

Skjelåsen 61B, 5215 LYSEKLOSTER

**Lækker halvpart av tomannsbolig
fra 2018! 4 soverom I Solrik altan
med sjøutsikt**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497
E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 154 292,-
Total ink omk.: Kr 5 644 292,-
Selger: Santosh Baliram Ghag
Jaymala Santosh Ghag

Boligtype: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA/P-rom: 138/130 m²
Tomtstr.: 339.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. 20/69
Oppdragsnr.: 1506230093

Velkommen til Skjelåsen 61B!

AKTIV Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Skjelåsen 61 B! Dette er en flott halvpart av tomannsbolig med gode kvaliteter fra byggeår 2018. Eiendommen har en landlig beliggenhet på Lysekloster i naturskjønne omgivelser. Det er god plass til parkering på eiendommens tomt, og her er det også installert elbillader. Boligen har en hyggelig og solrik altan med flott sjøutsikt. Her kan man nyte fine solskinssdager og herlige solnedganger. På sommerstid er det sol til ca. kl 23!

Boligen går over to plan og inneholder:
1.etasje: Entré/trapperom, 2 soverom, bad, TV-stue/soverom, teknisk rom
2.etasje: Stue med kjøkkendel, soverom, bad, bod

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

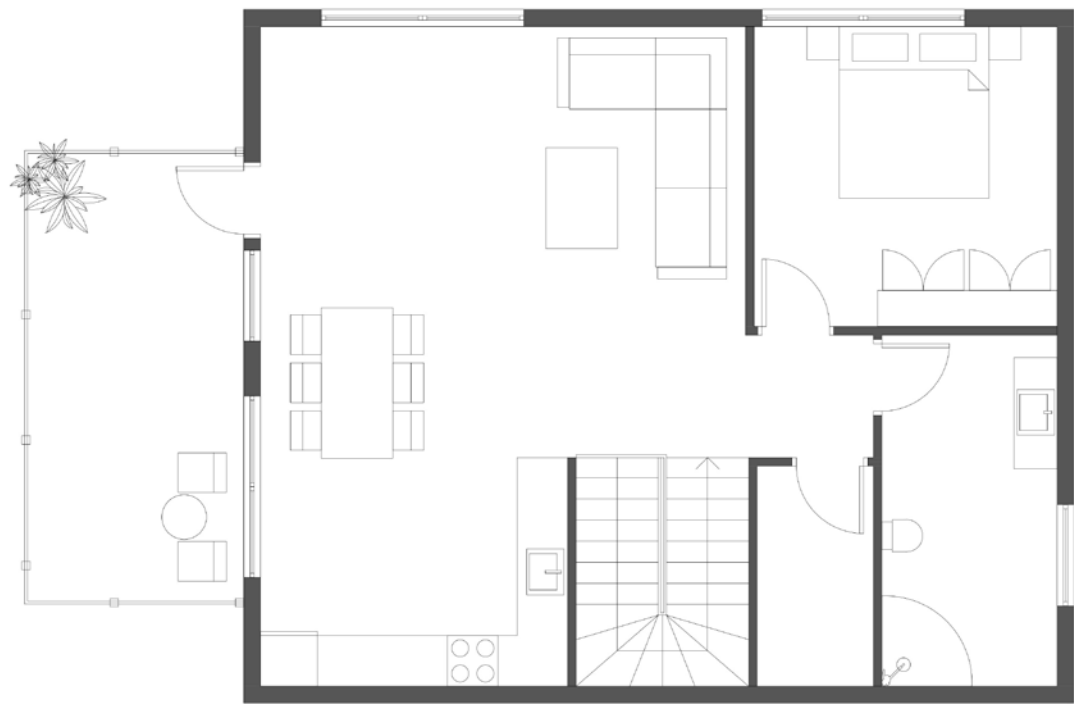


Innhold

Velkommen4
Om eiendommen44
Tilstandsrapport61
Egenerklæring83
Nabolagsprofil.....90
Forbrukerinformasjon97
Budskjema98

PLANTEGNING

2. ETASJE



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



I boligens 2.etasje finner vi stue med kjøkkendel, soverom, bad og bod

STUE



Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet



Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Kjøkkenet er likevel delvis skjermet slik at kokken kan diske opp lekre måltider, mens gjestene underholdes i stuen.

ALTAN



Fra stue er det utgang til en hyggelig og solrik altan på ca. 12,3 m²



Her er det plass til utemøbler, grill og beplatning. Perfekt å kunne nyte fine solskinnsdager og herlige solnedganger fra egen altan. På sommerstid har man sol til ca. kl 23!

KJØKKEN



Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass



Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med slette fronter med demper, nedfelt stål vaskebeslag og laminat benkeplate.

Av hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, innebygd stekeovn og mikrobølgeovn, samt integrert oppvaskmaskin.

HOVEDSOVEROM



Hovedsoverommet ligger i 2.etasje og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode

BAD



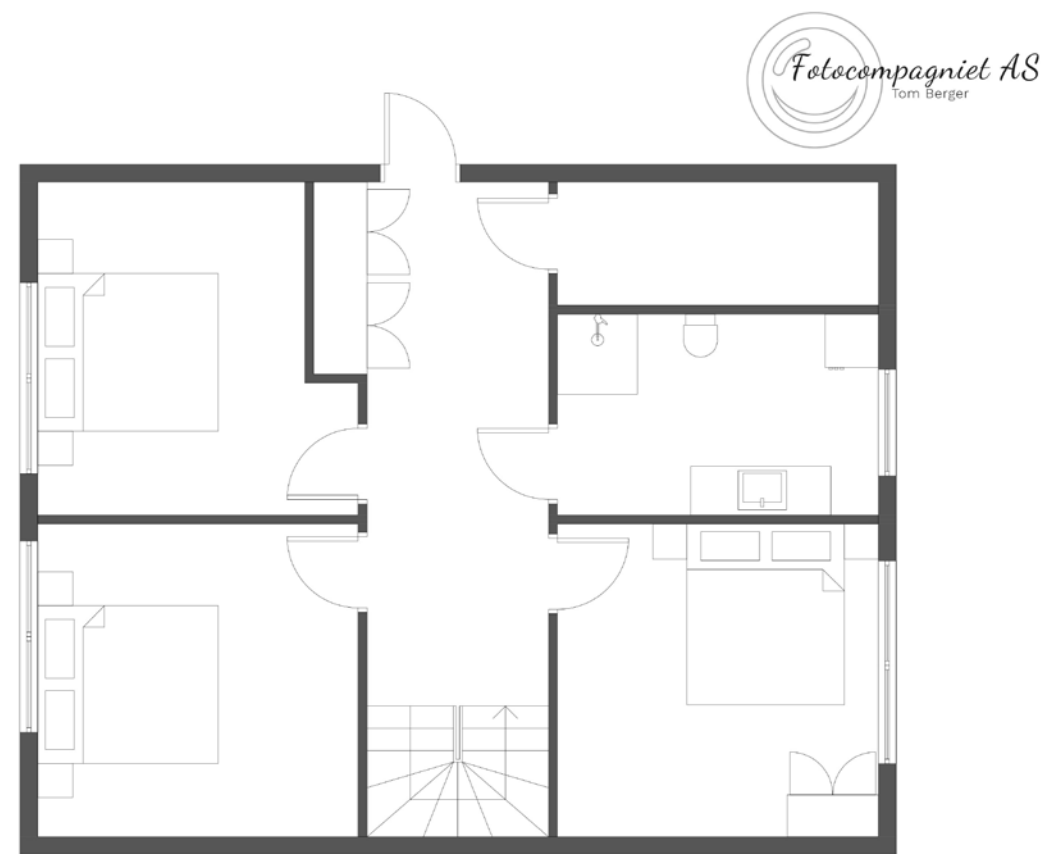
Ett av boligens to bad ligger i denne etasjen



Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant. Her er det også baderomsmøbler med slette fronter, samt speil og lys over servant.

PLANTEGNING

1. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



I boligens 1.etasje finner vi entrè/trapperom, 2 soverom, bad, TV-stue/soverom og teknisk rom

SOVEROM



3 av soverommene ligger i 1.etasje. Et av soverommene er i dag benyttet som TV-stue.



Soverommene er romslig og passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det

BAD



Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant, samt opplegg for vaskemaskin

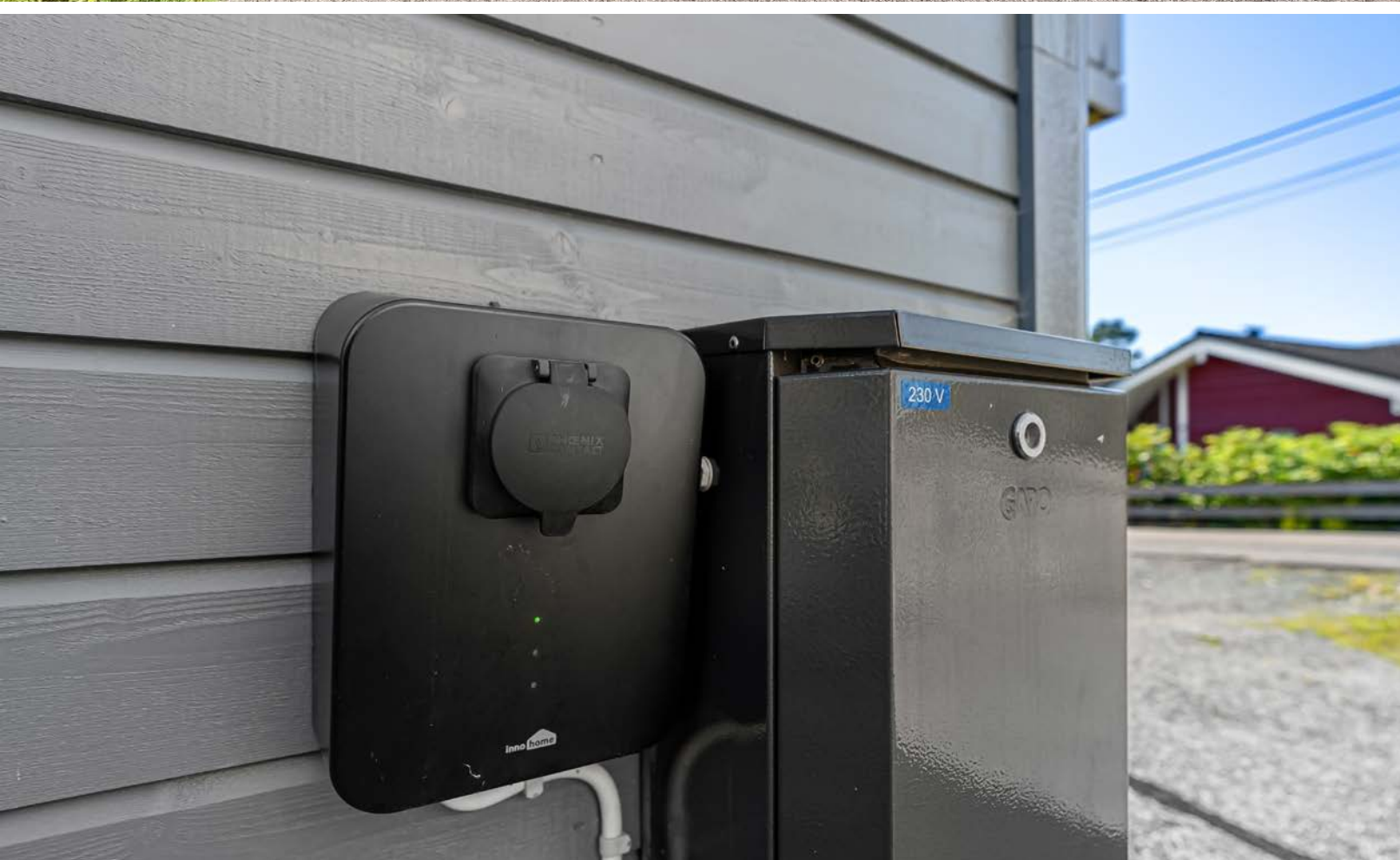


Her er det også baderomsmøbler med slette fronter, speil og lys over servant, samt opplegg for vaskemaskin. Badet er helfliset og har varme i gulv.

ENTRÈ/GANG



I boligens entrè/gang er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring finnes det en bod i 2.etasje, samt et teknisk rom i 1.etasje.





