

aktiv.



Båtbyggjarvegen 10, 5420 RUBBESTADNESET

Skap din egen nasjonalromantiske drøm!|Stor enebolig, løe og naust over to etasjer med lang brygge!|424 dekar!



Eiendomsmeglerfullmektig

Jakob Stuland Songstad

Mobil 974 82 984

E-post jakob.songstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 750 000,-
Omkostn.:	Kr 145 140,-
Total ink omk.:	Kr 5 895 140,-
Selger:	Lars Magne Opedal
Salgsobjekt:	Landbruk
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1949
BRA-i/BRA Total	168/335 kvm
Tomtstr.:	424102.7 kvm
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 76, bnr. 9
Oppdragsnr.:	1503260107

Skap din egen nasjonalromantiske drøm!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Jakob Songstad og Markus Lunden har gleden av å presentere Båtbyggjarvegen 10! En fantastisk mulighet til å kapre seg en av områdets største, mest innholdsrike og sjønære bolig. Boligen har behov for litt kjærlighet og er å anse som en drøm for familien som ønsker å bosette seg. Med stort naust og lang brygge har boligen flere bruksområder. Dette er med andre ord en mulighet du absolutt ikke vil gå glipp av!

Kort om kvaliteter:

- Tomt på 424 dekar
- Stor enebolig, lue og hage
- Naust innredet over to etasjer
- Lang brygge på hele 36 meter
- Fantastiske naturskjønne omgivelser
- Nasjonalromantisk
- Mulighet til å skape sitt eget drømmehjem
- Kort vei til Stord og Bergen
- Kollektivtransport like rundt hjørnet

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	84
Energiattest	91
Nabolagsprofil	96
Andre vedlegg	98
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 kvm

BRA - e: 167 kvm

BRA totalt: 335 kvm

Enebolig:

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 kvm Uinnredet kjeller med flere boder.

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, bad, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 54 kvm Gang, 4 soverom, gang og liten stue.

Naust:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 91 kvm

2. etasje

BRA-e: 32 kvm

Løe:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merknader om areal:

Arealmålingen er utført med laser. 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:

Eiendommen har et stort naust over 2 etasjer. Deler av 2. etasje er innredet og har tidligere vært benyttet som bolig. 1. etasje består av naustlokale samt tidligere butikklokale. Bygningen fremstår med behov for renovering og oppgraderinger grunnet alder og slitasje.

Naustet er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten utover en enkel visuell beskrivelse fra utsiden og tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt nærmere tekniske undersøkelser eller vurderinger av konstruksjoner, installasjoner eller bygningsmessig tilstand.

Eiendommen har også eldre løe/driftsbygning oppført i trekonstruksjoner med natursteinsmur. Bygningen fremstår med behov for renovering og vedlikehold. Det er registrert råteskader i enkelte rammer og gulvkonstruksjoner. Løen er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten utover en enkel visuell beskrivelse. Det er ikke foretatt nærmere tekniske undersøkelser eller vurderinger av konstruksjoner og bygningsmessig tilstand.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

424102.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består av naturterreng, opparbeidede uteområder og sjønære arealer med direkte tilknytning til naustmiljø. Terrenget er delvis skrånende med fjell, gressarealer og gruslagte partier. Eiendommen har flott beliggenhet nær sjøen med tilkomst til naust og bryggeanlegg. Det må påregnes normal vedlikehold av terreng og utvendige opparbeidede arealer.

Markslag:

- Fulldyrka jord: 3,3 daa.
- Innmarksbeite: 2,1 daa.
- Skog inkl. myr (høy bonitet): 3,5 daa.
- Uproduktiv skog, inkl. myr: 47,3 daa.
- Jorddekt fastmark: 0,1 daa.
- Skrinn fastmark: 312,6 daa.
- Bebygd, samf., vann, bre: 54,9 daa.

Beliggenhet

Båtbyggjarvegen 10 og Rolfsnesvikvegen 19 har en attraktiv plassering på Rubbestadneset, perfekt for deg som ønsker å kombinere naturskjønne omgivelser med en enkel og praktisk hverdag. Her bor man med kort vei til sjø, båtliv og flotte friluftsområder, samtidig som servicetilbud og daglige fasiliteter er lett tilgjengelige.

I nærområdet finner man blant annet dagligvarebutikk hos KIWI Rubbestadneset, drivstoff og servicetilbud ved Esso og Auto Service AS, samt hotell og pubmiljø hos Bømlo Hotel. For kafé- og restaurantopplevelser ligger både Smak og Behag Restaurant, Hi Sio AS og flere hyggelige serveringssteder i kort kjøreavstand.

Beliggenheten gjør det også enkelt å kombinere det rolige kystlivet med handel og byliv. Til Bømlo Storsenter og øvrige butikker på Bremnes er det kun rundt 20 minutter med bil, mens Stord med et større utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og arbeidsplasser nås på omtrent 30 minutter. Området har i tillegg gode buss- og hurtigbåtforbindelser mot både Stord, Bergen og Haugesund. Til Rubbestadneset er det ca. 10-12 minutter med bil.

For den tur- og treningsglade er det kort vei til Saltmannshola, Kringlo, Bjørndalsfjellet og Midtfjellet. Det kan ellers anbefales å ta turer langs med sjøen og oppleve sjøsprøyten.

Her får man det beste fra to verdener; fredelige omgivelser ved sjøen og nærhet til det man trenger i hverdagen. En beliggenhet som passer like godt for fast bosetting som for deg som ønsker en rolig base tett på hav og natur.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste kollektivtransport, Rolvsnes busstopp, ligger like rundt hjørnet og byr på rute nummer 559.

Bygningssakkyndig

Thomas Angel Langli

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført med støpt grunnmur og fundamenter mot byggegrunn. Yttervegger er utført som laftet tømmerkonstruksjon med utvendig liggende trekledning.

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon

tekket med skiferstein. Vinduer består av både 1-lags og 2-lags glass i

trekonstruksjoner av varierende alder. Boligen er oppført etter byggeskikk og

konstruksjonsmetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fuktighet i yttervegg i dusjen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

- Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Fargeriket-sønstabø og helle-los

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv, varmekabler og rørarb.

- Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Nye plater på vegg. Arbeid på bad blei gjort ca 1995.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

- Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Oddbjørn Kloven

Beskrivelse av arbeidet: Tømrer Oddbjørn Kloven skiftet deler av kledning og vinduer i 2 etasje samt nytt tak på opplett austside. Etter at vannbora på taket blei skifta er det ei skiferplate som vibrerer i ein spesiell vindretning. Den lager mye lyd.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vinduer i 1 etg er punktert, sprekk i eit. Vinduer i kjellar er enkle glas fra huset var bygd og ber preg av da.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

- Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Firmanavn: Los

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap og inntak med automatsikringer . Ein del nye ledninger og kontakter.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har ein og annan vinter komt mus på loftet men er blitt tatt i feller etter kvart. Har og vore litt mott på loftet. Loftet blei sprøyta for 22 år sidan og det har vore lite mott etter det. Loftet blei sprøyta av tidligare eigar.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

- Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Sprøyting mot mott.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje på inntaksventil for vann i kjellar(hovedkran) bør skiftes.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

- Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Gamle sementrøyr til septiktank blei skifta ut med pvc røyr.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

- Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: Los

Beskrivelse av arbeidet: Nye automatsikringer, trefasa uttak i kjellar.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Løe.byggeår 1936..mye råteskader,treng kraftig restaurering. Naust/ fritidsbustad, byggår ca 1870, treng mye restaurering.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 3 stk sjøtomter har veirett over eiendommen,Ein har parkeringsrett for 2 biler på eiendomen.

Innhold

Aktiv Eiendomsmedling v/ Jakob Songstad har gleden av å presentere Båtbyggjarvegen 10! En fantastisk mulighet til å kapre seg en av områdets største, mest innholdsrike og sjønære bolig. Boligen har behov for litt kjærlighet og er å anse som en drøm for familien som ønsker å bosette seg. Med stort naust og lang brygge har boligen flere bruksområder. Dette er med andre ord en mulighet du absolutt ikke vil gå glipp av!

Det første som møter deg er en koselig hage og gårdstun, med plass til å parkere flere biler.

Enebolig - første etasje:

Ved ankomst til boligen møtes du av en lettstelt hage, og koselig inngangsparti med plass til å henge fra seg både jakker og sko.

Videre inn i boligen kommer du til en romslig stue. Stuen lar seg enkelt møblere og har flere store vinduer som gir godt med naturlig lys.

Kjøkenet er som resten av boligen av god størrelse, har profilerte fronter og er innredet med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål. Her er frittstående hvitevarer. Kjøkkenets størrelse gir god plass til å holde på med flere operasjoner samtidig. Her er også tilrettelagt for et mindre spisebord. Perfekt i en ellers hektisk hverdag.

Vegg i vegg med kjøkkenet er det en koselig spisestue. Her kan gjestene nyte et bedre måltid for samtidig holde samtalen gående med kokken som kokkelerer på kjøkkenet.

Badet er strategisk lokalisert i enden av etasjen og er utstyrt med enkel servant, gulvstående toalett, og dusjløsning med plast dusjvegger.

Andre etasje:

Tar man trappen opp til andre etasje finner du blant annet fire romslige soverom (se punkt om ferdigattest). Rommene har god plass til både seng, nattbord og ønsket garderobeløsning.

Kjelleretasje:

Ned trappen til kjelleretasjen er det lokalisert flere boder. Her finner du alt man måtte trenge til alt i fra diverse reparasjoner, prosjekter og drift. For den travle familien er det også satt inn et praktisk toalett her.

Løe:

Like ved siden av eneboligen finner du tomtens løe. Objektet er av renoveringsbehov.

Naust:

En kort spasertur unna ankommer man naustet med adresse Rolvsnesvikvegen 19 med enkel standard. Her får du et svært stort naust over to etasjer og en lang brygge. Naustet er innredet over to etasjer med alt i fra langbord, soverom (se punkt om ferdigattest), kjøkken, stue og rikelig med oppvevaringsmuligheter.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

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

Årsak: Alder på drenering og manglende utvendig fuktsikring kombinert med terrengforhold mot grunnmur.

Risiko: Økt risiko for fuktinntrenging, fuktvandring i grunnmur og fuktbelastning mot kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens: Kan medføre fuktige kjellervegger, saltutslag, dårlig innelima og behov for fremtidige tiltak på drenering og fuktsikring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke kjeller for tegn til fukt. Ved fremtidig oppgradering bør drenering og utvendig fuktsikring vurderes fornyet.

Terrengforhold:

Årsak: Manglende fall bort fra bygningen enkelte steder rundt boligen.

Risiko: Økt risiko for overflatevann mot grunnmur og fuktbelastning på kjellerkonstruksjoner og drenering.

Konsekvens: Kan føre til økt fuktinntrenging, redusert levetid på grunnmur og drenering samt fuktproblematikk i kjeller.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terreng slik at overvann ledes bort fra bygningen med tilfredsstillende fall fra grunnmur.

Yttervegger:

Årsak: Alder på konstruksjon og manglende tetting mot skadedyr i nedre del av luftespalte.

Risiko: Økt risiko for inntrenging av mus og skadedyr i konstruksjonen. Eldre skjulte

konstruksjoner kan også ha skjulte skader eller svekkelser som ikke er synlige ved visuell kontroll.

Konsekvens: Skadedyr kan medføre lukt, forurensning og skader på isolasjon og trekonstruksjoner. Eventuelle skjulte skader kan medføre behov for fremtidige utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere musebånd der dette mangler. Yttervegger og kledning bør vedlikeholdes jevnlig og kontrolleres ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

Årsak: Høy alder på tekkingen og naturlig vær- og slitasjepåvirkning over tid.

Risiko: Økt risiko for lekkasjer, frostsprengning i skifer, svekkelser i undertak og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens: Vanninntrenging kan føre til skader på undertak og takkonstruksjon samt fuktskader innvendig.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takteking, beslag, renner og nedløp. Taket må påregnes oppgradert eller fornyet på sikt grunnet alder.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen):

Årsak: Høy alder på undertak og skjulte konstruksjoner kombinert med begrenset inspeksjonsmulighet.

Risiko: Økt risiko for skjulte svekkelser, fuktpåvirkning og alderstegn i undertak og lekter.

Konsekvens: Eventuelle skjulte skader kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for fremtidige utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av loft og undertak for tegn til lekkasjer eller fukt. Ved fremtidig omteking bør undertak og lekter kontrolleres nærmere og oppgraderes ved behov.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Årsak: Eldre konstruksjon med begrenset lufting og naturlig aldring av materialer.

Risiko: Økt risiko for kondens, fuktproblematikk og videre utvikling av skader i trekonstruksjoner. Mott kan over tid svekke treverk dersom forholdene ligger til rette.

Konsekvens: Kan føre til redusert levetid på konstruksjoner og behov for fremtidige utbedringer eller utskifting av skadet treverk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å forbedre lufting av loftskonstruksjonen og holde området under jevnlig kontroll. Videre anbefales vurdering av tiltak mot mott dersom aktiv utvikling registreres. Tidligere lekkasjepunkter bør overvåkes.

Kjøkken Kjøkken:

Årsak: Naturlig aldersslitasje på innredning og eldre vanninstallasjoner.

Risiko: Økt risiko for lekkasjer fra eldre vannrør og komponenter samt videre slitasje på innredning.

Konsekvens: Kan føre til vannskader, redusert funksjon og behov for oppgradering eller

utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og tilkoblinger. Oppgradering av kjøkken og vanninstallasjoner må påregnes på sikt grunnet alder.

Ventilasjon:

Årsak: Eldre ventilasjonsløsning uten mekaniske avtrekkssystemer.

