PRIVATMEGLEREN
VEST

FLØSTEINSPOLLEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest/ligningsverdi

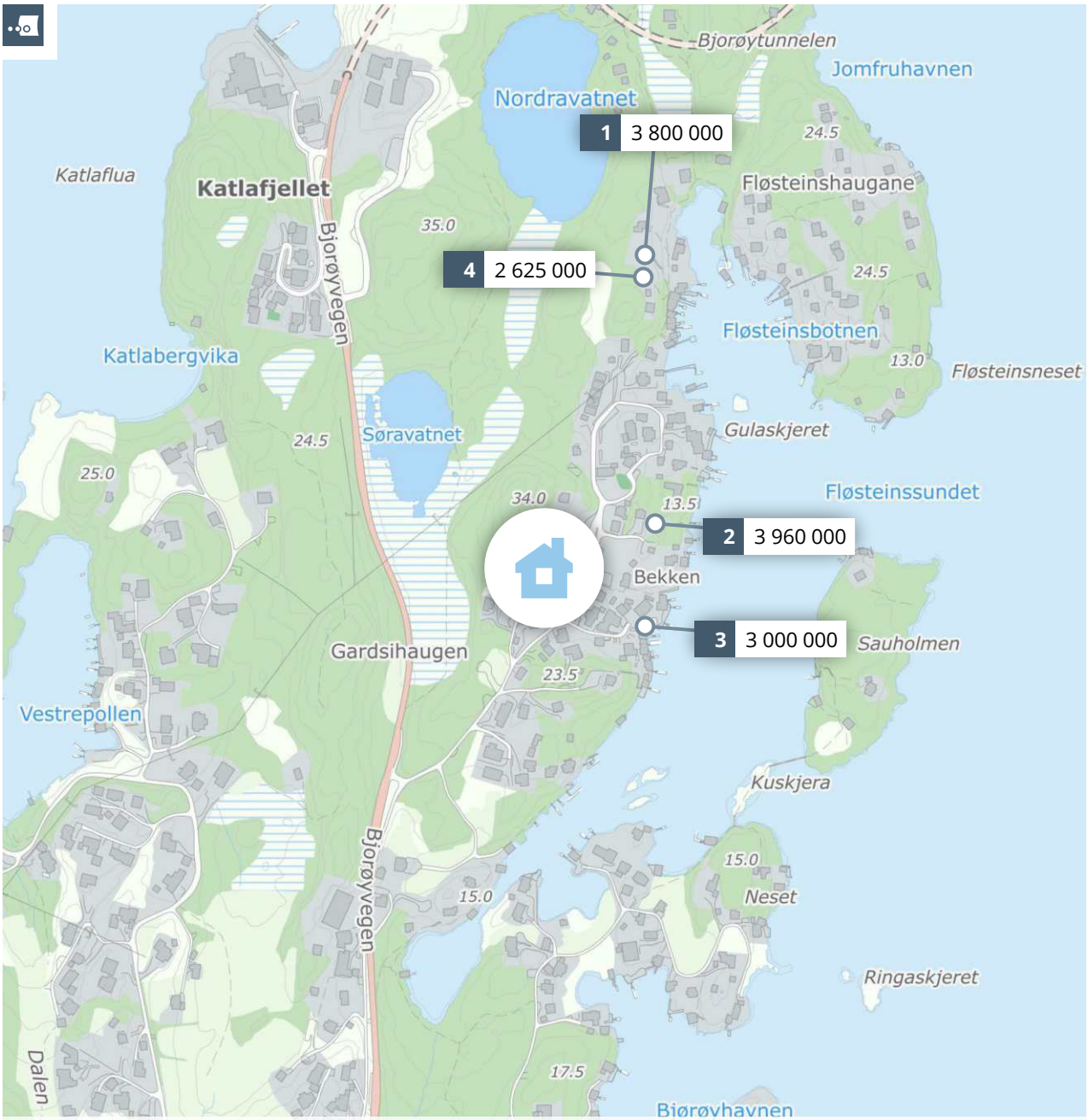
Bygningstegninger

Tinglyste erklæringer

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FLØSTEINSPOLLEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 29.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andreas Rasmussen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fløsteinspollen 32, 5177 BJØRØYHAMN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1941

GNR 50 BNR 97 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4626
ØYGARDEN GRUNNKRETS Bjorøy

Verdivurdert til
2 100 000

-	2 100 000	56 757
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	40 m²	- m²	70 m²	- m²	- m²
Tomt					1 109 m²	
Byggeår					1941	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fløsteinen 3 73 m² 1943 90 m² 4 sov	10.04.2024	3 500 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**52 055**
2 Fløsteinspollen 69 61 m² 1938 1 329 m² 3 sov	20.03.2025	3 900 000	**3 960 000**	0	3 960 000	**64 918**
3 Fløsteinspollen 51 53 m² 1947 22 m² 2 sov	02.07.2021	3 900 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**56 604**
4 Fløsteinen 2 44 m² 1931 3 208 m² 3 sov	05.05.2025	1 990 000	**2 625 000**	0	2 625 000	**59 659**

Fritidseiendom på Bjorøy bestående av hytte, tre anneks og redskapsbod. Eiendommen ligger fint til på et lite høydedrag med flott sjøutsikt og gode solforhold. Pent opparbeidet tomt med flotte uteplasser hvor man sitter usjenert. Det er vei helt fram til eiendommen og parkering på egen grunn.

Hytten inneholder: Entrè/gang, bod, kjøkken, stue og soverom. Anneks 1 inneholder: Dusj, wc og soverom. Anneks 2: Soverom, Anneks 3: soverom med vask og utgang til terrasse. Det foreligger ferdigattest på Anneks 3. Det foreligger ikke byggemelding på Anneks 1 og 2.

Basert på standard, beliggenhet, samt tidligere omsetninger i nærområdet, vurderes markedsverdien til å ligge mellom kr. 2 000 000,- til kr. 2 200 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i ØYGARDEN kommune nå

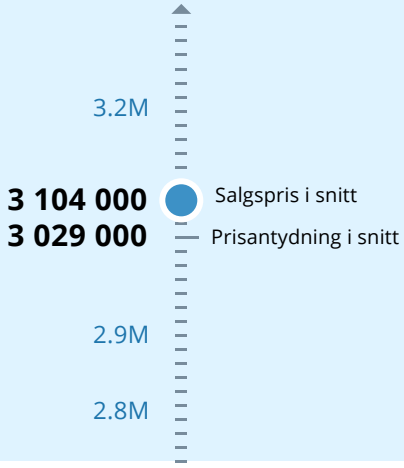
13
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Fritidsboliger solgt i ØYGARDEN kommune siste 3 mnd

14
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier fritidsbolig (hytte)
Fløsteinspollen 32
5177 Bjørøyhamn

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 27/04/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 97
Hjemmelshaver:	Arne Jan Henriksen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 109 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	Ikke oppgitt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.04.2026
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Tom Christian Henriksen
Tilstede under befaringen:	Representant for hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomen er opparbeidet med trapper, murer, skiferheller, plen og diverse beplantning. Deler av eiendommen er naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot kjeller av trebjelkelag. Åpent mot grunn/terreng i kjelleren. Grunnmur og fundamenter av natursteinsmurer, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med i isolerglass og enkle glass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med aluminiumsplater på en side og skiferstein på motsatt side, enkelte av uthusene har takshingel/papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen opprinnelig er av eldre dato og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig a? påpeke at bygningen anses a? være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

ANNET:

Takstobjektet:
Selveier fritidsbolig (hytte) med flere uthus.
Fra stuen er det utgang til hellelagt uteplass på 55,8m².
På oppsiden av eiendommen er det terrasseplatting på 14m².
På ett av uthusene er det terrasse på 14,6m².

Oppvarming: Vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Gulv: Tregulv.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Aluminiumsplatene ble lagt for cirka 3-4 år siden.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	37	0	0	70
SUM BYGNING	37	0	0	70
SUM BRA	37			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus	0	14	0	0
Uthus	0	7	0	0
Uthus	0	17	0	15
Frittstående bod	0	2	0	0
SUM BYGNING	0	40	0	0
SUM BRA	40			

©mstr.no

BRA-i:

Entré(3,5m²), soverom(6,3m²), stue(17,5m²), kjøkken(4,1m²), bod(3,8m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

GARASJE / UTHUS:

Uthusene med noen unntak er ikke særskilt vurdert i denne rapporten.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

27/04/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Åpent mot terreng/grunn i kjelleren. I 1.etasje er det benyttet trebjelkelag mot kjelleren.
Grunnmuren er oppført i mur- og natursteinkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:
Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, de fleste veggene under terreng er åpne mot grunnmur.
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader.
Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjelleren er åpen mot grunn (synlig fjell).

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %).

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:
Kjelleren ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Bygningenes bakside og gavlsider vender mot skrånende terreng. I skrånende terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Det er påvist malingsflass/avskalling på enkelte kledningsbord, vedlikehold må påregnes. Mangelfullt vedlikehold øker risikoen for at råteskader kan oppstå.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med isolerglass og enkle glass i trekarmer.
Vinduene med datostempling er fra 1978, 1997 og 2013. Vinduer med enkle glass er av eldre dato.

Ytterdøren er fra 2014.
Kjellerdøren er av eldre dato.
Terrassedør med felt av isolerglass, fra 2013 i uthus. Uviss alder på terrassedøren i hytten.
Uviss alder på øvrige dører.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene.

Det er påvist skader på terrassedøren i hytten (døren sveller i bunn), utskiftning må påregnes.
Det er påvist at beslagene som er benyttet over vinduene er av eldre dato, eldre beslag utgjør en risiko for at skader/utettheter kan oppstå.
Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:
Boligen har saltakskonstruksjon, deler av 1.etasje har himling/tak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Det er påvist råteskader og slitasje på vindskiene, utskiftning må påregnes innen kort tid.

Det er påvist skader/åpninger på fluenettingen (i kistene) som er benyttet på uthus, fluenetting skal forhindre insekter og dyr fra å ta seg inn på i konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å unngå skadedyr eller tilsvarende.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er benyttet aluminiumsplater og skiferstein til taktekking på hytten, øvrige bygg har shingel eller takpapp.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at den eldste taktekkingen på hytten er av eldre dato, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for taktekkingen (av eldst dato) er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og stein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende brukstid beregnes til et minimum).

Det er påvist at shingelen har løsnet i møne på ett av uthusene, tiltak må iverksettes for utbedring. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:
Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Det gjøres oppmerksom på at loftet kun lot seg inspisere fra loftsluken på befaringsdagen. Det anbefales (grunnet alder og konstruksjonsmåte) ytterligere undersøkelser av loftkonstruksjoner. Loftkonstruksjoner er en bygningsdel med høy skadefrekvens.

Merknad/vurdering av avvik:
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting av loftkonstruksjonen, mangelfull ventilering øker risikoen for at kondens/fukt kan oppstå. Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av konstruksjonen.

Det er observert saltutslag på på trevirke, saltutslag indikere perioder med høy luftfuktighet/fukt på trevirke. Forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Fra stuen er det utgang til hellelagt uteplass på 55,8m².
På oppsiden av eiendommen er det terrasseplatting på 14m².
På ett av uthusene er det terrasse på 14,6m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,80m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverkene oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

Åpningene i rekkverket på uthuset er for store i henhold til gjeldende krav til rekkverksåpninger, for utbedring må avstanden reduseres.

Det er ikke etablert rekkverk på terrassen som er plassert på baksiden av hytten, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må rekkverk monteres.

Det er påvist skjevheter/retningsavvik på terrassene/uteplassene.
Det er påvist flere løse steinheller på uteplassen med adkomst fra stuen, for utbedring må løse steinheller skiftes ut/remonteres.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Dusjrom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på dusjrommet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at dusjrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader.

Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på dusjrommet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at dusjrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av inspeksjonsmuligheter på undersiden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Dusjrommet inneholder: Dusjgarnityr.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum.

- Integrert kermaisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre innredninger og utgjør dermed en risiko.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkken skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta. Forholdet øker risikoen for at kondens oppstår.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Over halve forventete brukstid er oppbrukt på septiktank. Anlegget er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetode/utførelsesmetode. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Forholdet må holdes under oppsyn. Septiktank, utvendige avløpsrør og tilsvarende er ikke kontrollert utover alder på bygningsdelene, det anbefales å få anlegget kontrollert av fagpersoner med spesialkompetanse på anlegget.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren og er av typen OSO 200 liter.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannsberederen er over 15 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er i dag krav til balansert ventilasjons eller tilsvarende på nyere bygg. Som følge av størrelse og bruksområdet på bygningen er det ikke krav til balansert ventilasjon i dette tilfelle.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.
1.2	Krypekjeller
	Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Trevirke har spor av Stripet borebille ("tremit"). Spor etter billen er oftest spor etter tidligere angrep, men dette er en indikasjon på at luftfuktigheten er for høy (larvene er avhengig av at trevirket har en fuktighet på over 12 %, men utviklingen går raskest mellom 18 og 30 %). Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren. Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.
1.3	Terrengforhold
	Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Bygningenes bakside og gavlsider vender mot skrånende terreng. I skrånende terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes bort fra boligen og rom under terreng.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. Det er påvist malingsflass/avskalling på enkelte kledningsbord, vedlikehold må påregnes. Mangelfullt vedlikehold øker risikoen for at råteskader kan oppstå. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut. Det er påvist råteskader og slitasje på vindskiene, utskiftning må påregnes innen kort tid. Det er påvist skader/åpninger på fluenettingen (i kistene) som er benyttet på uthus, fluenetting skal forhindre insekter og dyr fra å ta seg inn på i konstruksjonen. Tiltak bør iverksettes for å unngå skadedyr eller tilsvarende.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting av loftkonstruksjonen, mangelfull ventilering øker risikoen for at kondens/fukt kan oppstå. Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av konstruksjonen. Det er observert saltutslag på på trevirke, saltutslag indikere perioder med høy luftfuktighet/fukt på trevirke. Forholdet må holdes under oppsyn.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverkene oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverkene ble målt til 0,80m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverkene oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet. Åpningene i rekkverket på uthuset er for store i henhold til gjeldende krav til rekkverksåpninger, for utbedring må avstanden reduseres. Det er ikke etablert rekkverk på terrassen som er plassert på baksiden av hytten, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må rekkverk monteres. Det er påvist skjevheter/retningsavvik på terrassene/uteplassene. Det er påvist flere løse steinheller på uteplassen med adkomst fra stuen, for utbedring må løse steinheller skiftes ut/remonteres.
7.1.1	Dusjrom Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på dusjrommet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at dusjrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader. Vinduet på badet er uheldig plassert nær våtsone, vinduet og konstruksjonen rundt vinduet er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
7.1.2	Dusjrom Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på dusjrommet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at dusjrommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.
7.1.3	Dusjrom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre innredninger og utgjør dermed en risiko. Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventilator. Kjøkken skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta. Forholdet øker risikoen for at kondens oppstår.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Over halve forventete brukstid er oppbrukt på septiktank. Anlegget er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetode/utførelsesmetode. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Forholdet må holdes under oppsyn. Septiktank, utvendige avløpsrør og tilsvarende er ikke kontrollert utover alder på bygningsdelene, det anbefales å få anlegget kontrollert av fagpersoner med spesialkompetanse på anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannsberederen er over 15 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko. Det må påregnes utskiftning av de eldste vinduene og dørene. Det er påvist skader på terrassedøren i hytten (døren sveller i bunn), utskiftning må påregnes. Det er påvist at beslagene som er benyttet over vinduene er av eldre dato, eldre beslag utgjør en risiko for at skader/utettheter kan oppstå. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen (av eldst dato) er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking, beslag og stein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert (gjenværende brukstid beregnes til et minimum). Det er påvist at shingelen har løsnet i møne på ett av uthusene, tiltak må iverksettes for utbedring. Forholdet øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vest

Oppdragsnr.
170260028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Christian Henriksen	Jan Henriksen Fossedal

Gateadresse
Fløsteinspollen 32

Poststed	Postnr
BJØRØYHAMN	5177

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Arne Jan Henriksen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 170260028

Tilleggskommentar

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

Eneste forhold som jeg som gjest har blitt opplyst om er at varmekabelen på badet ikke fungerer tilfredsstillende og at vi fikk beskjed om at den måtte skrues av ved bruk av dusj. Vi har derfor valgt å koble denne fra slik at det ikke er fare for personskade ved evt. støt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 170260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Christian Henriksen	c19ea366200ec62bc92e6 e5cc481e4881e7f4a39	22.03.2026 16:44:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan' Fossedal	ec364fa5c7e2d27fe7d3b 6174c8cccec7b80b951	22.03.2026 16:42:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 170260028

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

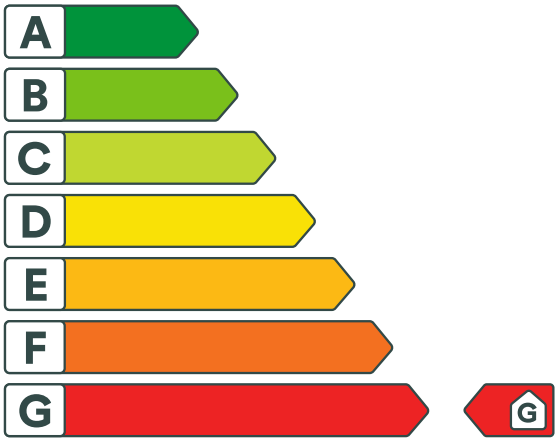
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Fløsteinspollen 32, 5177 BJØRØYHAMN**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288186**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175592512**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **97**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **593,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **561,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 295 kWh**

Skatteetaten

Dato
28.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ALEXANDER HAURSETT
Nedre Nattland 58 H0201
5099 BERGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4626 ØYGARDEN

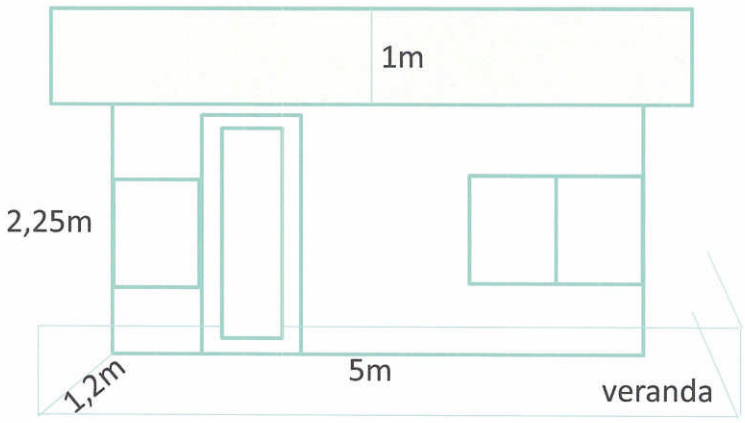
Gnr 50 Bnr 97 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fløsteinspollen 32, 5177 BJØRØYHAMN

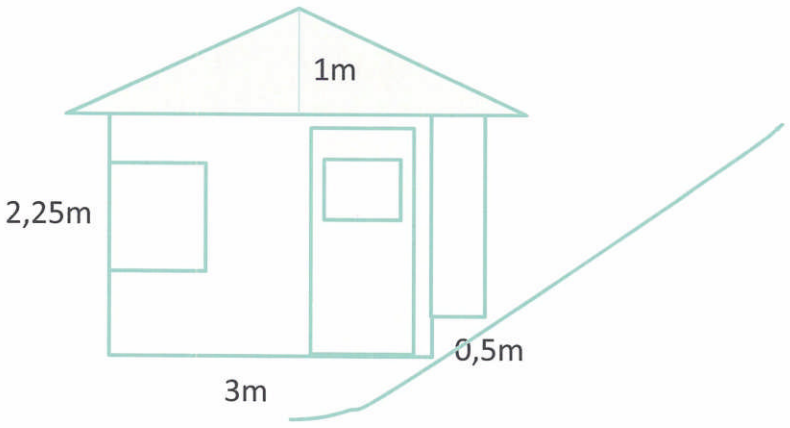
Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 272 768

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



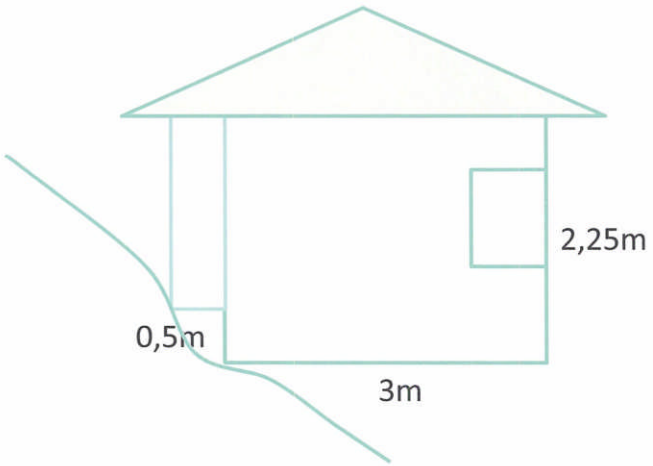
Målestokk 1:50

Fasade mot øst



Målestokk 1:50

Fasade mot nord



Målestokk 1:50

Fasade mot syd

1m

2,25m

5m

Målestokk 1:50

Fasade mot vest

Dagboknr 2945/1941
C. Monsen bokh., Bergen
Form. 0750 d.

Skylddelingsforretning

Lørdag den 7. juni 1941 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bjøråen nordre g.-nr. 50 br.-nr. 9 av skyld mark 0.22 i Fjell herred. Forretningen er forlangt av Knut H. Bjørøy (~~Statskapren~~)

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har ~~følgende~~ alle gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) selgeren Knut H. Bjørøy og kjøperen Otto Jansen. Desuten møte eieren av br. nr. 50 og samtykker i beskrivelsen.

Mennene valgte til formann Olai Bjørø

Over de~~n~~ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsellens grense mot nord begynner med x i berg i grensen mot br. nr. 50, går mot nord 23 m. til x i berg, vinkler og går mot øst 27 m. til x i berg, vinkler og går mot syd 27,00 m. til x i berg i grensen mot br. nr. 50.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingsloven § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: „Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N."

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem. (Skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

vinkler og følger nevnte
bjerkeo grense 27 m. mot
vest tilbake til utgangs-
punktet.

Til parsellen hører
et utmarksskyttel 3,5 m langt
og beregnet med x i berg
for de øvrige hjørner
gangstikt hører til

Kjøperen har rett til
å hente vann i sin nå-
værende brønn i sin nå-
værende bruk i nærheten
av parsellen beliggende
bolig, samt rett til å
benytte nåværende
veier.

Overfor nevnte utmark-
skytel er beliggende
det fra parsellen, rett
i nord for "Tårdalsmyrdalen".