Muligheter for å leie/kjøpe båtplass i nærheten om ledig.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 130 m²

BRA: 138 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 69 kvm

2. etasje: 69 kvm

Primærrom

1. etasje: 64 kvm Entré/trapperom, 2 soverom, Bad ,
Tv-stue/soverom

2. etasje: 66 kvm Stue med kjøkkendel, Soverom,
Bad

Sekundærrom

1. etasje: 5 kvm Teknisk rom

2. etasje: 3 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

339.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten rundt boligen er gruset. Lagt noe
betongsteinsheller. Glass overbygd ved inngang.
Treplattning ved inngang.

Beliggenhet

Boligen har en landlig og naturskjønn beliggenhet på
Lysekloster.

Til Os sentrum tar det ca. 15 minutter med bil og her
får man tilgang på de fleste servicetilbud og

fasiliteter. Her finnes blant annet Os Amfi som har et
stort utvalg innen mote, sport og fritid, samt mat og
drikke. For ytterligere servicetilbud tar det ca. 30
minutter med bil til Bergen sentrum.

Lysekloster barneskole ligger kun en kjøretur på ca.
5 minutter fra boligen. Like i nærheten er også
Lysekloster barnehage.

For den spreke og turglade er det kort vei til toppen
av Lyshornet som starter ved ruinene av Klosteret.
Ellers er Munkestien et alternativ for en mer rolig tur.
Denne starter også ved ruinene.

Ca. 3 km fra boligen finner man Buena Kai. Her kan
man hoppe på skyssbåten til Lysøen hvor man kan
besøke slottet til Ole Bull. På Buena kai er det også
en dagligvarebutikk.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i området med spredt
bebyggelse i landlige omgivelser. Eneboliger og
tomannsboliger i området.

Bygningssakkyndig

Kjell Erik Lindal Bjorheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking: Flatt tak. Tekket med takpapp.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast til
bakke.

Veggkonstruksjon: Yttervegger med stående og
liggende malt trekledning. Dobbelfalset 6" trepanel
på vegger.
Takkonstruksjon/Loft: Pulttak. Takkonstruksjoner er
gjenbygget. Lufting i kiste til takkonstruksjoner.
Vinduer: Boligens vinduer med 3-lags glass i
pvc-karmer fra byggeår.
Dører: Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
Altandør av tre med 3-lags glassfelt av pvc
materialer fra stue til altan.
Andre utvendige forhold: Det står en
høyspenningsboks/kasse ved tomten.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Installert ny.

For ytterligere informasjon se vedlagt
egenerklæringsskjema.

Innhold

AKTIV Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av
å presentere Skjelåsen 61 B! Dette er en flott
halvpart av tomannsbolig med gode kvaliteter fra
byggeår 2018. Eiendommen har en landlig
beliggenhet på Lysekloster i naturskjønne
omgivelser. Det er god plass til parkering på
eiendommens tomt, og her er det også installert
elbillader. Boligen har en hyggelig og solrik altan
med flott sjøutsikt. Her kan man nyte fine
sommerdager og herlige solnedganger.

I boligens 2.etasje finner vi stue med kjøkkendel,
soverom, bad og bod. I stuen er det god plass til
både sitte- og spisegruppe. Boligen har en åpen
stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal
utnyttelse av arealet. Det er godt med naturlig
lysinnslipp fra store vindusflater i rommet.

Kjøkkenet er likevel delvis skjermet slik at kokken
kan diske opp lekre måltider, mens gjestene
underholdes i stuen.

Fra stue er det utgang til en hyggelig og solrik altan
på ca. 12,3 m². Her er det plass til utemøbler, grill og
beplatning. Perfekt å kunne nyte fine solskinsdager
og herlige solnedganger fra egen altan. På
sommerstid har man sol til ca. kl 23!

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med
slette fronter med demper, nedfelt stål vaskebeslag
og laminat benkeplate. Av hvitevarer finner man
induksjonsplatetopp, innebygd stekeovn og
mikrobølgeovn, samt integrert oppvaskmaskin.

Ett av boligens to bad ligger i denne etasjen. Badet
er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og
helstøpt servant. Her er det også baderomsmøbler
med slette fronter, samt spill og lys over servant.
Badet er helfliset og har varme i gulv.

Boligen har totalt 4 soverom. Hovedsoverommet
ligger i 2.etasje og kan enkelt innredes med
dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord
og kommode. Praktiske garderobeskap medfølger
handelen.

I boligens 1.etasje finner vi entrè/trapperom, 2
soverom, bad, TV-stue/soverom og teknisk rom.

3 av soverommene ligger i 1.etasje. Et av
soverommene er i dag benyttet som TV-stue.
Soverommene er romslig og passer fint til
barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man
har behov for det.

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant. Her er det også baderomsmøbler med slette fronter, speil og lys over servant, samt opplegg for vaskemaskin. Badet er helfliset og har varme i gulv.

I boligens entrè/gang er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring finnes det en bod i 2.etasje, samt et teknisk rom i 1.etasje.

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.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke laget avrenning fra nedløp bort fra grunnmur/betongsåle.
Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Maling slitt gelender til tregjerde. Det er litt oppsprekk og slitt trevirke på tresøyler.
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Det er avvik: Noe slitasje og små sår i trinn.
Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Det er små sår og merker på enkelte dørblader og karmen.
Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll"
Tiltak: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue med kjøkkendel: Det er avvik: Det er noe merker etter slitasje på benkeplater og platetopp. Noe hobbypreget på fuger som er lagt.
Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Tiltak: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringer på 63 amp.
14 kurser:
1 X 25 amp.
13 X 15 amp.
Tilstandsgrad satt pga feil i kursbeskrivelsen.

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

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

Parkering
Parkering på biloppstillingsplass på eiendommen.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
6801522

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 i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig

ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe i stue
- Gulvvarme på badene, trapperom/entrè og tv-stue/soverom

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 007

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, tømming av slamavskiljar og tilsyn privat anlegg. Kommunale avgifter for 2023 er kr 4480.

Renovasjon faktureres fra BIR og minimumsgebyret/grunnprisen for en 140 liters beholder er 2 526,59 kr. Tre hentinger av restavfall i kvartalet. Disse tømmingene faktureres per halvår. Beløpet er medregnet i årlig kommunale avgifter.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bjørnafjorden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 890 395

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 205 422

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 7 200

Velforening

Det betales kr 600,- i måneden til veilag i forbindelse med privat vei.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 69 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/20/69:

23.06.1887 - Dokumentnr: 900055 - Utskifting
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1887 - Dokumentnr: 900055 - Erklæring/avtale
Grensebeskrivelse
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1937 - Dokumentnr: 635 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1937 - Dokumentnr: 3635 - Utskifting
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1937 - Dokumentnr: 3635 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1942 - Dokumentnr: 4841 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:2

Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1942 - Dokumentnr: 4841 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:2
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1957 - Dokumentnr: 2376 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:3
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1957 - Dokumentnr: 2376 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:3
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1957 - Dokumentnr: 2376 - Best. om båt/ bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:3
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1957 - Dokumentnr: 2376 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:3
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1965 - Dokumentnr: 4175 - Erklæring/avtale
Med retter og plikter somm bnr. 2.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1965 - Dokumentnr: 6733 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:5
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1972 - Dokumentnr: 10007 - Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1972 - Dokumentnr: 10007 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1975 - Dokumentnr: 9327 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:7
Med retter og plikter som gnr. 20, bnr. 5.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1976 - Dokumentnr: 6943 - Bestemmelse om

veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:8
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1979 - Dokumentnr: 2718 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:9
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1979 - Dokumentnr: 2718 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:9
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1979 - Dokumentnr: 2718 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:9
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1979 - Dokumentnr: 2718 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:9
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1979 - Dokumentnr: 2718 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:9
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2783 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:10
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2783 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:10
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2783 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:10
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2783 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:10
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2783 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:10
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2784 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:11
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2784 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:11
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2784 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:11
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2784 - Bestemmelse om
gjerde
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:11
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2784 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:11
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2785 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:12

Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2785 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:12
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2785 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:12
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1979 - Dokumentnr: 2785 - Bestemmelse om
gjerde
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:12
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1979 - Dokumentnr: 3056 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:13
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1979 - Dokumentnr: 3056 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:13
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1979 - Dokumentnr: 3056 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:13
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1979 - Dokumentnr: 3056 - Bestemmelse om
gjerde
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:13
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1981 - Dokumentnr: 11898 - Skjønn
Gjelder grunn til off. veg.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1992 - Dokumentnr: 3404 - Bestemmelse iflg.
skjøte
RETTIGHETSHAVER: ARNE BJOARVIK.
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1992 - Dokumentnr: 3404 - Best. om
adkomstrett
Bestemmelse om gangvei på anvist sted på d.e. for
Arne
Bjoarvik ned til eget nøst ved sjø.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1994 - Dokumentnr: 10175 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:16
Med vedlikeholdsplikt.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1994 - Dokumentnr: 10175 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:16
Parsellen har rett til tilknytning av Biovac
renseanlegg
og er pliktig til vedlikeh. og drift anlegget i samsvar
med sitt bruk.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1994 - Dokumentnr: 10175 - Best. om båt/
bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:16
med adkomstrett.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1994 - Dokumentnr: 11369 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:17
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1994 - Dokumentnr: 11369 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:17
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1994 - Dokumentnr: 11369 - Best. om båt/
bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:17
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1995 - Dokumentnr: 2888 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:15
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:19
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:20
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:21
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
BEST. ANG VEDLIKEHOLDSPLIKT M.V.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1995 - Dokumentnr: 4202 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:23
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1995 - Dokumentnr: 4202 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:23
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1995 - Dokumentnr: 4202 - Best. om båt/
bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:23
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1995 - Dokumentnr: 4202 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:23
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1995 - Dokumentnr: 4903 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:22
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:24
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til anlegge avløpsledning,vannledning m.v.med
vedlikeholdsplikt
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1995 - Dokumentnr: 9227 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:25
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1995 - Dokumentnr: 14327 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:9
om tilknytning til Biovac renseanlegg på bnr. 1 for
kr. 40.000.- som fullt og endelig oppgjør m.fl.best
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1996 - Dokumentnr: 839 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:26
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1996 - Dokumentnr: 839 - Best. om båt/
bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:26
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1996 - Dokumentnr: 839 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:26
om gangveirett på opparbeidet gangvei fra parsellen
til sjø.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1996 - Dokumentnr: 839 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:26
om avløpsledning, og rett til tilknytning og bruk av
rense-
anlegg.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1996 - Dokumentnr: 839 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:26
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1996 - Dokumentnr: 14348 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:28
Bestemmelse om veg. Gangveg til sjøen.
Vedlikeholdsplikt
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1996 - Dokumentnr: 14348 - Erklæring/avtale
Rett til å føre avløpsrør over d.e.
Gjensidig rett både for bnr. 1 og 28.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1996 - Dokumentnr: 14348 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:28
Rett å legge vannledning fra borehull.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1996 - Dokumentnr: 14348 - Best. om båt/
bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:28
Rett til felles båtfeste ved sjøen.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1997 - Dokumentnr: 1714 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:29
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om båtfeste.
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Best. om vedlikehold.

Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1997 - Dokumentnr: 3611 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:31
Med kjørbare vegrett fra fv 163 til parsellen og gangveg fra parsellen til sjøen.

Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1997 - Dokumentnr: 3611 - Best. om båt/ bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:31
Parsellen har rett til felles båtfeste.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1997 - Dokumentnr: 3611 - Best. om vann/ kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:31
Bestem. om vedlikehold.
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1997 - Dokumentnr: 8110 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:30
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Plikt til å delte i vedlikehold av vegen m.v
Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2002 - Dokumentnr: 13047 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:32

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vedlikehold m.v.

Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2016 - Dokumentnr: 62876 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av et jordkabelanlegg på 22kV

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2018 - Dokumentnr: 827285 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 847546 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1243 Gnr:20 Bnr:69

07.06.2018 - Dokumentnr: 858437 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

07.06.2018 - Dokumentnr: 858437 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:20 Bnr:67

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert, 16.08.2018.

Følgende arbeid gjenstår før ferdigattest kan utstedes:

- Husnummerskilt må føres opp.

Dagens planløsning avviker fra godkjente bygningstegninger. Vindfang er åpnet opp mot trapperom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.08.2018.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei til eiendommen.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat fellesanlegg for avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert.

I kommunedelplanen ligger eiendommen i et område avsatt til boligområde.