Risiko: Økt risiko for dårlig luftutskifting, høy luftfuktighet og kondensproblematikk.

Konsekvens: Kan føre til dårlig inneklime og økt belastning på bygningskonstruksjoner i rom med høy fuktproduksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre jevnlig lufting og vurdere etablering av mekanisk avtrekk i våtrom og andre rom med høy fuktbelastning.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og ytterdører:

Årsak: Normal aldersslitasje, eldre konstruksjoner og svekket isolerglass.

Risiko: Økt risiko for varmetap, kondensproblematikk, trekk og videre nedbrytning av vindusrammer og karmen.

Konsekvens: Redusert energieffektivitet og komfort samt behov for utskifting av flere vinduer på kort sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales utskifting av vinduer i kjeller samt punkterte vinduer i stue og kjøkken. Øvrige eldre vinduer bør påregnes oppgradert over tid.

Bad Overflate vegger og himling:

Årsak: Eldre våtromsløsning med mangelfull utførelse etter dagens krav og naturlig aldersslitasje.

Risiko: Økt risiko for fuktinntrenging bak veggplater, fuktskader i konstruksjonene og oppfukning rundt vindu og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens: Kan føre til skjulte fuktskader, råteskader, dårlig inneklime og behov for omfattende rehabilitering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av badet. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, tetting av våtsoner og utskifting/reparasjon av dryppende blandebatteri.

Bad Overflate gulv:

Årsak: Eldre våtromsløsning med utilstrekkelig falloppbygging mot sluk.

Risiko: Økt risiko for vannansamling, lekkasje til tilstøtende konstruksjoner og fuktskader i gulv og vegger.

Konsekvens: Kan føre til oppfukning av konstruksjoner, redusert levetid på våtrommet og behov for rehabilitering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av gulv og fallforhold slik at lekkasjevann ledes tilfredsstillende til sluk. Badet bør vurderes rehabilitert som helhet grunnet alder og utførelse.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

Årsak: Aldring av membran og tettesjikt kombinert med mangelfull utførelse og høy fuktbelastning over tid.

Risiko: Økt risiko for videre fuktinntrenging og skjulte råte- og fuktskader i gulv-, vegg- og himlingskonstruksjoner.

Konsekvens: Kan medføre omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner, redusert inneklima og betydelige utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales totalreovering av våtrommet med utskifting av membran, tettesjikt og berørte konstruksjoner. Videre undersøkelser av omfanget av fuktskader må påregnes ved rehabilitering.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Årsak: Aldersslitasje og svekkede pakninger/materialer i eldre stoppekran.

Risiko: Økt risiko for vannlekkasje og utvikling av vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens: Kan føre til fuktskader, vannskader og redusert sikkerhet ved behov for avstenging av vann.

Anbefalt tiltak: Det anbefales snarlig utskifting av lekk stoppekran. Eldre vanninstallasjoner bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes jevnlig.

Varmtvannsbereder:

Årsak: Høy alder og naturlig slitasje over tid.

Risiko: Økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt eller havari.

Konsekvens: Lekkasje fra varmtvannsbereder kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar.

Anbefalt tiltak: Det anbefales snarlig utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og registrert korrosjon.

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.

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander ikke medfølger i handelen:

Naust: Fiskeutstyr, krabbekoker og verktøy.

Enebolig: Seng på hovedsoverom, salong og tv.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander medfølger handelen:

Enebolig: Frys og vaskemaskin. Ved og hageredskaper.

For nærmere info om hva som medfølger og eventuelt hva som fjernes ta kontakt med megler.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Esswa varme i gulv på bad. Vedovn. Varmepumpe luft til luft i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 750 000

Omkostninger kjøper

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

145 140 (Omkostninger totalt)

162 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 895 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 912 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 914 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 4 516 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann og avløp, renovasjon- og slamgebyr, samt feie- og tilsynsavgift for enebolig. De kommunale avgiftene omfatter vann, renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 5 093 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 093,- kr. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 568 512 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 274 048 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 28 101 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: kommunale avgifter, eiendomsskatt og avgift for vann og avløp.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», "eiendomsskatt" og "vannavgift", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har kjennskap til eventuelle utgifter knyttet til naust med adresse Rolvsnesvikvegen 19.

Vannavgift

Kr 18 492 for år 2026

Informasjon om vannavgift

Årlig avgift for vann og avløp er pr. 22.04.2026 kr. 18 492,-. Gebyret omhandler bolig og naust og har 12 terminer.

Tilbud om 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 76, bruksnummer 9 i Bømlo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4613/76/9:

02.01.1959 - Dokumentnr: 990257 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Finnås Kraftlag.

28.11.1959 - Dokumentnr: 3628 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

Info: omhandler "jordskifte over eit utmarkstykk" med bestemmelser om blant annet gjerdeplikt".

24.06.1966 - Dokumentnr: 2549 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:38

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om septiktank m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Info: omhandler "skyldskifte" med bestemmelser.

19.01.1972 - Dokumentnr: 476 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

Info: omhandler "jordskifte over utmarka til gnr. 76 Rolfsnes" med bestemmelser.

11.08.1975 - Dokumentnr: 6058 - Erklæring/avtale

Diverse rettar/plikter etter

skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.

Gjelder denne registerenheten med flere

Info: omhandler "skyldskifte" med bestemmelser.

15.08.1977 - Dokumentnr: 7014 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:64
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Info: omhandler "skyldskifte" med bestemmelser.

27.02.1980 - Dokumentnr: 1709 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Rolfsnes Vassverk
Info: omhandler "avtale" med bestemmelser.

10.11.1982 - Dokumentnr: 10529 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Rolfsnes Vassverk
Gjelder denne registerenheten med flere
Info: omhandler "erklæring" med bestemmelser.

21.05.1984 - Dokumentnr: 4700 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:94
Bestemmelse om bebyggelse
Info: omhandler "skjøte" med bestemmelser.

05.04.1989 - Dokumentnr: 3142 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:107
Bestemmelse om kloakkledning
Info: omhandler "skjøte" med bestemmelser.

07.03.1990 - Dokumentnr: 2653 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:108
Bestemmelse om kloakkledning
Info: omhandler "skøyte" med bestemmelser.

07.03.1990 - Dokumentnr: 2653 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:110
Info: omhandler "skøyte" med bestemmelser.

07.03.1990 - Dokumentnr: 2654 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:109
Info: omhandler "skøyte" med bestemmelser.

29.03.1993 - Dokumentnr: 2229 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:117
Info: omhandler "skjøte" med bestemmelser.

29.03.1993 - Dokumentnr: 2229 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:117
Info: omhandler "skjøte" med bestemmelser.

29.03.1993 - Dokumentnr: 2229 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:117
Info: omhandler "skjøte" med bestemmelser om blant annet "rett til å fortøye båt til 76/9".

26.04.1994 - Dokumentnr: 3633 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Info: omhandler "grensegang rundt gnr. 76, bnr. 7 i Bømlo kommune" (før omnummerering) med bestemmelser.

11.03.2005 - Dokumentnr: 2195 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:109
Info: omhandler "skjøte" med bestemmelser.

14.01.2019 - Dokumentnr: 54674 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4613 Gnr:76 Bnr:94
Info: omhandler "erklæring om rett i fast eiendom" med bestemmelser.

18.12.1922 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:2

11.08.1975 - Dokumentnr: 6058 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:56
Info: omhandler "skyldskifte" med bestemmelser.

15.08.1977 - Dokumentnr: 7014 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:64
Info: omhandler "skyldskifte" med bestemmelser.

31.01.1983 - Dokumentnr: 1045 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:93
Info: omhandler "midlertidig forretning" med bestemmelser.

05.12.1983 - Dokumentnr: 13179 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:94
Info: omhandler "mellombels forretning" med bestemmelser.

16.02.1989 - Dokumentnr: 1700 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:107
Info: omhandler "målebrev" med bestemmelser.

06.03.1990 - Dokumentnr: 2565 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:108
Info: omhandler "målebrev" med bestemmelser.

06.03.1990 - Dokumentnr: 2566 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:109
Info: omhandler "målebrev" med bestemmelser.

06.03.1990 - Dokumentnr: 2567 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:110
Info: omhandler "målebrev" med bestemmelser.

05.03.1993 - Dokumentnr: 1652 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4613 Gnr:76 Bnr:117
Info: omhandler "målebrev" med bestemmelser.

21.10.1993 - Dokumentnr: 9818 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Info: omhandler "målebrev" med bestemmelser.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1754361 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1219 Gnr:76 Bnr:9

Info: omhandler omnummerering av kommunenummer.

Kopi av tinglyste forhold kan oversendes ved henvendelse til megler.

Iht. dom fra Ytre Sunnhordland jordskiftekontor, Leirvik, Stord, den 03. november 1983, har eiendommen en alltidvarande bruksrett tilknyttet felleskaaien på gnr. 76, bnr. 2 sin grunn. Forholdet omhandler også vedlikeholdsplikt. For nærmere informasjon, kontakt megler.

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger tegninger datert 12.04.1984 vedrørende fasade av naust mot nord.

Det gjøres oppmerksom på at vinduene tilknyttet soverommene i eneboligen ikke tilfredsstiller krav til rømning.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen informerer om at det er byggemeldt følgende i deres systemer:

1984: isetting av 3 stk vindu og reperasjon/skifte av kledning på nordre vegg naust.

2009: flytebryggje

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Vann: bolig og naust.

Avløp: Bolig (septiktank).

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg over i privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men ligger i et område tiltenkt "bustader" iht. kommuneplan. Videre befinner naust med adresse Rolvsnesvikvegen 19 seg i område tiltenkt delvis "andre typar bygningar og anlegg" og "fritidsbusetnad" iht. kommuneplan.

Kommuneplan:

PlanID: 4613_201101

Opprinnelig nasjonal arealplanid: 1219_201101

Plannavn: Kommuneplan 2013-2025 (Endelig vedtatt arealplan)

Ikrafttredelse: 18.03.2013

Kommunen informerer videre om:

Merknad:

Eigedomen har forskjellig planstatus, viser her til vedlagt kartutsnitt og teiknforklaring. Utmarksteigen som ligg lengst sør er delvis dekket av omsynsone H110_6 (Nedslagsfelt drikkevatt, drikkevasskjelde og settefiskanlegg) i gjeldande kommuneplan.

Holmen som ligg lengst nord er innanfor omsynssone H530_2 (hensyn friluftsliv, Hisøy området) i gjeldande kommuneplan.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Det er registret i matrikkel tilknyttet naust kulturminne med følgende referanse: 12190014010

Konferer megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Kommunen opplyser om at "det er driveplikt på dyrket jord, jf jordlova §8" og opplyser videre om at "dette vil likevel ikke vere til hinder for et fritt salg av eiendommen".

For mer informasjon, ta kontakt med kommunen og megler.

Konsesjon

Ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Dersom partene blir enige om at avtalen skal gjelde og gjennomføres til høyeste godkjente pris fra landbruksmyndighetene, inngås ny kjøpekontrakt (justert til godkjent pris) og konsesjon søkes på nytt. Eiendommen overtas av kjøper senest innen 2 måneder etter at konsesjon er gitt (på godkjent pris) og vedtaket er kunngjort partene. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Dersom partene, innen to uker etter at de er gjort kjent med landbruksmyndighetens vedtak, ikke blir enige om at avtalen likevel skal gjelde, er partene fri fra sine kontraktsforpliktelser og bærer hver sine påløpte kostnader. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd).

I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kjøper må gjøre sin bankforbindelse kjent med ovennevnte konsesjonsrisiko og at eventuelle pantedokumenter og vilkår for frigivelse av kjøpesum må utformes på bakgrunn av utfall av søknadsprosessen i forbindelse med konsesjon.

