



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Hollund 26, 5427 URANGSVÅG

**Stor og innholdsrik einebustad  
med stor tomt | Gode solforhold og  
barnevennleg område**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Elisabeth Nonås Fylkesnes

**Mobil** 970 61 685

**E-post** elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland**  
Hamnegata 2, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 390,-  
**Total inkl. omk.:** Kr 3 356 390,-  
**Selger:** John Sortland  
Bjørn Hroar Sortland  
Grete Eidet  
Tor Gunnar Huus

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total:** 229/250 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2303.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 89, bnr. 51

**Oppdragsnr.:** 1504240036

## Velkommen til Hollund 26!

Hollund 26 er ein stor og innhaldsrik einebustad med stor tomt og gode solforhold i eit barnevennleg og kjekt område.

Einebustaden går over tre etasjer og inneholder:  
U.etg.: Entré, gang, toalettrom, verkstad/hobbyrom, vaskerom, boder og kjellarrrom  
1.etg.: Gang, stover, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom  
Loftsetasjen: Gang, 2 soverom, boder og bad

Det er garasje med inngang til verkstadsrommet i huset og carport

Tomta er flott opparbeida med grasplen, beplantning, blomsterbed, fruktre og innkøyrse med beleggstein.  
Det er ein kjekk uteplass med utgang frå stva, samt terrasse utenfor hovudsoverrommet.

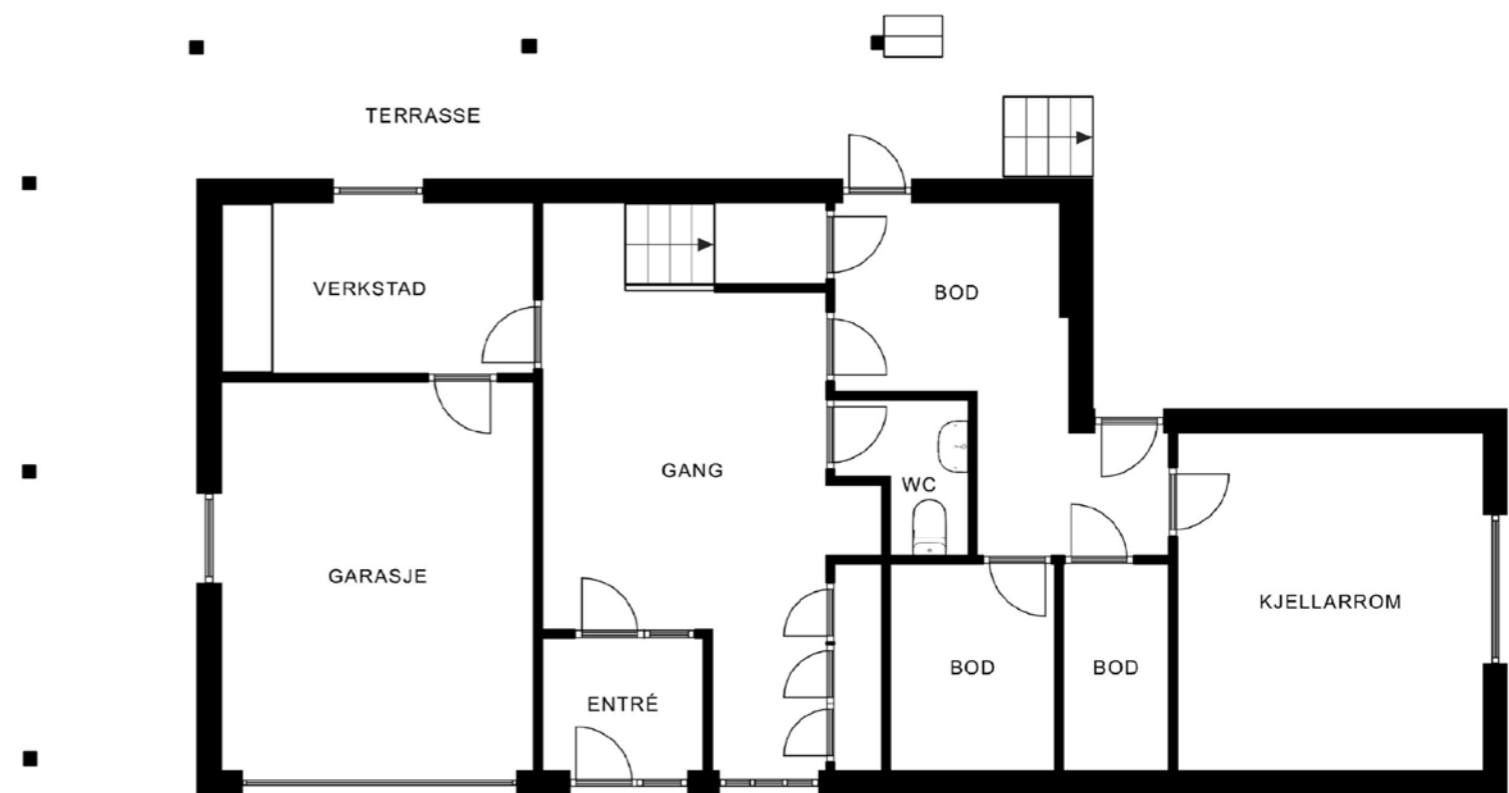
### VERDT Å MERKE SEG

- Stor og flott tomt
- Sol frå morgon til seint på kveld
- Barnevennleg
- Sentral plassering med kort veg servicetilbod, skule og barnehage
- Skjerma



## Innhold

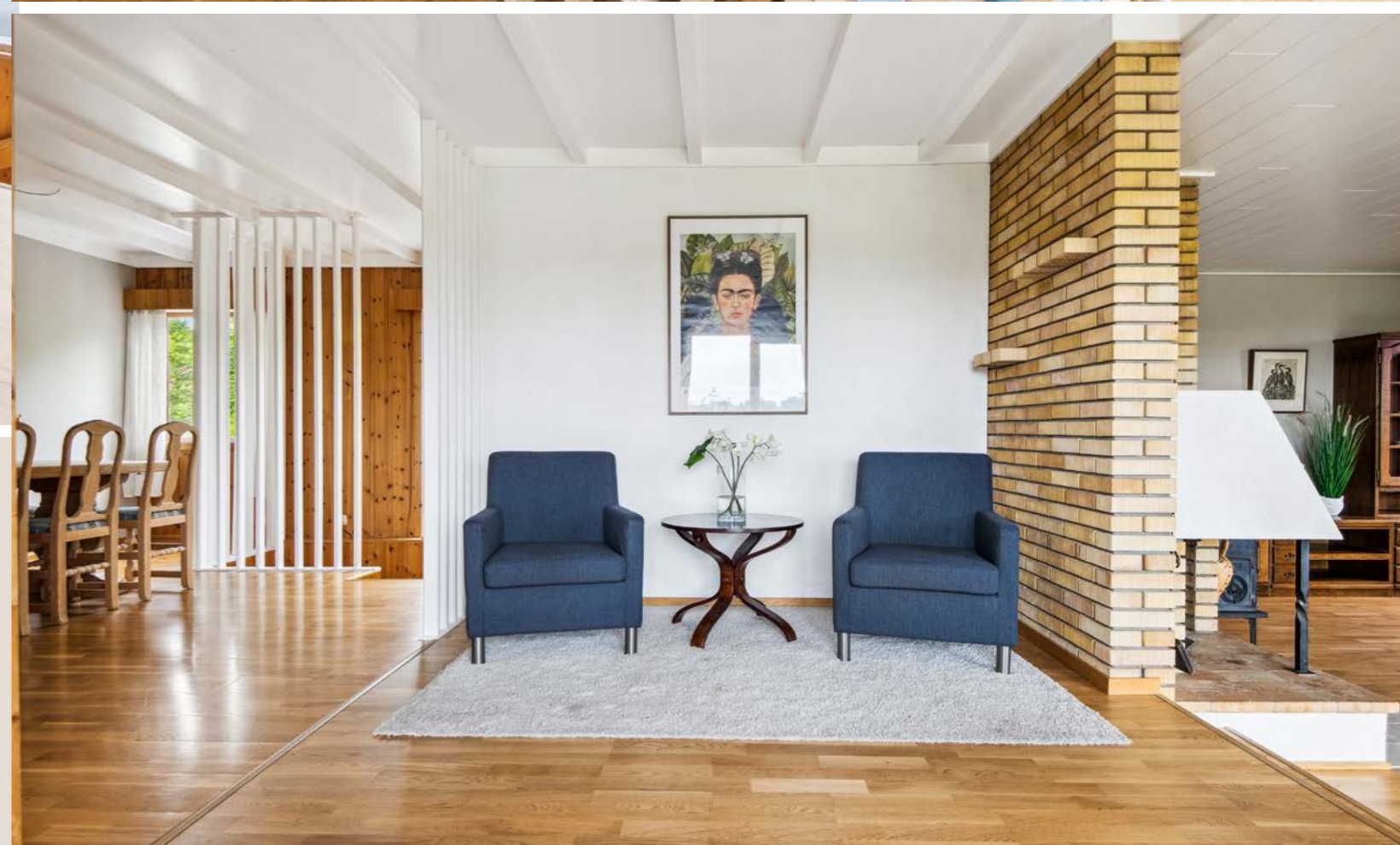
Velkommen .....	4
Bilder .....	6
Plantegninger .....	32
Om eiendommen .....	36
Tilstandsrapport .....	46
Forbrukerinformasjon .....	81
Budskjema .....	82



**Velkomen inn!**

Bustaden har ein romsleg entré med plassbygde skap, og ein stor hall med god plass til å henge frå seg yttertøy og sko.

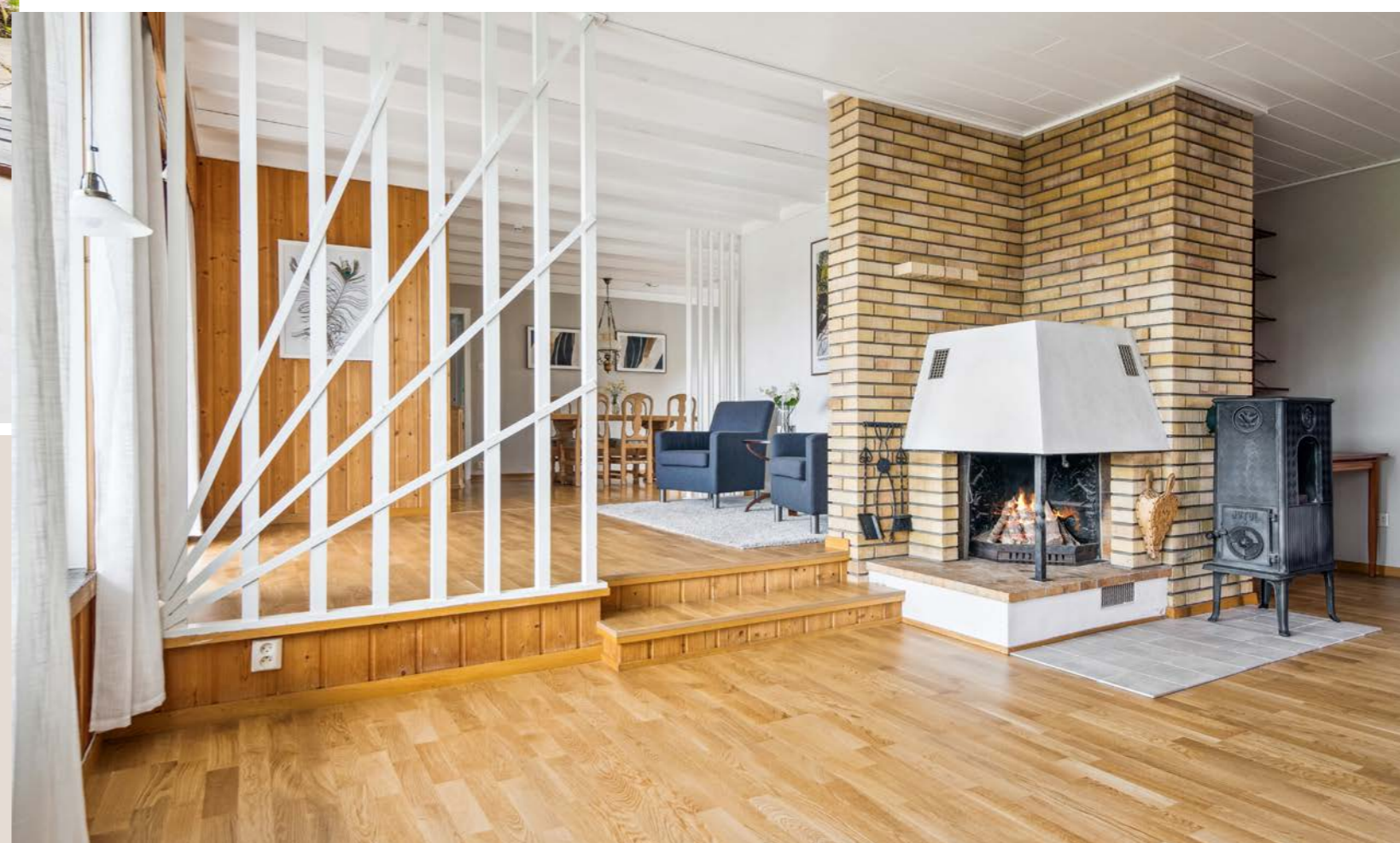
Hallen er romsleg, med lysmåla tak og god romfølelse. Det er tilgang til fleire gode boder, samt ei kjellarrom, toalettrom, verkstadrom og garasje frå gangen. Det er trapperom opp til hovudetasjen



Eigedommen har ei stor stove som er inndelt i fleire soner. Etestova er av god storleik, vegg-i-vegg med kjøkkenet.  
Her kan ein samle familie og vener til hyggelege stunder.  
Dagens eigar har delt det inn i etestove, tv-stove og hovudstove - her er moglegheitane fleire!  
Det er store vindauger i front av heile stova, som gir naturleg lysinnslepp og flott utsikt



Stor og flott stove med god plass til sittjegrupper. Taket og parketten er frå 2023.



Det er utgang til stor og solrik uteplass frå stova

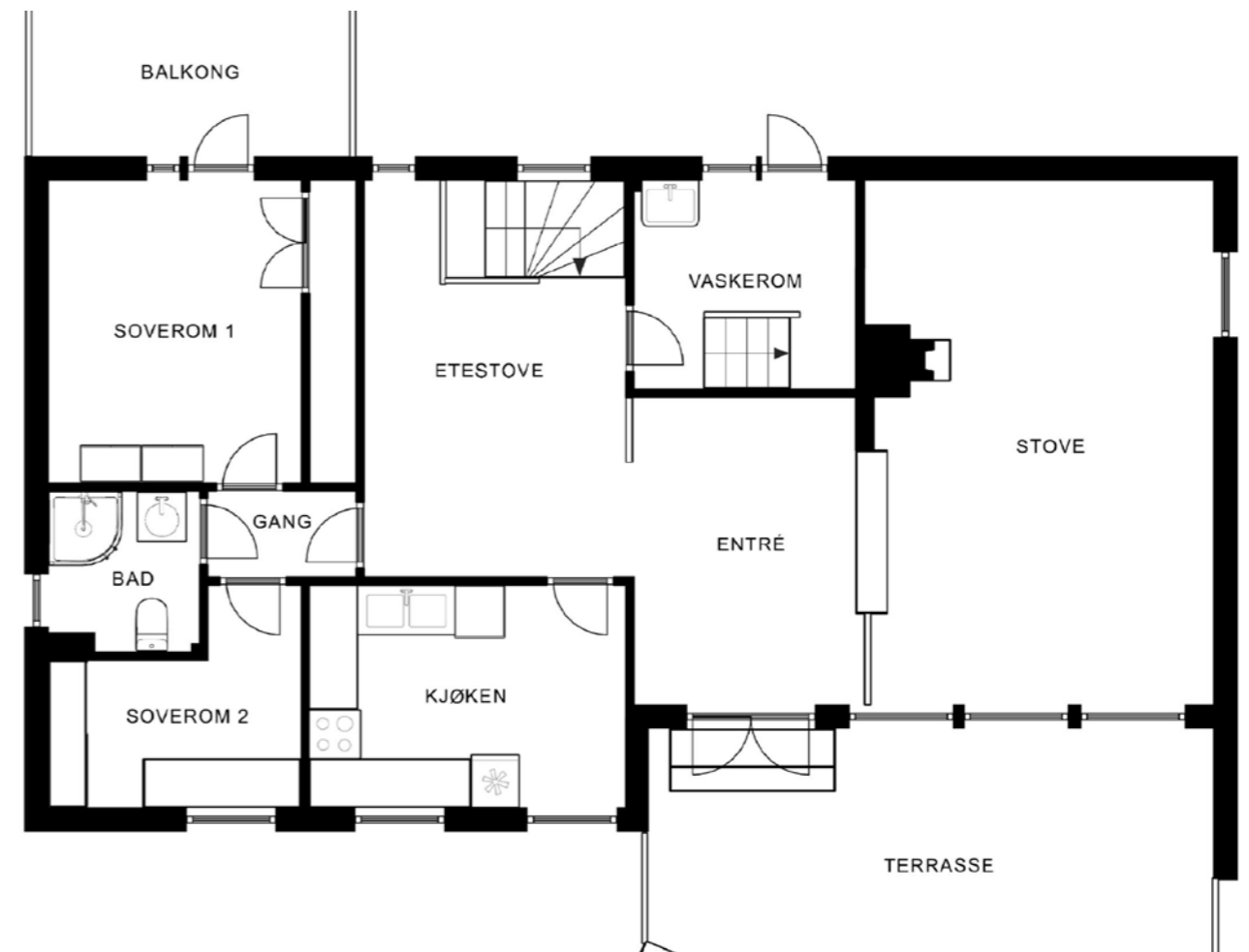
Stor og flott stova med god plass til sittjegrupper. Taket og parketten er frå 2023.  
Stova har ein peis som gir god varme på kalde dagar. Det er nytt tak i stova  
Det er både open kamin og ein jøtul omn i stova.