PlanID: 20151200

Plannavn: Kommunedelplan for Bjørnafjorden Vest 2021-20133

Adgang til utleie

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

ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000))

154 292,- (Omkostninger totalt)

5 644 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 154 292

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt vederlag kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 900,-. Utleggene omfatter markedsplan, innhenting av kommunal informasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

28.08.2023



Tilstandsrapport

📍 Skjelåsen 61 B, 5215 LYSEKLOSTER

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 20, bnr. 69

Areal (BRA): Tomannsbolig 138 m²



Befaringsdato: 21.08.2023

Rapportdato: 24.08.2023

Oppdragsnr.: 18858-1441

Referansenummer: JE1253

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS



Gyldig rapport
24.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsめglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør
kjell-erik@tpvest.no
992 68 291



Skjelåsen 61 B, 5215 LYSEKLOSTER
Gnr 20 - Bnr 69
4624 BJØRNAFJORDEN

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsboligen oppført i 2018. Det er normal standard på innredninger, overflater og utstyr. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2018. Det er ikke gjort noen oppgraderinger i boligen siste årene.

Bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	69	64	5	
2 etasje	69	66	3	
Sum	138	130	8	

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

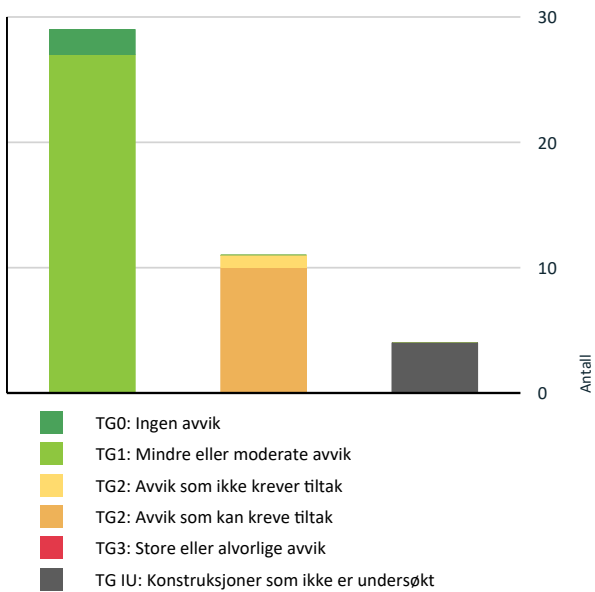
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt tegninger av bolig men rominndelingen. Disse stemmer ikke med slik denne fremstår. Vindfang som står på tegninger er åpnet mot trapperom.

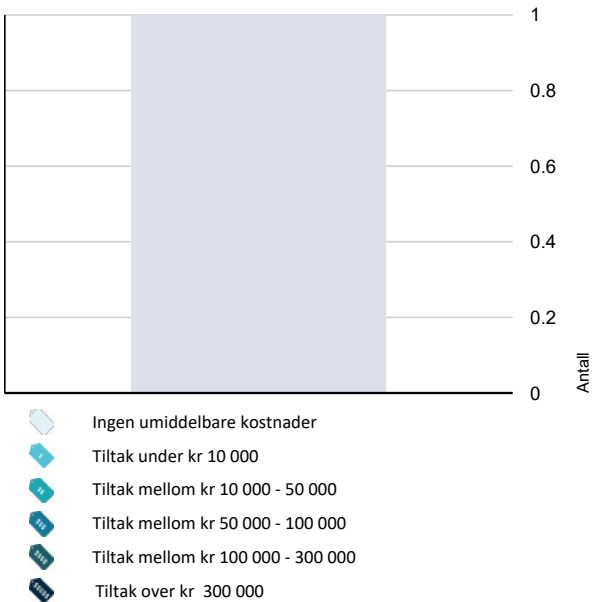
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 19 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er ikke laget avrenning fra nedløp bort fra grunnmur/betongsåle.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Maling slitt gelender til tregjerde.
Det er litt oppsprekk og slitt trevirke på tresøyler.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe slitasje og små sår i trinn.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er små sår og merker på enkelte dørblader og karmen.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue med kjøkkendel [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er noe merker etter slitasje på benkeplater og platetopp.
Noe hobbypreget på fuger som er lagt.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter. Hovedsikringer på 63 amp.
14 kurser:
1 X 25 amp.
13 X 15 amp.

Tilstandsgrad satt pga feil i kursbeskrivelsen.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
I flg. EDR.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Flatt tak. Tekket med takpapp.
Besiktet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast til bakke.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke laget avrenning fra nedløp bort fra grunnmur/betongsåle.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stående og liggende malt trekledning.
Dobbelfalset 6" trepanel på vegger.
Det er lufting og musebånd i kledningen.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Takkonstruksjon/Loft

Pulttak.
Takkonstruksjoner er gjenbygget.
Lufting i kiste til takkonstruksjoner.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Hentet fra leveransebeskrivelse:
Tak konstruksjon

- Tekket med papp , undertak OSB plater lekting for lufting , diffusjons åpen duk over l bjelker som tak konstruksjon, 300mm isolasjon .

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Boligens vinduer med 3-lags glass i pvc-karmer fra byggeår.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Noen vinduer med teip etter maling.

Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
Altandør av tre med 3-lags glassfelt av pvc materialer fra stue til altan.
Dørene er funksjonelle.

Det er noe små malingsflekker på ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan fra stue på ca 12,3 m². Dekke av tre. Tregjerde med høyde på cirka 100 cm.
Altan understøtte med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Maling slitt gelender til tregjerde.
Det er litt oppsprekk og slitt trevirke på tresøyler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold

Det står en høyspenningsboks/kasse ved tomten.

Tilstandsrapport



Strømboks på tomten.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige tak har malte flater. Spotter i flere himlinger.
Innvendige vegger med malte flater og fliser.
Gulv har laminat og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Betongsåle mot grunn.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Det er ikke ildsted i boligen.

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med malte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og små sår i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Innvendige dører

Innvendige dører med formpressede dørblader i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.



Riss på dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er små sår og merker på enkelte dørblader og karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Andre innvendige forhold

Dataskap i teknisk rom.
Normalt med garderobeplass i boligen. Garderobeskap.

Tilstandsrapport



Dataskap i teknisk rom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er oppført i 2018.

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



baderomsinnredninger.

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med malte flater og fliser.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet ellers mot sluk.

Det er noe små malingsflekker på fliser i dusjsone.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring og mansjett.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på lagt membran.



Plastsluk på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Tilstandsrapport

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul
Det er flat terskel for tilluft til badet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er oppført i 2018.

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.
Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med fliser.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet mot sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk under kabinett. Ikke kontrollert.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på lagt membran på badet.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Ventilasjon

TG 1

Luftespalte i himling til anlegg.normal trekk i denne ved bruk av røykempul.
Det er flat terskel for tilluft til badet.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.



Slitt benkeplater.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe merker etter slitasje på benkeplater og platetopp. Noe hobbypreget på fuger som er lagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Avtrekk

Siemens ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger har slette fronter med demper. Skrog av finér. Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannsensor montert. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.



Slitt benkeplater.

Tilstandsrapport

Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system. Rør i rør skap på teknisk rom. Avrenning til gulv. Stoppekran i rør i rør skap. Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Stoppekran i rør i rør skap.



Rør i rør sentral på teknisk rom.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Ventilasjon

Smartly balansert ventilasjonsanlegg plassert i teknisk rom.



Balansert ventilasjonsanlegg i teknisk rom.

Andre VVS-installasjoner

Plastsluk med klemring på teknisk rom.

Varmesentral

Det er varmpumpe i stue.



Varmpumpe i stue.

Varmtvannstank

VArmtvannsbereder i teknisk rom. 194 liters tank fra 2018.



VArmtvannsbereder i teknisk rom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Gulvvarme på badene, trapperom/entrè og tv-stue/soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i teknisk rom. Automatsikringer med jordfeilbryter. Hovedsikringer på 63 amp.
14 kurser:
1 X 25 amp.
13 X 15 amp.

Tilstandsgrad satt pga feil i kursbeskrivelsen.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2018 when the house build, electyrical system installed by the bygge company.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Installed new el-bil lade
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja : Washing machine thermostat replaced by BOSCH services (circa 2-3måned for)
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei No. : Don't know, not carried out by us in last Syrs. But from builder must be in bygging documnts.
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent Not Known.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei No

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Kursbeskrivelsen stemmer ikke med kursene i skapet. Hovedsikringer står i beskrivelsen som 50 amp men er en 63 amp kurs i skapet.



Sikringsskap i teknisk rom.



Kursbeskrivelse.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen. Brannteppe i dataskap.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Støpt betong forstøtningsmur.

Terrengforhold

Det er gruset rundt boligen. Flatt terreng rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat avløpssystem. Ukjent system og type på avløpsrør. Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank på tomten.

Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank på tomten.

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er av betong. Grunnmur/såle av betongkonstruksjoner. Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende. Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	69	64	5	Entré/trapperom, 2 soverom, Bad , Tv-stue/soverom	Teknisk rom
2 etasje	69	66	3	Stue med kjøkkendel, Soverom , Bad	Bod
Sum	138	130	8		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fremlagt tegninger av bolig men rominndelingen. Disse stemmer ikke med slik denne fremstår. Vindfang som står på tegninger er åpnet mot trapperom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1. etasje er mellom 2,41 og 2,42 meter.
Takhøyde i 2. etasje er mellom 2,34 og 3,35 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
21.8.2023	Kjell Erik Bjorheim		Takstingeniør				
	Baliram Santosh Ghag		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	20	69		0	339.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skjelåsen 61 B							
Hjemmelshaver							
Jaymala Santosh Ghag og Baliram Santosh Ghag							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Drange, Lysekloster. Skole, barnehage og bussforbindelser i området. Kort kjøreavstand til Os sentrum med de fleste daglige servicetilbud. Utsikt mot Lysefjorden og nærområdet.
Adkomstvei
Privat vei fra offentlig vei. Det er ikke fremlagt veirett.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Tilknytning avløp
Felles privat avløpsledninger og system i området. Det er ikke gitt mer opplysninger angående avløpssystemet for eiendommen.
Regulering
Eiendommen er ikke regulert.
Om tomten
Parkering på biloppstillingsplass på eiendommen. Tomten rundt boligen er gruset. Lagt noe betongsteins heller. Glass overbygd ved inngang. Treplatting ved inngang.
Kommuneplan
Kommuneplan Planidentifikasjon. 20151200 Plantype: Kommuneplanens areal del Planstatus: Endelig vedtatt arealplan Ikraftredelsesdato. 16.02.2023
Arealformål
Arealbruk: Boligbebyggelse Arealbrukstatus: Nåværende Områdenavn: AL5 Planidentifikasjon: 20151200
Bebyggelsen
Eiendommen ligger i området med spredt bebyggelse i landlige omgivelser. Eneboliger og tomannsboliger i området. Tomannsbolig på 2 plan.
Standard
Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betraktning. Fritidsboligen er oppført i 2018. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Gode materialvalg og god planløsning. Normal god standard på utstyr, innredning og overflater.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
890 395	2021	Som primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2018



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6801522			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	20.08.2023	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Sluttkontroll	13.12.2021	Gjelder Elektro. El-bil lader	Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	18.06.2018	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon på elktro	18.12.2018		Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JE1253>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506230093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jaymala Santosh Ghag	Santosh Baliram Ghag
Gateadresse	
Skjelåsen 61B	
Poststed	Postnr
LYSEKLOSTER	5215
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalennr.	6801522

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Installert nye.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1506230093

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1506230093

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506230093

E-Signing validated

secured by nets

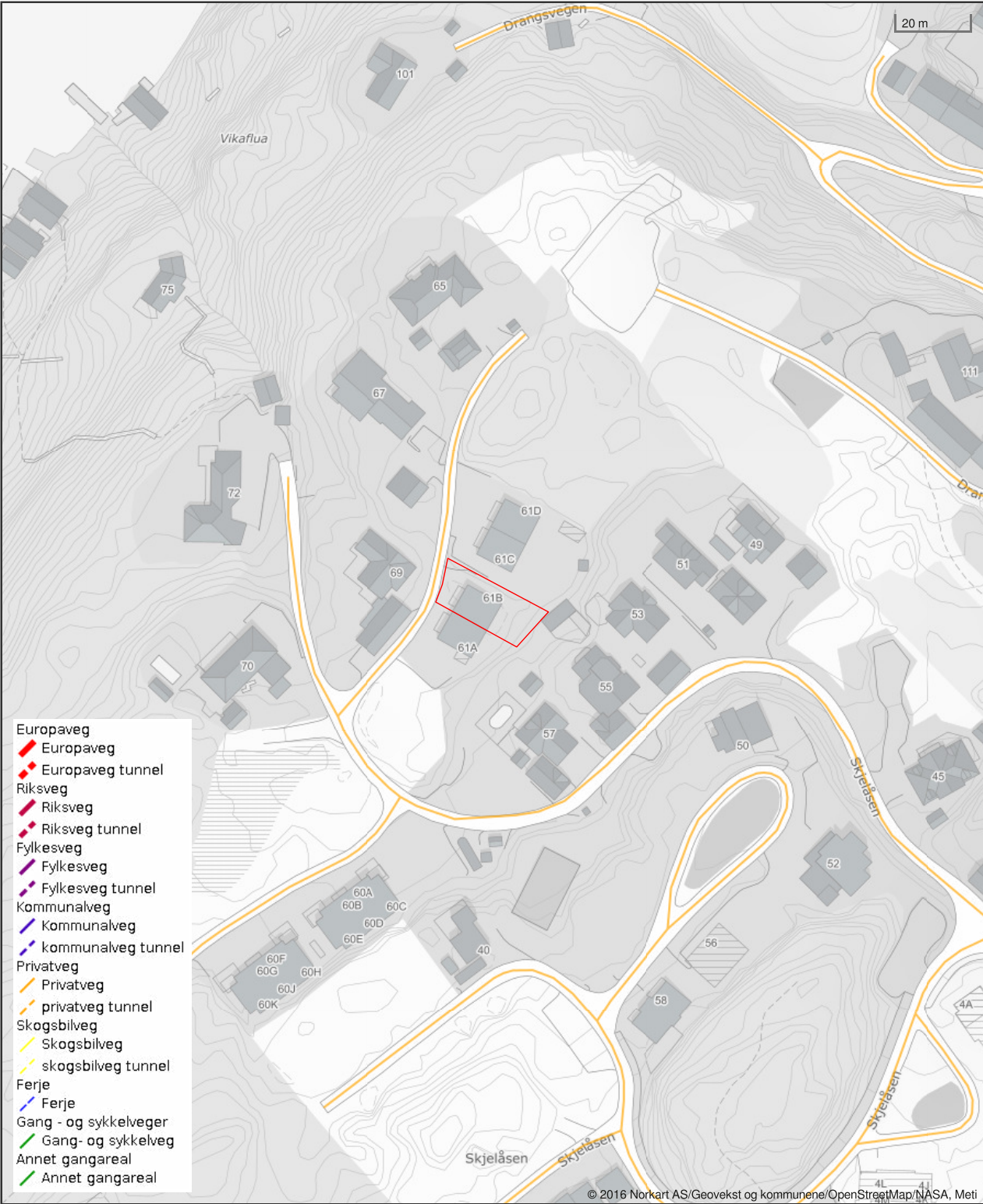
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
JAYMALA GHAG	6e833eb07d0eb7f0125c50c9000e17fc8e914dc2	20.08.2023 10:51:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
SANTOSH GHAG	75b029fad779b3a38ee303f43f33a80f6b09204a	20.08.2023 10:52:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

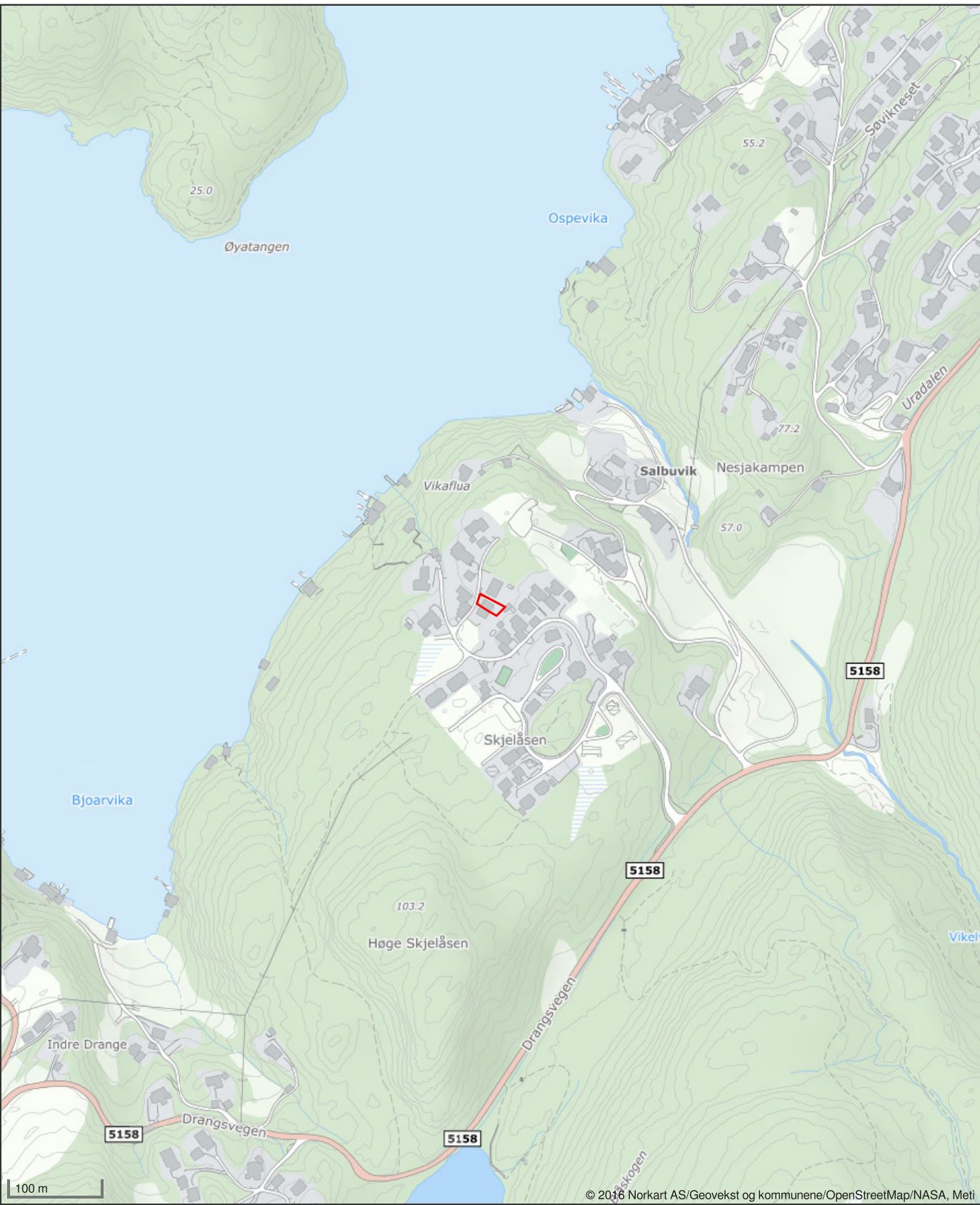
Document reference: 1506230093

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 20/69//



Oversiktskart for eiendom 4624 - 20/69//



Skjelåsen 61B

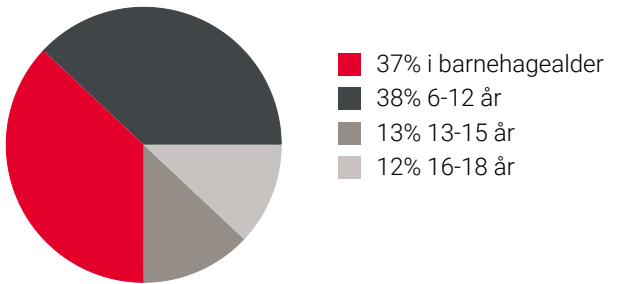
Offentlig transport

🚏 Skjelåsen Linje 62, 601	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Bergen Flesland	27 min 🚗
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	31 min 🚗 28.4 km

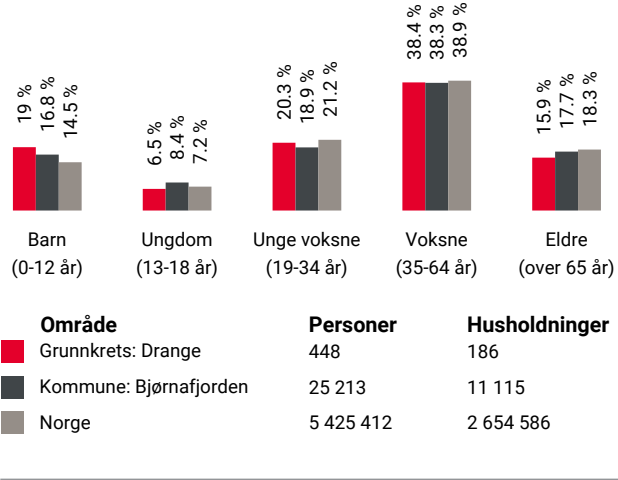
Skoler

Lysekloster barneskule (1-7 kl.) 190 elever, 10 klasser	26 min 🚶 2 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 491 elever, 34 klasser	11 min 🚗 7.5 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 457 elever, 33 klasser	14 min 🚗 8.7 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	10 min 🚗 5.6 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	12 min 🚗 7.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

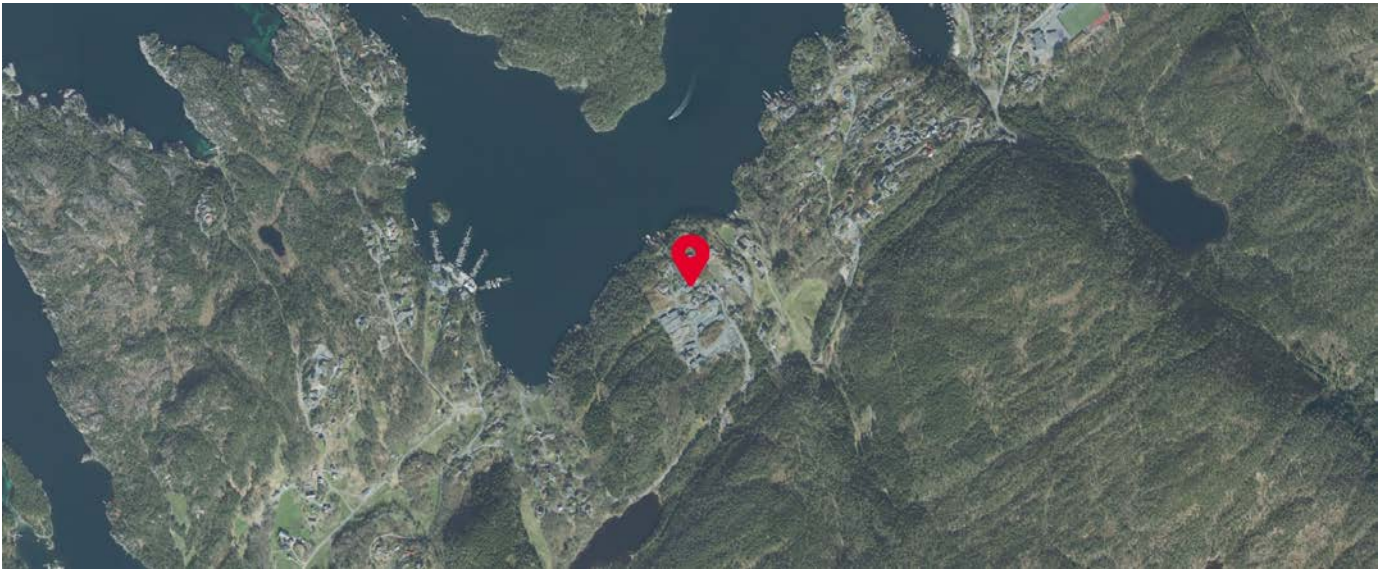
Lysekloster barnehage (0-5 år) 78 barn	5 min 🚗 2.2 km
Varhaug barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 🚗 5.8 km
Espira Kuventræ barnehage (0-5 år) 124 barn	10 min 🚗 5.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Buena Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 2.8 km
Spar Nore Neset	10 min 🚗

Sport

🏈 Lysekloster idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	4 min 🚗 2.1 km
🏈 Kuventræ idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	11 min 🚗 6 km
🚴 EVO Os	11 min 🚗
🚴 Actic Osbadet	13 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Laguneparken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Laguneparken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skjelåsen 61B
5215 LYSEKLOSTER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1506230093

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.08.2023

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