Konferer megler for mer informasjon.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres oppmerksom på at boligselgerforsikringen omhandler eneboligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer

HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 8 990,- og visninger/overtakelse kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 37 435,-. Utleggene omfatter betalingsutsettelse, innhenting av kommunal informasjon, annonsering og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Jakob Stuland Songstad
Eiendomsmeglerfullmektig
jakob.songstad@aktiv.no
Tlf: 974 82 984

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993404020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

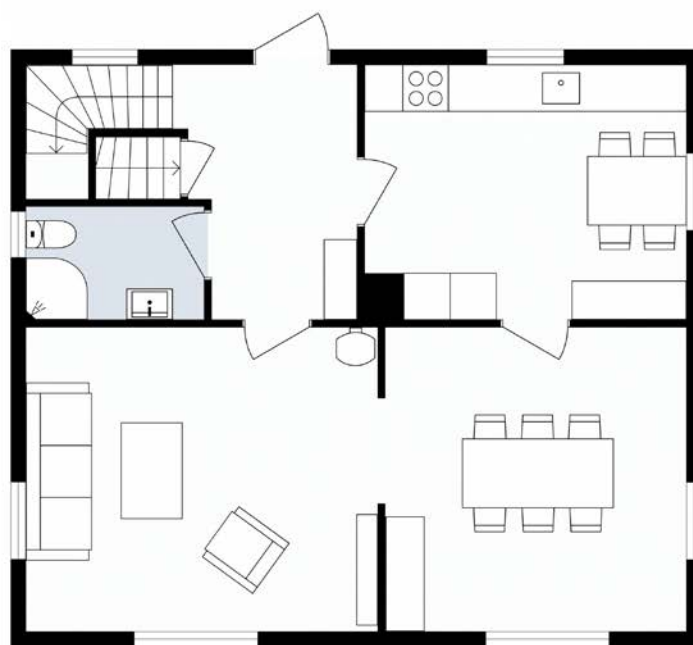
22.05.2026

**Velkommen til
visning!**





Båtbyggjarvegen 10
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



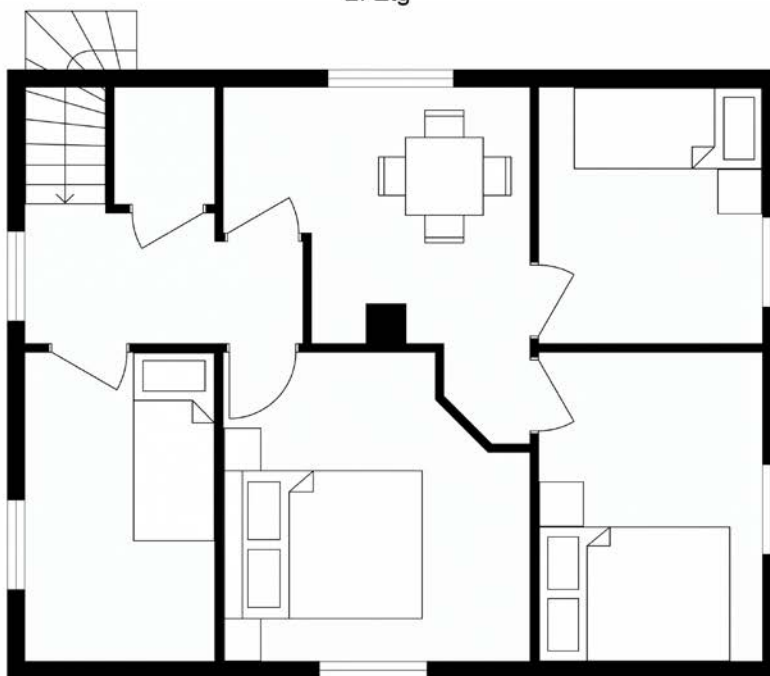






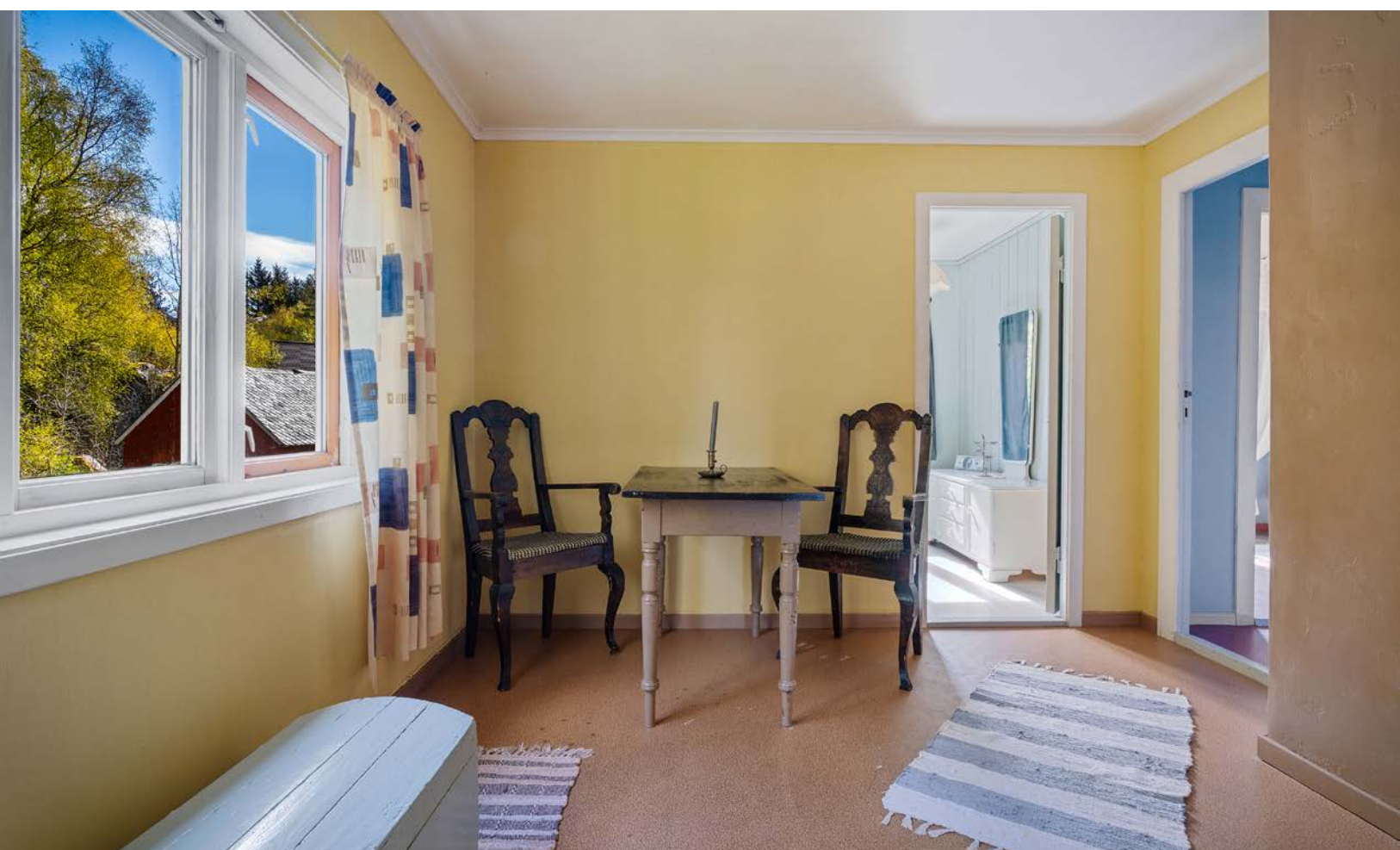


Båtbyggjarvegen 10
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



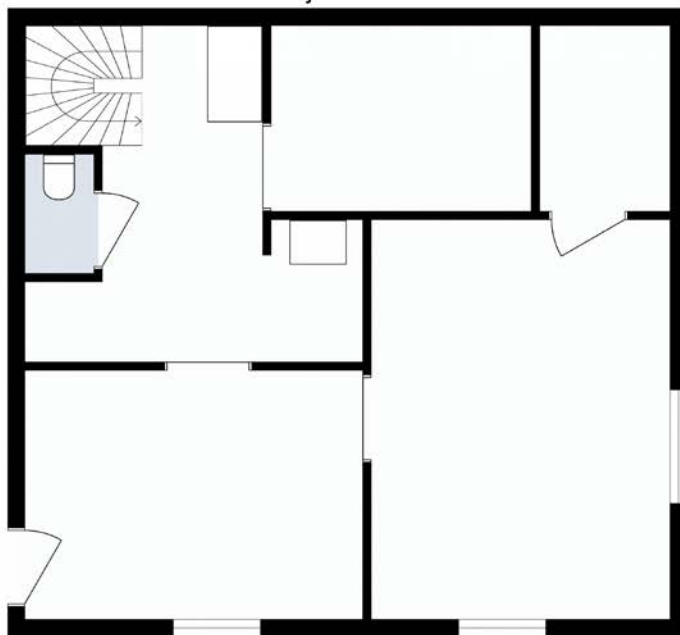








Båtbyggjarvegen 10
Kjeller



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















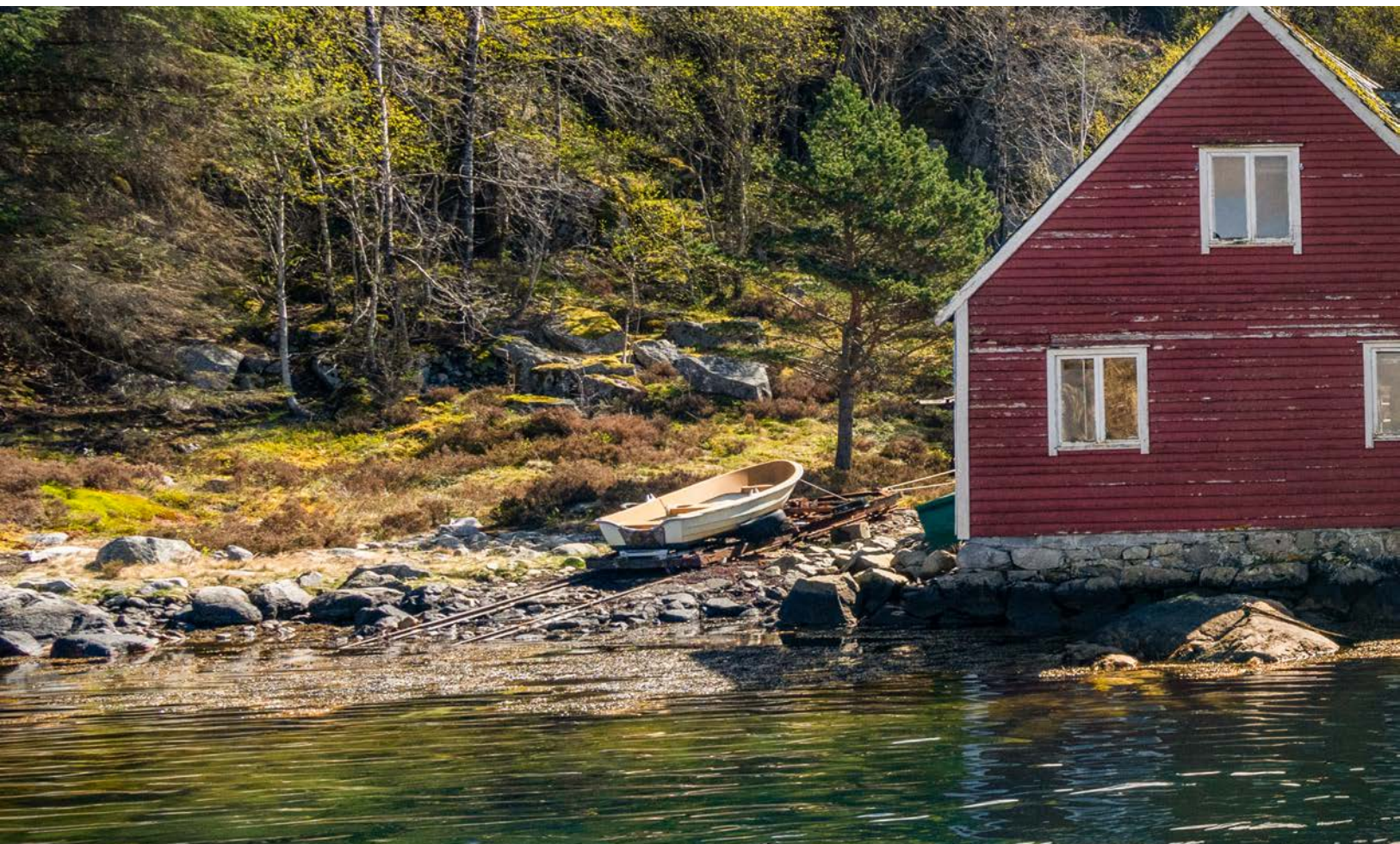


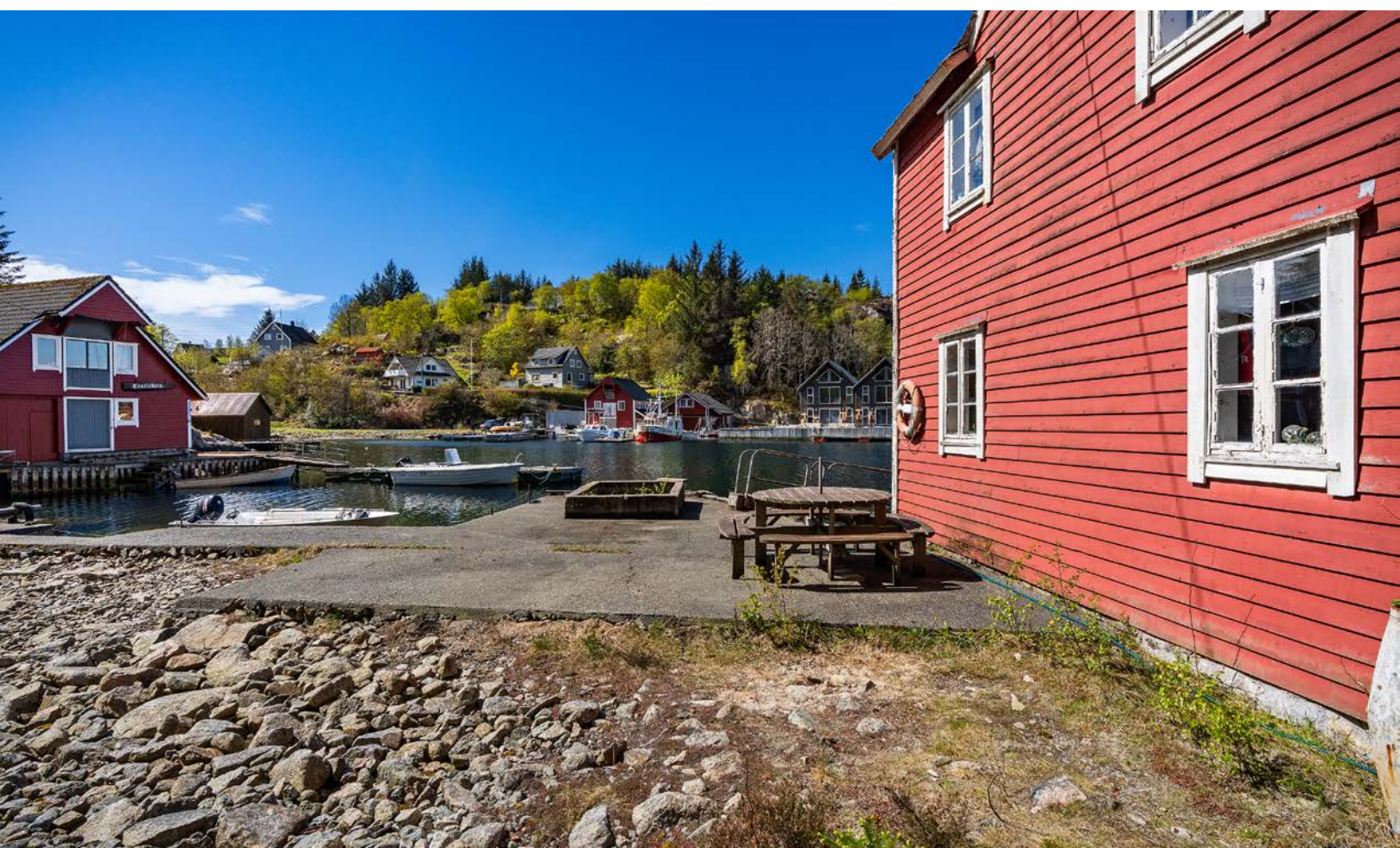












Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Båtbyggjarvegen 10, 5420 Rubbestadneset



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
6	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

*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.*



Takstmann
Thomas Angel Langli
Ringvegen 12
5412 Stord
thomas@langlitakst.no
Tlf: 93262288

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

Egenerklærings skjema 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.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:76, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Lars Magne Opedal
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	424 103 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1949

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.04.2026
-----------------------	------------

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 utelukkes. 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.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Lars Magne Opedal
-----------------------	-------------------

Tilstede under befaringen:	Ja
-----------------------------------	----

Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
----------------------------	------------------

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger i sjønære omgivelser på Rubbestadneset i Bømlo kommune. Tomten består av naturterreng, opparbeidede uteområder og sjønære arealer med direkte tilknytning til naustmiljø. Terreng er delvis skrånende med fjell, gressarealer og gruslagte partier. Eiendommen har flott beliggenhet nær sjøen med tilkomst til naust og bryggeanlegg. Det må påregnes normal vedlikehold av terreng og utvendige opparbeidede arealer.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med støpt grunnmur og fundamenter mot byggegrunn. Yttervegger er utført som laftet tømmerkonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon tekket med skiferstein. Vinduer består av både 1-lags og 2-lags glass i trekonstruksjoner av varierende alder. Boligen er oppført etter byggeskikk og konstruksjonsmetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig oppført i 1949 med bygningskonstruksjoner og løsninger som i stor grad er preget av alder og slitasje. Boligen er delvis oppgradert gjennom årene, men flere bygningsdeler har oppnådd eller passert forventet levetid. Det er registrert behov for vedlikehold og oppgraderinger på flere områder.

Særlig gjelder dette våtrom, eldre vinduer, drenering, ventilasjon og deler av VVS-installasjonene. Badet fremstår med forhøyede fuktverdier og anbefales totalrenovert. Flere vinduer har punkterte glass og høy alder. Det er også registrert lekkasje fra stoppekran og eldre varmtvannsbereder med tydelig aldersslitasje.

Konstruksjonsmessig er det registrert skjevheter og stedvis knirk i gulv, noe som er vanlig i eldre boliger med denne byggemetoden og alderen. Taktekking og undertak fremstår med høy alder og må påregnes vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Naust og løe fremstår med betydelig vedlikeholds- og renoveringsbehov, men disse bygningene er ikke tilstandsvurdert utover enkel visuell beskrivelse.

Boligen vurderes totalt sett som en eldre eiendom med behov for løpende vedlikehold og større oppgraderinger for å tilfredsstille dagens forventninger til standard og tekniske løsninger.

ANNET:

Oppvarming:
Esswa varme i gulv på bad.
Vedovn.
Varmepumpe luft til luft i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel 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:
Støpte betonggulv.
Yttervegger av betong.
Skillevegger i tre.
Trepanel i himlinger.

1. etasje:
Laminat og vinyl på gulvflater.
Malte og tapetserte veggflater.
Malte plater i himlinger.

Loft:
Vinyl og tregulv på gulvflater.
Malte og tapetserte veggflater. Noe malt trepanel.
Malte plater og trepanel i himlinger.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Innvendige overflater i øvrige rom består hovedsakelig av laminat, vinyl og eldre tregulv på gulvflater, malte og tapetserte veggflater samt malte plater og trepanel i himlinger. Det er registrert normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert skjeve gulv, spesielt på ett soverom på loftet. Det er også stedvis knirk i gulv. Dette vurderes som normalt i eldre boliger med alder og konstruksjonsmetode tatt i betraktning. Kjelleren er uinnredet og er ikke vurdert som oppholdsrom. Det ble utført enkelte fuktkontroller i tilgjengelige områder. Det er registrert forhøyede fuktverdier i treverk/innredning mot yttervegg under terreng. Dette vurderes å ha sammenheng med fuktvandring fra grunnmur og terreng mot konstruksjonen. Det må forventes økt fuktbelastning i eldre kjellerkonstruksjoner uten moderne drenering og fuktsikring. Innredninger og organiske materialer plassert mot yttervegger under terreng har økt risiko for fukt- og råteskader.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er oppgradert og modernisert i flere omganger etter byggeår. Badet ble delvis oppgradert på 1990-tallet samtidig som kjøkkeninnredningen ble skiftet. Deler av den utvendige kledningen er også skiftet i samme periode. Vinduene på loft er opplyst å være fra 1990-tallet. Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer på 1990-tallet. Det er i tillegg montert luft til luft varmepumpe i 2022.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	55	0	0	0
1. etasje	59	0	0	0
Loft	54	0	0	0
SUM BYGNING	168	0	0	0
SUM BRA	168			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Løe	0	44	0	0
Naust	0	91	0	0
Naustloft	0	32	0	0
SUM BYGNING	0	167	0	0
SUM BRA	167			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Kjeller:
Uinnredet med flere boder.

1. etasje:
Gang, bad, kjøkken og stue.

Loft:
Gang, 4 soverom, gang og liten stue.

BRA-e:

Naust og løe.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
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:

Eiendommen har et stort naust over 2 etasjer. Deler av 2. etasje er innredet og har tidligere vært benyttet som bolig. 1. etasje består av naustlokale samt tidligere butikklokale. Bygningen fremstår med behov for renovering og oppgraderinger grunnet alder og slitasje.

Naustet er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten utover en enkel visuell beskrivelse fra utsiden og tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt nærmere tekniske undersøkelser eller vurderinger av konstruksjoner, installasjoner eller bygningsmessig tilstand.

Eiendommen har også eldre løe/driftsbygning oppført i trekonstruksjoner med natursteinsmur. Bygningen fremstår med behov for renovering og vedlikehold. Det er registrert råteskader i enkelte rammer og gulvkonstruksjoner.

Løen er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten utover en enkel visuell beskrivelse. Det er ikke foretatt nærmere tekniske undersøkelser eller vurderinger av konstruksjoner og bygningsmessig tilstand.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

14/05/2026



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

EIERSKIFTERAPPORT™

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 ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Støpt grunnmur fra byggeår. Fundamenter ligger skjult og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Drenering vurderes å være fra byggeår. Det er ikke registrert utvendig fuktsikring på grunnmuren. Utvendig terreng ligger stedvis tett mot grunnmur. Kjelleren er uinnredet med støpte gulv og betongvegger. Begrenset inspeksjon av fundamentering grunnet skjulte konstruksjoner.

Merknader:

Drenering og fuktsikring har passert forventet levetid. Eldre grunnmur uten utvendig fuktsikring har økt risiko for fuktvandring og innsig. Det ble registrert normal aldersslitasje på synlige deler av grunnmuren.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Det er ingen tilgjengelig krypekjeller i boligen.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt boligen består hovedsakelig av naturterreng og opparbeidede flater med fallforhold varierende rundt bygningen. Det er registrert terreng som heller inn mot boligen på nordsiden. Det er også stedvis fall inn mot grunnmur på østsiden.

Merknader:

Terrengfall inn mot grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmuren og omkringliggende konstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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 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 er oppført i laftet tømmerkonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Deler av kledningen er opplyst skiftet på 1990-tallet. Lufting bak kledning vurderes som normal sett opp mot byggeår og konstruksjonsmetode. Selve veggkonstruksjonen ligger skjult og er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep.

Merknader:

Det mangler musebånd/nedre avslutning flere steder på kledningen. Eldre yttervegger og skjulte konstruksjoner har naturlig økt risiko for skjulte skader og slitasje.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har vinduer med 1-lags og 2-lags glass i trekonstruksjoner av varierende alder. Ytterdør er utført i tre med 2-lags glass. Vindu på loft er opplyst av eier å være fra 1990-tallet. Flere vinduer i stue og kjøkken har punkterte glass. Alle vinduer i kjeller er fra byggeår med 1-lags glass og fremstår med høy alder og slitasje.

Merknader:

Flere vinduer har oppnådd eller passert forventet levetid. Det er registrert punkterte glass, slitasje og eldre vinduer med svake isolerende egenskaper.

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

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

Saltak i trekonstruksjon tekket med skiferstein. Taktekking vurderes i hovedsak å være original fra byggeår. Takkonstruksjonen er inspisert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst og sikker adkomst til takflater. Skorstein er inspisert visuelt fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i metall.

Merknader:

Taktekking har høy alder og er preget av normal slitasje ut fra alder. Det ble registrert enkelte skjevheter og aldringstegn på takflater. Vurderingen er begrenset da nærmere inspeksjon av takflater, beslag og gjennomføringer ikke er utført.

**TG 2** 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 1949

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er inspisert fra loftsrom der dette var tilgjengelig. Undertaket er utført med eldre bordtro/undertakskonstruksjon. Lekter og deler av takkonstruksjonen er skjult bak tekking og kan ikke kontrolleres uten demontering.

Merknader:

Undertak og takkonstruksjon fremstår med høy alder. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringsdagen, men konstruksjonen har naturlig aldersslitasje. Begrenset inspeksjonsmulighet av skjulte bygningsdeler.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, 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.

Kaldt loft er inspisert via luke i himling. Loftet har eldre trekonstruksjoner og begrenset lufting. Det ble registrert noe mott i konstruksjonen. Mott er larver fra treborende biller som over tid kan svekke treverk. Det ble også registrert merker etter mindre tidligere lekkasjer. Gjennomføring rundt pipe ble kontrollert med fuktmåler uten registrerte forhøyede verdier på befaringsdagen.

Merknader:

Loftet fremstår med begrenset ventilering. Det er registrert spor etter tidligere fuktpåvirkning samt forekomst av mott i trekonstruksjoner.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ingen balkonger eller verandaer på boligen.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke 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 fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med enkel servant, gulvstående toalett og dusjløsning med plast dusjvegger. Vindu er plassert i direkte tilknytning til dusjsone/våtzone. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rommet. Blandebatteri ved servant drypper.

Merknader:

Det er ikke registrert tetting i underkant av baderomsplatene. Vindu i våtzone gir økt fuktbelastning på konstruksjonen. Badet fremstår med eldre løsninger og behov for modernisering. Manglende mekanisk ventilasjon gir redusert fukttransport fra rommet.

**TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

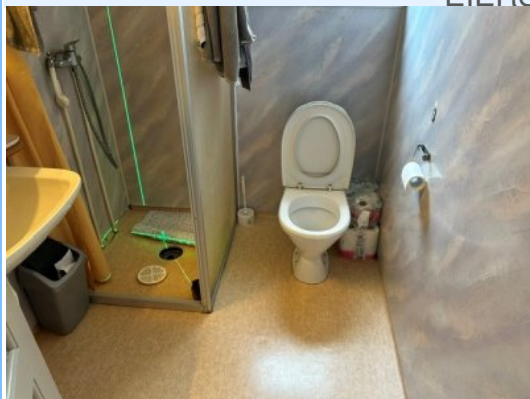
Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med eldre våtromsbelegg. Fallforhold er kontrollert med laser. Det er ikke etablert tilfredsstillende fall mot sluk på gulvflaten. I dusjsonen ble det målt ca. 5 mm lokalt fall. Dusjprofil hindrer lekkasjevann fra å renne naturlig til sluk.

Merknader:

Gulvet har mangelfulle fallforhold etter dagens anbefalinger og krav. Vann blir stående på gulvflater og ledes ikke tilfredsstillende mot sluk.

EIERSKIFTERAPPORT™

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1995

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

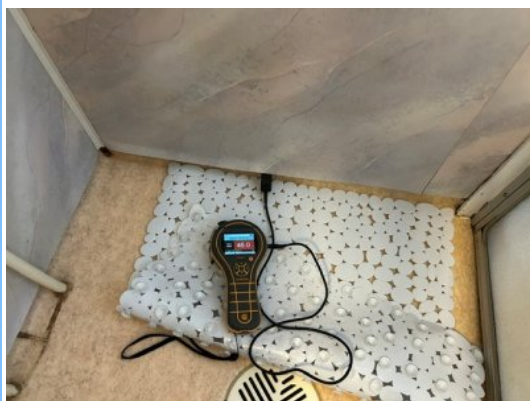
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er utført med våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Membran og tettesjikt vurderes å være fra ca. 1995. Hullboring er ikke foretatt da veggene består av massive tømmerkonstruksjoner. Fuktmåling er utført med pigger i vegg ved dusjsone. Det ble registrert høye fuktverdier i underkant av veggplater mot yttervegg i dusjsonen. Det er også registrert fuktutslag i himling i kjeller under dusjsonen.

Merknader:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i våtsone samt fuktpåvirkning i konstruksjon under badet. Våtrommet har eldre løsninger og membran som har passert forventet levetid.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder på gulvet.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkenet har profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål. Det er frittstående hvitevarer. Innredningen er fra 1990-tallet. Vanninstallasjoner til kjøkken er opplyst å være fra ca. 1970. Det ble registrert normal bruksslitasje på overflater og innredning.

Merknader:

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjoner har høy alder og normal slitasje ut fra alder og bruk.

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1970

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

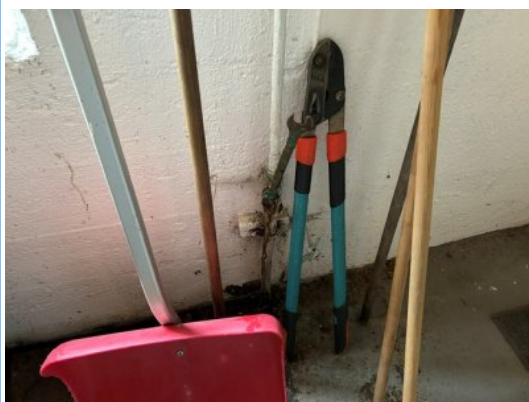
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vannrør er hovedsakelig utført i kobberør. Avløpsrør er utført i plast. Stoppekran er fra ca. 1970 og det ble registrert lekkasje fra denne på befaringsdagen.

Merknader:

Det er registrert aktiv lekkasje fra stoppekran. Vanninstallasjoner har høy alder og naturlig slitasje.

**TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

EIERSKIFTERAPPORT™

Varmtvannsbereder er fra 1987

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 126 liter er plassert i bod i kjeller. Berederen er fra 1987. Det ble registrert betydelig alder og rust-/korrosjonspreg på berederen.

Merknader:

Berederen har passert forventet levetid og fremstår med tydelig aldersslitasje og korrosjon.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:**TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Boligen er oppvarmet med luft til luft varmepumpe fra 2022. Anlegget var i drift på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende ut fra visuell kontroll og enkel funksjonstest.

Merknader:

Ingen vesentlige merknader registrert på befaringsdagen. Normal bruksslitasje må forventes.

TG 2 10.5 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk utover periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator.

Merknader:

Ventilasjonsløsningen er enkel og typisk for byggeåret. Begrenset luftutskifting må påregnes sammenlignet med dagens krav og anbefalinger.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1949

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er av eldre dato med oppgraderinger utført over tid. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Eier opplyser at anlegget ble kontrollert av kraftlaget i 2022 uten registrerte merknader.

Merknader:

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig vurdert da dette krever autorisert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon og høy alder på deler av anlegget medfører usikkerhet rundt utførelse og tilstand.
Det anbefales el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Alder på drenering og manglende utvendig fuktsikring kombinert med terrengforhold mot grunnmur.</p> <p>Risiko: Økt risiko for fuktinntrenging, fuktvandring i grunnmur og fuktbelastning mot kjellerkonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Kan medføre fuktige kjellervegger, saltutslag, dårlig inneklima og behov for fremtidige tiltak på drenering og fuktsikring.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke kjeller for tegn til fukt. Ved fremtidig oppgradering bør drenering og utvendig fuktsikring vurderes fornyet.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Manglende fall bort fra bygningen enkelte steder rundt boligen.</p> <p>Risiko: Økt risiko for overflatevann mot grunnmur og fuktbelastning på kjellerkonstruksjoner og drenering.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til økt fuktinntrenging, redusert levetid på grunnmur og drenering samt fuktproblematikk i kjeller.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terreng slik at overvann ledes bort fra bygningen med tilfredsstillende fall fra grunnmur.</p>
2.1	Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Alder på konstruksjon og manglende tetting mot skadedyr i nedre del av luftespalte.</p> <p>Risiko: Økt risiko for inntrenging av mus og skadedyr i konstruksjonen. Eldre skjulte konstruksjoner kan også ha skjulte skader eller svekkelser som ikke er synlige ved visuell kontroll.</p> <p>Konsekvens: Skadedyr kan medføre lukt, forurensning og skader på isolasjon og trekonstruksjoner. Eventuelle skjulte skader kan medføre behov for fremtidige utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere musebånd der dette mangler. Yttervegger og kledning bør vedlikeholdes jevnlig og kontrolleres ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Høy alder på tekkingen og naturlig vær- og slitasjepåvirkning over tid.</p> <p>Risiko: Økt risiko for lekkasjer, frostsprengning i skifer, svekkelser i undertak og behov for vedlikehold eller utskifting.</p> <p>Konsekvens: Vanninntrenging kan føre til skader på undertak og takkonstruksjon samt fuktskader innvendig.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag, renner og nedløp. Taket må påregnes oppgradert eller fornyet på sikt grunnet alder.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Høy alder på undertak og skjulte konstruksjoner kombinert med begrenset inspeksjonsmulighet.</p> <p>Risiko: Økt risiko for skjulte svekkelser, fuktpåvirkning og alderstegn i undertak og lekter.</p> <p>Konsekvens: Eventuelle skjulte skader kan føre til redusert levetid på takkonstruksjonen og behov for fremtidige utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av loft og undertak for tegn til lekkasjer eller fukt. Ved fremtidig omtekking bør undertak og lekter kontrolleres nærmere og oppgraderes ved behov.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Eldre konstruksjon med begrenset lufting og naturlig aldring av materialer.</p> <p>Risiko: Økt risiko for kondens, fuktproblematikk og videre utvikling av skader i trekonstruksjoner. Mott kan over tid svekke treverk dersom forholdene ligger til rette.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til redusert levetid på konstruksjoner og behov for fremtidige utbedringer eller utskifting av skadet treverk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å forbedre lufting av loftskonstruksjonen og holde området under jevnlig kontroll. Videre anbefales vurdering av tiltak mot mott dersom aktiv utvikling registreres. Tidligere lekkasjepunkter bør overvåkes.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Naturlig aldersslitasje på innredning og eldre vanninstallasjoner.</p> <p>Risiko: Økt risiko for lekkasjer fra eldre vannrør og komponenter samt videre slitasje på innredning.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til vannskader, redusert funksjon og behov for oppgradering eller utskifting.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og tilkoblinger. Oppgradering av kjøkken og vanninstallasjoner må påregnes på sikt grunnet alder.</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Eldre ventilasjonsløsning uten mekaniske avtrekkssystemer.</p> <p>Risiko: Økt risiko for dårlig luftutskifting, høy luftfuktighet og kondensproblematikk.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til dårlig inneklime og økt belastning på bygningskonstruksjoner i rom med høy fuktproduksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre jevnlig lufting og vurdere etablering av mekanisk avtrekk i våtrom og andre rom med høy fuktbelastning.</p>

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Normal aldersslitasje, eldre konstruksjoner og svekket isolerglass.</p> <p>Risiko: Økt risiko for varmetap, kondensproblematikk, trekk og videre nedbrytning av vindusrammer og karmen.</p> <p>Konsekvens: Redusert energieffektivitet og komfort samt behov for utskifting av flere vinduer på kort sikt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales utskifting av vinduer i kjeller samt punkterte vinduer i stue og kjøkken. Øvrige eldre vinduer bør påregnes oppgradert over tid.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Eldre våtromsløsning med mangelfull utførelse etter dagens krav og naturlig aldersslitasje.</p> <p>Risiko: Økt risiko for fuktinntrenging bak veggplater, fuktskader i konstruksjonene og oppfukning rundt vindu og tilstøtende bygningsdeler.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til skjulte fuktskader, råteskader, dårlig inneklime og behov for omfattende rehabilitering.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av badet. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, tetting av våtsoner og utskifting/reparasjon av dryppende blandedatterier.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Eldre våtromsløsning med utilstrekkelig falloppbygging mot sluk.</p> <p>Risiko: Økt risiko for vannansamling, lekkasje til tilstøtende konstruksjoner og fuktskader i gulv og vegger.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til oppfukning av konstruksjoner, redusert levetid på våtrommet og behov for rehabilitering.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales oppgradering av gulv og fallforhold slik at lekkasjevann ledes tilfredsstillende til sluk. Badet bør vurderes rehabilitert som helhet grunnet alder og utførelse.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	<p>Årsak: Aldring av membran og tettesjikt kombinert med mangelfull utførelse og høy fuktbelastning over tid.</p> <p>Risiko: Økt risiko for videre fuktinntrenging og skjulte råte- og fuktskader i gulv-, vegg- og himlingskonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Kan medføre omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner, redusert inneklime og betydelige utbedringskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales totalrenovering av våtrommet med utskifting av membran, tettesjikt og berørte konstruksjoner. Videre undersøkelser av omfanget av fuktskader må påregnes ved rehabilitering.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Årsak: Aldersslitasje og svekkede pakninger/materialer i eldre stoppekran.</p> <p>Risiko: Økt risiko for vannlekkasje og utvikling av vannskader på omkringliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Kan føre til fuktskader, vannskader og redusert sikkerhet ved behov for avstenging av vann.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales snarlig utskifting av lekk stoppekran. Eldre vanninstallasjoner bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes jevnlig.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Høy alder og naturlig slitasje over tid.</p> <p>Risiko: Økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt eller havari.</p> <p>Konsekvens: Lekkasje fra varmtvannsbereder kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og inventar.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales snarlig utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og registrert korrosjon.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lars Magne Opedal

Boligen

Båtbyggjarvegen 10
5420 Rubbestadneset

4613-76/9/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Fuktighet i yttervegg i dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Firmanavn: Fargeriket-sønstabø og helle-los

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv, varmekabler og rørarb.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Beskrivelse av arbeidet: Nye plater på vegg. Arbeid på bad blei gjort ca 1995

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Firmanavn: Oddbjørn Kloven

Beskrivelse av arbeidet: Tømrer Oddbjørn Kloven skiftet deler av kledning og vinduer i 2 etasje samt nytt tak på opplett austside. Etter at vannbora på taket blei skifta er det ei skiferplate som vibrerer i ein spesiell vindretning. Den lager mye lyd.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ Ja

Vinduer i 1 etg er punktert, sprekk i eit. Vinduer i kjellar er enkle glas fra huset var bygd og ber preg av da.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Firmanavn: Los

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap og inntak med automatsikringer . Ein del nye ledninger og kontakter.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har ein og annan vinter komt mus på loftet men er blitt tatt i feller etter kvart. Har og vore litt mott på loftet. Loftet blei sprøyta for 22 år sidan og det har vore lite mott etter det. Loftet blei sprøyta av tidligare eigar.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Beskrivelse av arbeidet: Sprøyting mot mott.



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Liten lekkasje på inntaksventil for vann i kjellar(hovedkran) bør skiftes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Gamle sementrør til septiktank blei skifta ut med pvc rør.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: Los

Beskrivelse av arbeidet: Nye automatsikringer, trefasa uttak i kjellar.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Løe.byggeår 1936..mye råteskader,treng kraftig restaurering. Naust/fritidsbustad, byggår ca 1870, treng mye restaurering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

3 stk sjøtomter har veirett over eiendomen, Ein har parkeringsrett for 2 biler på eiendomen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

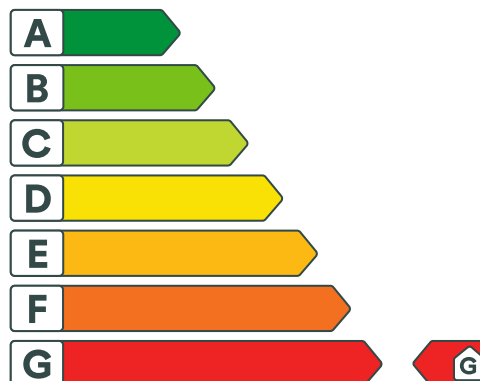
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Båtbyggjarvegen 10, 5420 RUBBESTADNESET	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294131
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 173874545
Gårdsnummer 76	Bruksnummer 9
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1949	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 168,0 m²	Oppvarmet bruksareal 113,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
387,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
355,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 186 kWh



Båtbyggjarvegen 10, 5420 RUBBESTADNESET



Detaljering

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



Båtbyggjarvegen 10, 5420 RUBBESTADNESET



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Båtbyggjarvegen 10

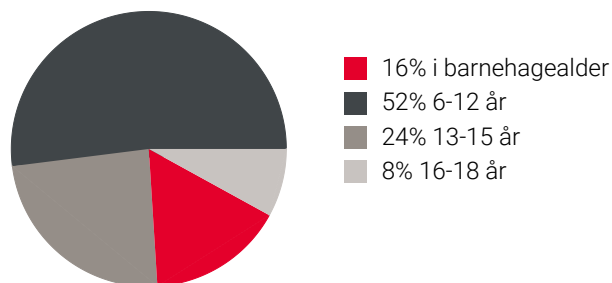
Offentlig transport

🚏 Rolvsnæs Linje 559	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Stord Lufthavn Sørstokken	43 min 🚗
✈️ Stavanger Sola	113.1 km

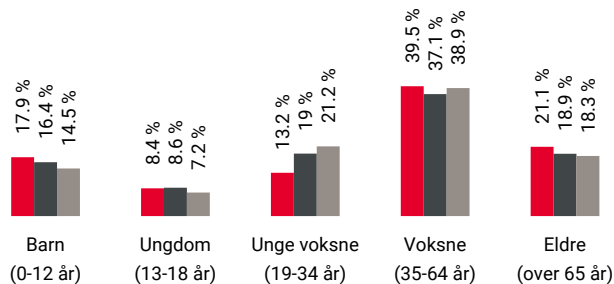
Skoler

Rubbestadneset skule (1-7 kl.) 179 elever, 14 klasser	8 min 🚗 8.9 km
Bremnes ungdomsskule (8-10 kl.) 361 elever, 30 klasser	19 min 🚗 16.2 km
Rubbestadnes vidaregåande skule 170 elever, 12 klasser	8 min 🚗 8.8 km
Bømlo vidaregåande skule 250 elever	19 min 🚗 16.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Rolvsnæs	190	103
🟤 Kommune: Bømlo	12 061	5 777
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

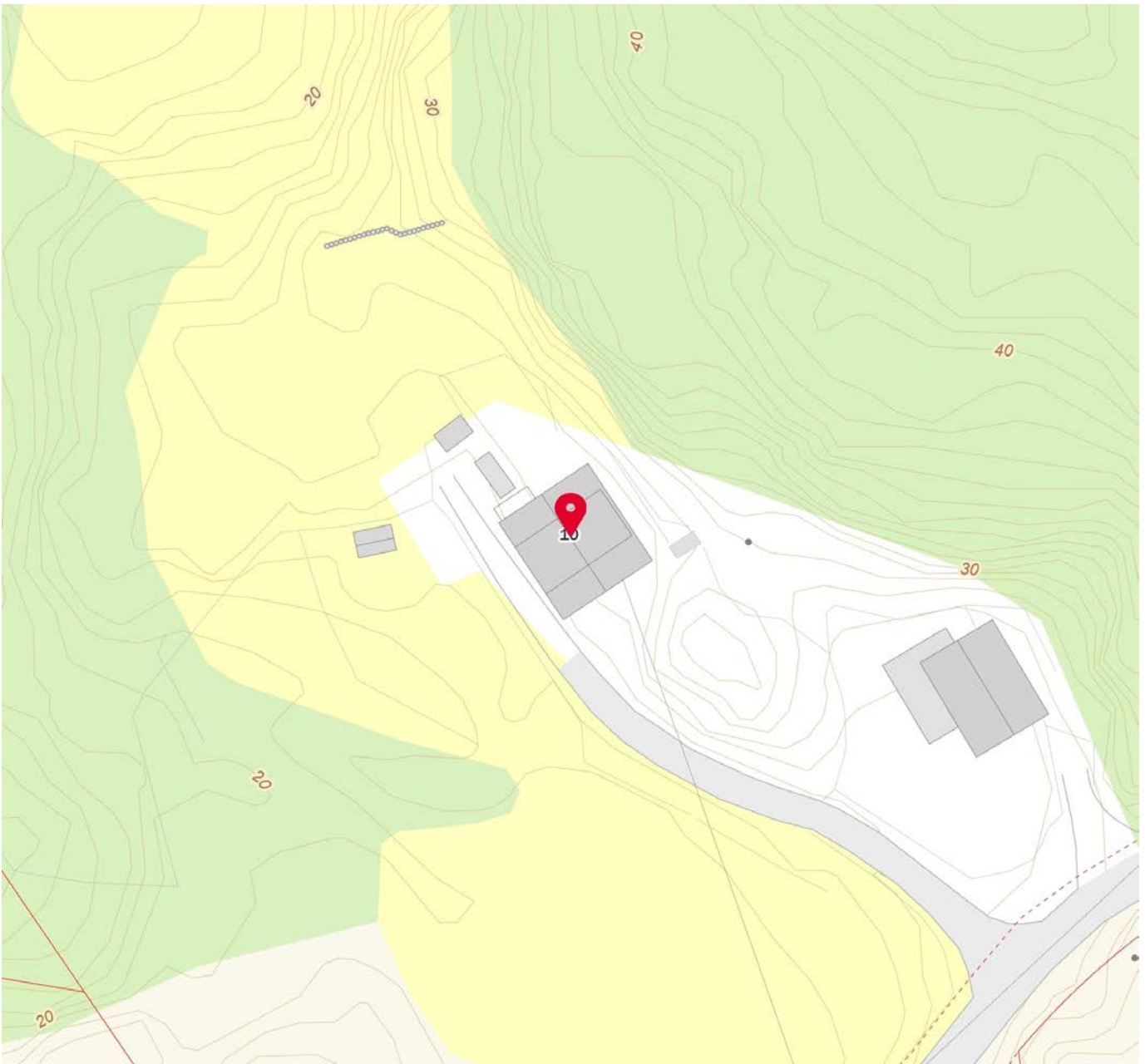
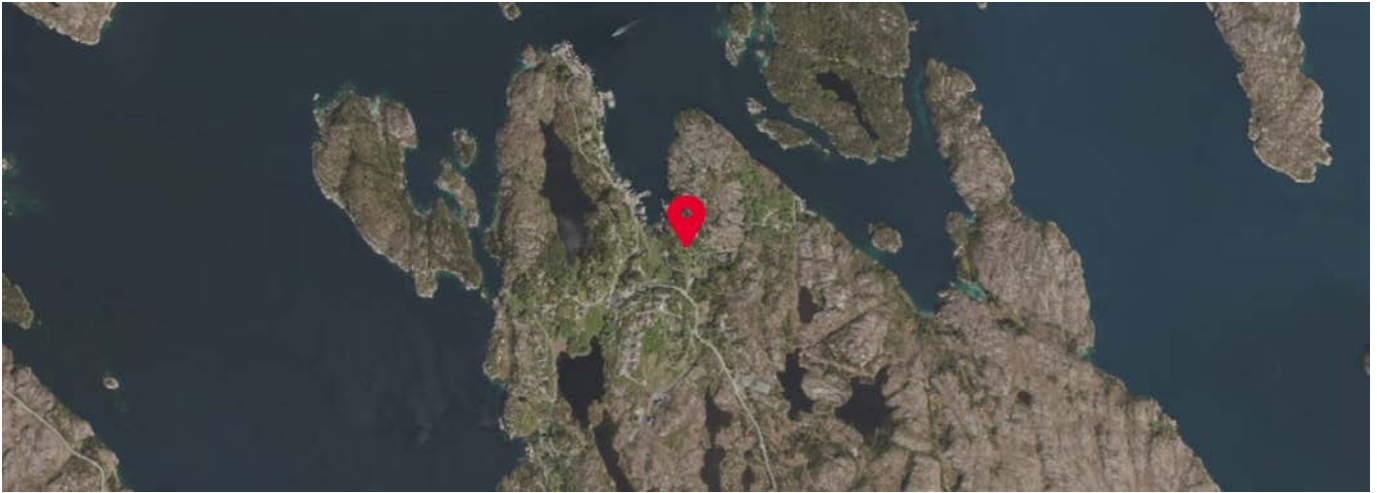
Espira Rubbestadneset barnehage (1-5 ...)	8 min 🚗 92 barn 8.8 km
Espira Hollund barnehage (0-5 år)	17 min 🚗 77 barn 15.9 km
Espira Salamonskogen barnehage (0-5 ...)	19 min 🚗 107 barn 16.5 km

Dagligvare

Kiwi Rubbestadneset PostNord	9 min 🚗 9.2 km
Coop Extra Bremnes PostNord	14 min 🚗 14.1 km

Sport

⚽ Rolvsnæs skule Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Fitnesspoint Rubbestadneset	13 min 🚗
🏊 SKY Fitness Bømlo	14 min 🚗





BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

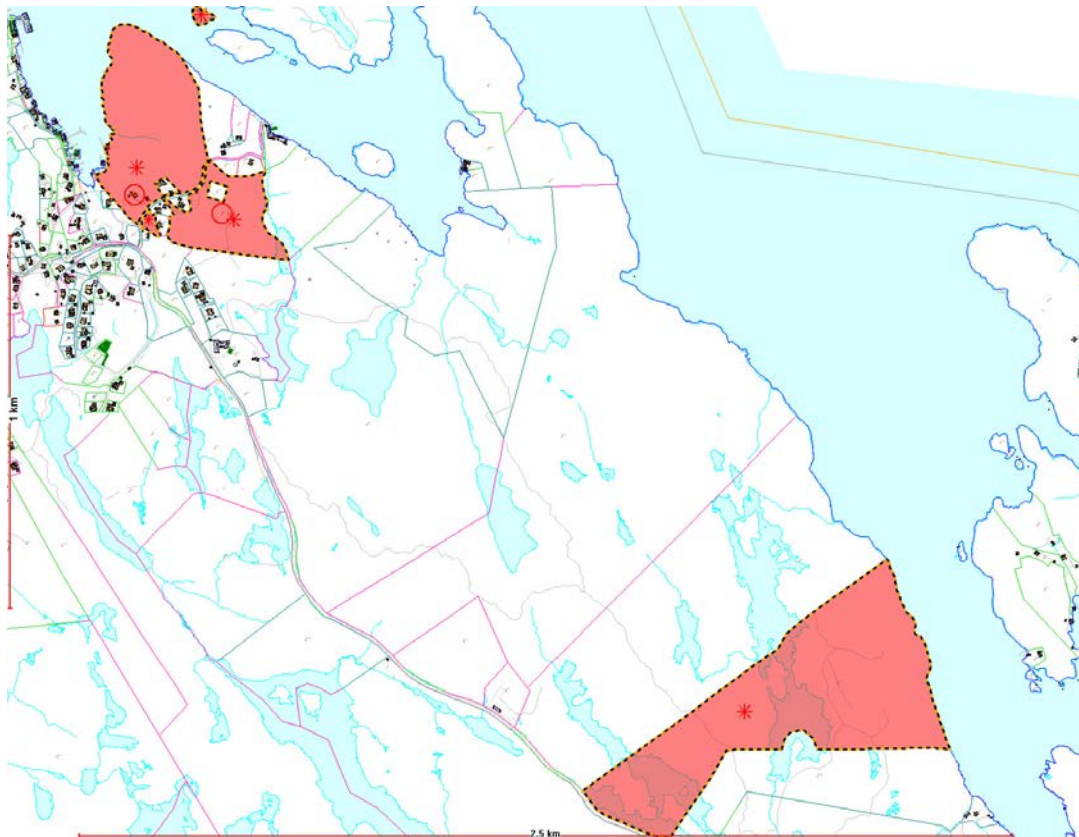
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 76 Bnr: 9 Fnr: Snr:

5 Eigedomskart

Målestokk-linjal på kartet.

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, ift. lov om åndsverk

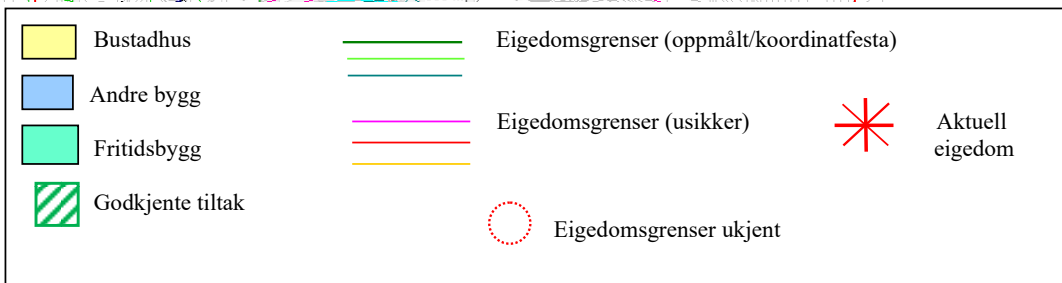
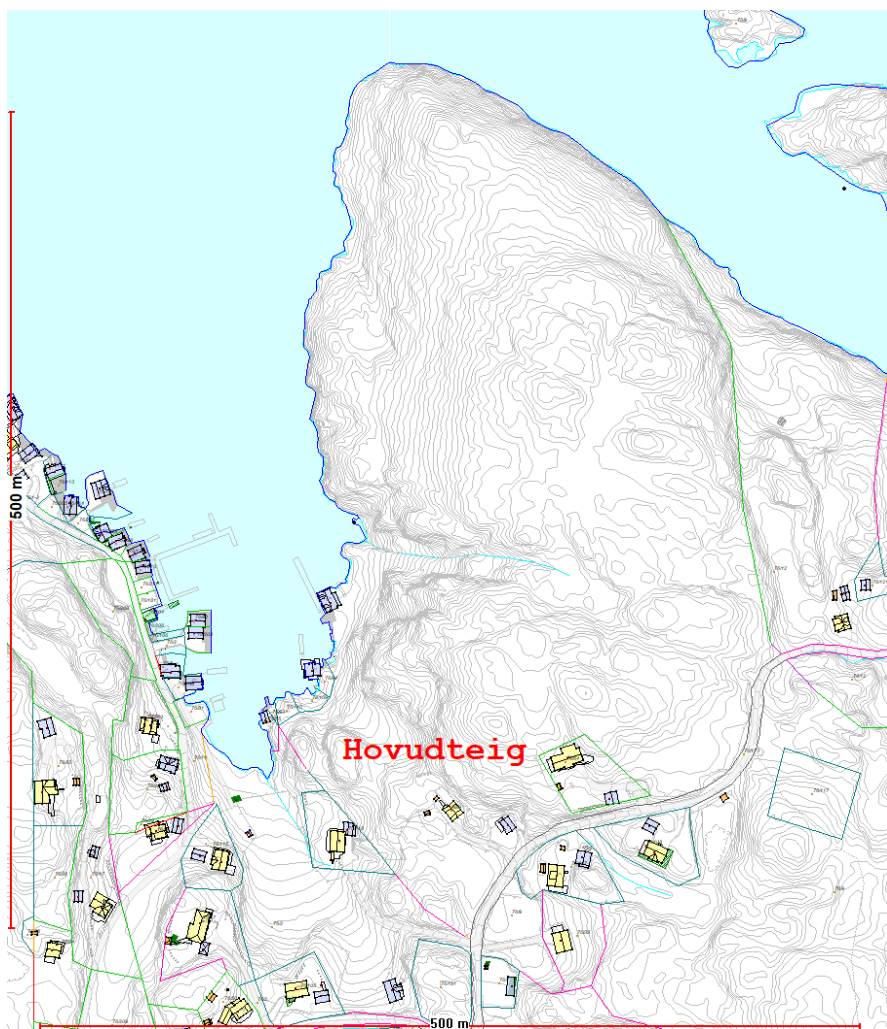


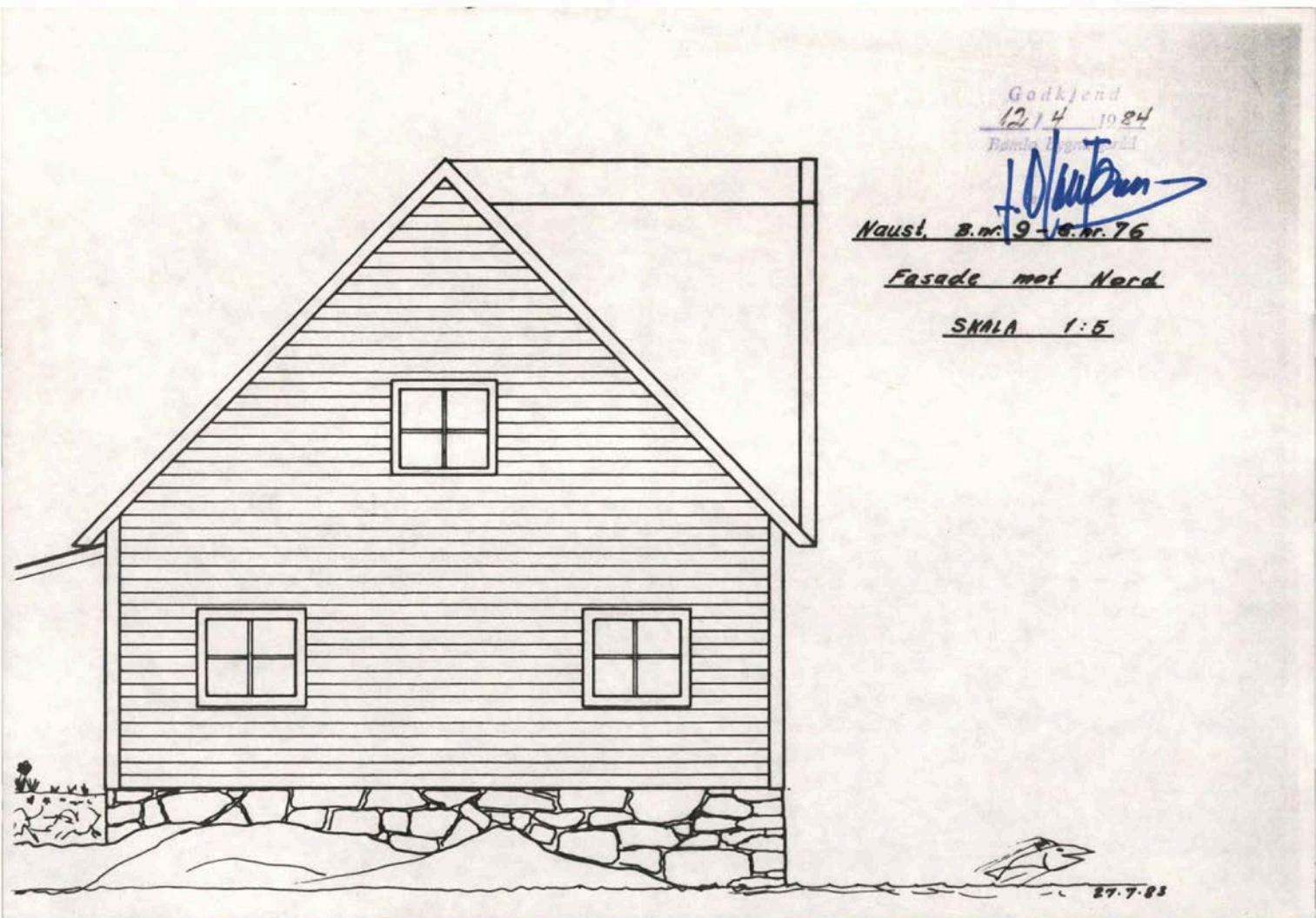


BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.





Godkjent
12/4 1984

Famla byggteknisk

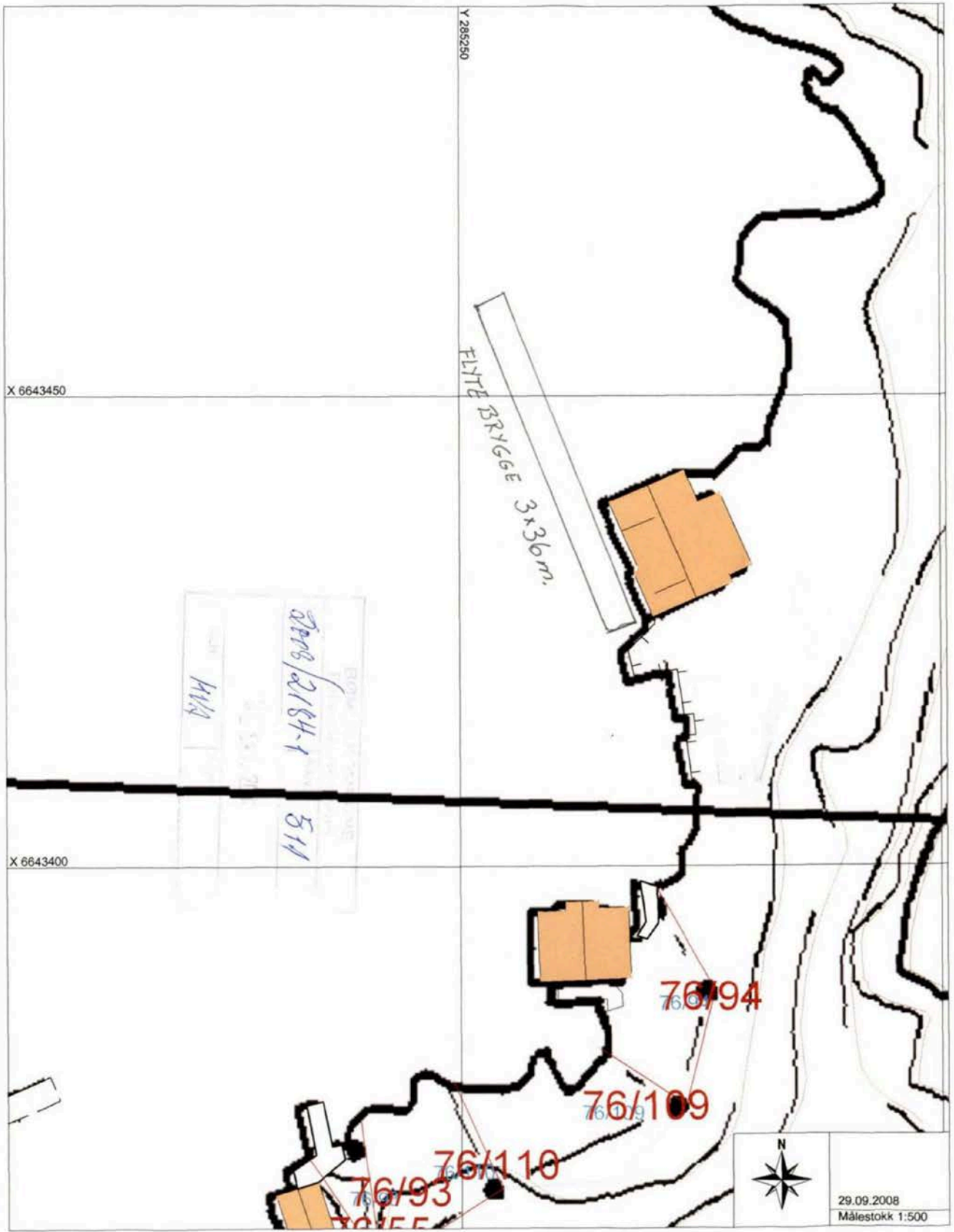
J. Olsson

Naust, B.nr. 9 - S.nr. 76

Fasade mot Nord

SKALA 1:5

27.7.83





BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 76 Bnr.: 9 Fnr.: Snr.:**

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

- Kommuneplan** Vedteken i kommunestyret: 18.03.2013
- Utsnitt av planen med føresegner og retningslinjer følgjer vedlagt

- Kommunedelplan** Vedteken:
- Utsnitt av planen følgjer vedlagt

- Reguleringsplan** Planid.: Vedteken: (ikrafttredelsesdato)
- Utsnitt av planen med vedtak og føresegner følgjer vedlagt

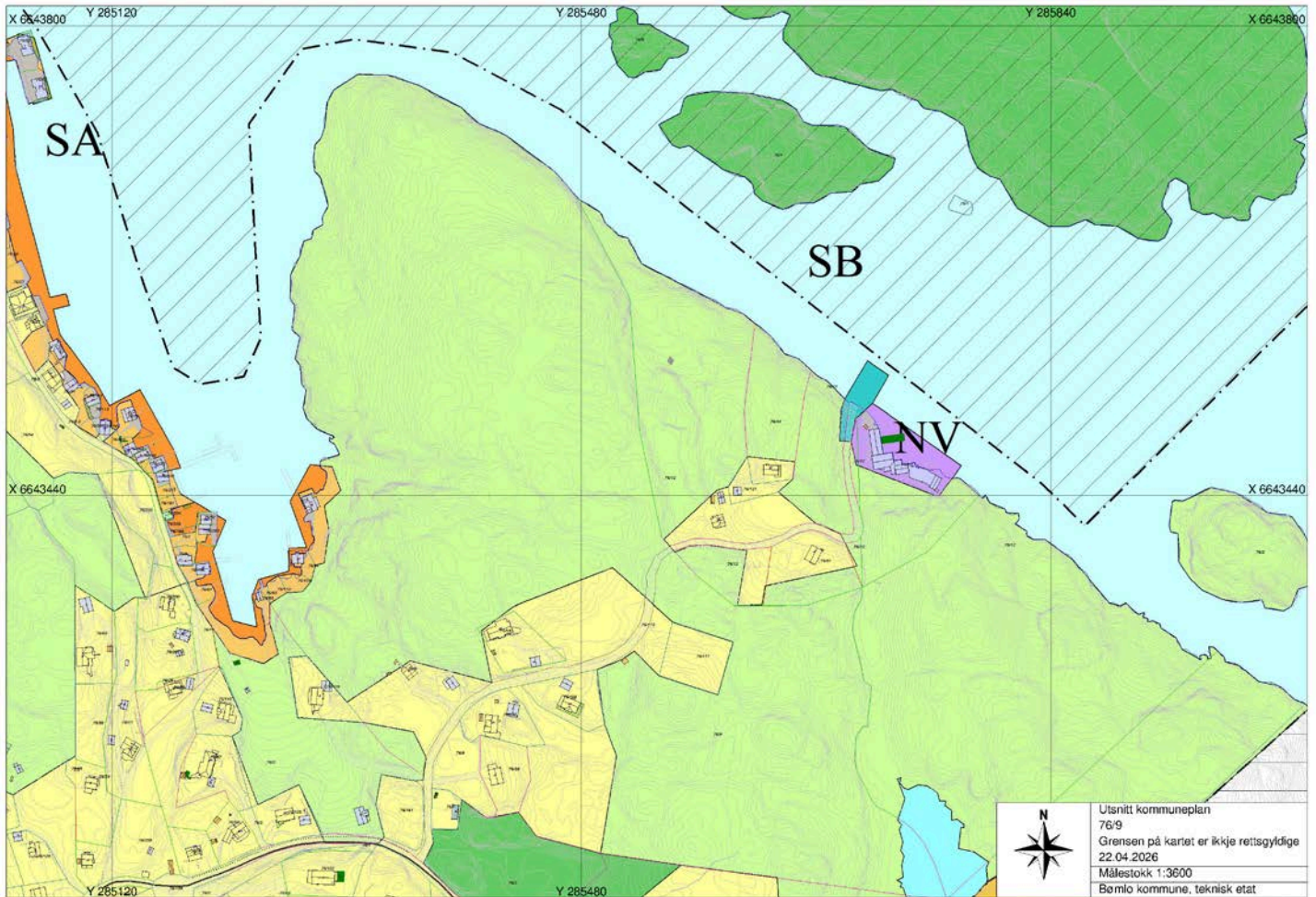
- Mindre vesentleg reguleringsendring** som ikkje er oppdatert i plankartet
- Vedtak følgjer vedlagt

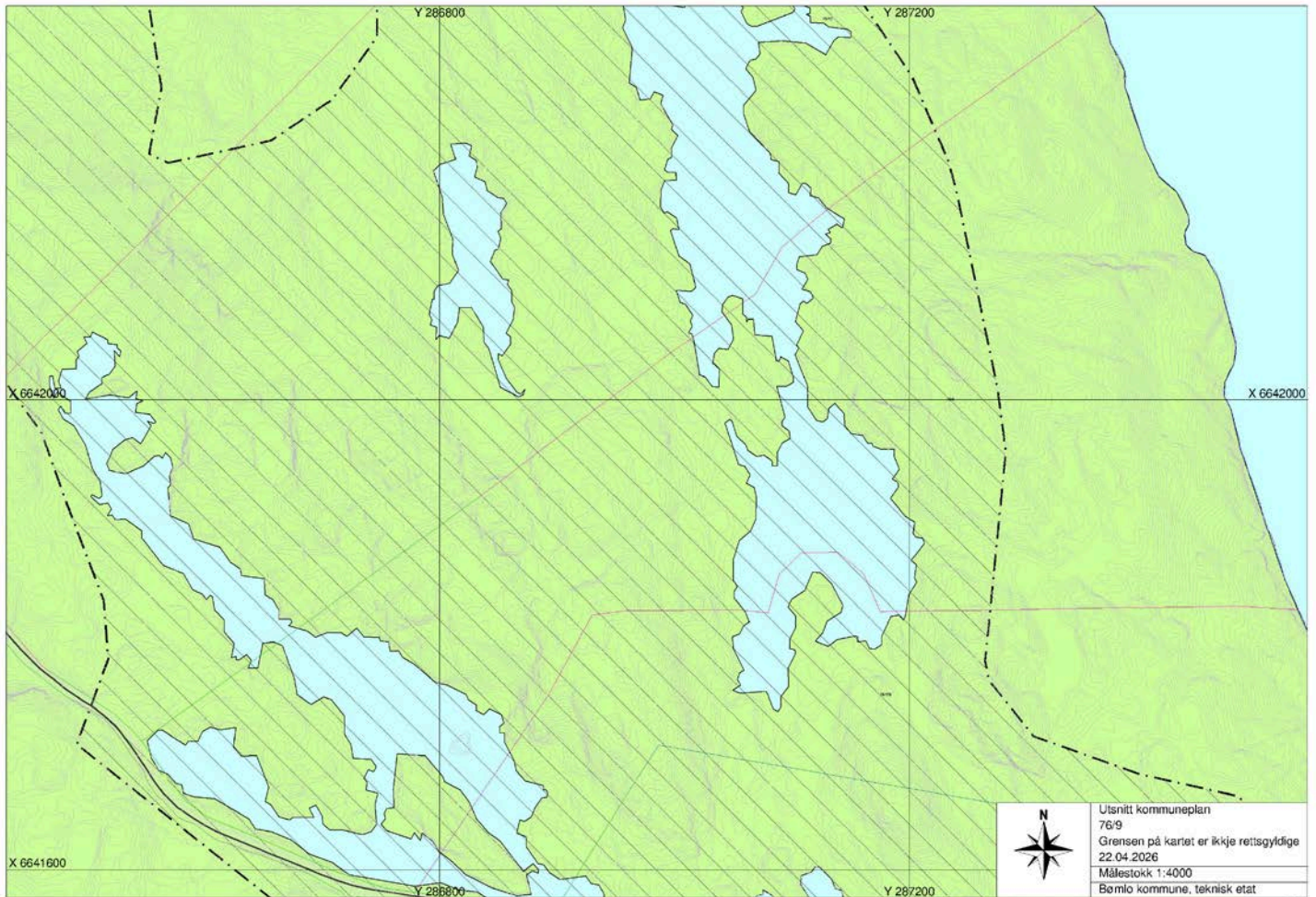
- Det er **starta reguleringsplanarbeid** for området eller for tilliggjande område som vedkjem eigedomen.
Nærare opplysningar om planarbeidet som er starta opp:

Merknad: Eigedomen har forskjellig planstatus, viser her til vedlagt kartutsnitt og teiknforklaring.

Utmarksteigen som ligg lengst sør er delvis dekkja av omsynsone H110_6 (Nedslagsfelt drikkevatt, drikkevasskjelde og settefiskanlegg) i gjeldande kommuneplan.

Holmen som ligg lengst nord er innanfor omsynsone H530_2 (hensyn friluftsliv, Hisøy området) i gjeldande kommuneplan.







Kommuneplanar PBL 2008

§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Bustader		
Fritidsbustad		
Forretningar		
Offentleg eller privat tenesteyting		
Fritids- og turistsformål		
Råstoffutvinning		
Næringsvirksomhet		
Idrettsanlegg		
Andre typar bygningar og anlegg		
Grav- og urnelund		
Kombinert bygge- og anleggsformål		

§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg		
Hamn		

§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur

Grønnstruktur		
Naturområde - grønnstruktur		
Turdrag		
Friområde		

§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt rein drift

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og rein drift og gardsstruktur næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget på gården		
LNFR areal for spredde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.		
Spredde bustader		
Spredde næringsbygningar		

§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

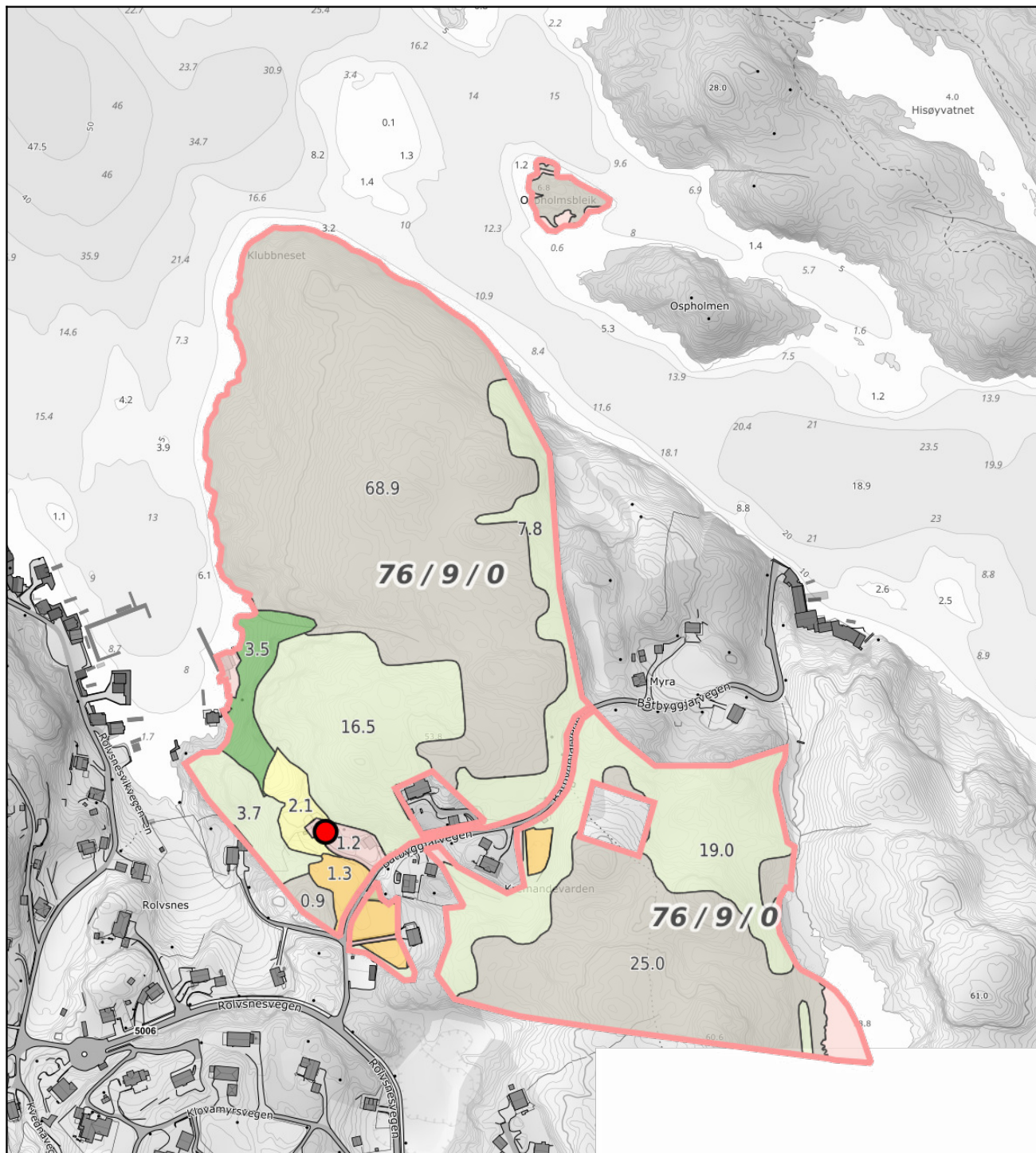
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferret		
Småbåthamn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone		

§12-6 - Omsynssoner

Nedslagsfelt drikkevann		H110
Raud sone etter rundskriv T-1442		H210
Gul sone etter rundskriv T-1442		H220
Ras- og skredfare		H310
Sone for militær verksemd		H380
Omsyn friluftsliv		H530
Bevaring naturmiljø		H560
Bevaring kulturmiljø		H570
Bandlegging for regulering eller plan- og bygningslova		H710
Bandlegging etter lov om naturvern		H720
Bandlegging etter lov om kulturminne		H730
Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde		Planid (eka. R50)

Linjesymbol

KpGrense		
KpArealGrense		
KpSikringGrense		
KpSløyGrense		
KpFaneGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpDetaljeringsGrense		
Byggegrense		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang/rykkelveg		
Skipsled		



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 13.05.2026 23:29
 Eiendomsdata verifisert: 13.05.2026 23:28

GÅRDSKART 4613-76/9/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 76/9/0



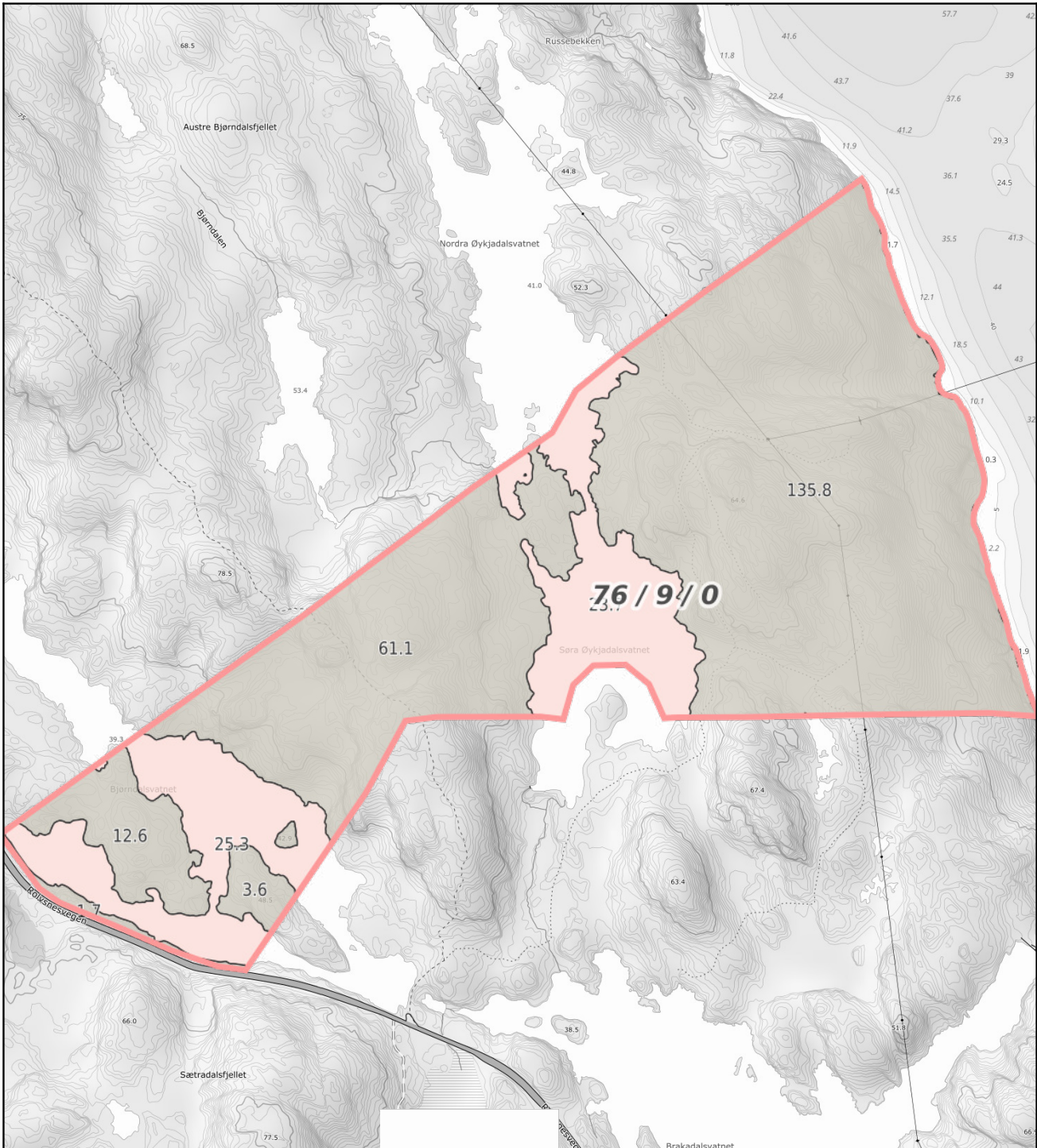
Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	3.3	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	2.1	5.4
	Skog av særš høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	3.5	
	Skog av middels bonitet	0.0	
	Skog av lav bonitet	0.0	3.5
	Uproduktiv skog	47.6	
	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.1	
	Åpen grunnlendt fastmark	312.6	360.3
	Bebyggd, samf., vann, bre	54.9	
	Ikke kartlagt	0.0	54.9
	Sum	424.1	424.1

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 13.05.2026 23:30
 Eiendomsdata verifisert: 13.05.2026 23:28

GÅRDSKART 4613-76/9/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 76/9/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	3.3	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	2.1	5.4
	Skog av sær hø bonitet	0.0	
	Skog av hø bonitet	3.5	
	Skog av middels bonitet	0.0	
	Skog av lav bonitet	0.0	3.5
	Uproduktiv skog	47.6	
	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.1	
	Åpen grunnlendt fastmark	312.6	360.3
	Bebyggd, samf., vann, bre	54.9	
	Ikke kartlagt	0.0	54.9
	Sum	424.1	424.1

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Båtbyggjarvegen 10
5420 RUBBESTADNESET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jakob Stuland Songstad**Oppdragsnummer:****Telefon:** 974 82 984
E-post: jakob.songstad@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 viderefordlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre