Noe glidning/ujevnheter av enkeltsteiner i natursteins ringmur, men dette vurderes å ikke påvirke bæringen og er trolig fra langt tilbake og må påregnes på et bygg av slik alder. Ikke observert noe endring i vår eierperiode.

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 leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen vintre har det vært mus i huset. Skadene har vært begrenset til tekstiler etter særlige "muserikt" år, såvidt vi vet. Musegift har vært brukt. Lite spor etter mus de siste årene og ingen synlige skader. Huset er vanskelig å tette mot mus, så virkemidler for å unngå mus har vært å se til at der



ikke har vært næring(mat etc) samt musegift. Tekstiler som puter, dyner, tepper etc har vært pakket i tette bokser gjennom vinteren.

Det er også mit/borebille i tømmerkonstruksjoner og treverk. Dette er betydelig redusert fra kjøpstidspunktet gjennom avdekking av nyere overflater ifm med rehabilitering som har gitt luft og fjerning av fukt, samt ved oppvarming og avfukting (tørrball gjennom vinteren). Etter vinteren 2025/26 var det lite ferske spor etter mit i huset. Vi kjenner ikke til vesentlige svekkelser pga mit, utover et gulv i tidligere utrom i 2.etg som ble omgjort til soverom. Der ble det lagt nytt gulv oppå (2006-2007?). Det gamle gulvet er eksponert i taket i soverom under. Mitangrep har trolig vært tilfelle for dette huset svært lenge, slik tilfellet ofte er for gamle trehus. Vi har ikke behandlet mit utover nevnte utlufing/avdekking og varme/fuktkontroll.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdiggattest?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Huset er fra ca 1875, før tillatelser var aktuelt.

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?

☐ 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Ute er det etablert provisorisk varmvannsbereder, vask og hyttedusj i uisolert (og utett) uthus, samt utevask til oppvask.(ca 2010). Regnes av oss som utendørs anlegg. Alt kobles fra når vi ikke er tilstede og varmtvannbereder (10 liter) tømmes. Alle rør er av plast og ligger åpent. Avløp vaskevann rett i grunnen. (Kun gammel utedo på eiendommen)

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble etablert offentlig vann over vågen med sommerslange opp til huset (utvendig tappepunkt, ikke innlagt vann (2010). Flere hyttenaboer er siden koblet på. Arbeidet utført av Rørlegger Hanøy. Godt trykk. Ved kjøpstidspunkt i 2004 ble vann manuelt (bensindrevet)pumpet opp i tank fra kilde nær sjøen og drikkevann medbrakt. Fiber (internett) lagt frem til husvegg i 2015 av Austevoll kraftilag. Ikke installert/påkoblet. Dette løses enkelt med å tegne abonnement hvis ønskelig. Skiftet ut gammel vedovn i ca 2008 (ufaglært, men senere jevnlig branntilsyn og feiing)

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, 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 94970403

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Johanne Elisabeth Gillow	2026-05-27	Bjørn Irgens Kloster	2026-05-27
Identification		Identification	
 Johanne Elisabeth Gillow		 Bjørn Irgens Kloster	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Johanne Elisabeth Gillow	27/05-2026	BankID OIDC
Bjørn Irgens Kloster	14:58:15	High
	27/05-2026	BankID OIDC
	19:40:57	High



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig (tidl. småbruk)
- Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
- AUSTEVOLL kommune
- gnr. 43, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 12.06.2025	Rapportdato: 18.06.2025	Oppdragsnr.: 20932-2691	Referansenummer: NE3675
Autorisert foretak: Bang Takst AS	Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang	Vår ref:	



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

- Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
 - Verdi- og lånetakst
 - Reklamasjonsrapporter
 - Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 4 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Fritidsbolig oppført over to etasjer (samt krypkjeller).
Tilhørende eldhus, torvhus og utedo.

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

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

BELIGGENHET
Eiendommen har en landlig og solrik beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Kolbeinsvik i Austevoll Kommune. Det er ca. 10 km til Hufthamar fergekai og ca. 7 km til Storebø.

TOMT
Eiet tomt på 22 458,9 m² bestående av to teiger. Teig 1 er på 2960 m². Denne ligger i LNF-området på Blåsterneset. Teig 2 ligger langs Blåsternesvegen med strandlinje mot Åkyløen. Denne teigen er på 19498 m². Tomten er fort det meste opparbeidet med naturtomt. Dels opparbeidet gangsti fra kaianlegg til fritidsboligen. Det er anlagt flere steingarder langs gangsti.

ADKOMST
Eiendommen har veirett fra sjøen. Ca. 10 minutters gangavstand fra kjerrevei til Blåsternesvegen 72. Eiendommen har videre veirett fra hovedvei gjennom utmarksareal og frem til eiendommen.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning (sommervann). Påkoblingspunkt ved torvhuset. Div. utekraner. Sommerslange ble etablert i 2010 (utbedret lekkasje i 2018).

PARKERING
Grunneier har i 20 år parkert ved parkeringsplass ved marina. Båtplass i marina.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunnmur og fundamenter:
Vegger mot grunn i naturstein.

Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, enkeltfalset trekledning.

Tak/taktekking:
Takkonstruksjon med langsgående takåser.
Taktekking med sutak, papp, lekter og decrapanner i aluminium.
Bølgeblikkplater over inngangsparti.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Hovedetasje:

Gang (7,2 m²)
Malt tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Spisestue (12,0 m²)
Malt tregulv, tapet på vegger og malte flater i himling.

TV-stue (9,0 m²)
Malt tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Kjøkken (9,9 m²)
Malt tregulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (16,1 m²)
Malt tregulv, malte flater/synlige tømmervegger og malte flater i himling.
Vedovn.

Soverom (7,9 m²)
Malt tregulv, malte flater/synlige tømmervegger og malte flater i himling.
Plassbygget skap.

Entré (2,2 m²)
Betonggulv, malte flater på vegger og åpen himling.

Loftetasje:

Gang (13,0 m²)
Malt tregulv, malte flater på vegger og plank i himling.
Sikringer på vegg.
Kott.

Soverom (12,2 m²)
Malt tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (ikke målbart areal)
Malt tregulv, malte flater på vegger og plank i himling.

Soverom (9,0 m²)
Malt tregulv, malte flater på vegger og plank i himling.

Kott i knevegg (ikke målbart areal)

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 5 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Malt tregulv, malte flater på vegger og plank i himling.

Kott i knevegg (ikke målbart areal)
Malt tregulv, malte flater på vegger og plank i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Sikringsskap med skrusikringer.

OPPVARMING
Vedovn i stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

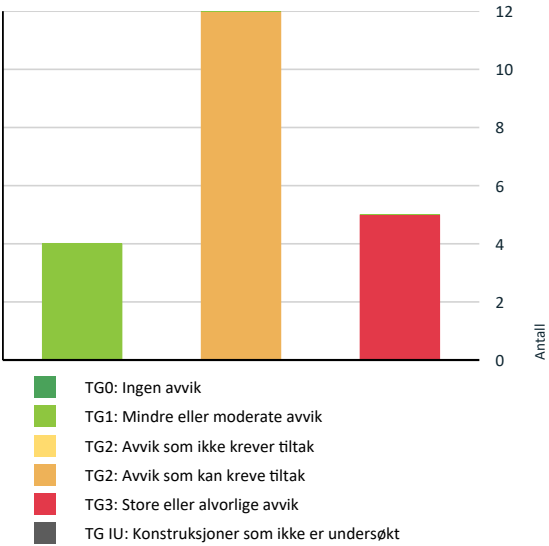
Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

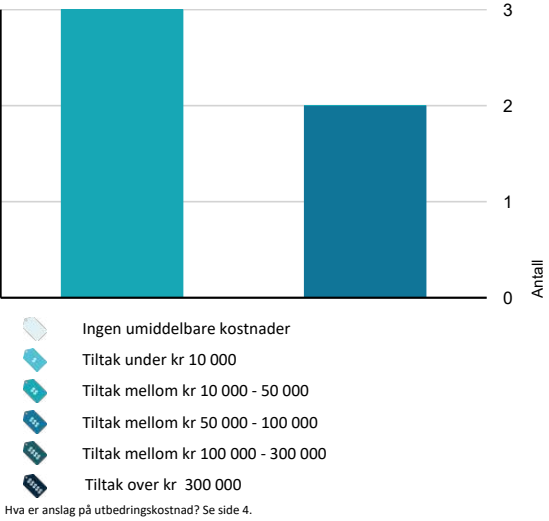
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig (tidl. småbruk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Radon	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (9,9 m²) > Avtrekk	Gå til side

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG (TIDL. SMÅBRUK)



Byggeår
1800

Kommentar
Ulike byggeår. Eldste del er trolig fra ca. år 1800. Boligen ble flyttet til nåværende tomt i 1875 og bygget på senere med stue og skomakerverksted, en gang mellom 1875 og 1900. Huset som ble flyttet besto av to eldre hus.

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

Vedlikehold
Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

❗ TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, papp, lekter og decrapanner i aluminium.
Bølgeblikkplater over inngangsparti.

Taktekking fra sannsynligvis siste halvdel av 90-tallet i følge eier.

Vedr. levetid:
Vinds kier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Decratk har en normal en brukstid på 30 til 40 år.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Mye mose/begroing.
- Slitasje og rust på tekking/innfestinger over inngangsparti.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Taket bør kontrolleres nærmere. Mose bør fjernes.

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet plank med utvendig liggende, enkeltfasett trekledning.

Opplysninger fra eier:

Skifte av noen kledningsbord på sør- og vestvegg. Bygningen er uisolert, kledning festet på eksisterende opplengere på tømmerkasse. Skifte av vannbord på eldhus i 2025.

Vedr. eldre yttervegger av laftet plank/tømmer:

Eldre tømmervegger er sårbare for råte når de utsettes for høy fuktighet. Manglende utvendig beskyttelse kan øke risikoen for skader fra vær og vind. Denne type yttervegger mangler normalt sett dampsperre kan føre til oppsamling av fuktighet i treverket, spesielt hvis utvendige malingssjikt hindrer fukten i å slippe ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Elde/slitasje.
- Sporadiske råteskader.
- Mit i tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold. Bord med råte bør skiftes.
- Mit bør behandles. Merk at feil type maling kan forårsake økt fuktbelastning i treverket. Maling bør fjernes før evt. behandling.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstiller ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampsperre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner. Taksperer ligger med andre sentermål og er svakere dimensjonert enn bygninger oppført etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 10 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Det ble registrert mit i varierende grad i takkonstruksjonen. Stedvis aktiv mit.
- Enkelte skjeve takstoler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å hindre mitangrep.
- Overvåk tilstanden.



TG 3 Vinduer

Vinduer med ett-lags glass.

Vinduer av eldre årgang.

Vinduer på sørvegg fra rundt 1930.

Vinduer nordvegg fra rundt 1950.

Opplysninger fra eier:

Noe kitting på vinduer med akrylkitt, der kitt var borte 2004-2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert vinduer med råteskader.
- Sprekk i glass ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøre lokal utbedring eller evt. utskifting av vinduer for å lukke avvik.
- Glass med sprekk bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 11 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Profilert heltredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ytterdør tar i karm.
- Elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold/justeringer (hvis mulig), evt. utskifting av ytterdør.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevhet blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble målt større skjevhet i hele boligen.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevhet, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 12 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

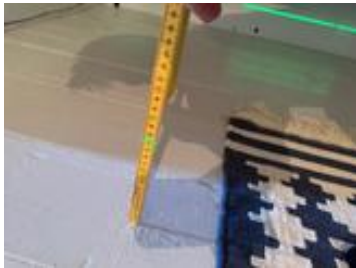
Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjeller som et enkeltstående tiltak i denne type boliger.

Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
- Bytte av overflater.
- Endringer knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene tilkommer det ytterligere kostnader. Kostnadsestimat omfatter kun området hvor høydeforskjeller vurderes til tilstandsgrad TG3, da det ikke er krav om å oppgi kostnader for utbedringer for nivåforskjeller som faller inn under tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.
Sotluke i skap.

Ildsted:

Vedovn med glassfront i stue.
Fra 2008 (montert av ufaglært).

Det er foretatt jevnlig tilsyn fra feiervesenset.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 13 av 28

Tilstandsrapport

- Fuktmerker i nedre del av pipe.
- Pipevanger er dels skjult i begge etasjer (ikke uvanlig ved oppføringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- TG3 er gitt da pipevanger er delvis skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll, i henhold til kravene i NS 3600. Det foreligger ingen opplysninger om behov for tiltak fra feiervesenet. TG3 og tilhørende kostnadsestimat er satt ut fra standardens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Kryp kjeller

Kryp kjeller (tidl. "potetkjeller") under en liten del av huset.

Kommentar:
Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Store mengder vann i krypkjelleren.
- Mit i konstruksjoner.
- Det er observert edderkoppkokonger i stort omfang. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Begrenset tilkomst for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller. Estimater omfatter kun tiltak for å redusere vanninnsig i krypkjeller, da tilstandsgrad 3 (TG3) er satt for å synliggjøre et forhøyet skadepotensial. Det bemerkes at forholdet sannsynligvis har vært slik siden byggeår. Vanninnsig i en krypkjeller mot fjell kan sjelden fjernes helt, men det finnes flere praktiske tiltak for å begrense fuktnivået, redusere skaderisiko og forbedre forholdene. Hvis mulig kan det etableres grøft med drenerør ut fra krypkjelleren. Avfukter kan også vurderes dersom en får ned vannmengdene på et kontrollerbart nivå. Kostnadsestimatet er grovt og må tilpasses konkret løsning og omfang.
- Det vil kunne være behov for å skifte ut konstruksjoner med evt. råteskader ved en evt. fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med håndløper på vegg.
Nyere håndløpere.
Det er montert sklisikring i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Profilerte heltredører.

Dører av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter. Flere dører tar i karmer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes justeringer (hvis mulig). En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

HØVEDETASJE > KJØKKEN (9,9 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate i heltre.

Hvitevarer:

- El. stekeovn med gassbluss fra IKEA.

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Kjøleskap fra Samsung (eldre årgang).

Vegghengt ventilator fra IKEA.

Oppgraderinger:
- Fronter ble malt i 2005.
- Benkeplate ble skiftet i 2005.
- Stekeovn fra rundt 2007/2008.
- Nyere ventilator.

Kjøkkenet har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,9 M²)

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er ikke innlagt vann i fritidsboligen.

Avløpsrør

Det er ikke innlagt avløp i fritidsboligen.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Det må påregnes jevnlig lufting ved åpning av vinduer da det ikke er øvrige ventiler i boligen. Normal konstruksjon, alder tatt i betraktning på boligen.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringsstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje.
Skrusikringer.
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.
Fremlegg til fiber frem til husvegg.

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 16 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Sikringsskapet inneholder fire skrusikringer.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Anlegget er hovedsakelig av eldre alder.

Det er ikke foretatt eltilsyn i de senere år.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 17 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke registrert dreneringssystem på fritidsboligen. Dette er ikke uvanlig for bygg av denne typen og alder, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og konstruksjoner over tid. Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt- eller vannbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å montere fuktsikring inntil grunnmuren.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 18 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Vegger mot grunn i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det vurderes ikke for behov for utbedringstiltak.

TO 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i naturstein bak boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres utbedring, evt. må mur bygges opp igjen hvis en skal lukke avviket.



TO 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter. Tiltak må sees i sammenheng med vanninnsig i krypkjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning (sommervann). Påkoblingspunkt ved torvhuset. Div. utekraner.

Sommerslange ble etablert i 2010 (utbedret lekkasje i 2018).

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 19 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Bygninger på eiendommen

Torvhus



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Ca. byggeår i følge tilsendt verditakst.

Standard

Grunnmur i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med aluminiumsplater.

Bygningen har enkel standard.

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

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold/modernisering.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Eldhus



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Anslått byggeår i følge opplysninger fra eier.
Grunnmuren er fra 1900-tallet.

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende kledning på en side.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med bølgeblikkplater.

Nytt tak i 1954.

Bygningen har enkel standard.

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

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Utedo



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Standard

Grunnmur i naturstein.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med eternittplater (inneholder etter all sannsynlighet asbest).

Bygnigen inneholder utedo og lite baderom med dusj (varmtvann).

Bygningen har enkel standard.

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

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

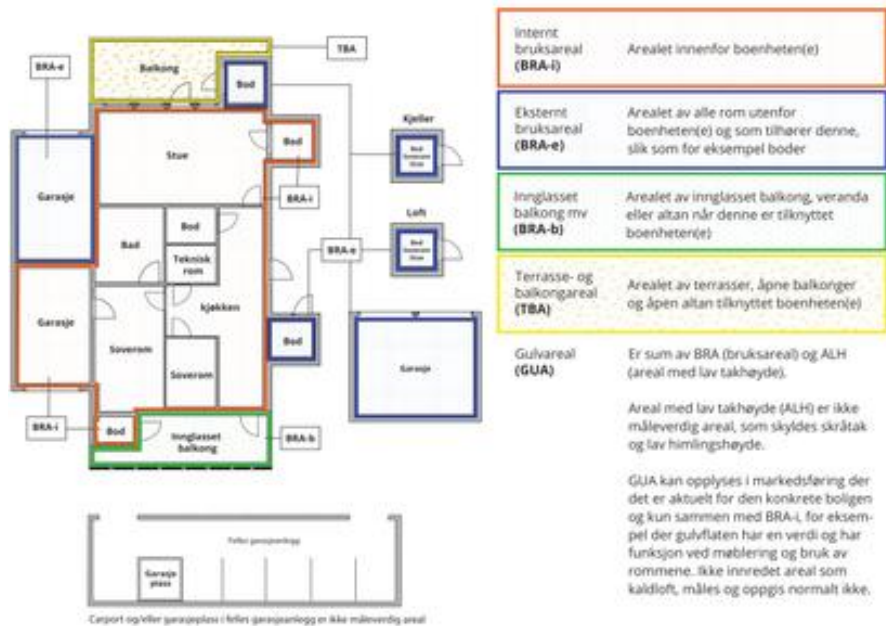
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 22 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Fritidsbolig (tidl. småbruk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	66			66			66
Loftsetasje	35			35		14	49
Kjeller							
SUM	101					14	115
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang (7,2 m²), Spisestue (12,0 m²), TV-stue (9,0 m²), Kjøkken (9,9 m²), Stue (16,1 m²), Soverom (7,9 m²), Entré (2,2 m²)		
Loftsetasje	Gang (13,0 m²), Soverom (12,2 m²), Soverom (ikke målbart areal), Soverom (9,0 m²), Kott i knevegg (ikke målbart areal), Kott i knevegg (ikke målbart areal)		
Kjeller		"Potetkjeller" (ikke målbart areal)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,1 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER
Hovedetasje: ca. 2,43 meter målt i stue.
Loftsetasje: mellom ca. 0,80-3,05 meter målt i gang.

Gulvflate:
Total gulvflate på ca. 65 m² på loftet (deler inngår ikke i ALH (areal ved lav himlingshøyde) da kott og ett soverom ikke er målbart i utgangspunktet.

ØVRIGE AREALER
I tillegg til teig 1 og teig 2 har gnr. 43 / bnr. 6 rettigheter ved sjøen. Eier har bruksrett til liten sjøbu (torvhuset) og bruksrett til halvparten av grått nøst ved sjøen. Eiendommen har rett til båtlanding ved kai samme sted. Torvhuset eier av 43/6, men grunnen disse eiendommen står på eies av andre.

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

Torvhus

Oppdragsnr.: 20932-2691

Befaringsdato: 12.06.2025

Side: 23 av 28

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagringsrom (8,4 m²)	

Eldhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedskjul (11,6 m²)	

Utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo (7,5 m²)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig (tidl. småbruk)	101	0
Torvhus	0	8
Eldhus	0	12
Utedo	0	8

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Patrick Bang	Takstingenør
	Johanne Elisabeth Gillow	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4625 AUSTEVOLL	43	6		0	22458.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Blåsternesvegen 72							
Hjemmelshaver Kloster Bjørn Irgens, Gillow Johanne Elisabeth							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
565 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	12.06.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	12.06.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	12.06.2025		Gjennomgått		Nei

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	18.06.2025	
3	19.06.2025	Oppdatering etter opplysninger fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK
Gnr 43 - Bnr 6
4625 AUSTEVOLL

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE3675>

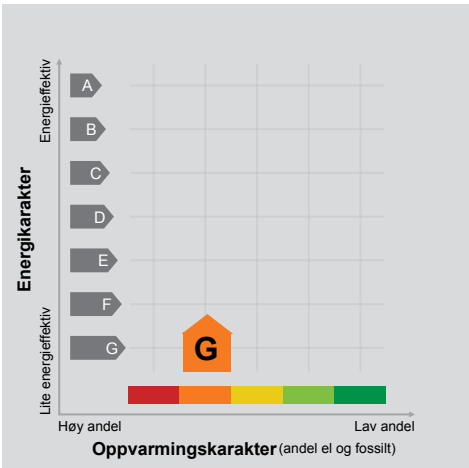
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon



ENERGIATTEST

Adresse	Blåsternesvegen 72
Postnummer	5394
Sted	KOLBEINSVIK
Kommunenavn	Austevoll
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	175439161
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135184
Dato	14.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 1 000 kWh pr. år			
1 000 kWh elektrisitet		0 kWh fjernvarme	
0 liter olje/parafin		0 Sm³ gass	
0 kg bio (pellets/halm/flis)		0 liter ved	

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Redusér innnetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Fyr riktig med ved
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:

Småhus

Bygningstype:

Fritidsbolig

Byggeår

1875

Bygningsmateriale:

Tre

BRA:

120

Ant. etg. med oppv. BRA:

2

Detaljert vegger:

Ja

Detaljert vindu:

Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:

Elektrisk
Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

VEDTEKTER SØREIDE BÅTLAG

§ 1. Navn, lagsform og geografisk område.

Søreide Båtlag er et frivillig og selveiende lag for båteiere og båtinteresserte som er knyttet til fast eiendom utgått fra Gnr. 51 i Austevoll kommune.

§ 2. Formål.

2.1 Søreide Båtlag sitt formål er å ivareta medlemmenes interesser. Laget vil arbeide for at grenda kan få en trivelig og trygg småbåthavn. I saker som angår god orden og trivsel i området rundt båthavna, vil laget søke samarbeid med andre lag og organisasjoner.

2.2 Tildeling av båt plass gjøres av styret etter søknadsansienntet, dog skal grunneierne i fellesarealet "Klubbahaugen" ha prioritet for 1 båt plass hver ved eventuell utvidelse av anlegget.

2.3 Tilkomst er sikret ved langsiktig leieavtale med grunneierne av fellesarealet "Klubbahaugen". Avtalen løper til 2021 med opsjon for forlengelse til 2041. Retten til plass i marinaen er knyttet til fast eiendom utgått fra Gnr. 51 i Austevoll kommune og følger disse ved eierskifte.

§3. Medlemskap.

3.1 Medlemmer i laget er hytteeiere i Søreide hyttefelt og andre eiere av fast eiendom utgått fra Gnr. 51 i Austevoll kommune. Videre er grunneiere på Blåsternes medlemmer. Dette medlemskapet er knyttet til gnr/bnr 52/4 og 43/6. Eiere av disse to eiendommene har vært medlemmer siden 2004 og har historisk hatt hevd på fortøyning i «Klubbahaugen». Medlemskap er knyttet til de nevnte eiendommer, dvs gnr 51; 52/4 og 43/6.

3.2 Registrerte medlemmer som har betalt kontingent pr. 31.12. året før, har møterett på årsmøtet.

3.3 Kun medlemmer som er tildelt og har betalt innskudd for båt plass har stemmerett og kan pålegges verv og dugnadsarbeid.

3.4 Personer som har annen tilknytting, men ikke bostedsadresse i grenda, kan bli tatt opp i båtlaget som assosierte medlemmer i forbindelse med leie eller ønske om leie av båt plass. Assosiert medlemskap gir rett til leie av båtfeste innafor rammen av venteliste og ledige plasser.

3.5 Manglende betaling av medlemskontingent for mer enn ett år, kan føra til tap av medlemskap og båtfesterett om ikke forholdet blir ordnet etter varsler.

§ 4 Båtplasser, bruk og overdragelse.

4.1 Medlemmer i laget er hytteeiere i Søreide hyttefelt og andre eiere av fast eiendom utgått fra Gnr. 51 i Austevoll kommune. Videre er grunneiere på Blåsternes medlemmer. Dette medlemskapet er knyttet til gnr/bnr 52/4 og 43/6. Eiere av disse to eiendommene har vært medlemmer siden 2004 og har historisk hatt hevd på fortøyning i «Klubbahaugen». Medlemskap er knyttet til de nevnte eiendommer, dvs gnr 51; 52/4 og 43/6.

4.2 Marinaen er godkjent av Hordaland Fylkeskommune (14.01.2000) og Austevoll kommune (08.11.2001) med størrelse 18 x 30 m medregnet fortøyning og forankring og plassert innenfor småbåthavnen på Søreide. Utvidelsen i 2018 ble godkjent av Austevoll Kommune i 2015.

4.3 Per mai 2018 eier båtlaget 50 % av eiendommen hvor marinaen er beliggende. De øvrige 50 % eies med lik andel Terje Vevatne og Erling Horgen.

4.4 Båtlaget betaler en leie til grunneierne på 4.800 kroner årlig til hver. Dette beløpet ble hevet fra 4.000 kroner i 2016. Den årlige leier er gjenstand for løpende vurdering.

4.5 Det betales årlig kontingent til Søreide Båtlag. Årsmøtet fastsetter kontingenten.

4.6 Medlemmer har anledning til å fremleie sin båtplass. Slik fremleie skal god-kjennes av styret, og kan ikke avtales for mer enn 1 år.

4.7 Vedlikehold utføres på dugnad og organiseres av styret. Medlemmer som ikke deltar på dugnad betaler en godtgjørelse for fravær.

4.8 Styret kan ekskludere medlemmer etter nærmere vurdering. Manglende innbetaling av kontingent kan medføre tap av båtplass og/eller medlemskap.

4.9 Overføring av båtfesterett skal gå gjennom båtlaget. Tildeling av ledige plasser skal gjennomføres av styret etter venteliste. Om det ikke er venteliste på båtplasser, skal styret og medlemmer som melder seg ut av laget, samarbeida om å skaffa et nytt medlem til den ledige båtplassen.

4.10 Ved salg av eiendommen i området kan båtplassen følge med salget Selger skal opplyse kjøper av eiendommen om vilkårene for medlemskap og båtfesterett, samt verdien av båtfesteretten.

§ 5 Styre og Årsmøte

5.1 Årsmøte er foreningens øverste organ. Møte avholdes på vårparten.

5.2 Innkalling til årsmøte er skriftlig med 14 dagers varsel og skal inneholde saksliste. Årsmøte skal behandle styrets beretning, revidert regnskap, budsjett, arbeids-program, evt. Vedtektsendringer og fremkomne forslag.

5.3 Valg til styre gjelder for 2 år. Det skal velges leder, kasserer, havnesjef og revisor. Vedtektsendringer kan ikke fremsettes som benkeforslag. Grunneiere i «Klubbahaugen» har møterett uten stemmerett. Årsmøtet velger selv sin møteleder. Saker til årsmøtet skal være styret i hende senest 1. april.

5.4 Styret består av minst 3 medlemmer (leder, havnesjef og kasserer). Styret konstituerer seg selv.

5.5 Medlemmer plikter å la seg velge som tillitsperson.

5.6 Årsmøtet er beslutningsdyktig med de fremmøtte medlemmene.

5.7 Styret er den administrative myndighet og representerer foreningen utad. Båtlaget tegnes av formann og et styremedlem.

5.8 Styret er meddelt ansvarsfrihet. Dette innebærer at styret eller enkeltmedlemmer av styret ikke står økonomisk ansvarlig for sine handler.

5.9 Styret kan innkalle til ekstraordinært Årsmøte når det finner det nødvendig. Styret er forpliktet til å innkalle til ekstraordinært Årsmøte når minst halvparten av medlem-mene forlanger det i skriftlig henvendelse som angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer med 8 dagers varsel. Møteledelse og avstemmingsregler er som for det ordinære Årsmøtet.

§ 6. Endring av vedtektene.

Framlegg til endring eller tillegg til disse vedtektene må legges frem for årsmøtet innen den fristen som er fastsett i § 5. Vedtak må gjøres med 2/3 flertall. Endring av vedtekter har ikke tilbakevirkende kraft.

Disse vedtekter erstatter opprinnelige vedtekter fra (dato ukjent). Reviderte vedtekter er vedtatt av årsmøte 2018.

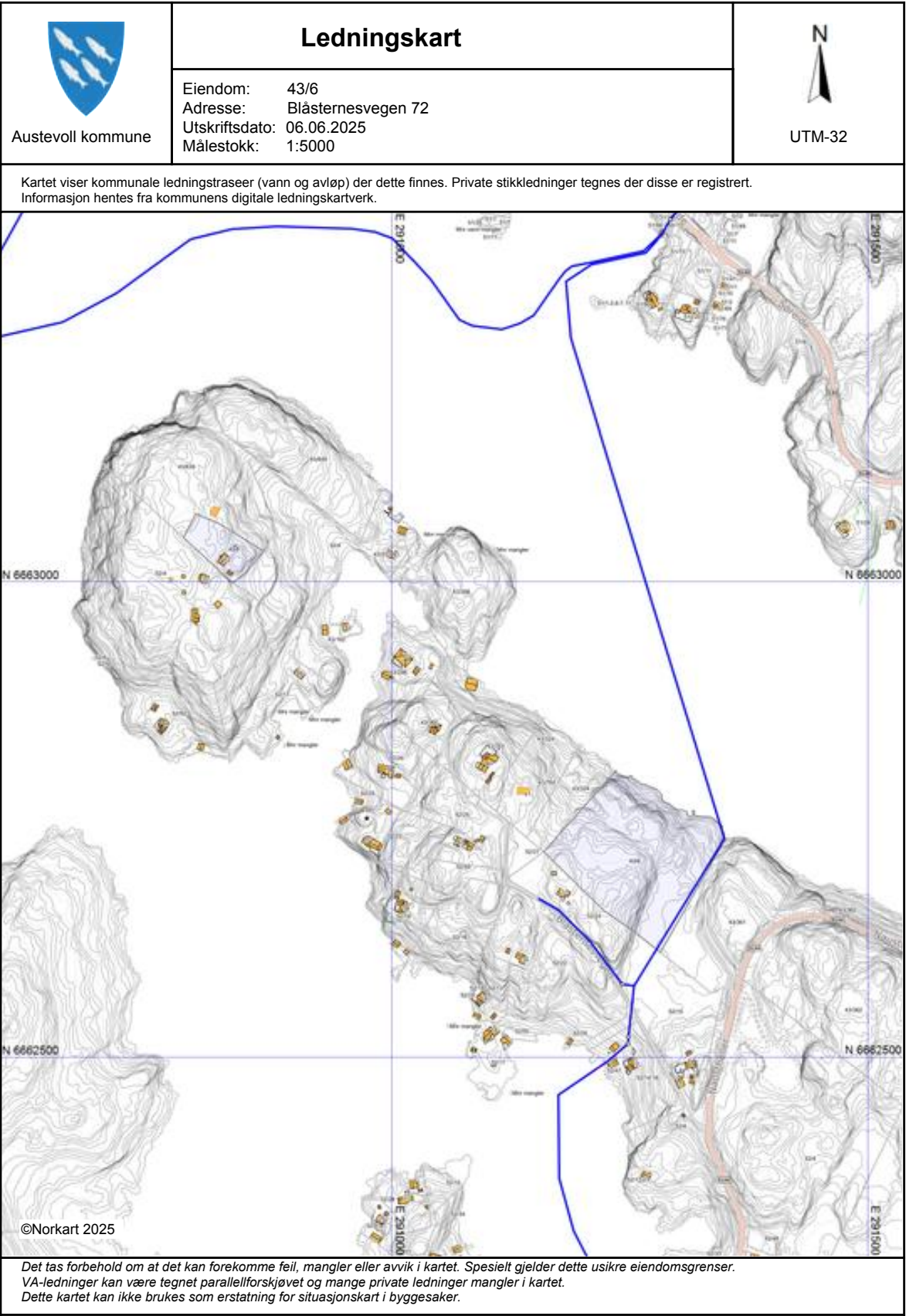
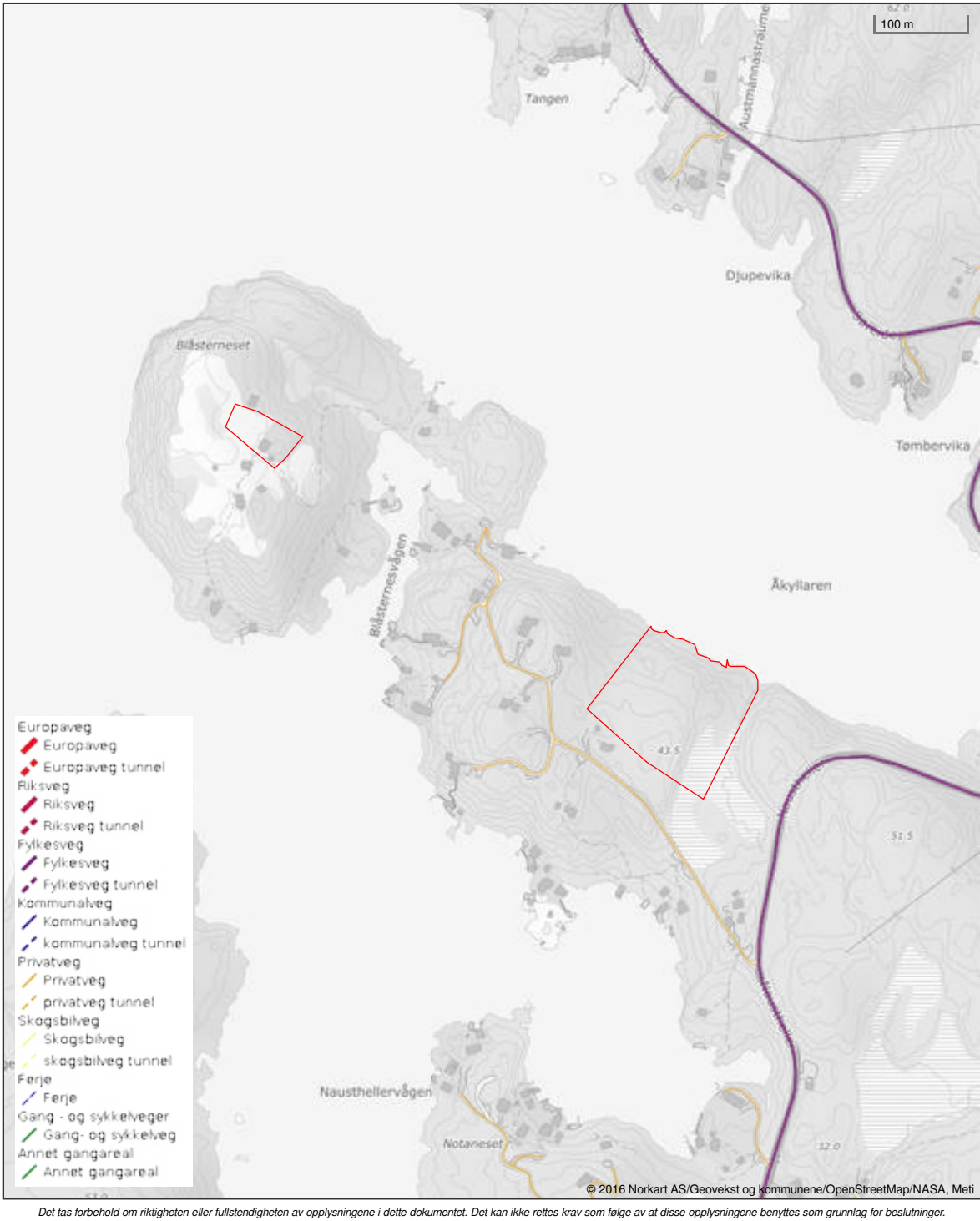
Bergen/Austevoll 26. mai 2018

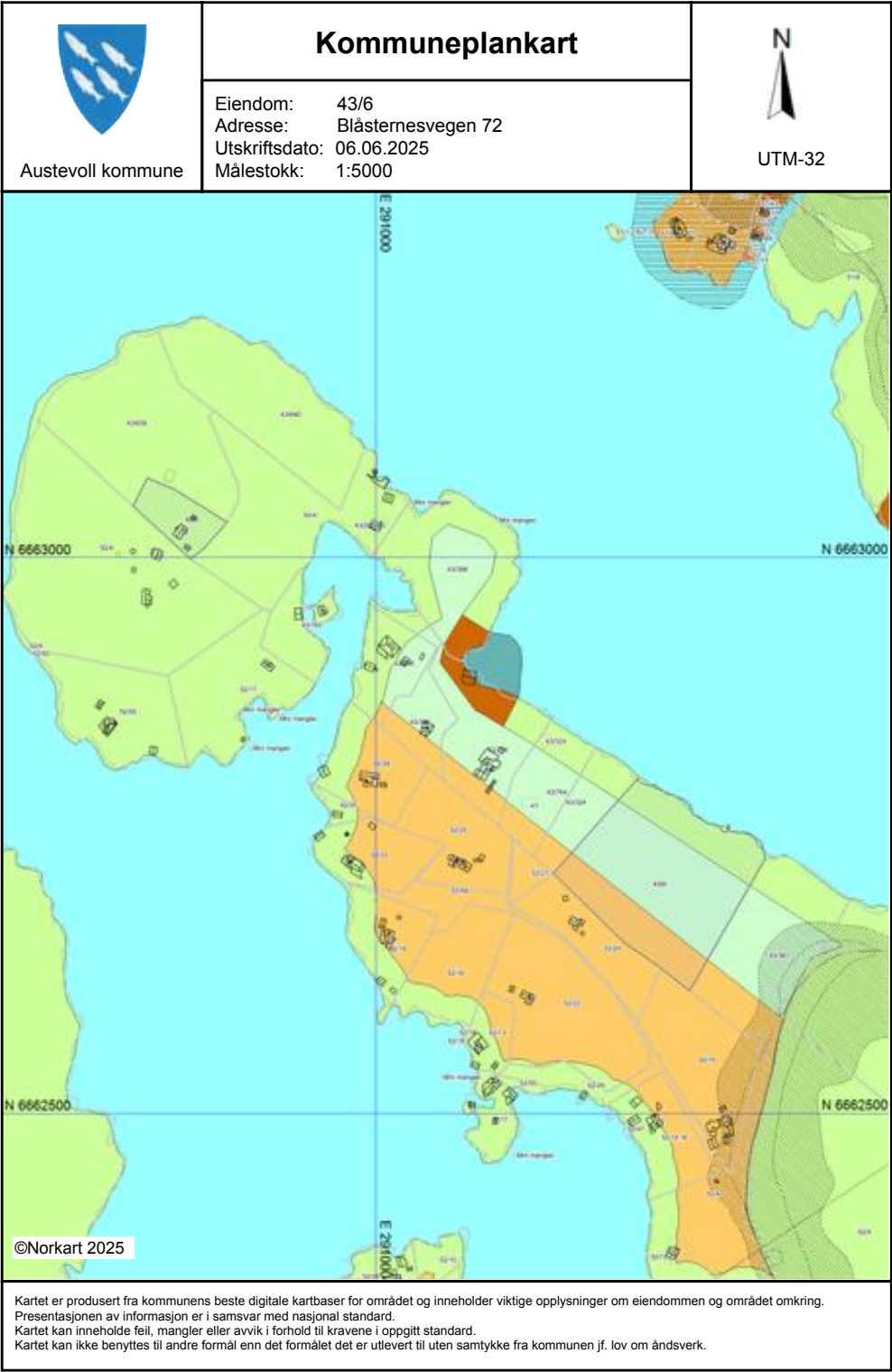
Atle Kristiansen
Styreleder

Bjørn Kloster
Kasserer

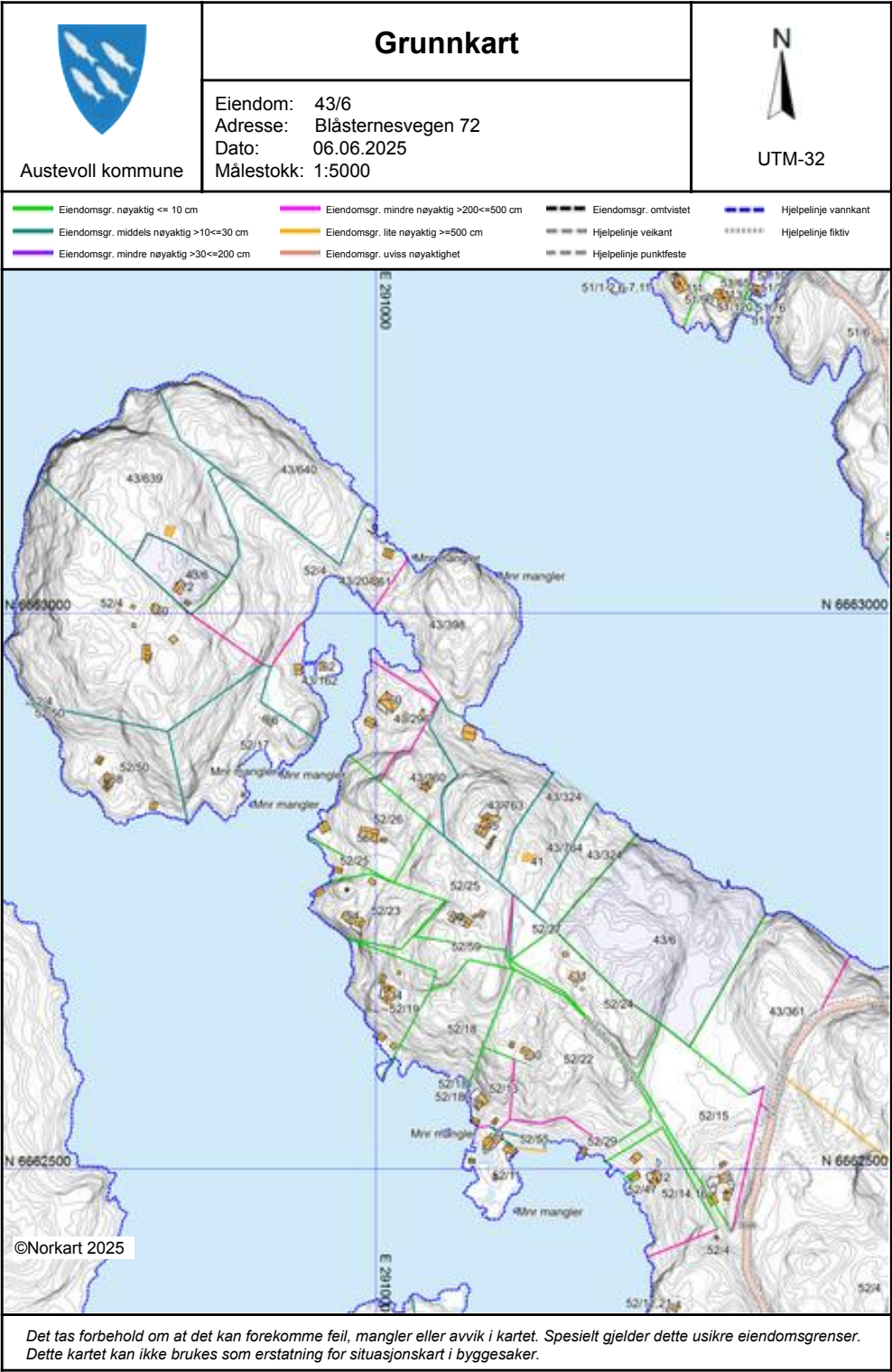
Vegstatuskart for eiendom 4625 - 43/6//

Utskriftsdato: 06.06.2025





Tegnforklaring
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008) Fritidsbustetnad - noverande Fritids- og turistformål - noverande Andre typar bygningar og anlegg - noverande Andre typar bygningar og anlegg - framtidig Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv LNFR-areal - noverande LNFR-areal, spreidd fritidsbustetnad - noverande Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass Småbåthamn - framtidig Friluftsområde - noverande Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11) Faresone - Sone for militær verksamhet Støysone - Rød sone etter T-1442 Støysone - Gul sone etter T-1442 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008) Faresonegrense Støysonegrense Detaljeringsgrense Kraftleidning - noverande Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde Grense for arealformål Hovudveg - noverande Hovudveg bru - noverande Tilkomstveg - noverande



GILLOW JOHANNE ELISABETH OG
KLOSTER BJØRN IRGENS
KLETTEVEGEN 127
5258 BLOMSTERDALEN

aukas

AUSTEVOLL KART AS

Vår ref.	Arkivkode	Dykkar ref.	Dato
15/126/Asl	EIG gb 43/0006		15.06.2015

GNR 43 BNR 6 – OVERSENDING AV MATRIKKELBREV

Det vert vist til søknaden dykkar om grensepåvising av matrikkeleining av gnr 43 bnr 6.

Grensepåvisinga er gjennomført og me sender med dette matrikelbrev over parsellane.

I medhald til matrikkellova § 46 kan enkeltvedtak etter denne lova klagast på etter kapittel IV til VI i forvaltningslova.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak når ikkje anna er bestemt.

Med vennleg helsing

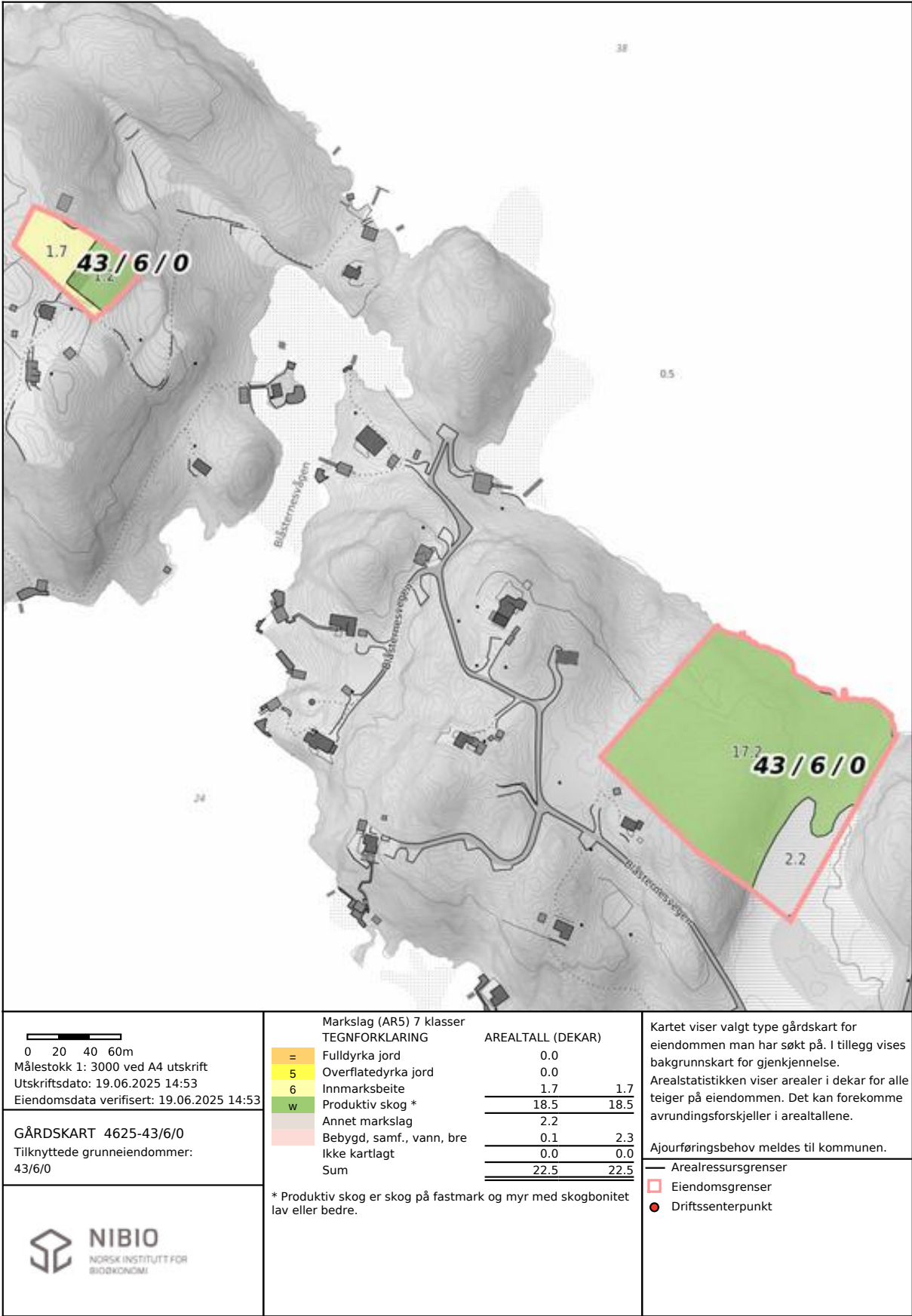
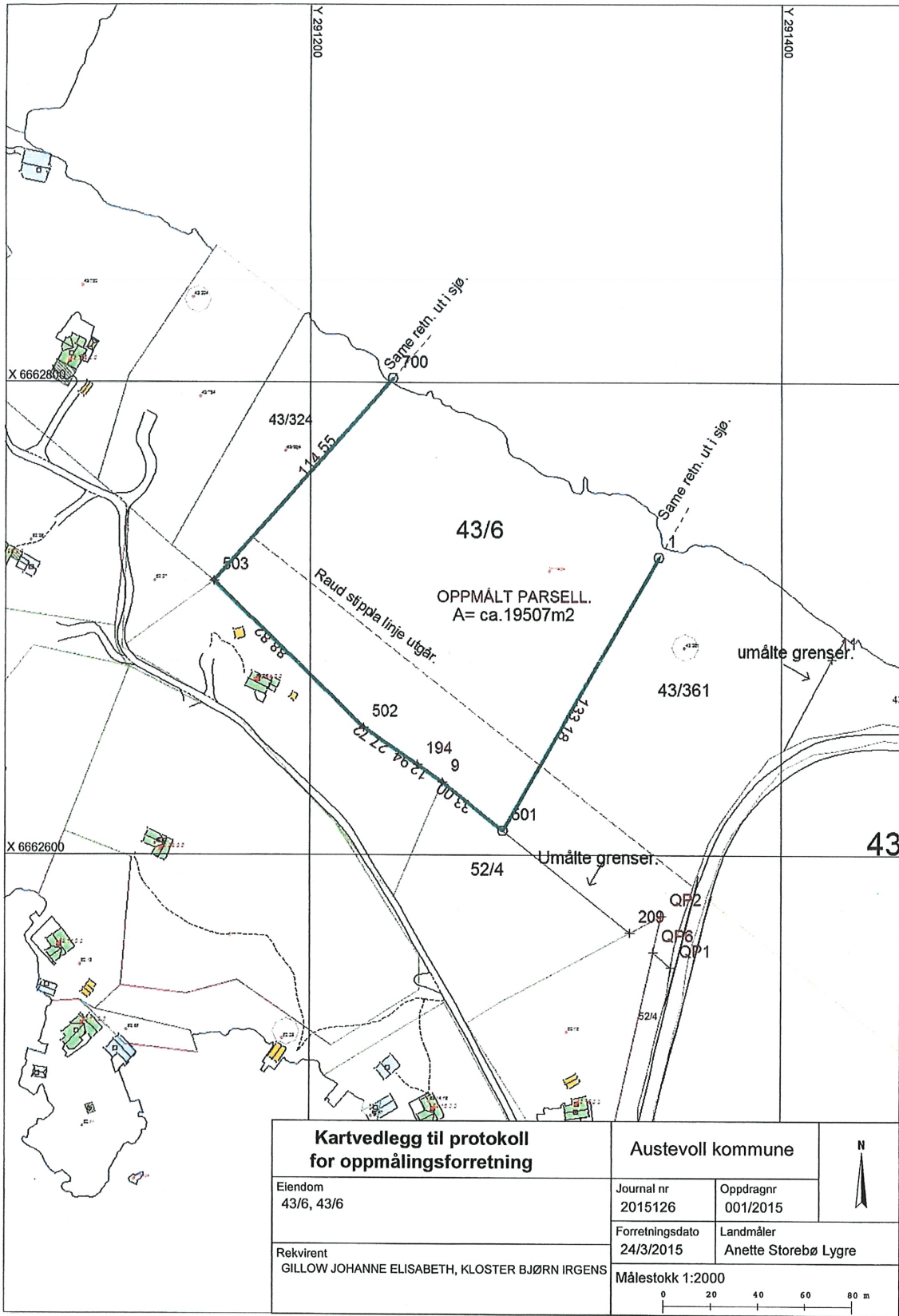
Anette Storebø Lygre
Austevoll Kart AS

Vedlegg: Matrikkelbrev
 Orientering av klagerett

Aukas / Austevoll kart AS Org. nr.: 993 528 226
5397 Bekkjærвик tlf 55 08 05 00 e-post: post@aukas.no

Journalnr 2015126		Oppdragsnr 001/2015			
Beskrivelse av grenser, grensemerker, inngåtte avtaler, voldgift, partspåstander mv.					
Pkt.nr	Type merke	Gjenfunnet, tap, nedsatt på nytt	Punkt godkj. av partene	Partspåstander (journalpost/ vedl.nr.)	Voldgift/forlik (journalpost/
700	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Fjell	Nytt grensemerke	Godkjent		
501	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke	Godkjent		
194	Kors Nedsatt i: Fjell	Gjenfunnet	Godkjent		
9	Kors Nedsatt i: Fjell	Gjenfunnet	Godkjent		
1	Stein med kors og vitner Nedsatt i: Fjell	Gjenfunnet og nymålt	Godkjent		
502	Stein med kors og vitner Nedsatt i: Fjell	Gjenfunnet	Godkjent		
503	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Gjenfunnet	Godkjent		

Side 2 av 4



Innspill til kommuneplanens arealdel i Austevoll kommune

Av Villa Borge AS på vegne av Bjørn Kloster og Johanne Gillow, gnr/bnr 43/6
Dato: 5.5.2023

Vi vil med dette fremme et innspill til kommuneplanens arealdel for Austevoll kommune. Gnr/bnr 43/6 på Blåsternes er i dag delt opp i to parseller (se fig.1). Eiere av gnr/bnr 43/6 ønsker å dele eiendommen opp i to bruksnummer. Den minste parsellen i nordvest er på 2,9 daa og er bebygget med et eldre våningshus. For denne parsellen er det ønskelig å beholde eksisterende LNF-formål. Den parsellen som ligger på østsiden av Blåsterneset er 17,2 daa og er i eksisterende kommuneplan sin arealdel delvis avsatt til fritidsboliger, delvis til LNF-område og delvis til LNF der spredt fritidsbygging er tillatt (se fig.2).

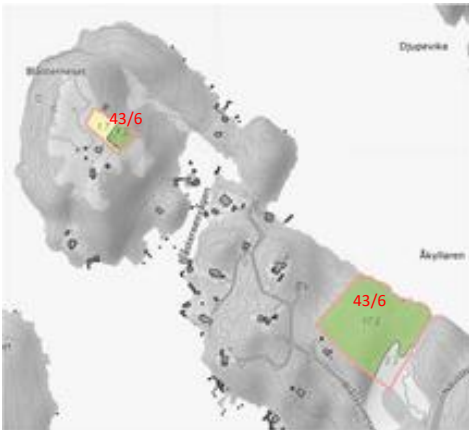


Fig.1: Gnr/bnr 43/6, to parseller



Fig.2: Gjeldende arealdel



Fig.3: Kommunens forslag til ny arealdel

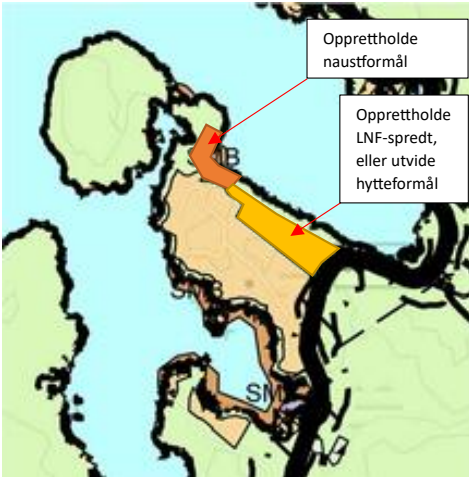


Fig.4: Vårt alternative forslag til ny arealdel

I Austevoll kommune sitt forslag til ny arealdel er område for fritidsboliger utvidet nordvest for gnr/bnr 43/6 og område for LNF-spredt tatt bort fra gnr/bnr 43/6 og erstattet med vanlig LNF. Grunneier av gnr/bnr 43/6 har konkrete planer om utvikling eller salg av den største parsellen. Den endringen som kommunen foreslår, er ikke ønskelig. Vi foreslår primært at området for fritidsboliger utvides slik at det

også omfatter gjeldende LNF-spredt fritidsbygging (se fig.4), sekundært at LNF-spredt fritidsbygging ligger tilsvarende gjeldende plan, altså at formålene i kommuneplanens arealdel ikke endres for gnr/bnr 43/6 sammenlignet med gjeldende plan.

Vi registrerer at også naustområdet som ligger på østsiden av Blåsterneset er tatt bort i forslag til ny arealdel, mens formål for småbåtanlegg er beholdt. Vi ser det som naturlig å beholde naustområde på østsiden av Blåsterneset, slik det er i eksisterende kommuneplan sin arealdel. Ved utvikling av hytteområder i en kommune som Austevoll, er det helt avgjørende å kunne tilby både båtplass og naustfasiliteter.

Eierne av gnr/bnr 43/6 har igangsatt konkrete planer for utvikling av eiendommen, med planlegging av hyttetomter på den største parsellen i sørøst. Vi kan ikke se at det kommer fram i materialet som ligger ute til høring eller i kartfortellingen, årsaken eller begrunnelsen til at område for LNF-spredt fritid er tatt bort i høringsutkastet. Vi mener sterkt at dette området fortsatt bør åpnes for utvikling av fritidsbebyggelse, og det vil være beklagelig hvis dette området nå skal falle bort, da en allerede har hatt planleggingskostnader knyttet til dette området.



Fig.5: Område for fritidsboliger utvides i nordvest



Fig.6: Vi foreslår utvidelse også i sørøst

Vi registrerer at for gnr/bnr 43/764 er område for fritidsboliger utvidet, mens for gnr/bnr 43/6 rett sør for dette, er LNF-spredt omgjort til vanlig LNF. Vi mener det vil være naturlig å skille det området som er åpnet for fritidsbebyggelse ved den funksjonelle strandsonen, altså ved grensen til dagens LNF-område mot sjøområdet Åkylaren.

Fritidsbebyggelse i dette området vil trolig ha en positiv effekt på lokalsamfunnet, lokal verdiskapning og arbeidsplasser og vil kunne bidra til at flere ønsker å bosette seg eller besøke Austevoll. Dessuten vil fritidsbebyggelse i dette området kunne gi folk mulighet til å ha et sted å dra til for avslapning og rekreasjon. Å gi flere tilgang til fritidsområder og naturområder vil trolig gi positive helseeffekter.

Det ligger en tinglyst heftelse på gnr/bnr 43/6 ved at en hovedvannledning for vannforsyning går over eiendommen. På den måten har grunneier allerede bidratt til fellesskapet. Samtidig vil det forenkle vanntilknytning til nye hytteeiendommer i området, og det vil bli flere som deler på kostnadene med felles infrastruktur for vannforsyning.

Vi spiller med dette inn vårt forslag til endringer i kommuneplanens arealdel, slik det kommer frem av figur 7, supplert med forklarende tekst i dette innspill.

Ved spørsmål til dette innspillet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Vi ber om å bli holdt orientert om planprosessen fortløpende.

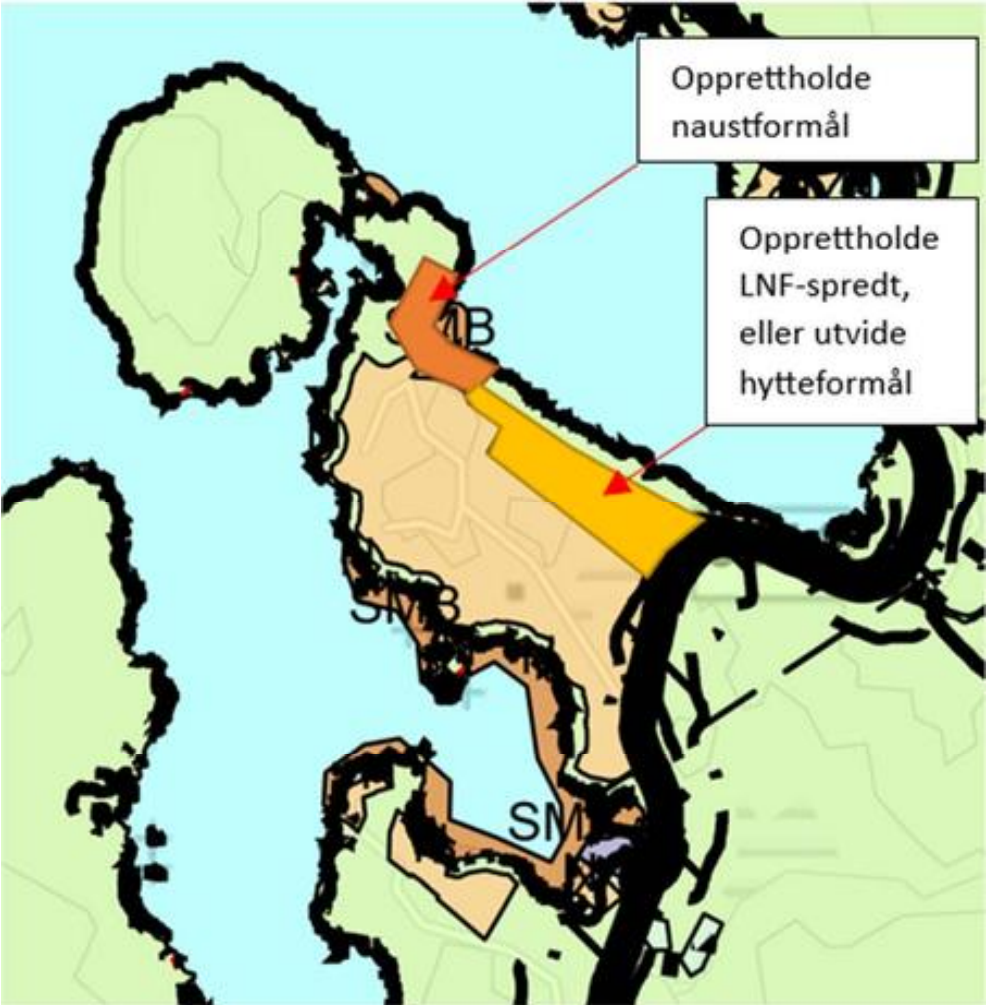


Fig.7: Vårt forslag til ny arealdel

Vennlig hilsen

Villa Borge AS

Gaute Baarøy
Daglig leder
Mobil: 41208335
Epost: gautebaaroy@gmail.com

Avtale om mulig makeskifte Blåsternes

Denne avtale gjelder eiendommene Blåsternesvegen 70 (52/4), og Blåsternesvegen 72 (43/6).

I forbindelse med salg av 43/6 er det avtalt et mulig makeskifte mellom de to eiendommene ved at 43/6 frasier seg rett til bruk av halvparten av naust mot at det skilles ut en parsell fra 52/4 med plass til eventuelt naust. Tomten skal inkludere torvhuset. En skisse for tomtegrenser ved utskilling med omtrentlige tomtegrenser fremgår av vedlegg. Nøyaktige grenser vil bli konkludert ved oppmålingsforretning.

Det er ikke søkt Austevoll Kommune om fradeling av omtalte parsell fra 52/4.

Avtalen gir ny eier en opsjon på å gjennomføre en prosess med Austevoll Kommune om fradeling og eventuell rammetillatelse for naust på parsell. Ny eier kan velge å ikke gå videre, og dermed beholde dagens ordning med rett til å disponere halvparten av eksisterende naust tilhørende 52/4.

Dersom avtalen gjennomføres og 43/6 frasier seg retten til å disponere 52/4's naust, vil 43/6 fortsatt ha rett til å benytte eksisterende kai tilhørende 52/4 («rett til båtlending ved steinkai»).

Spesielt om torvhuset. 43/6 eier selve bygningen som er plassert på grunnen til 52/4. En eventuell parsell omfatter grunnen til torvhuset.

43/6 sine rettigheter ved sjøen er regulert i skjøte av 2.11.60, hvor «Nordre Blåsternes» overdras fra Herborg Blåsternes til Gjertina Karlsen:

«...med tilhørende løe, utløe og naust.....bruksrett til naust, båtlending på nordsiden, rett til gamlegårdsvei til sjøen samt rett til klæsvask i «Dalen»».

Kopi av skjøte vedlegges.

Skissen som vedlegges indikerer hvor grenser kan gå ved eventuell utskilling fra 52/4. Dagens eier har avtale med eier av 52/4 om bruk av flytebrygge. Eventuell videre bruk av flytebrygge vil måtte avtales nærmere mellom ny eier av 43/6 og eier av 52/4.

Blåsternes, 14/6 2025

Frode Brattebø

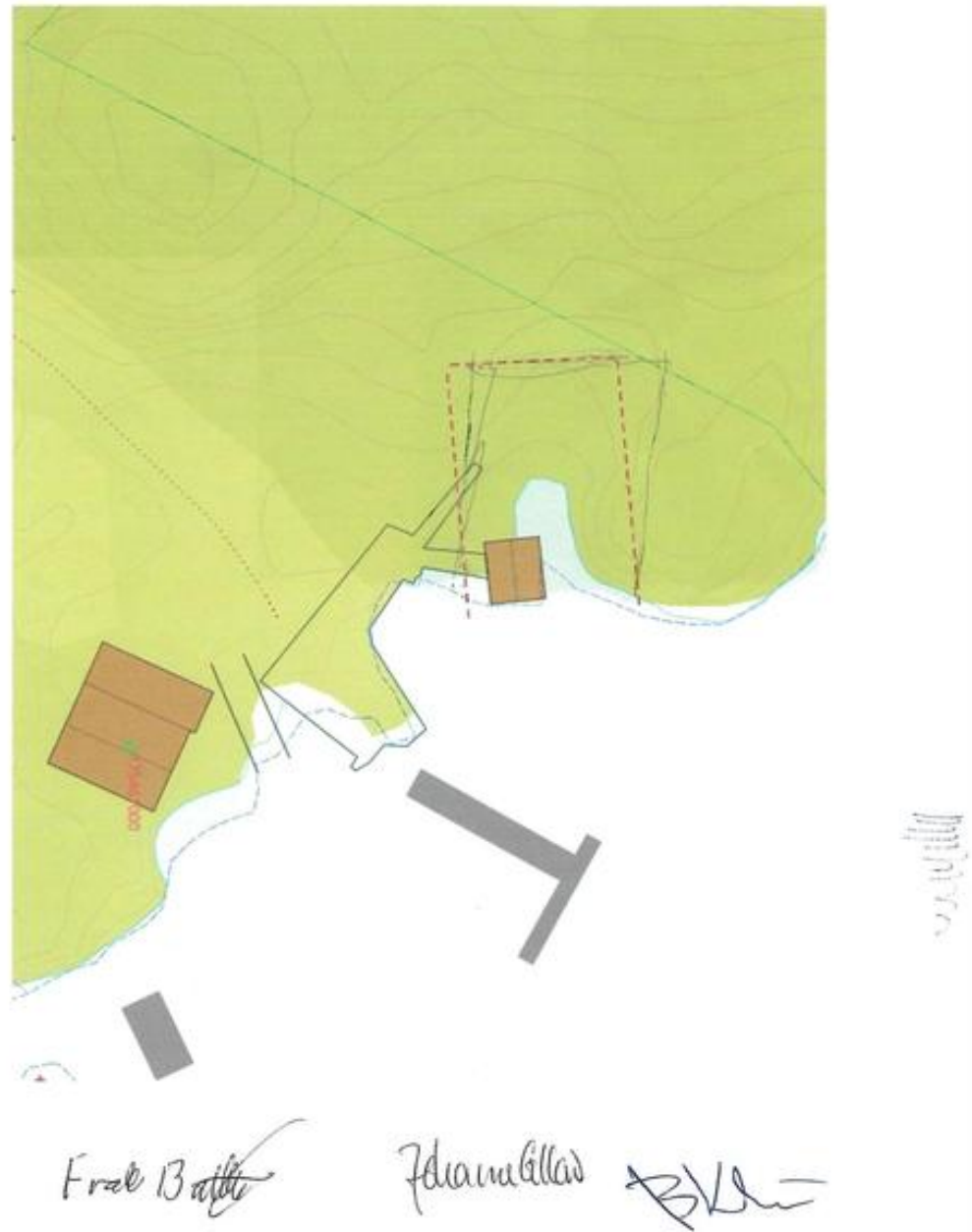
Gnr 52/bnr 4

Johanne Gillow

Gnr 43/bnr 6

Bjørn Kloster

Gnr 43/bnr 6



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 boligjakten 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 nærområdet

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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Blåsternesvegen 72, 5394 KOLBEINSVIK. Gnr. 43, bnr. 6, i Austevoll kommune, oppdragsnr.: 75250083
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48 08 13 58, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Amalie Aimée Thorkildsen
Eiendomsmeglerfullmektig
91 65 60 22
amalie@proaktiv.no



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig
leder/Megler/Jurist/Partner
48 08 13 58
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no