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? nei

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? –

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? –

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? –

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsetesretten av 26. juni 1821? nei

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig[1])~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Fremdeles 22 øre

De fraskilte del er gitt bruksnavn[2] Knutten

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

1) Det som ikke passer strykes over.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).
3) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Olai skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olai Bjørø Mikkel O. Bjørøy
Severin O Bjørøen

Vedlas rekning dam eier av hovedbruket
Knut Halvarsen Bjørøy

Antatt til tinglysing 28 juli 1941

~~Tinglyst ved~~

De N fraskilte del har fått gr.nr. 50 br.nr. 97

2/9

C. Monsen bokhandel, Bergen
Form. 0750 d.

Skal beholdast av tinglysingskontoret

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

G-3
KRAV OM SAMANSLÅING
MELDING TIL GAB

31626

SKAL FYLLAST UT AV REKVIRENTEN (Sendast oppm.myndigheten i kommunen)

Til tinglysingskontoret i

Midhordland Tingrett
Postboks 7416
5020 Bergen

Rekvirentens namn og adresse

Karin Elisabeth Henriksen
Bestumveien 82 B
283 Oslo

Personnr./organisasjonsnr.
3161516281049

1 Kommunens namn (Den kommune der eigedomen fysisk ligg)

2 Eg/vi krev samanslåing av desse eigedomane i kommunen, i samsvar med § 4-3 i delingslova av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnamn
50	97		
50	165		

Doknr: 14222 Tinglyst: 23.10.2002 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eg/vi ønskjer dette registernr. og namn på den nye eigedomen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnamn
50	97		

N. Bjørøyna — Stad
13.09.02 — Dato
Underskrift

Merknad:
Før kravet om samanslåing vert levert til tinglysingskontoret må kravet vere underskrive av den som har grunnbokheimel til eigedomane.
Dersom nokon av eigedomane har hefte, må det ordnast opp i desse før samanslåinga, jfr. § 4-3, 3. ledd i delingslova.
Opplysningar om hefte m.v. får ein ved å vende seg til tinglysingskontoret.

SKAL FYLLAST UT AV KOMMUNEN (Sendast tinglysingskontoret)

3 Kommunenummer: 1246

4 Eksisterande bruk etter samanslåing	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnamn
	50	97		

5 Areal etter samanslåing
Areal: , m²
Målebrevsdato:
Fyllast ut ved melding om målebrev på ein tidligare etablert eigedom

Kjelde: 1 [X] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Mellombels forretning 4 [ ] Eigedomen utgått Måleplikta oppfylt 5 [ ] Frå eigedomsdatabase 6 [ ] Mellomb. forr. fullf. av SK 9 [ ] Anna

Mellombels forretning

6 Bruk av grunn
B [ ] Bustad F [ ] Fritidseigedom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Offentleg veg T [ ] Annan kommunikasjon/Tekniske anlegg [ ] Industri/bergverk
V [ ] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområde P [ ] Friareal/idrettsanl. A [ ] Anna U [ ] ikkje oppgitt

7 Kartblad Koordinatar på det eksisterande bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat
AF055-1-60	NGO SONE A	259650	-48060		

Kommunen stadfestar her at føresetnaden for samanslåing er oppfylt. Sjå rettleiinga under «Krav om samanslåing»

13.09.02 — Dato
Anne-Grethe S Haganes — Underskrift
FJELL KOMMUNE TEKNISK ETAT — Stempel

SKAL FYLLAST UT AV TINGLYSINGSKONTORET (Sendast fylkeskartkontoret)

8 Eigedomane er samanslåtte: (Dagboksført)

Dag Mnd. År — Dato

TINGLYST
23 OKT. 2002
MIDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 14222

Underskrift
Stempel

Skjemaet kan rekvirerast frå fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 1-00 T-025

Returneres til:

DAGBOKFØRT
10710
23 SEPT 1996
MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Fjell kommune	50	97 165			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [X] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 120000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
100547 [redacted]	Leif Fossedal	1/3
221258 [redacted]	Lasse Odd Fossedal	1/3

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
221049 [redacted]	Karin Elisabeth Henriksen	1/1

Doknr: 10710 Tinglyst: 23.09.1996 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avta

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ved eventuelt salg av eiendommen skal Leif Fossedal ha fortrettsrett til kjøp, mens Lasse Odd Fossedal skal ha andrett.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

(Etter overdragelse er Karin E. Henriksen alene hjemmelshaver til denne eiendom)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo, 20.8.96

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Leif Fossedal	LEIF FOSSEDAL
* Lasse Fossedal	LASSE FOSSEDAL

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Stein Lønnum	STEIN LØNNUM
Adresse Drammensv. 91B, 0271 Oslo	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ingebjørg Stene Lønnum	INGEBJØRG STENE LØNNUM
Adresse Drammensv. 91B. 056.2. (0271.)	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
* (Unni) Unni Ellefsen	UNNI ELLEFSEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjarte Ellingsen	BJARTE ELLINGSEN
Adresse TORSV. 17 1640 RØDE	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Solveig Bøe	SOLVEIG BØE.
Adresse Fjøsdingen 5042 Fredlundsveg. 83 B.	

Vitnes

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune
Fjell
postboks 184
5342 Straume
951996777

J.nr. 170/09
Målebrev nr. 7498
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	50	97	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1109 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	28.4.2010			
Rekvirent	Sjå felt "forretning"	Gnr. 50	Bnr. 97-9	Fnr.
Bestyrer	Einar Gunnarsen			
Forretning	Kartforretning over ein del av gnr 50, bnr 9 og bnr 97 for å justera grensa mellom desse eigedomane. Ved denne justeringa er det overført eit areal på 159 m² frå gnr 50, bnr 9 til gnr 50, bnr 97. Avtale om grensejustering er signert rekvirentar Atle Bjorøy, Else Marie Bjorøy, Karsten Bjarne Bjorøy, Knut Bjorøy, Eli Britt Henningsen og Karin Elisabeth Henriksen			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Straume	03.05.2010	Einar Gunnarsen	

GAB

Registreringsstempel
MATRIKKELFØRT
31 MAI 2010
FJELL KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Doknr: 425222 Tinglyst: 11.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
50	97	

Representasjonspunkt
X 6694143 Y 289231

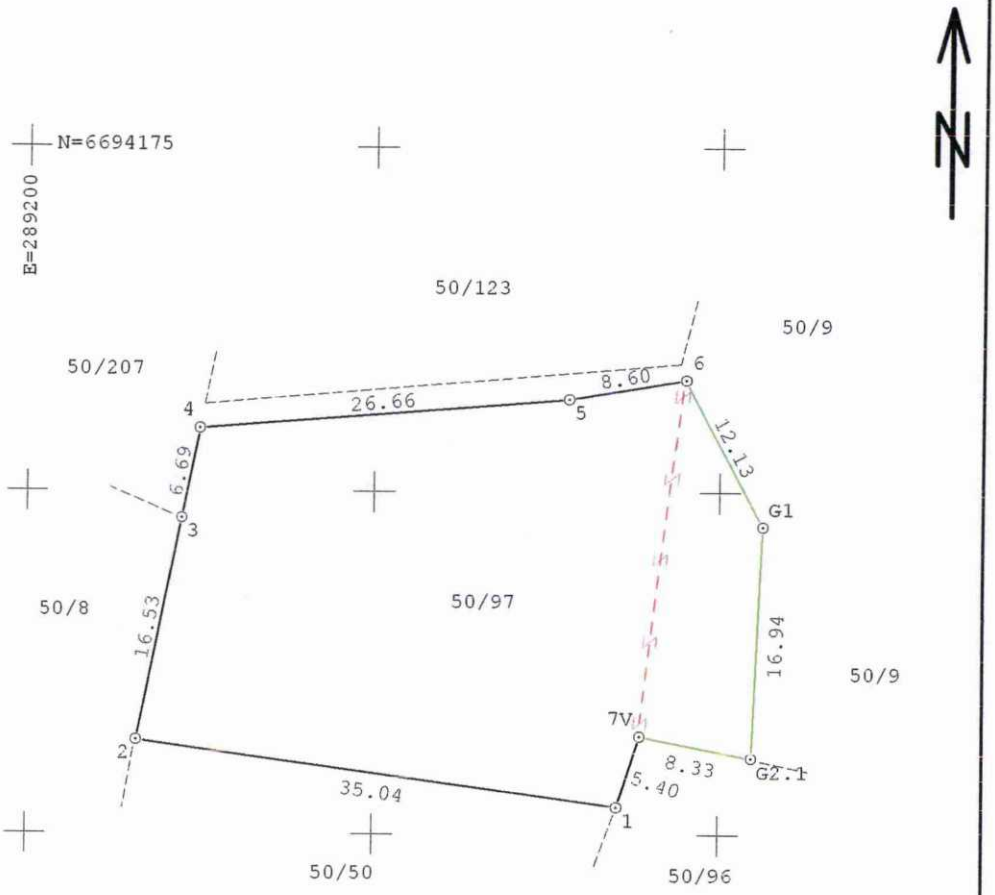
Kartblad	X	Landsnett
32-05-467-144-04-11		

Målestokk	Areal
1: 500	1109 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
170/09

Målebrev nummer
7498



Punkt	Punktmerke	N-koord	E-koord	Side	Radius
7V	Kross	6694132.16	289244.26	5.40	
1	Bolt	6694127.01	289242.63	35.04	
2	Bolt	6694131.82	289207.92	16.53	
3	Kross	6694148.04	289211.13	6.69	
4	Kross	6694154.60	289212.42	26.66	
5	Kross	6694156.77	289238.99	8.60	
6	Kross	6694158.20	289247.47	12.13	
G1	Bolt	6694147.50	289253.20	16.94	
G2.1	Bolt	6694130.58	289252.44	8.33	

GIS/LINE Målebrev

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Karin Elisabeth Henriksen	Doknr: 447126 Tinglyst: 21.05.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Josefinesgate 28	
Postnummer: 0351 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 221049 [redacted] Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Atle Bjørøy	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Fjell kommune, Hordaland	50	9		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Fjell kommune	50	97		

Veirett, se vedlegg

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
2.9.2014	Karin E. Henriksen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Veirett, se vedlegg

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 2.9.2014	se vedlegg

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Mellom fam. Bjorøy eiere av Gnr. 50, Bnr. 9 i Fjell Kommune og eier av gnr. 50, Bnr. 97 i Fjell Kommune Karin Elisabeth Henriksen er det i dag inngått slik avtale om

VEIRETT

1. Gnr. 50, Bnr. 97 kjøreveirett fra hovedveien (Bjorøyveien), over Gnr. 50, Bnr. 9, til sin eiendom, Gnr. 50, Bnr. 97 i Fjell Kommune.

2. Bjorøy plikter å utbedre hovedveinett i område med gruset dekke, frem til eiendomsgrensen til Gnr. 50, Bnr. 97. Dette gjøres når anleggsperioden i område er over.
   Bnr. 9 skal dog besørge at Bnr. 97 har kjørbar adkomst til sin eiendom i Anleggsperioden.

skal ikke tinglyses

3. For veiretten betaler Gnr. 50, Bnr. 97 kr 85.000,-. Beløpet betales til vår konto [redacted] Atle Bjorøy ved signering av denne kontrakt.

4. Den til enhver tid eier av Gnr. 50, Bnr. 97 plikter å delta i veilaget som opprettes for brukerne av veien. Det skal utarbeides vedtekter for veilaget som opprettes i samsvar med veglovens bestemmelser § 53 ff.

5. Denne avtalen kan tinglyses på Gnr. 50, Bnr. 9. Gnr. 50, Bnr. 97 betaler utgiftene med tinglysningen.

Denne avtalen er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Bjorøy, 11/5 - 2013

Eiere av Gnr. 50, Bnr. 9

Atle Bjorøy

Eiere av gnr. 50, Bnr. ~~45~~ 97

Kari E. Henriksen

Karin E Henriksen

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekreftes

Samtykke til tinglysing av veirett

Vi samtykker til at vedlagte kjøreveirett for Gnr.50, Bnr.97, til å kjøre over Gnr.50, Bnr.9 til sin eiendom Gnr.50, Bnr.97 kan tinglyses.

Navn m underskrift	fødselsnummer
Bjorøy, Atle Oddmund	271255- [redacted]
Bjorøy, Else Marie	160158- [redacted]
Bjorøy, Knut	060646 [redacted]
Henningsen, Eli Britt	270744 [redacted]
Bjorøy, Karsten	010554 [redacted]

Oslo, 10. mars 2015

Karin Elisabeth Henriksen, eier av Gnr.50, Bnr.97

STATENS KARTVERK
Retrkopi bekreftes

Utskrift

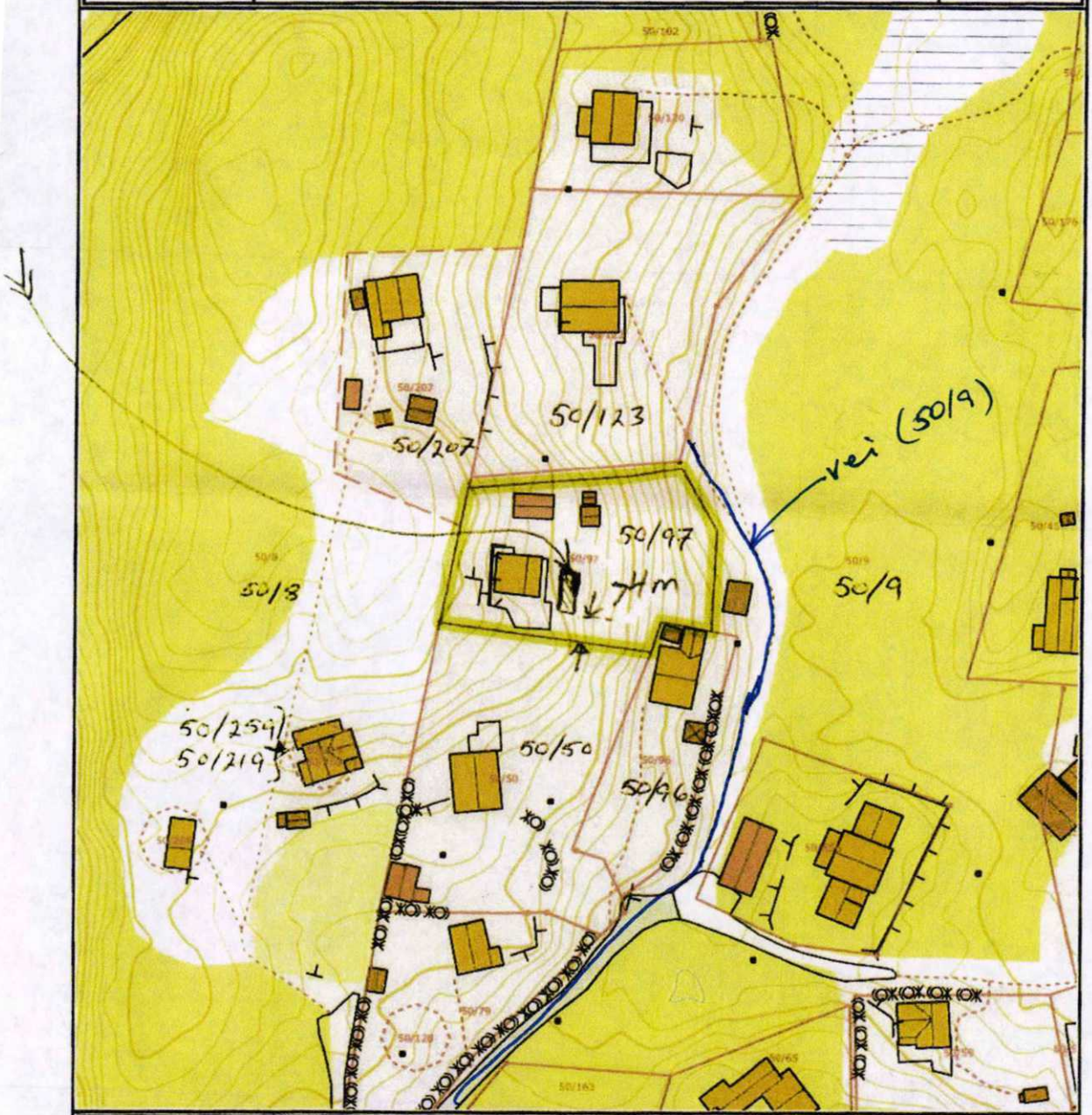
SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 50	Bnr: 97	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: 5177 BJØRØYHAMN			
Heimelshavar:				

FJELL KOMMUNE

Dato: 11/9-2012 Signatur:

Målestokk 1:1000



Sjølv om kartsida gjev tilgang til både kart og opplysningar knytta til eigedomen slik som t.d. målebrevsopplysningar og planinformasjon, erstattar den ikkje dagens rutinar for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysningar i samband med omsetting av eigedomar. Slike dokument skal kvalitetssikrast av kommunen og difor bestillast, skriftleg eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas atterhald om at det kan vere feil i kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

HEDEMARKEN OG SØR-ØSTERDAL
JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1200-2006-0029	Jnr. 561/2009 TMA:ghh	26.08.2009

Tinglysing av rettsbok

Jordskiftesak 1200-2006-0029 BJØRØEN NORDRE, gnr. 50

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Fjell kommune
Gnr./bnr.:50/9, 42, 46, 77, 97, 120, 192 og 520

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 702 649

Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett
Postboks 4383
2308 Hamar

Doknr: 631565 Tinglyst: 28.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Med hilsen
Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett

Terje Malm
jordskiftedommer

Postadresse
Postboks 4383
2308 Hamar

Besøksadresse
Parkgata 36
Hamar

Telefon 62551310
Telefax 62551311
jhampost@domstol.no

Bank 1800 23 63352
Bedriftsnr. 974 702 649
www.jordskifte.no

Nord- og Midhordland jordskifterett

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1200-2006-0029 BJØRØEN NORDRE, gnr. 50

Gnr. 50 i Fjell kommune

Påbegynt: 15.04.2009
Avsluttet: 27.05.2009

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

.....

Avgrensning av saken
I kravet er nevnt grensegang for grensen mellom gnr 50/9 og gnr 50/46.

I tillegg er framkommet krav/ønsker om at saken også skal omfatte følgende:

Karin og Eivind Loftesnes har satt fram ønske om grensegang for nordgrensen for deres eiendom gnr 50/42 og 50/77 mot naboeiendommen gnr 50/9 (dok 12).

Advokat Nygaard har på vegne av Ellen Margrethe Fosse krevd grensegang for naustgrunn som følger gnr 50/120 (dok 3).

Advokat Bolstad har på vegne av Karin E. Henriksen krevd grensegang for strandstykket som er en del av gnr 50/97 (dok 13).

Etter spørsmål fra jordskiftedommeren under rettsmøtet bekreftet eier av gnr 50/192, Johnny Seim, og eier av gnr 50/520, Alf Andreassen, at de ønsket grensegang for sine eiendommer.

Retten vurderer det slik at alle disse spørsmålene henger sammen som deler av samme sakskompleks, og vil derfor behandle spørsmålene under ett i sak 1200-2006-0029.

Ingen av partene hadde innvendinger.

Dette betyr at retten på grunnlag av de opplysningene som nå foreligger, betrakter alle på adresselista som parter, også de som ved innkallingen var oppført som naboer.

.....

DOM

Rettsmøtedag:	27.05.2009
Sted:	Jordskifterettens lokaler, Statens Hus, Hamar
Sak nr.:	**1200-2006-0029 BJØRØEN NORDRE, gnr. 50**
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88
Jordskiftedommer:	Terje Malm, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Saken er krevd av:	Atle Bjørøy

Til behandling: Avsi dom i saken

Parter:
Atle Oddmund Bjorøy, eier av gnr. 50/9
Knut Bjorøy, eier av gnr. 50/9
Eli Britt Henningsen, eier av gnr. 50/9
Else Marie Bjorøy, eier av gnr. 50/9
Karsten Bjarne Bjorøy, eier av gnr. 50/9
Karin og Eivind Loftesnes, eier av gnr. 50/42, 50/77
Terje Dyngeland, eier av gnr. 50/46, 50/176
Karin Elisabeth Henriksen, eier av gnr. 50/97
Ellen Margrethe Fosse, eier av gnr. 50/120
Johnny Seim, eier av gnr. 50/192
Alf Andreassen, eier av gnr. 50/520

Prosessfullmektiger:
Adv. Edmund A. Bolstad, representerer Karin E. Henriksen
Advokat Lars G. Nygaard, representerer Ellen M. Fosse

Eiendommene ligger i Fjell kommune.

Til stede: Bare jordskiftedommeren var til stede. Partene var ikke innkalt.

Framlagt siden forrige møte:
15. Omkostningsoppgave fra advokat Lars G. Nygaard, mottatt 16.04.2009
16. Omkostningsoppgave fra advokat Edmund A. Bolstad, datert 20.04.2009

Jordskifteretten avsa slik

Dom:

Saken gjelder tvist/uklarhet om eiendomsgrensene mellom gnr 50/9, eier Atle Bjorøy m fl, i Fjell kommune og følgende naboeiendommer: Gnr 50/46, eier Terje Dyngeland, og gnr 50/42 og 50/77, eiere Karin og Eivind Loftesnes.

Saken omfatter også grensene for følgende fire nausttomter/strandstykker:

Gnr 50/97, eier Karin E. Henriksen, gnr 50/120, eier Ellen M. Fosse, gnr 50/192 (tidl. 50/123), eier Johnny Seim, og gnr 50/520 (tidl. 50/96), eier Alf Andreassen. For de fire sistnevnte gjelder det både de innbyrdes grensene, og deres grenser mot gnr 50/9, gnr 50/42, og gnr 50/46, i den grad eiendommene har felles grense.

Gnr 50/9 er utgangsbruket som de andre eiendommene i saken direkte eller indirekte er gått ut fra. Gnr 50/42 og 50/77 er en bebygd bolig-/fritidseiendom som består av to matrikkelnummer. Det samme gjelder eiendommen gnr 50/46 og 50/176.

Hovedforhandling i saken ble gjennomført 15.04.2009.

Atle Bjorøy har på vegne av de fem eierne av gnr 50 bnr 9 i hovedsak gjort gjeldende:

Skylddelingsforretningene for bnr 96 og bnr 97 (1941), bnr 120 (1942) og bnr 123 (1943), som alle ble delt fra bnr 9 (vedlegg til dok 1), viser at det skal være plass for til sammen fire strandstykker/nausttomter langs sjøen mellom bnr 42 og bnr 46. Samlet bredde for de fire skal i følge skylddelingene være 16,2 meter. Strandstykket som tilhørte bnr 96 er i dag bnr 520, og nausttomta som tilhørte bnr 123 er i dag bnr 192.

Skylddelingsmennene hadde god oversikt over eiendomsforholdene på øya, og ville ikke lagt ut fire parseller fra bnr 9 langs sjøen, hvis det ikke hadde vært plass til det.

Eiendommene bnr 42 og bnr 46 var da allerede fradelt, henholdsvis i 1935 og 1936.

Gjerdet mellom bnr 9 og bnr 46 er ikke oppsatt i grensen, men noe inn på bnr 9 sin grunn, i hvert fall på strekningen nærmest sjøen. Dette bekreftes av påvist kryss i fjell som ligger flere meter innenfor gjerdet. Han påviste dette i marken, og viste til framlagte bilder fra 2006 (vedlegg 2 og 3 til dok 5). Hvis dette krysset legges til grunn for grensen mot bnr 46, vil det være plass nok for de fire parsellene.

Atle Bjorøy har lagt ned slik

påstand:

1. *På grunnlag av de framlagte skylddelingsforretninger skal det være to strandstykker og to nausttomter fradelt bnr 9 mellom bnr 42 og bnr 46. Det aksepteres at tomtene går så langt bakover fra sjøen som det er sprengt ut.*

2. *Grensen mellom bnr 9 og bnr 46 starter i kryss i berg i grense mot bnr 176, går østover til et knekkpunkt og videre til kryss ved sjøen som vist på framlagt bilde datert 26.05.2006.*

Terje Dyngeland har som eier av gnr 50 bnr 46 i hovedsak gjort gjeldende:

Grensen mellom bnr 9 og bnr 46 følger gjerdet, som er i samsvar med skylddelings-forretningen fra 1936. Gjerdet ble satt opp av første eier, Alfred Nilsen, i 1938 og har stått der siden.

Eiendommen ble kjøpt fra Borghild Nilsen i 1991. Det var ikke noe da, og er heller ikke noe i dag, som tyder på at grensen går annet sted enn det gjerdet markerer.
Da de tre nausttomtene ble sprengt ut, forsvant krysset ved sjøen, som det er vist til i skylddelingen. Men målene for de tre tomtene mellom bnr 42 og bnr 46, til sammen 12,70 meter, stemmer.

Det har tidligere ikke vært snakk om mer enn tre tomter. Når det nå mangler plass for nausttomt for bnr 97, kan det ikke være riktig at denne skal presses inn på eiendommen bnr 46. Henriksen har hatt båtplass annet sted. Verken dagens eller tidligere eier av bnr 97 har, inntil dette dukket opp for noen år siden, gjort krav på båtplass her.

Terje Dyngeland har lagt ned slik

påstand:

Grensen mellom bnr 9 og bnr 46 følger gjerdet ned til sjøen, og fortsetter utover sjøen i 90 graders vinkel på strandlinjen.

Eivind Loftesnes har som eier av gnr 50 bnr 42 og bnr 77 i hovedsak gjort gjeldende:

Grensen mellom bnr 9 og bnr 42 (og bnr 77) følger gjerdet. Skylddelingsforretningene fra 1935 og 1940 viser at grensen går i rett linje fra kryss mot bnr 45 og til kryss nede ved sjøen. Dette siste ble borte da nausttomtene ble sprengt ut.

Beskrivelsene i skylddelingsforretningene er så klare at de må legges til grunn. Etter retningen på gjerdet har del av fyllingen for bnr 520 kommet inn på bnr 42. Også grensen mellom bnr 42 og bnr 520 må legges i samsvar med den rette linjen fra skylddelingen.

Eiendommen bnr 42 og bnr 77 ble kjøpt fra Jonny Johansen i 1999.

Eivind Loftesnes har lagt ned slik

påstand:

1. *Grensen mellom bnr 9 på nordsiden og bnr 42 og 77 på sørsiden følger gjerdet, som er i samsvar med framlagte skylddelingsforretninger.*

2. *Grensen mellom bnr 42 og bnr 520 går i forlengelsen av gjerdet.*

Johnny Seim har som eier av gnr 50 bnr 192 i hovedsak gjort gjeldende:

Hytte med nausttomt ble kjøpt fra Karl Gunnar Bjørnsen i 1985. Det viste seg etter en tid at nausttomta hadde eget matrikkelnummer, og at hjemmelen til nausttomta sto på Fred Ahlbom. Hjemmelsforholdet ble ordnet, og planene om bygging av naust på bnr 192 ble realisert.

Bredden på nausttomta, bnr 192, er 4,2 meter, slik skylddelingsforretningen for bnr 123 (1943) og bnr 192 (1953) beskriver. Beliggenheten er som påvist under befaringen. Beliggenheten er som eierne av de tre nausttomtene, bnr 120, bnr 192 og bnr 520, avtalte i forbindelse med bygging av naust på bnr 192 på 90-tallet. Daværende eier av bnr 42, som i dag eies av Loftesnes, deltok i disse avklaringene.

Karin Henriksen har aldri gjort krav på eller brukt nausttomt i dette området før sommeren 2006.

Johnny Seim har lagt ned slik

påstand:

Grensen for nausttomta, bnr 192, mot sør følger naustets søndre veggliv og forlengelsen av denne, mot nord en parallell til sørgrensen i 4,2 meters avstand, og mot vest så langt det er sprengt ut.

Alf Andreassen har som eier av gnr 50 bnr 520 i hovedsak gjort gjeldende:

Nausttomta, bnr 520, ble i 1998 fradelt bnr 96, som da var eid av Arvid Karlsen. Karlsen solgte bnr 520 til Andreassen i 1999.

Bredden på nausttomta, bnr 520, er 3,5 meter, slik skylddelingsforretningen for bnr 96 (1941) beskriver. Beliggenheten for bnr 192 er som avtalt mellom eierne av de tre nausttomtene, bnr 120, bnr 192 og bnr 520, og som påvist under befaringen.

Det har ikke vært snakk om nausttomt for Henriksen i dette området før det ble tatt opp sommeren 2006.

Alf Andreassen har lagt ned slik

påstand:

Grensen for nausttomta, bnr 520, mot nord samsvarer med sørgrensen i Seims påstand, mot sør en parallell til denne i avstand 3,5 meter, og mot vest så langt det er sprengt ut.

Advokat Nygaard, på vegne av Ellen M. Fosse, som eier gnr 50 bnr 120, har i hovedsak gjort gjeldende:

Det som er sentralt i saken er hvilken bruk partene har gjort av området gjennom tidene. Bruken viser partenes oppfatning av hva som er riktig.

Far til Ellen M. Fosse, Einar Kirkevik, kjøpte i 1942 hyttetomta bnr 120, som også innbefattet nausttomt. Eierne av bnr 120 har siden de kjøpte båt i 1973 brukt tomta til båtfeste. Det har hittil ikke vært aktuelt å oppføre naust.

Foreldrene til dagens eier forklarte alltid at det var tre nausttomter på området. Det er heller ikke plass til flere enn tre. Henriksen har tidligere leid båtfeste lenger sør. Hvorfor skulle de betale leie, hvis de eide båtplass her? Henriksen viste interesse for båtplass her først etter at de ikke lenger fikk leie den tidligere båtplassen.

Bredden på tomta er i henhold til skylddelingsforretningen fra 1942. Beliggenheten er som påvist under befaring.

Ellen M. Fosse har lagt ned slik

påstand:

1. *Grensen for nausttomta, bnr 120, mot sør samsvarer med nordgrensen i Seims påstand, mot nord en parallell i 5 meters avstand, og mot vest så langt det er sprengt ut.*
2. *Ellen M. Fosse tilkjennes sakens omkostninger.*

Advokat Bolstad, på vegne av Karin E. Henriksen, som eier gnr 50 bnr 97, har i hovedsak gjort gjeldende:

Skylddelingsforretningen fra 07.06.1941 viser at bnr 97 består av en hyttetomt og et strandstykke. Samme dag ble bnr 96 fradelt med tilnærmet likelydende beskrivelse, når det gjelder strandstykket. Beskrivelsene sier ikke noe om hvordan de to strandstykkene ligger i forhold til hverandre, eller i forhold til naboeiendommer. Det er sannsynlig at de ble plassert ved siden av hverandre. Mye tyder på at tomta skal ligge der Andreassen mener at bnr 520 ligger i dag eller inntil denne.

Det er fradelt til sammen fire nausttomter/strandstykker fra bnr 9 i dette området. Bnr 120 og bnr 123 (nå 192) ble fradelt etter bnr 96 og 97. Hvis det ikke er plass til alle fire, må de som ble fradelt først gå foran.

Bnr 97 har ikke blitt tatt i bruk som nausttomt. Grunnen til at eierne heller valgte å leie båtfeste annet sted kan være at tomta var vanskelig tilgjengelig.

Karin E. Henriksen har lagt ned slik

påstand:

1. *Bnr 97 har rett til strandparsell på areal frådelt bnr 9 mellom bnr 42 i sør og bnr 520 i nord.*

2. *Breidda på bnr 97 sin strandparsell er 3,5 m, målt 1 m opp frå flomålet, og går i rette linjer til flomålet, der grensene vinklar, jfr. § 4 i vassdragslova, slik at den går vinkelrett utover i sjøen frå flomålet.*

3. *Til bnr 97 sin strandparsell høyrer utsprengt areal mot nordvest, mellom bnr 42 i sør og bnr 520 i nord.*

4. *Parten vert tilkjent sakskostnadene for jordskifteretten.*

Jordskifteretten ser saken slik:
Når det gjelder tvist om grense nr 1, mellom bnr 9 og bnr 46, har retten kommet til at Terje Dyngeland i prinsippet får medhold i sin påstand.

Tvisten gjelder bnr 46 sin grense mot sør. Bnr 46 ble fradelt bnr 9 i 1936. Skylddelings-forretningen for bnr 46 (vedlegg 1 til dok 1) beskriver eiendommen slik, gjengitt med rettens egne ord: Først beskrives nordgrensen som starter i et punkt nede ved sjøen og går 45 meter mot vest. Her vinkler grensen og går 31 meter sørover til kryss i fjell (eller stor stein). Krysset ble påvist under befaringen 15.04.2009. Partene er enige om dette grense-punktet (punkt nr 4).

Grensene videre fra dette punktet er i skylddelingsforretningen fra 1936 beskrevet slik:

....vinkler og går mot øst 26 m til x i berg, vinkler og går mot nordøst 19 m til kryss i berg ved sjøen og følger denne tilbake til utgangspunktet.

På grunnlag av beskrivelsen er det relativt kurant å rekonstruere eiendommens form og plassering i grove trekk. Men da grensen langs sjøen ikke er målsatt, mangler den fjerde og

siste siden i polygonet. Skylddelingsforretningen gir dermed ikke grunnlag for detaljert å bestemme retningen for grensen mellom bnr 9 og bnr 46 og hvor grensen ender ved sjøen.

Under befaringen foretok retten noen enkle kontrollmålinger med målebånd. Partene og retten forsøkte å avdekke kryss i fjell, for å finne knekkpunktet i grensen, men uten resultat.

Atle Bjorøy påviste på vegne av eierne av bnr 9, et punkt som ligger et par meter nord for gjerdet, nede ved sjøen. Han viste også til framlagte bilder, som ble tatt av det samme punktet i 2006 (vedlegg 2 og 3 til dok 5). Han mente dette beviste hvor grensen mot sjøen ender.

Retten kan ikke helt utelukke at dette er et grensekors, men er på ingen måte overbevist om at det påviste punktet er identisk med krysset som er omtalt i skylddelingen. Utsprengingen av nausttomtene har også påvirket forholdene ved strandlinjen i betydelig grad.

Retten har kommet til at plasseringen av gjerdet, som sannsynligvis ble satt opp relativt kort tid etter fradelingen, og som senere er respektert av partene, må legges til grunn for avgjørelsen. Gjerdet viser bruken som ble etablert på grunnlag av skylddelingsforretningen, og som har vært praktisert siden. Som nevnt foran er de oppgitte mål i beskrivelsen ikke fullstendige og nøyaktige nok til detaljert å konkludere hvor punktet ved sjøen ligger.

Generelt er gjerder av praktiske årsaker ikke alltid satt opp i grenselinjen. Retten ser i dette tilfelle ingen grunn til at gjerdet, da det ble etablert, skulle bli satt ett par meter sør for grensepunktet. Terrengforholdene tilsier ikke at et slikt avvik er naturlig. Retten legger derfor i prinsippet gjerdets plassering til grunn for sin konklusjon.

Når det gjelder grense nr 2, mellom bnr 9 og bnr 42 og 77, er det ingen tvist mellom de to partene. Eier av bnr 46 og 77 ønsker likevel en rettskraftig fastsetting av grensen gjennom saken, da det er noe usikkerhet knyttet til grensen..

Jordskifteloven § 88 gir hjemmel for at jordskifteretten fastsetter grensene også i slike tilfeller hvor det er uklarhet om grensene og ikke nødvendigvis tvist.

Lovens system er at slike tilfeller som gjelder "uklare grenser" behandles som rettsfastsettende vedtak etter jordskifteloven § 17a. Av hensynet til helheten i saken og av prosessøkonomiske grunner velger retten likevel å ta grense nr 2 inn som del av domsslutningen, jf jordskifteloven § 17.

Eiendommen tilhørende Loftesnes består av "summen" av bnr 42 og bnr 77.

I og med at det ikke er tvist om grensen går retten ikke detaljert inn på beskrivelsene i de framlagte skylddelingsforretningene for hhv bnr 42 fra 1935 og bnr 77 fra 1940. Retten vil likevel bemerke at heller ikke disse beskrivelsene, er egnet til detaljert og nøyaktig å bestemme grenseforløpet. For bnr 42 skyldes dette at, i likhet med for bnr 46 som omtalt foran, er grensens lengde langs sjøen ikke målsatt. Dessuten er sannsynligvis grensekrysset ved sjøen blitt borte i forbindelse med de omtalte sprengningsarbeider. For bnr 77 blir det spesielt vanskelig da denne er en relativt komplisert geometrisk figur med seks ytre og to indre hjørner.

Partene er imidlertid enige om å legge til grunn det påviste kryss i berg (punkt nr 3). Videre er det enighet om i prinsippet å legge gjerdets plassering til grunn.

Når det gjelder de interne grensene mellom nausttomtene bnr 120, bnr 192 og bnr 520, er det ingen tvist mellom de tre eierne, og heller ingen tvist om de tre tomtenes grenser mot bnr 9. Eierne ønsker likevel en rettskraftig fastsetting og formalisering av sine grenser gjennom saken.

Som nevnt foran under grense nr 2, gir jordskifteloven § 88 hjemmel for at jordskifteretten fastsetter grensene også i slike tilfeller hvor det er uklarhet om grensene og ikke nødvendigvis tvist. Tilsvarende som for grense nr 2 velger retten av hensyn til helheten i saken og av prosessøkonomiske grunner å ta også disse grensene inn som del av domsslutningen, jf jordskifteloven § 17.

Retten legger til grunn at eierne av de tre eiendommene tidligere har avtalt sine interne grenser seg i mellom. Retten legger også til grunn opplysningene som er kommet fram i partsforklaringen fra Johnny Seim, at også daværende eier av bnr 42, dvs. Loftesnes sin rettsforgjenger, deltok i disse avklaringene og aksepterte resultatet.

Når det gjelder tvist om grense nr 3, mellom bnr 42 og bnr 520, har retten kommet til at grensen her følger av den bruk som har utviklet seg i området etter overenskomst mellom partene. Retten legger til grunn at tidligere eier av bnr 42 deltok i avklaringer med hensikt konkret å avtale grensene mellom de berørte. Dette binder også dagens eiere.

Når det gjelder tvist om grense mellom bnr 97 og bnr 42, og mellom bnr 97 og bnr 520, har retten kommet til at bnr 97 ikke har grense mot verken bnr 42 eller bnr 520.

Retten har ved gjennomgang av skylddelingsforretningene for bnr 96 (senere bnr 520), bnr 97, bnr 120 og bnr 123 (senere bnr 192) ikke funnet noe i beskrivelsene som beviser innbyrdes beliggenhet. Heller ikke har partene under hovedforhandlingen lagt fram opplysninger som gir pekepinn om hvordan dette opprinnelig var.

Flere av partene var under hovedforhandlingen inne på teorier om at det en eller annen gang har skjedd en eller annen form for makeskifte, eventuelt ut av området. Retten oppfatter dette å ligge utenfor saken. Retten skal bare ta stilling til spørsmål som ligger innenfor de rammer som følger av partenes påstander.

Retten har slått fast at bnr 520 i hele sin lengde grenser mot bnr 42. Det følger av dette at bnr 97 ikke kan ha beliggenhet *mellom bnr 42 i sør og bnr 520 i nord*.

Sakskostnader
Eier av bnr 97, Karin E. Henriksen og eier av bnr 120, Ellen M. Fosse, har nedlagt påstand om å tilkjennes sakskostnader.

Jordskifteloven § 81 bruker betegnelsen "sakkyndig hjelp i tvister", og viser til tvistemålslovens bestemmelser.

Karin E. Henriksen får ikke medhold i sin påstand når det gjelder realiteten i saken. Retten drøfter derfor ikke hennes påstand om tilkjenning av sakskostnader.

Ellen M. Fosse har fått medhold i sin påstand når det gjelder grensene for sin eiendom.

Retten kan likevel ikke se at noen av de andre partene i saken er i en slik posisjon at de kan sies å ha tapt saken fullstendig, sett i forhold til Fosse sin påstand, jf bestemmelsene i tvistemålsloven § 172. Hun blir derfor ikke tilkjent sakskostnader.

Domsslutning:

1. *Grensen mellom bnr 9 og bnr 46 følger i hovedsak gjerde, som rette linjer mellom kors i fjell (punkt 4), knekkpunkt i gjerde (punkt 27) og gjerdets endepunkt (punkt 8), og videre i samme retning. Mellom punkt 28 og punkt 29 grenser bnr 46 mot bnr 120.*

2. *Grensen mellom bnr 9 og bnr 42 (og bnr 77) følger i hovedsak gjerde, som rett linje mellom kors i fjell (punkt 3) og punkt 30 ved foten av utsprengt område.*

3. *Bnr 192 grenser: I sør mot bnr 520, grensen følger naustets søndre veggliv og forlengelsen av denne. I nord mot bnr 120, grensen er en parallell til sørgrensen i 4,2 meters avstand. I vest mot bnr 9 og går så langt det er sprengt ut.*

4. *Bnr 120 grenser: I sør mot bnr 192, grensen er sammenfallende med nordgrensen for bnr 192. I nord mot bnr 9 og bnr 46, grensen er en parallell til sørgrensen i 5 meters avstand. I vest mot bnr 9 og går så langt det er sprengt ut, avgrenset av grense mot bnr 46.*

5. *Bnr 520 grenser: I nord mot bnr 192, grensen er sammenfallende med sørgrensen for bnr 192. I sør mot bnr 42, grensen er en parallell til nordgrensen i 3,5 meters avstand. I vest mot bnr 9 og går så langt det er sprengt ut.*

6. *Bnr 97 har ikke grense verken mot bnr 42 eller bnr 520 i det aktuelle området.*

7. *Sakskostnader tilkjennes ikke.*

8. *Vedlagte jordskiftekart nr 125043, målestokk 1: 300, datert 27.05.2009, og tilhørende grensebeskrivelse inngår som en del av domsslutningen.*

GRENSESKILDRING

Jordskiftesak nr. :	1200-2006-0029
Kommune:	Fjell
Vedteken av:	Nord- og Midhordland jordskifterett
Koordinatsystem:	Euref89(WGS84) Sone 32

I den etterfølgende grenseskildringen er de oppgitte retningene i henhold til sant nord med 400 g (gon) inndeling av sirkelen. De oppgitte avstandene er horisontalmålt og koordinatene refererer seg til Euref89(WGS84) akse 32. Grensen og grensemerkene er tegnet på kart i målestokk 1:300, kartnr. 125043. Det er bare brukt godkjente grensemerke av aluminium påstemplet jordskifteretten sitt merke.
Ved måling av grensepunkt er det brukt GPS (Javad/Topcon) med krav til kvalitet i samsvar med jordskifterettens prosedyre for utføring av RTK måling i områdetype 3a, sprettbygd/dyrka mark med kartkvalitet FKB-C. Maksimalt tillatt punktdeformasjon for områdetype 3a er på 0,5 meter. Målte grensemerke skal ha en målenøyaktighet som skal ligge på 1/3 og mindre av overstående feilgrense.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 46
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 9

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	Kors i fjell			6694183,67	289328,81
		99,98	22,95		
27	Off. godkj. grm. i fjell			6694183,67	289351,77
		77,15	16,11		
28	Off. godkj. grm. i stein			6694189,33	289366,85

Grense 2
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 77 og bnr. 42

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Kors i fjell			6694176,78	289323,81
		98,84	43,12		
30	Umerka grensepunkt			6694177,57	289366,92

Grense 3
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 520
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 42

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
30	Umerka grensepunkt			6694177,57	289366,92
		97,30	2,69		
24	Off. godkj. grm. i fjell			6694177,68	289369,60
		97,30	9,17		
25	Off. godkj. grm. i fjell			6694178,07	289378,77

Grense 4
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 520

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
30	Umerka grensepunkt			6694177,57	289366,92
		399,39	3,51		
19	Off. godkj. grm. i fjell			6694181,08	289366,89

Grense 5
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 192
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 520

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
19	Off. godkj. grm. i fjell			6694181,08	289366,89
		97,53	11,45		
17	Umerka grensepunkt			6694181,53	289378,33

Grense 6
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 192

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
19	Off. godkj. grm. i fjell			6694181,08	289366,89
		399,39	4,21		
21	Off. godkj. grm. i fjell			6694185,29	289366,85

Grense 7
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 120
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 192

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
21	Off. godkj. grm. i fjell			6694185,29	289366,85
		97,40	10,76		
20	Umerka grensepunkt			6694185,73	289377,60

Grense 8
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
21	Off. godkj. grm. i fjell			6694185,29	289366,85
		0,08	4,05		
28	Off. godkj. grm. i stein			6694189,33	289366,85

Grense 9
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 46
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
28	Off. godkj. grm. i stein			6694189,33	289366,85
		78,24	3,32		
29	Off. godkj. grm. i stein			6694190,45	289369,98

Grense 10
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 9
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 120

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
29	Off. godkj. grm. i stein			6694190,45	289369,98
		97,82	5,18		
22	Off. godkj. grm. i fjell			6694190,62	289375,16

Grense 11
Eiendom til venstre: Gnr. 50 bnr. 46
Eiendom til høyre: Gnr. 50 bnr. 9

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
29	Off. godkj. grm. i stein			6694190,45	289369,98
		76,81	3,83		
8	Off. godkj. grm. i stein			6694191,81	289373,56

.....

Tinglysing
Når saken er rettskraftig, vil den bli tinglyst på følgende eiendommer i Fjell kommune:

- Gnr 50 bnr 9
- Gnr 50 bnr 42
- Gnr 50 bnr 46
- Gnr 50 bnr 77
- Gnr 50 bnr 97
- Gnr 50 bnr 120
- Gnr 50 bnr 192
- Gnr 50 bnr 520

Retten hevet
Hamar, 27.05.2009

Terje Malm (sign.)
jordskiftedommer

Rett utdrag attesteres:



Fjell kommune
Postboks 184

5342 STRAUME

Ferdigattest

Saksnr	Løpenr
2012/2237	20159/2014

Eigedom/byggjestad: N Bjorøyna

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
50	97		

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Arne Jan Henriksen Josefinesgate 28 0351 OSLO	Karin Elisabeth Henriksen Josefinesgate 28 0351 OSLO

Spesifikasjon

Dykkar søknad: 08.09.2014

Tiltak/bygg: Anneks

Vedtak gjort av:	Vedtak dato	Vedtaknr
Delegert plan- og utbyggingssjefen	12.11.2012	DPU.12/793

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
02.09.2014	Arne Jan Henriksen

Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner.

Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 99.1

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Straume	19.09.2014	Angelika Fefilova

Kopi til

Karin Elisabeth Henriksen			

Øygarden kommune

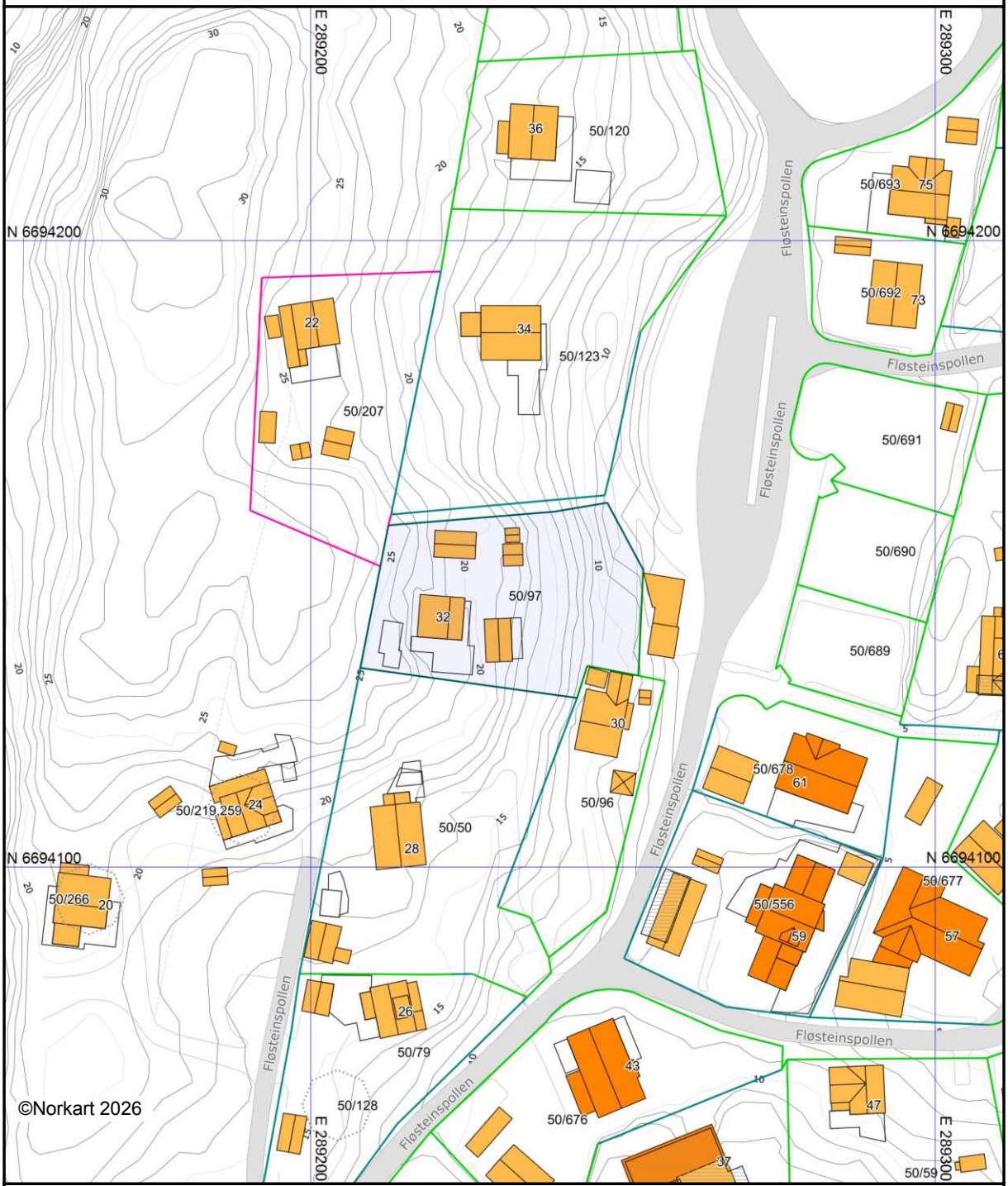
Grunnkart

Eiendom: 50/97
Adresse: Fløsteinspollen 32
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 19.03.2026

ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fløsteinspollen 32, 5177 BJØRØYHAMN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	3 190,08 kr
Slam	1 198,92 kr
Vann	3 115,32 kr
Sum	**7 504,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn - Abonnement fast	15%	1 stk	749.00	1/1	0 %	748,99 kr	187,27 kr
Vatn - Abonnement variabel	15%	63 m2	9.98	1/1	0 %	628,72 kr	157,18 kr
Vatn - Forbruk, stipulert	15%	76 m3	22.22	1/1	0 %	1 688,74 kr	422,18 kr
Slam - Årsgebyr kontroll septik	0%	1 stk	295.00	1/1	0 %	295,00 kr	73,74 kr
Slam - Årsgebyr fritidsb., tømm. kvart 4. år	15%	1 stk	1139.00	1/1	0 %	1 138,99 kr	284,76 kr
Reno - Hytterenovasjon	25%	1 stk	3324.00	1/1	0 %	3 324,00 kr	831,00 kr
					Sum	**7 824,44 kr**	**1 956,13 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

ØyVAR AS

Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume

Telefon: 56 31 59 30

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fløsteinspollen 32, 5177 BJØRØYHAMN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato:
20.03.2026

Øygarden kommune

Kommunale avgifter - feiing og eigedomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	50	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fløsteinspollen 32, 5177 BJØRØYHAMN								

Har eigedomen registrert ildsted for feiing?	Ja ☒	Nei ☐
	Årleg sum: 507 kr	

Er det eigedomsskatt på eigedomen?	Ja ☐	Nei ☒
	Årleg sum: kr	

Merknad:
Ta også kontakt med ekstern leverandør ØyVar AS vedr. andre kommunale gebyr.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stillt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong
Telefon: 56 16 00 00
E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

Utskriftsdato: 19.03.2026

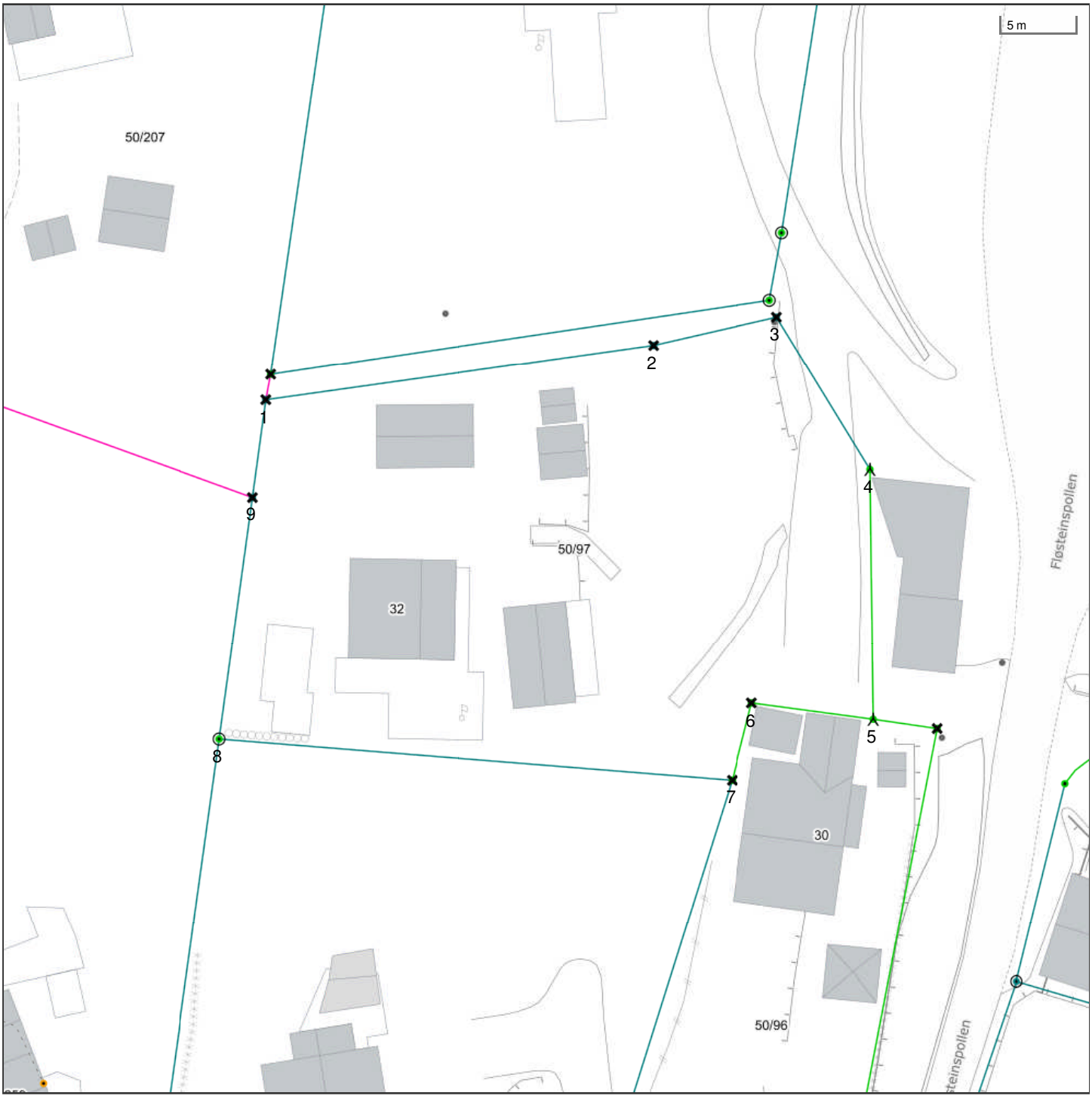
Oversiktskart for eiendom 4626 - 50/97//



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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4626 - 50/97//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 108,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6694143,31	**Øst**	289227,38	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6694154,6	289212,42	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	6,69	
2	6694156,77	289238,99	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	26,66	
3	6694158,2	289247,47	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	8,60	
4	6694147,51	289253,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,13	
5	6694130,58	289252,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,95	
6	6694132,16	289244,26	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	8,33	
7	6694127,01	289242,63	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	5,40	
8	6694131,82	289207,92	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,04	
9	6694148,04	289211,13	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	16,53	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.03.2026 09:35

Eiendom 4626-50/97 Knatten

Bruksnavn	Knatten				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	28.07.1941	Andel	
Kommunenr	4626	Oppgitt areal	949,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	50	Beregnet areal	1108,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	97	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fløsteinspollen 32	5177 Bjørøyhamn	Bjorøy	Bjorøyna/ Tyssøyna	Foldnes sokn

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.07.1941	Skylddeling	4626-50/97	Mottaker	0
		4626-50/9	Avgiver	0
24.10.2002	Kartforretning	4626-50/97	Mottaker	949,9
24.10.2002	Sammenslåing	1246-50/165	Avgiver	0
		4626-50/97	Mottaker	0
28.04.2010	Kartforretning med grensejustering	4626-50/97	Mottaker	161,6
		4626-50/9	Avgiver	-161,9
		4626-50/96	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4626-50/97	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	24185761			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1900	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	175592512			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

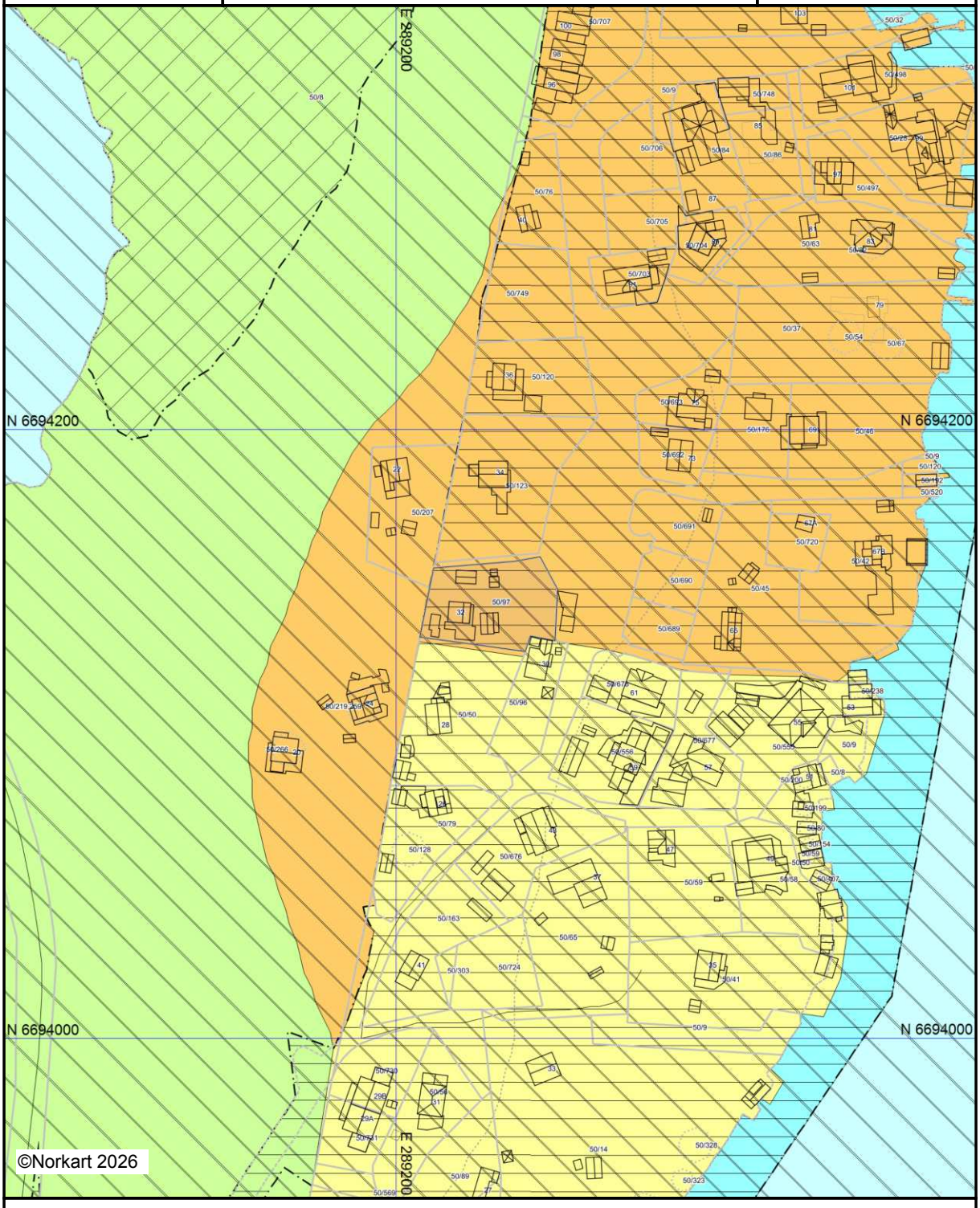
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/97
Adresse: Fløsteinspollen 32
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Sikringsone - Andre sikringssoner

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

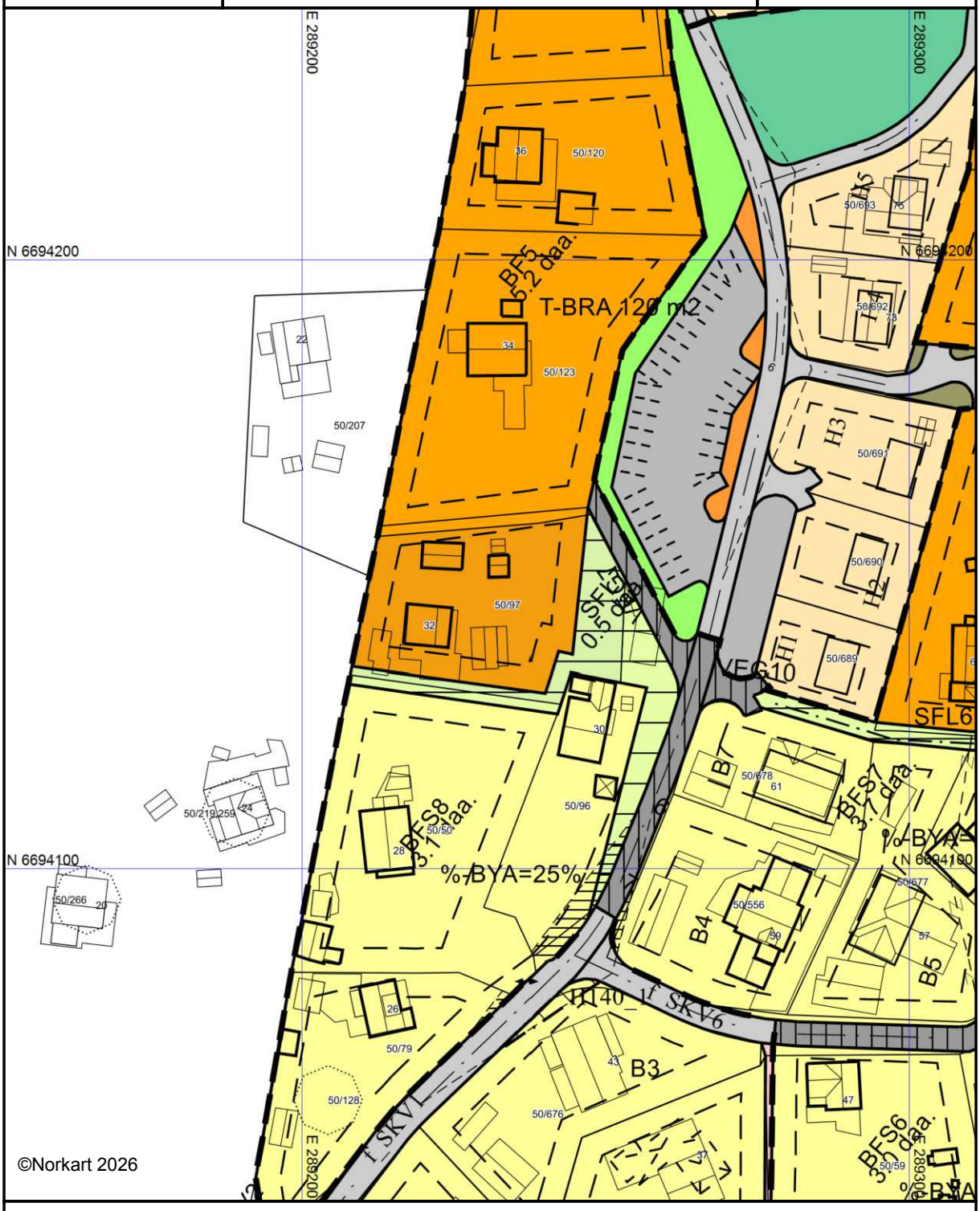
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/97
Adresse: Fløsteinspollen 32
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



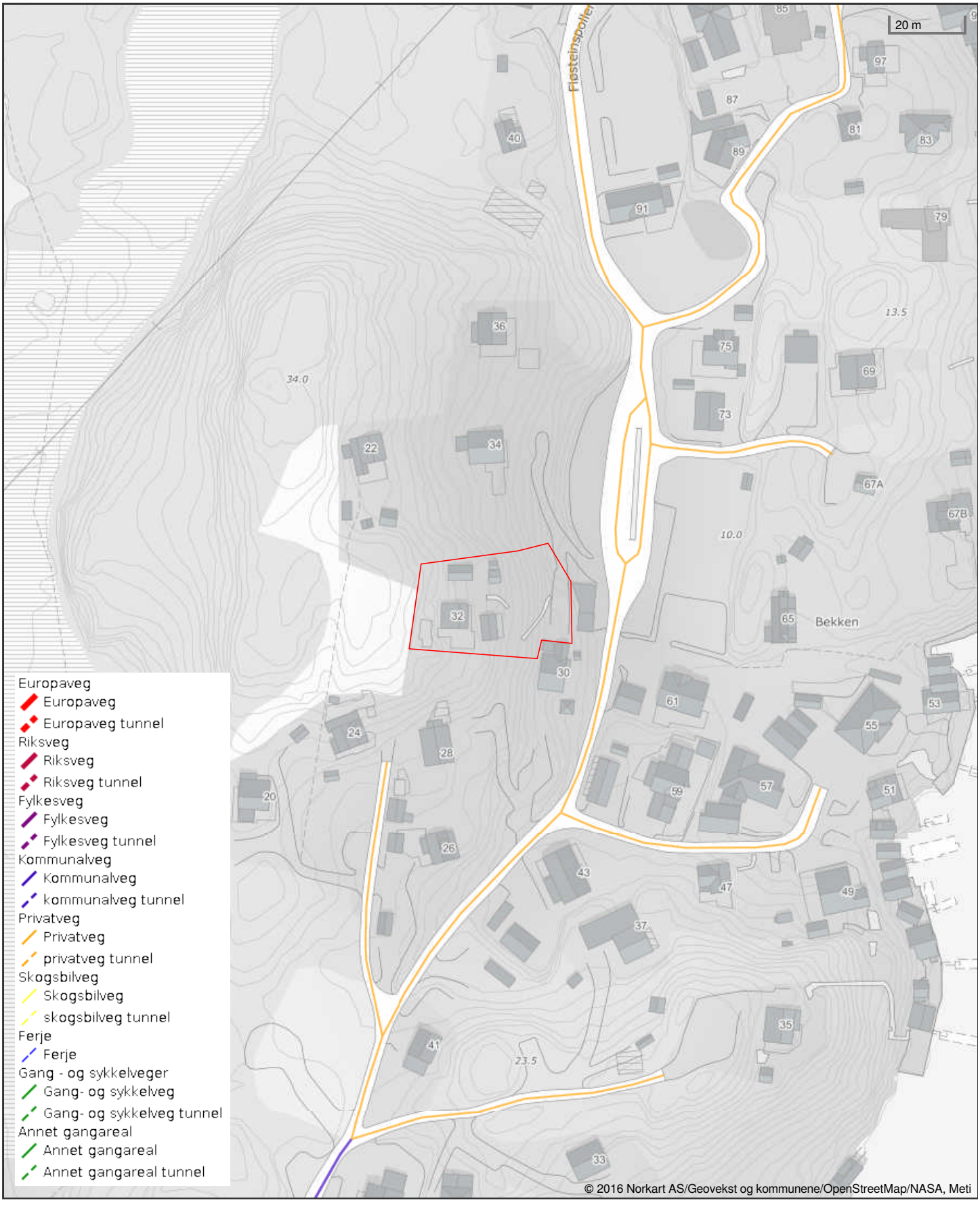
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 19.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 50/97//



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

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	97	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fløsteinspollen 32, 5177 BJØRØYHAMN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 109 m^2 **KPHensynsonenavn** H190_10 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 107 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 109 m^2 **KPHensynsonenavn** H900_86 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	1 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 109 m^2
KPHensynsonenavn	H220_1
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060013
Navn	174 RP Fløsteinspollen, N.Bjorøyna (50-9)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3430/124620060013_Fl%c3%b8steinspollen_F%c3%b8resegner_050520.pdf - https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/6886/124620060013_Fl%c3%b8steinspollen_F%c3%b8resegner_E9_221123.pdf
Delarealer	**Delareal** 242 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** SFL7
	Delareal 865 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** BF5
	Delareal 1 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS8

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fløsteinspollen 32, 5177 Bjørøyhamn
Gnr. 50, Bnr. 97, Øygarden kommune.

Oppdragsnummer:
170260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest
Saksbehandler: Andreas Rasmussen
Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 982 39 646
E-post: andreas.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