Kjøkenet er utstyrt med flis benkeplate med nedfelt vask i stål, integrert platetopp, steikeovn, mikro, kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Kjøkenet er eit klassisk eikekjøkken med god skap- og benkeplass. Det er takhøge skap. Det er plass til kjøkenbord ved vindauga, her er det laga ein plassbebygd sitjebenk.







Badet er innreia med servant i møbel, toalett, dusjhjørne og skap.



Hovudsoverommet er det største av soveromma og har god plass til dobbeltseng, nattbord og har plassbygde garderobeskap.  
Hovudsoverommet har utgang til eigen balkong.

Soverom 2 i hovudetasjen vart nytta som eit arbeidsrom





Illustrert planteikning loftetasjen, avvik kan forekomme.

Det er god oppbevaring i kneveggar og boder i loftsetasjen.

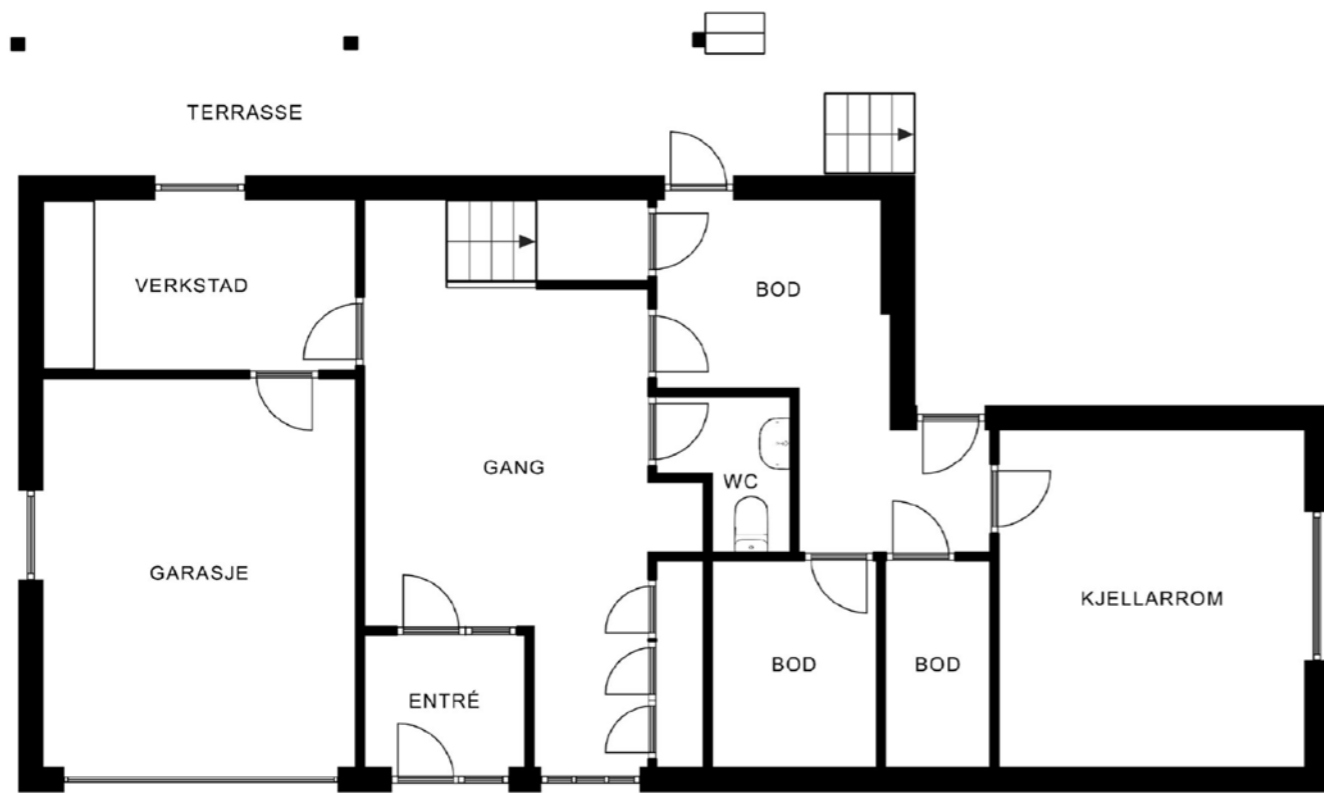
Badet i loftsetasjen er utstyrt med benkeplate med nedfelt vask, golvstående toalett og dusj med forheng.



I loftetasjen er det 2 store soverom med god plass til dobbelseng, nattbord, godstolen og ein skrivepult.



Soverom 4 er og av god storleik, med plass till dobbeltseng, nattbord og garderobeløysing.



Toalettrom i 1. etasje innreia med golvstående toalett og enkel vask med spegel.



Illustrert planteikning av underetasjen, avvik kan forekomme.





Det er garasje med inngang til verkstadrommet i huset og carport  
Innkørselen har belegningsstein og god plass til parkering.



Terrasseplattingen i framkant av stova er av god storleik. Det er ein lun og kjekk uteplass med skiferheller på bakken.

Det er god plass til sittegruppe, solstol og grill. Deler av terrassen er overbygd, og det er manuelle markiser. Det er og innstalert spottar for utvendig belysning.



Eigedommen er svært flott opparbeida med plenar, beplantning med busker, stauder, trer og blomster - her er eit eldorado for store og små!  
Det er ein stor grasplen i bakkant av huset, samt i framkant. Det er ein robotklyppar som følgjer med i salet.

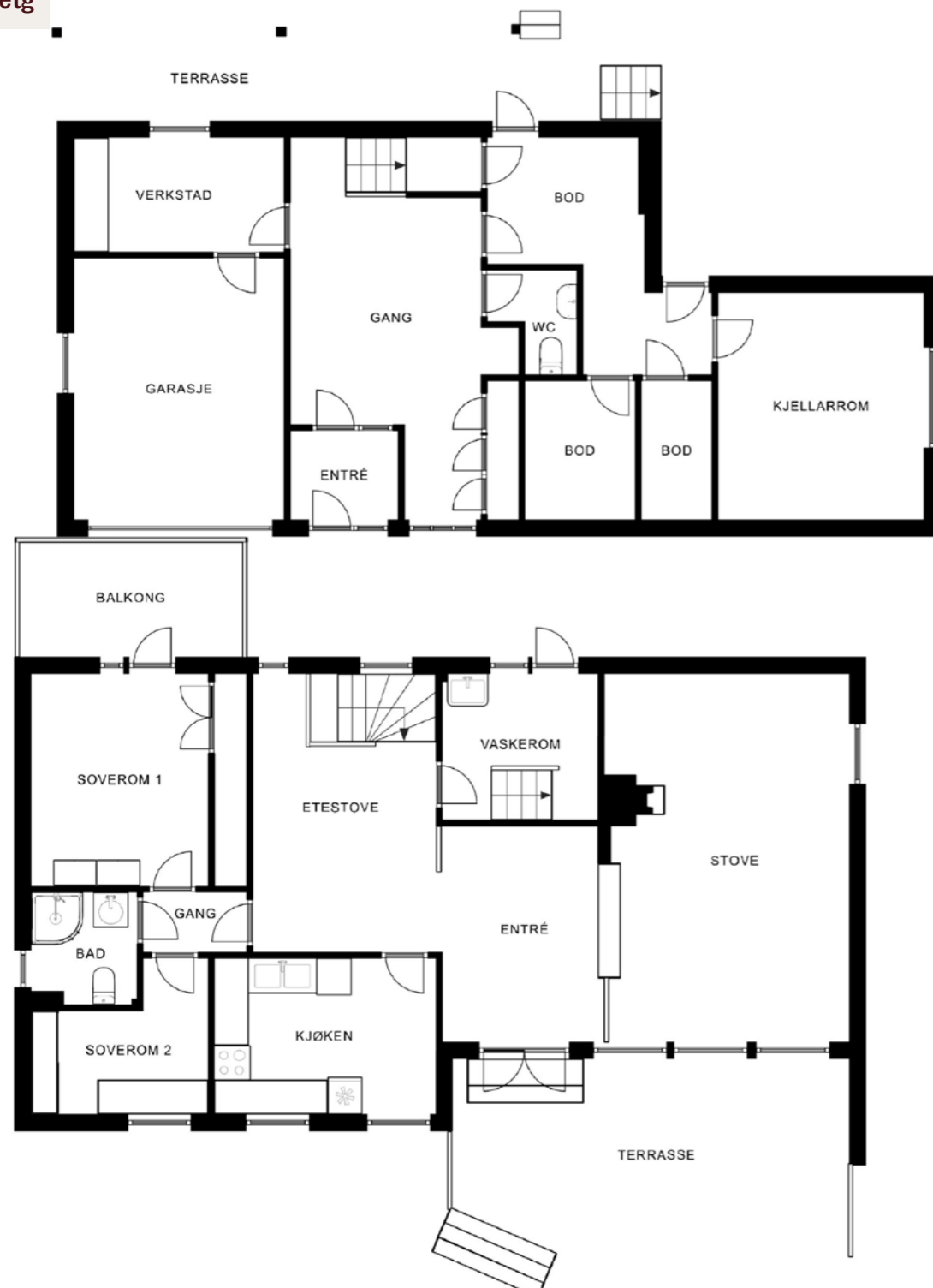
Hagen i bakkant av eigedommen. Her har seljar sett på moglegheit for å dele i frå ei tomt, og det vert opp til ny eigar om dei ynskjer å gå vidare med den ideéen.  
Balkongen er utenfor hovudsoverommet.





# Plantegning

U. + 1. etg



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

Loftsetasje



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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 229 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 250 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bustad

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Vindfang, hall, hobbyrom, wc, gang, matbod, kjølerom og kjellarrom.

1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Etestove, bod, 2 soverom, bad, kjøken og stove.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Uthus.

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, bod og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje/Uhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje/uthus

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Trapp til loft er ikke godkjent.

Det er fuktmerker på gulv i bod på loft etter lekkasje fra takvindu.

Det er hull i gulvbelegg i bod/vaskerom.

Stedvis knirk i gulv i 1. etasje og på loft.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2303.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Merknad frå kommunen:

Noko usikkert areal då berre delar av grensene er oppmålt/koordinatfesta.

Oppgitt areal henta frå matrikkel.

### Beliggenhet

Bustaden ligg vakkert til i sentrum av bygda Hollund.

Den sørvendte uteplassen på framsida har sol frå morgon til kveld og utsikt over Storavatnet og den vakre kyrkja i Sortland.

Berre 600 meter unna ligg det nyetablerte

Storsenteret med daglegvarebutikkar, apotek, kafear, sportsbutikkar, klesbutikkar, optikar, pizzarestaurant og mykje meir. Her blir òg bygd eit nytt legesenter med tannlegeteneste. Rett ved Storsenteret finst barneskule, ungdomsskule, vidaregåande skule, idrettsanlegg og symjehall, medan barnehagen ligg i nabolaget.

500 meter vidare mot vest ligg Bømlo rådhus og det gamle sentrumsområdet med Bømlo sjukeheim og kulturhus ved vatnet, nær kyrkja.

I Bremnes sentrum finner du det meste av servicetilbod og fasiliteter. Einebustaden har ein attraktiv og sentralt beliggenhet i eit familievennleg boligområde.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Espira Hollund barnehage 0.4 km

Maurtua barnehage Bømlo 1.5 km

Espira Salamonskogen barnehage 1.7 km

Svortland skule 1.4 km

Bremnes ungdomsskule 1.3 km

Bømlo vidaregåande skule 1.2 km

Rubbestadnes vidaregåande skule 7.2 km

Bremnes u.skole - gymnastikksal - Aktivitetshall 0.8 km

Laurhammer - ballplass - Ballspill 1 km

SKY Fitness Bømlo 1,8 km

Kiwi Hsd - PostNord 0.5 km

Coop Prix Bremnes 981 m

HSD - Handelssenteret ditt 0,5 km

Apotek 1 Bremnes 0,5 km

### Skolekrets

Svortland/Bremnes

### Offentlig kommunikasjon

Storavatnet burettslag - Linje 555, 558 0.2 km

Stord Lufthamn Sørstokken 32 min

Bergen Flesland 2 t 23 min

### Bygningssakkyndig

Thomas Angel Langli

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Følgjande er opplyst om i tilstandsrapporten:

Bustad:

Grunnmur oppført i betongstein.

Reisverk i tre.

Saltakkonstruksjon teknet med

Garasje er en del av 1. etasje.

Eldre slitt garasjeport i tre.

Støpt plate.

Grunnmur oppført i betongstein.

Dør fra garasje til hobbyrom.

### Sammendrag selgers egenerklæring

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja, seljar skrive vidare at dei har fått løyve til å reingjere og fylle oljetanken med grus i mai 2024.

Tilleggs kommentar:

Til spørsmål om en kjenner til at det er utført arbeid, viser vi til at at dette er gjort fortløpende, og i forhold til enhver tids behov for vedlikehold og oppgradering. Vi innehar ikke informasjon med detaljer om hvordan dette arbeidet er gjort.

### Innhold

Hollund 26 er ein stor og innholdsrik einebustad med stor tomt og gode solforhald i eit barnevennleg og kjekt område.

Einebustaden går over tre etasjer og inneholder:

U.etg.: Entré, gang, toalettrom, verkstad/hobbyrom, vaskerom, boder og kjellarrom

1.etg.: Gang, stover, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom

Loftsetasjen: Gang, 2 soverom, boder og bad

### Standard

Beskrivelse av innvendige overflater:

Kjeller:

Gulvflatene er tekket med fliser, tepper og vinyl.

Trepanel og mur på veggflater.

Trepanel i alle himlinger.

1. etasje:

Parkett og laminat på gulvflater.

Trepanel og tapet på veggflater.

Malte panelbord og malte plater i himlinger.

Loft:

Laminat og tregulv på gulvflater.

Trepanel på vegger.

Malte plater i himlinger

Bad 1. etasje

Golv: fliser

Vegg: våtromstapet, dusjsone er flislagt

Tak: malt slett himling

Utstyrt med: bua dusjdører i glass, vask med skapinnredning, speil og golvstående toalett

Bad 2. etasje

Golv: våtromsbelegg

Vegg: baderomsplater og trepanel

Tak: malte plater i skråhimling

Utstyrt med: benkeplate med nedfelt vask, golvstående toalett og dusj med forheng.

Ein gjer merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol i overflater etter bilete/hyller osb, og noko misfarging/skjolder der bilete/hyller/ møblar osb. har vore plassert. På golv vil det som

regel vera diverse slitasje, og noko misfarging/riper osb der møblar har vore plassert. Dette vert ansett som normalt for ein brukt bustad.

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av Thomas Angel Langli. Denne er vedlagt salsoppgåva. Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tllilstandsrapporten.

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

Tg2 settes grunnet alder på drenering samt manglende utvendig fuktsikring.

1.3 Terrengforhold

TG2 settes grunnet noe hellende terreng inn mot bolig på nordsiden.

2.1 Yttervegger

TG2 setets grunnet normal slitasje på overflater samt liten avstand på kledning ned mot takoverbygg.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG2 settes grunnet alder på konstruksjonen samt manglende synlig lufting.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 settes grunnet alder og manglende lufting av konstruksjonen.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet for lav rekkverkshøyde ihht forskrift.

7.1.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder på underliggende membran.

Det er ikke avdekket lekkasjer på befaringsdagen.

Det anbefales å bytte ut tettesjikt grunnet alder.

7.2.1 Bad 2. etasje Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater.

Det anbefales å sette inn dusjkabinett ved videre

bruk av badet.

7.2.3 Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder og slitasje på tettesjikt.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet alder og slitasje på VVS.

10.5 Ventilasjon

TG2 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk på bad loft.

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG2 settes grunnet alder og manglende

dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag å ta en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget før salg av bolig.

Dette må utføres av autorisert elektriker.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i

tllilstandsrapporten.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 settes da utskiftninger må påberegnes innen rimelig tid.

Takvindu på er ikke ferdig listet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

7.1.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

TG3 settes grunnet ufagmessig løsning på overgang mellom vegg og sokkelfliser.

TG2 vurderes på overflatene forøvrig.

Ved videre bruk av badet med dagens tilstand

anbefales det å sette inn dusjkabinett.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

7.1.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

TG3 settes grunnet mye bom/hullyd i gulvfliser.

TG2 settes grunnet svakt fall til sluk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas

mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

7.2.2 Bad 2. etasje Overflate gulv

TG3 settes grunnet manglende tilgang for lekkasjevann til sluk.

TG2 vurderes grunnet manglende fall.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

9.1.1 Kjeller Veggene og himlingens overflater

TG3 settes grunnet manglende ventil i kjølerom.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

TG3 settes grunnet mye fukt i vegger i kjellerstue og bod.

Vegger må rives og utvendig fuktsikring på utbedres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

10.4 Varmesentraler

TG3 settes da oljetank må rengjøres og tømmes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

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

### Moderniseringer og påkostninger

Kommentar frå takstmann:

Oppdragsgivers opplysninger om boligen:

1. Ny tak dekking utført ca. 1987, inkludert installasjon av takvindu på loft.
  2. Kjøkken oppusset ca. 1994
  3. Carport bygget ca. 1987
  4. Vinduer skiftet kjøkken og soverom sør
  5. Panel på vegg øst og deler av vegg sør skiftet de seneste åra
  6. En stor del av takflater i hoved etasje overflate behandlet de siste 10 årene
  7. Soverom pusset opp for ca 7-8 år siden
  8. Ny parkett laminat gulv i tv-stue og stue 2023
  9. Nytt innvendig tak i hoved stue 2023
  10. Ute belysning og stikkontakter montert på terrasse og uteplass i 2019
- Ingen av innvendige trapper har godkjente rekkverk.

### Parkering

Det er garasje med plass til ein bil og carport. I tillegg er innkøyrseln asfaltert og det er god plass til parkering

### Forsikringsselskap

Gjensidig

### Polisenummer

16459119

### Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i golv i hall kjeller og bad 1. etasje. Vedovn og open peis i stove. Ellers annen elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 909

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Dei komunale avgiftene for 2023 var fordelt slik:

Vatn og avløp kr 13 487,-  
Renovasjon kr 3 038,-  
Slamavgift kr 938,-  
Feiing kr 445,60,-

### Eiendomsskatt

Kr 5 840

### Eiendomsskatt år

2023

### Info eiendomsskatt

Eigedomsskatt kr 5 840,- pr å. Beløpet gjelder for 2023.

### Formuesverdi primær

Kr 772 742

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 936 419

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 51 i Bømlø kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4613/89/51:

03.12.1964 - Dokumentnr: 5228 - Bestemmelse om gjerde  
- Gjerdeplikt for eiendommen iht. skyldskifte

Rettigheter på andre eiendomme:

03.12.1964 - Dokumentnr: 5228 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:89 Bnr:8  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
- Rett til bilveg over hovudbruket, slik den er i dag.  
Rett til å legge kloakkgrøft ove rhovudbruket i samråd med grunneigar iht. skyldskifte.

14.12.1978 - Dokumentnr: 11526 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:89 Bnr:53  
- Rett til å sette opp uthus i grenselina mot bnr. 53 og bnr. 8

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.02.1979 - Nybygg, uthus.  
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.11.1968 - Nybygg, bustadhus.  
Godkjente byggeteikningar uthus datert 22.12.1978.  
Godkjente byggeteikningar bustadhus datert 27.05.1966.

2.etg.:

Det var opprinneleg tørkeplass utvendig der det i dag er ekstra plass for stova.  
Det var eit soverom i etestova, og opprinneleg var det inndelt i etestove og stove, no er dette opna opp.

underteasjen:

På teikningen så står der: Her blir det div. kjellarrom, og det er i dag brukt som boder, kjellarstove og lagringsplass.

loftsetasjen er ikkje innteikna på teikningen, og trappa på vaskerommet er ikkje med på teikningen. På matrikkelrapporten så er det lagt inn loftsetasje. Vindu på loftsetasjen er satt inn etter byggeår.

Meklar har snakka med kommunen og fått opplyst at sidan endringane er gjort før lovendring i 1989 så tar kommunen utgangspunkt i at rommene er godkjent. Meklar har sendt inn oppdaterte teikningar, slik at kommunen har registrert rommene og planløyisingen slik den er i dag.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.02.1979.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er tinglyst vegrett.

Kommunen opplyser at Det er om lag 95 meter med privat veg frå fv. 5004 og fram til eigedommen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen følger kommuneplan 2013-2025 datert 18.03.2013 med planstatus boligbebyggelse.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Kommentar boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,00))

100 390,- (Omkostninger totalt)

3 350 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 390

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 274,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Elisabeth Nonås Fylkesnes

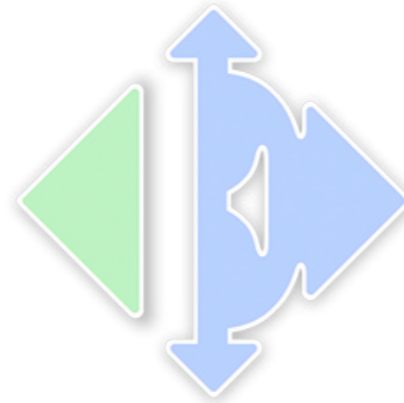
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no  
Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata  
2  
5411 Stord

#### Salgsoppgavedato

21.06.2024

Enebolig  
Hollund 26  
5427 Urangsvåg



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 18/06/2024

Langelandshaugen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

#### AVGRENSNING:

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

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

#### PIPER OG ILDSTEDER:

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

#### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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



## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:89, Bnr: 51
<b>Hjemmelshaver:</b>	Harald Sortland
<b>Seksjonsnr:</b>	0
<b>Festnr:</b>	0
<b>Andelsnr:</b>	0
<b>Tomt:</b>	2303 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke kjent
<b>Adkomst:</b>	Vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke kjent
<b>Forsikringsforhold:</b>	Gjensidige
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke kjent
<b>Byggeår:</b>	1968

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	06.06.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.
<b>Oppdragsgiver:</b>	John Sortland
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

## OM TOMTEN:

Tomtestørrelse er innhentet fra Propcloud.

## OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur oppført i betongstein.  
Reisverk i tre.  
Saltakkonstruksjon tekket med

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som fra byggeår med normalt vedlikehold og noe oppgraderinger på overflater.

## ANNET:

Oppvarming:  
Varmekabler i gulv i hall kjeller og bad 1. etasje.  
Vedovn og åpen peis i stue.  
Ellers annen elektrisk oppvarming.

## DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærrel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1. Egenerklæring er ikke fremvist.  
Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert.  
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.  
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.  
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

Gulvflatene er tekket med fliser, tepper og vinyl.  
Trepanel og mur på veggflater.  
Trepanel i alle himlinger.

**1. etasje:**

Parkett og laminat på gulvflater.  
Trepanel og tapet på veggflater.  
Malte panelbord og malte plater i himlinger.

**Loft:**

Laminat og tregulv på gulvflater.  
Trepanel på vegger.  
Malte plater i himlinger.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Trapp til loft er ikke godkjent.  
Det er fuktmerker på gulv i bod på loft etter lekkasje fra takvindu.  
Det er hull i gulvbelegg i bod/vaskerom.  
Stedvis knirk i gulv i 1. etasje og på loft.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligen skal selges.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Deler av kjeller og loft er innredet etter byggeår.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

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

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	81	0	0	0	55	26
1. etasje	104	0	0	6	104	0
2. etasje	44				39	5
SUM BYGNING	229	0	0	6	198	31
SUM BRA	229					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Uthus	0	15	0	0	0	15
SUM BYGNING	0	15	0	0	0	15
SUM BRA	15					

**BRA-i:****Kjeller:**

Vindfang, hall, hobbyrom, wc, gang, matbod, kjølerom og kjellerstue.

**1. etasje:**

Spisestue, bod, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

**2. etasje:**

Gang, 2 soverom, bod og bad.

**BRA-e:**

Uthus.

**MERKNADER OM AREAL:**

NB: Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom 2023 og 2024.

Arealmålingen er utført med laser.

Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

**GARASJE / UTHUS:**

Garasje er en del av 1. etasje.

Eldre slitt garasjeport i tre.

Støpt plate.

Grunnmur oppført i betongstein.

Dør fra garasje til hobbyrom.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Angel Langli**

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

18/06/2024



**LANGLI TAKST AS**

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det registreres unormale verdier.

**Merknader:** Det er ingen synlig utvendig fuksikring på grunnmur. Det er stedvise mindre sprekker og malingsavskaling på utvendig grunnmur.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller i boligen.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Det registreres tilstrekkelig fall fra grunnmur på 3 av 4 sider.

**Merknader:** Terrenget heller noe inn mot bolig på nordsiden.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk i tre.

Sannsynligvis isolert etter tidligere krav og standard.

Kledd utvendig med malt trekledning.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

**Merknader:** Avstand mellom kledning og tett takoverbygg på nordsiden er liten. Dette fører til unødig fuktbelastning på nedre del av kledningsbord. Anbefaler å kutte kledningen 2-3 cm.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmen.

Dobbel terrassedør i stue.

Terrassedør i soverom.

Alle er i tre med 2 lags glass.

Ytterdører i tre.

3 stk takvindu på loft.

**Merknader:** Vindu og dører er eldre.

Flere av disse har dårlige pakninger og er tunge å åpne.

Vindu på stort soverom må byttes. Kan ikke åpnes.

Terrassedør på samme soverom kan ikke låses. Sylinder må byttes.

Alle takvindu har svarte merker på innside av karm etter kondens.

Takvindu i bod loft er ikke foret og listet.

Her har det vært/er en pågående lekkasje.

**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.  
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.  
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.  
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.  
 Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen ble inspisert fra tilgjengelige kneloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse.  
 Ved innvendig inspeksjon fra kneloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.  
 Taket er tekket med glasert tegl.  
 Popen er inspisert fra bakkenivå.

**Merknader:** Det er ikke registrert luftespalter i utstikk.

#### **TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1968  
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.  
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og tekking.  
 Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring.  
 Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4,1

**Merknader:**

#### **5. Loft**

##### **TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.  
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.  
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.  
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.  
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er innredet på vegger og i himlinger.  
 Konstruksjonen er kontrollert gjennom tilgjengelige luker i knevegger.  
 Det er søkt etter fukt med fuktmåler. Ingen avvik.

**Merknader:** Konstruksjonen mangler lufting.

#### **6. Balkonger, verandaer og lignende**

##### **TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.  
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.  
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra soverom til balkong i trekonstruksjoner.  
 Gulvflaten er tekket med sarnafil eller lignende tett belegg.  
 Rekkverk oppført i tre med stående bord.

**Merknader:** Rekkverkshøyden er 88 cm.  
 Krav til rekkverkshøyde i dette tilfellet er 100 cm.



#### **7. Våtrom**

##### **7.1 Bad 1. etasje**

##### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på vegger.  
 Vegger i dusj er flislagte.  
 Malt slett himling.  
 Bua dusjdører i glass.  
 Vask med skapinnredning og speil.  
 Gulvstående toalett.

**Merknader:** Det spriker i skjøter på våtromstapet.  
 Løsning med overgang sokkelflis til vegg er ikke fagmessig utført.  
 Våtromstapeten skal ligge utenpå flisene.  
 Vindu er plassert i våtsone.  
 Ved videre bruk anbefales det å sette inn dusjkabinett.

##### **TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med fliser.  
 Fall er kontrollert med laser.  
 Det er 15 mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk.  
 Det er ikke smurt membran oppunder terskel ved dør.

**Merknader:** Det er bom/hullyd i 70-80% av gulvflisene.

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1967

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Fukt er kontrollert med pigger i tilstøtende vegg til dusj, i soverom. Ingen avvik.

I tillegg er det foretatt fuktmåling med indikator rundt sluk i dusj. Ingen avvik.

**Merknader:**

### 7.2 Bad 2. etasje

#### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater og trepanel på vegger.

Malte plater i skråhimling.

Benkeplate med nedfelt vask.

Gulvstående toalett.

Dusj med forheng.

**Merknader:** Baderomsplater i dusj spriker i skjøter og har noe avflassing i nedre kant.

Det mangler tetting i underkant av plater.

#### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

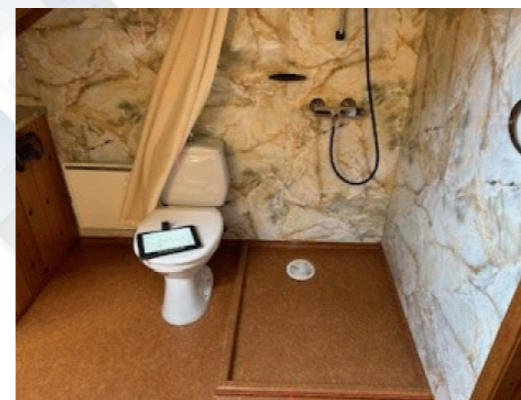
Gulvflaten er tekket med våtromsbelegg.

Fall er kontrollert med laser.

Det er ikke fall på gulv.

Sluk er ikke tilgjengelig for eventuelt lekkasjevann fra vask og toalett.

**Merknader:**



#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1987

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg til dusj, i soverom. Og det er foretatt målinger i vegger og ingulv rundt sluk med fuktindikator. Ingen avvik.

**Merknader:** Det anbefales å sette inn dusjkabinett ved videre bruk av badet.

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken

##### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Skj

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

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

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

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

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

Kjøkkenet med profilerte fronter i eik.

Skroget er plassbygd og er fra byggeår.

Flist benkeplate med nedfelt vask i stål.

Integrert platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap.

Oppvaskmaskin og ventilator.

**Merknader:** Frontene har noe slitasje.

### 9. Rom under terreng

#### 9.1 Kjeller

##### TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.  
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
 Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Alle rom i kjeller utenom matbod er innredet.  
 Det er ventiler i vegger i de fleste rom, men det mangler i kjølerom.  
 Det er ingen ventiler i vinduene.

**Merknader:****TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
 Det er ikke påvist setninger.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger  
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.  
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflater av støpt betong.  
 Tekket med fliser, tepper og vinyl.

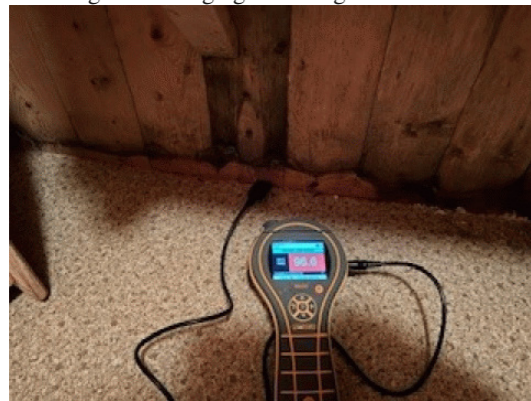
**Merknader:** Ingen merknader utover normal slitasje.

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er kun ventiler i noen vegger.  
 Hullboring er foretatt i yttervegg mot terreng i kjellerstue.  
 Det er ca 24% fuktighet i ramme.  
 Det er foretatt fuktmålinger med pigger i vegg i bod.  
 Her er det mye fuktighet og sopp og muggdannelser på veggpaneler.

**Merknader:** Vegger i kjellerstue og bod må rives.  
 Utvendig fuktsikring og drenering må ordnes.

**10. VVS**

©mstr.no

15/21

www.bmtf.no

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1967/1987  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har kobberør fra byggeår.  
 Avløpsrør er i soil.  
 Hovedstoppekran er nylig byttet.  
 Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert.  
 Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.  
 VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner da videre vurdering krever spesialkompetanse.

**Merknader:** Det er noe rust rundt stakeluke på soilrør.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2012  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereider.  
 Bereiderens plassering er ikke tilfredsstillende.  
 Bereideren er lekkasjesikret.

Bereider på 198 liter plassert i skap i vindfang.  
 Den er lekkasjesikret med slange gjennom vegg og ut i garasje.  
 Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringsdagen.

**Merknader:** Ingen merknader.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

**Merknader:**

**TG 3** 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

16/21

www.bmtf.no

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.  
 Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.  
 Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.  
 Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Oljetank ligger nedgravd under skifer utenfor stue.  
 Det er søkt om og fått godkjenning til å tømme, rengjøre og fylke opp tanken med sand, grus o.l.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 1994  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er ventilert gjennom ventiler i vegger.  
 Periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator og bad 1. etasje.  
 Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på bad loft.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 2** 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
 Det elektriske anlegget ble installert i 1967  
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.  
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
 Kabler er tilstrekkelig festet.  
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i hall.  
 Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.  
 Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

**Merknader:** Ute belysning og stikkontakter montert på terrasse og uteplass i 2019.  
 Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.





## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

Oppdragsgivers opplysninger om boligen:

1. Ny tak dekking utført ca. 1987, inkludert installasjon av takvindu på loft.
2. Kjøkken oppusset ca. 1994
3. Carport bygget ca. 1987
4. Vinduer skiftet kjøkken og soverom sør
5. Panel på vegg øst og deler av vegg sør skiftet de seneste åra
6. En stor del av takflater i hoved etasje overflate behandlet de siste 10 årene
7. Soverom pusset opp for ca 7-8 år siden
8. Ny parkett laminat gulv i tv-stue og stue 2023
9. Nytt innvendig tak i hoved stue 2023
10. Ute belysning og stikkontakter montert på terrasse og uteplass i 2019

Ingen av innvendige trapper har godkjente rekkverk.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av rør og elektro da undertegnede ikke har spesialkompetanse i disse fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tg2 settes grunnet alder på drenering samt manglende utvendig fuktsikring.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet noe hellende terreng inn mot bolig på nordsiden.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes grunnet normal slitasje på overflater samt liten avstand på kledning ned mot takoverbygg.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet alder på konstruksjonen samt manglende synlig lufting.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes grunnet alder og manglende lufting av konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet for lav rekkverkshøyde ihht forskrift.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder på underliggende membran. Det er ikke avdekket lekkasjer på befaringsdagen. Det anbefales å bytte ut tettesjikt grunnet alder.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater. Det anbefales å sette inn dusjkabinett ved videre bruk av badet.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på tettesjikt.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på VVS.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk på bad loft.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes grunnet alder og manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å ta en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget før salg av bolig. Dette må utføres av autorisert elektriker.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes da utskiftninger må påberegnes innen rimelig tid. Takvindu på er ikke ferdig listet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG3 settes grunnet ufagmessig løsning på overgang mellom vegg og sokkelfliser. TG2 vurderes på overflatene forøvrig. Ved videre bruk av badet med dagens tilstand anbefales det å sette inn dusjkabinett.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 settes grunnet mye bom/hullyd i gulvfliser. TG2 settes grunnet svakt fall til sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG3 settes grunnet manglende tilgang for lekkasjevann til sluk. TG2 vurderes grunnet manglende fall.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG3 settes grunnet manglende ventil i kjølerom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes grunnet mye fukt i vegger i kjellerstue og bod. Vegger må rives og utvendig fuktsikring på utbedres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.4	Varmesentraler
	TG3 settes da oljetank må rengjøres og tømmes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sunnhordland	
Oppdragsnr.	
1504240036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grete Eidet	Tor Gunnar Huus
Selger 3 navn	Selger 4 navn
Bjørn Hroar Sortland	John Sortland
Gateadresse	
Hollund 26	
Poststed	Postnr
URANGSVÅG	5427
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Harald Sortland
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	John Sortland
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	1967
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidig
Polise/avtalnr.	16459119

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: GE, TGH, BHS, JS

Document reference: 1504240036

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Kommentar: Til spørsmål om en kjenner til at det er utført arbeid, viser vi til at dette er gjort fortløpende, og i forhold til enhver tids behov for vedlikehold og oppgradering. Vi innehar ikke informasjon med detaljer om hvordan dette arbeidet er gjort.

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseidendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Eidet	5e1978940bfd5db92070129 be32c4c2c87b1604c	03.06.2024 11:02:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Gunnar Huus	dbb7b393059be6a19ef6f22 e78ba6c8035ec8666	03.06.2024 13:06:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Hroar Sortland	3ef1a0b4f7b57763547825c 7467b68112f490ca7	03.06.2024 10:44:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Sortland	b915a3b92eb8049888ac3c 96308905fce6cd7652	03.06.2024 11:58:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504240036

Document reference: 1504240036

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

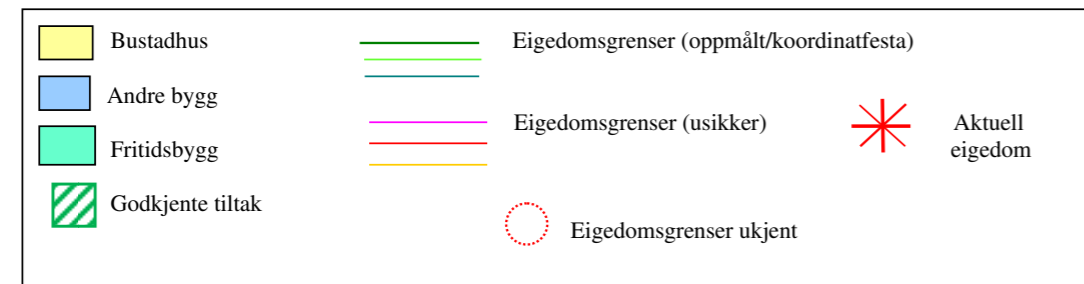
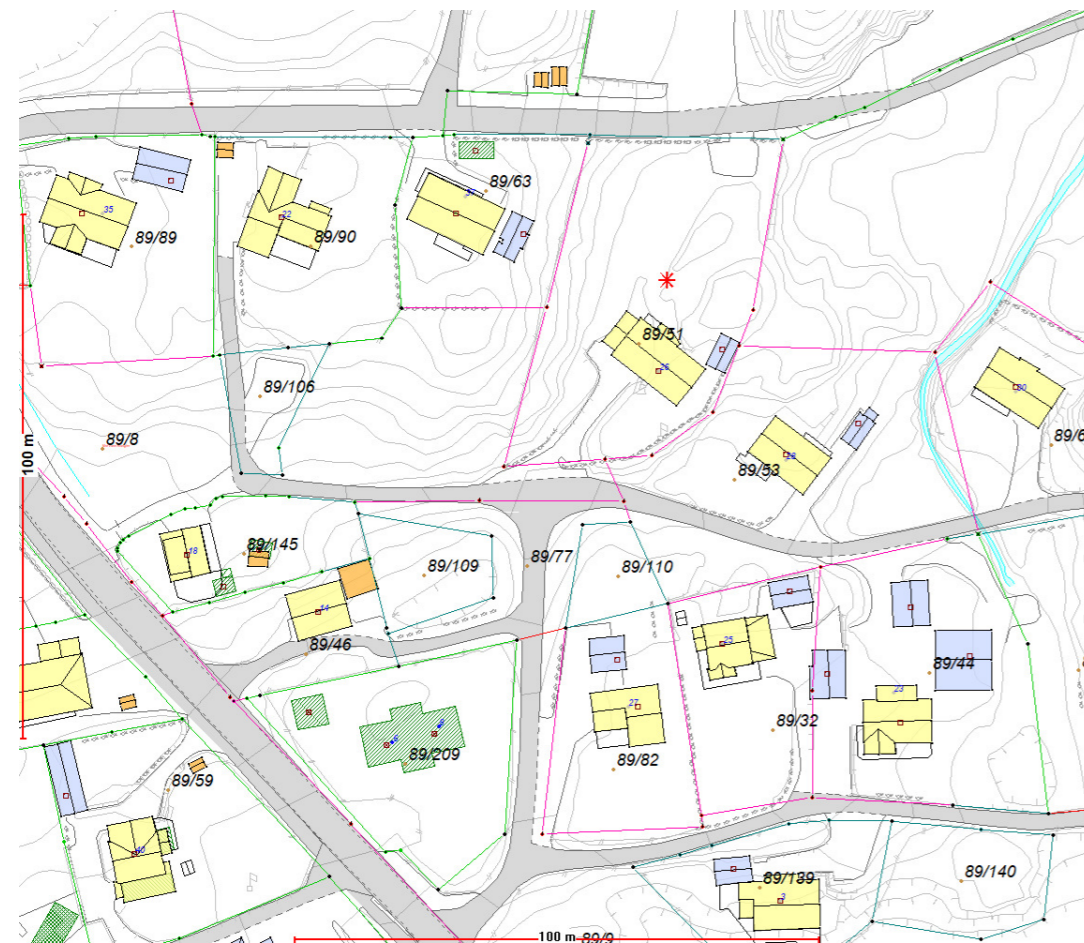
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 89 Bnr: 51 Fnr: Snr:

### 5 Eigedomskart

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar (FKB- ) for området og inneheld viktige opplysningar om eigedomen og området kring denne. Kartet kan innehalda feil, manglar eller avvik i høve til krava i oppgjeven standard. Kartet er nordorientert. Det kan ikkje utan samtykke frå kommunen nyttast til andre føremål enn det er utlevert til. ifr. lov om åndsverk

Målestokk-linjal på kartet.



Infoland® Norsk Eiendomsinformasjon AS

# Hollund 26

Nabolaget Steinsbø/Hollund/Gåsland - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

	Storavatnet burettslag Linje 555, 558	2 min	0.2 km
	Stord Lufthavn Sørstokken	32 min	
	Bergen Flesland	2 t 23 min	

## Skoler

Swortland skule (1-7 kl.)	20 min	311 elever, 20 klasser	1.4 km
Bremnes ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min	384 elever, 29 klasser	1.3 km
Bømlo vidaregåande skule	16 min	250 elever	1.2 km
Rubbestadnes vidaregåande skule	9 min	170 elever, 12 klasser	7.2 km

## Ladepunkt for el-bil

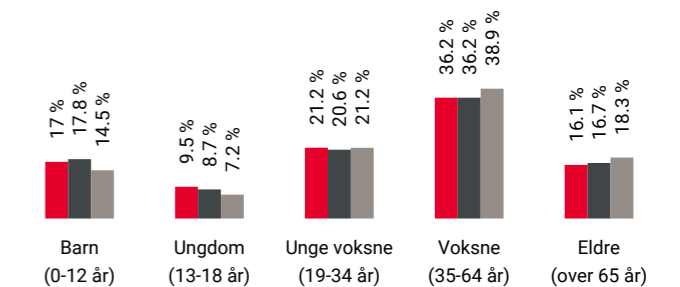
	Bømlo VGS - Vestland fylkeskommune	16 min
	Sentralidrettsanlegget, Bømlo Symje...	18 min

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinsbø/Hollund/Gåsland	1 647	725
Swortland	3 943	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Espira Hollund barnehage (0-5 år)	6 min	81 barn	0.4 km
Maurtua barnehage Bømlo (0-5 år)	21 min	176 barn	1.5 km
Espira Salamonskogen barnehage (0-5 ...)	23 min	105 barn	1.7 km

## Dagligvare


Kiwi Hsd	7 min
PostNord	0.5 km
Coop Prix Bremnes	13 min


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

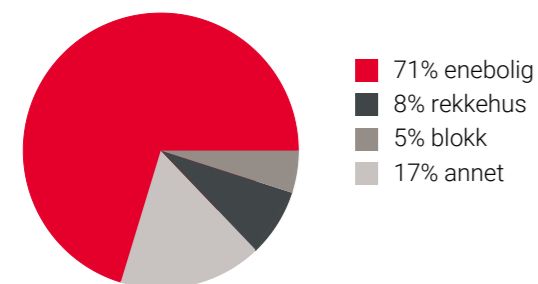
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 91/100


## Sport

-  Bremnes u.skole - gymnastikksal 11 min   
Aktivitetshall 0.8 km
-  Laurhammer - ballplass 13 min   
Ballspill 1 km
-  SKY Fitness Bømlo 24 min 

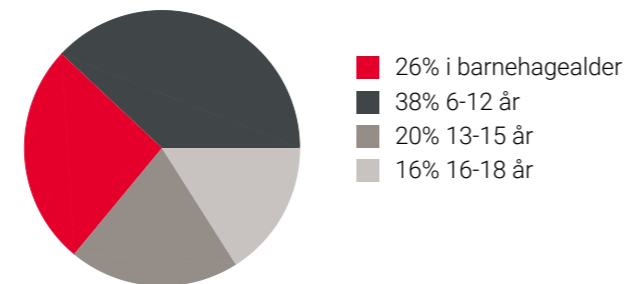
## Boligmasse



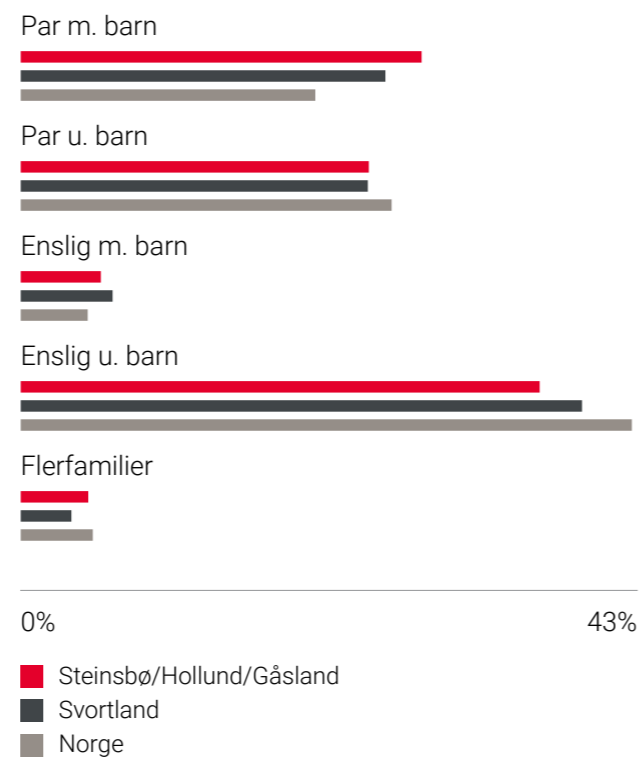
## Varer/Tjenester

-  HSD - Handelssenteret ditt 7 min 
-  Apotek 1 Bremnes 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

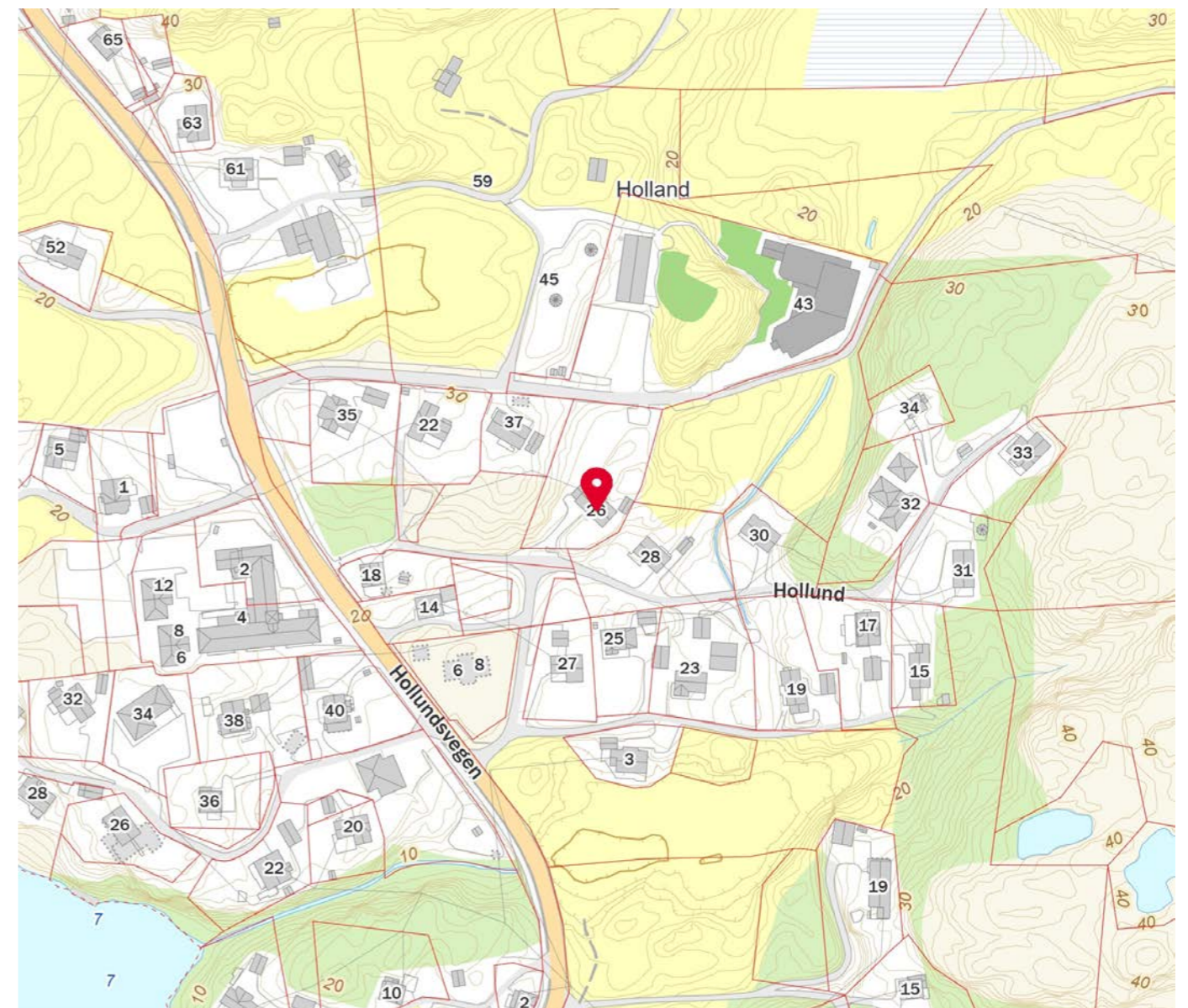
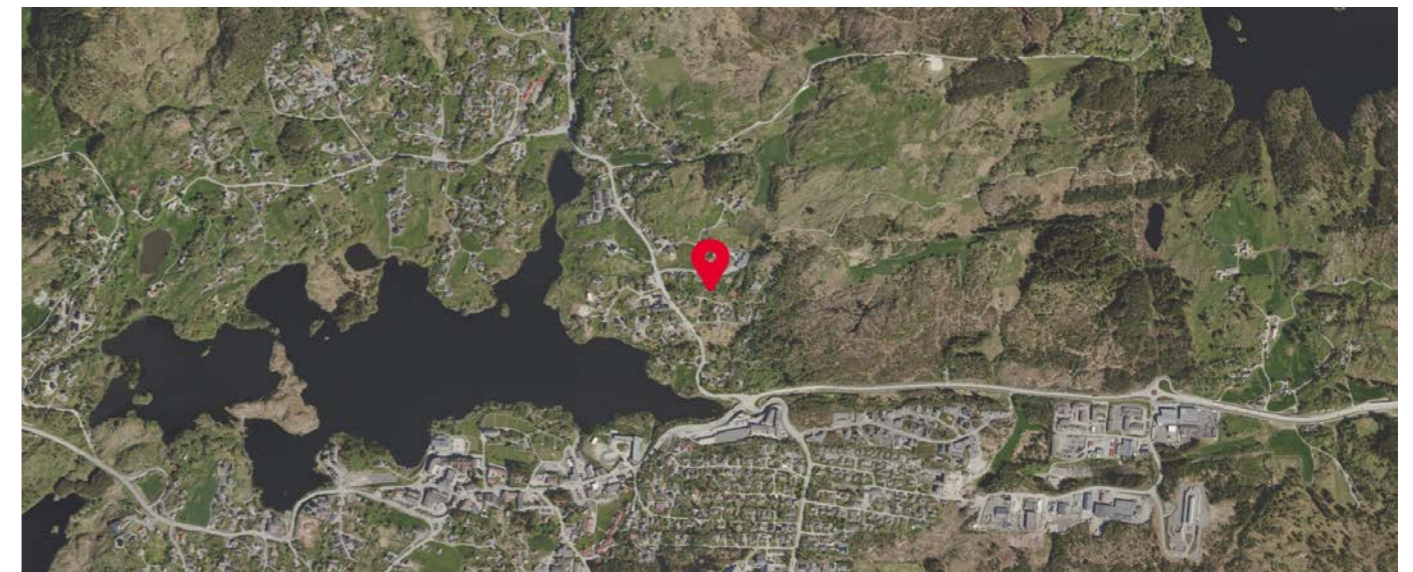


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## 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.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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.  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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.

For eiendommen:

Adresse: Hollund 26  
5427 URANGSVÅGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland  
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504240036

Telefon: 970 61 685  
E-post: elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.06.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon