



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Grønåsen 35A, 5680 TYSNES

**Moderne og kjekt enderekkehus
over to etasjer | Storslått utsikt og
solrike terrasser**

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.

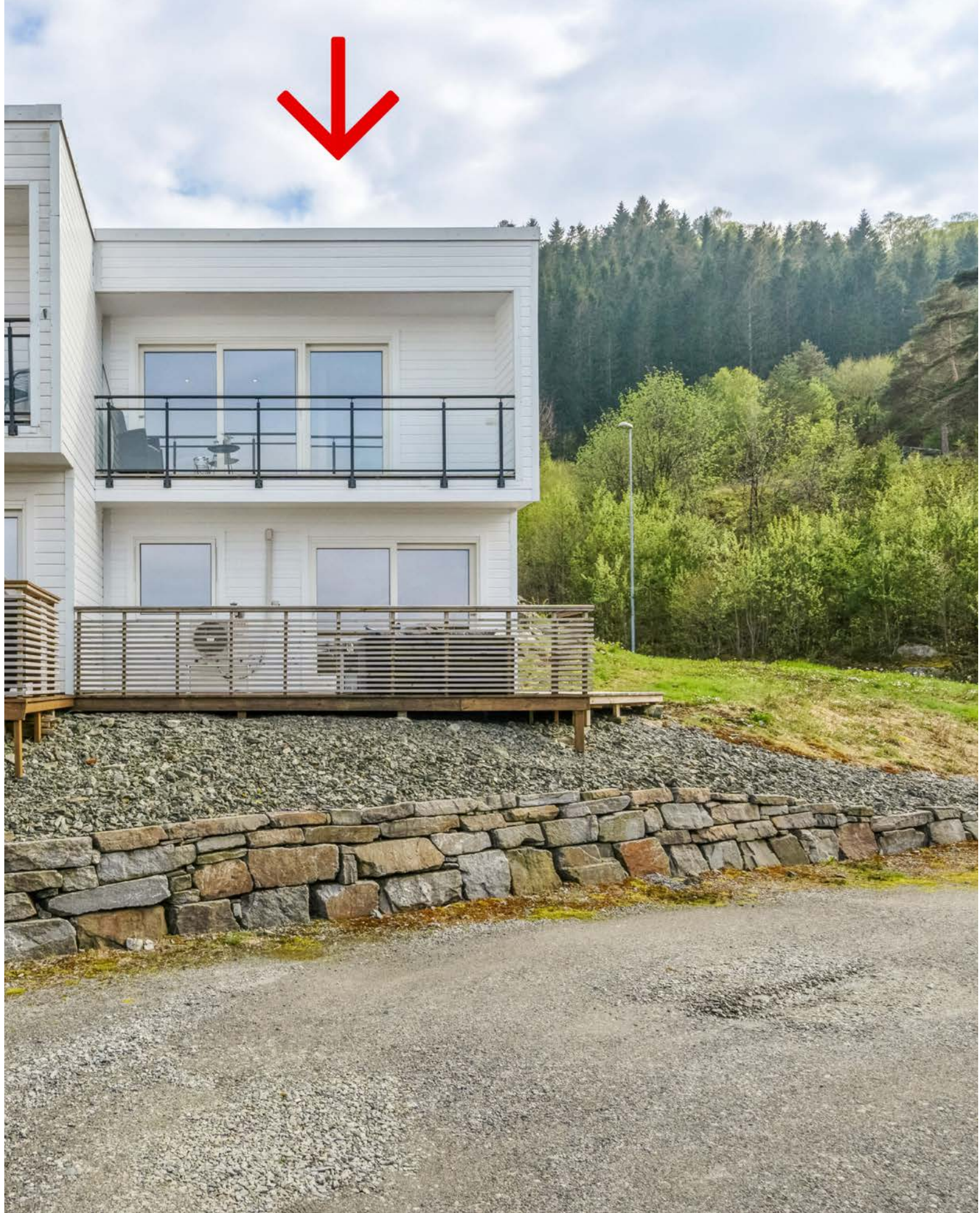
Aktiv - tar deg videre.



Planteingen er ikke målestav og kan avvike fra det faktiske. Målestavene for ikke ansees for å være. For detaljerte og ferdige innredninger, se avsnittet om innredning.

INVISIO

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner
Elisabeth Nonås Fylkesnes

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

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 76 792,-
Total ink omk.: Kr 2 626 792,-
Selger: Kenneth Onarheim

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA/P-rom: 86/85 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 366
Oppdragsnr.: 1504230097

Velkommen til Grønåsen
35A!

Moderne og kjekt enderekkehus over to etasjer - Grønåsen 35 A er eit kjekt enderekkehus med 2 stover, 2 soverom og 2 bad. Det er storslått utiskt og solrike terrasser.

Rekkehuset går over 2 etasjer og inneholder:
1.etg.: Gang, soverom, bad, kjøkken og stove
u.etg.: Gang, soverom, bad, bod under trapp og stove

Rekkehuset ligg veldig kjekt plassert på enden med gode solforhald og storslått utsikt

- Verdt å merke seg
- Enderekkehus
 - Kjekk plassering
 - Storslått utsikt
 - God plass til parkering



Innhold

Velkommen4

Plantegninger32

Om eiendommen37

Boligsalgsrapport45

Nabolagsprofil75

Forbrukerinformasjon83

Budskjema84



Velkommen til Grønåsen 35A !



Grøåsen 35A har ein romsleg og lys entré med god plass til å henge ifrå seg yttertøy og sko.

Det er ei open løysing i bustaden slik at ein får utsikta allereie frå inngangspartiet.
Hovudetasjen består av entré, bad, soverom og open stove- og kjøkenløysing.





Det er ei open løysing i bustaden slik at
ein får utsikta allereie frå
inngangspartiet.



Stove- og kjøken
Det er ei open stove- og kjøkenløyising med tydeleg inndelte soner.

Det er store vindaug med storslått utsikt og godt med lysinnslepp. Her kan ein verkeleg nyte utsikta utover Våge, nærområdet, sjøen og fjella.
Det er plass til tv- og sofakrok og etestove.



Kjøkenet er eit moderne og stilreint kvitt kjøken med slette frontar og overskap til taket.

Det er vinauge mellom kjøkenbenk og overskap, som gir ekstra godt med lysinnslepp.

Det er integrerte kvitevarer på kjøkenet med steikeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys)





Badet i denne etasjen har fliser på golvet med varmekablar, dusjhjørne, servant i møbel med skap og toalett.

Hovudsoverommet ligg i 1.etasje. Det er av god storleik, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløysing.
Det er eit innhuk inn bak badet med ekstra god oppbevaringsplass.





Rekkehuset ligg veldig kjekt plassert på enden med gode solforhald og storslått utsikt.

Det er god plass til solsol og ei lita sittegruppe her. Den største terrassen er i underetasjen.



Det er open trappeløysing ned til underetasjen.

Her er det ei kjekk tv-stove med utgag til terrassen i front.
Det er god plass til sittegruppe og tv-krok.





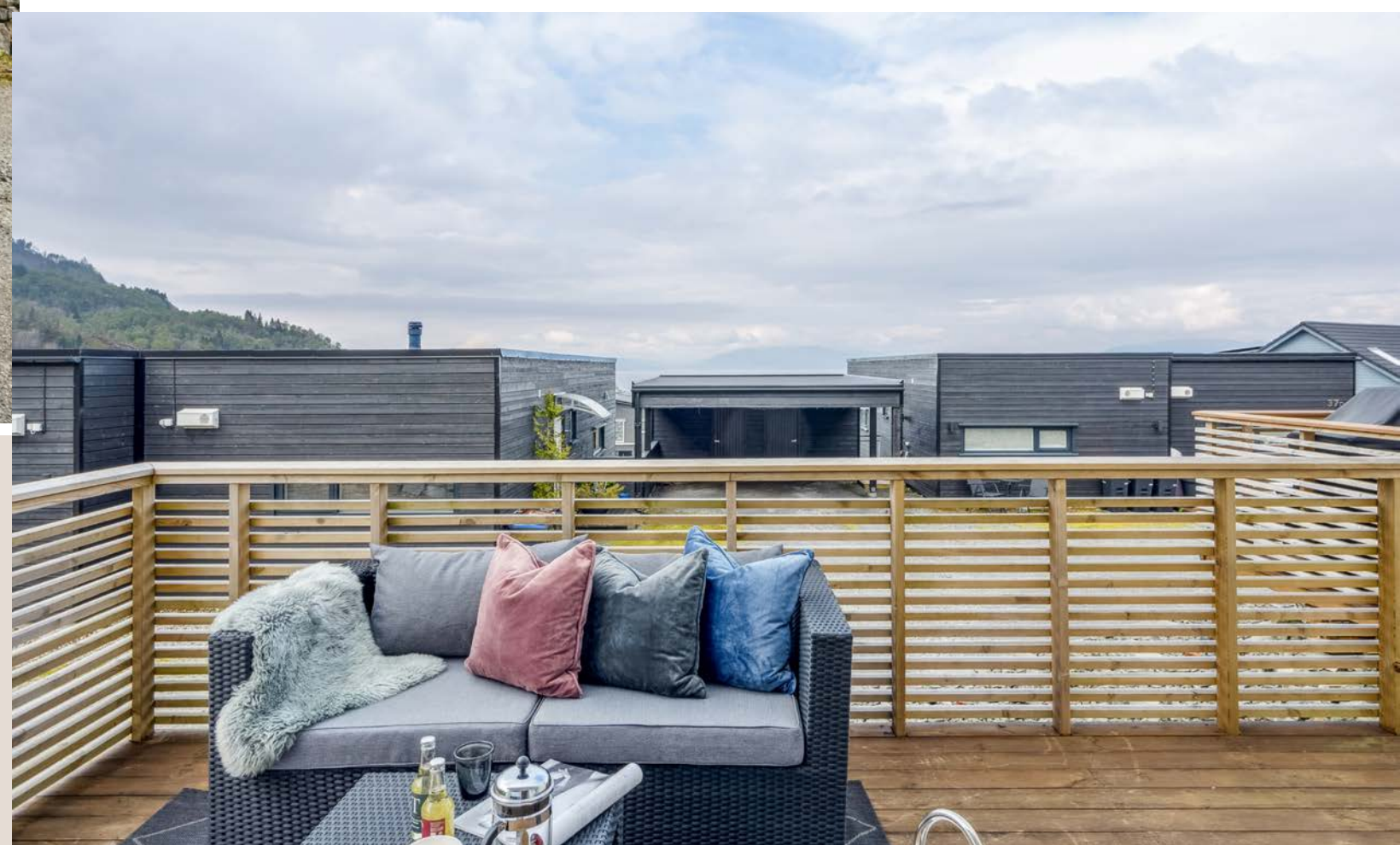
Soverommet i underetasjen er av god storleik, og det er god plass til seng, nattbord og garderobeløysing.

Badet i underetasjen er av god storleik og er innreia med servant i møbel, dusj og toalett.
Det er og tilkomst til ei bod/teknisk rom.



Rekkehuset har ein solrik veranda i front med utgang frå stova.
I underetasjen er det og utgang til solrik og kjkk terrasseplatting. Her har seljar
bygd terrasseplattingen vidare rundt bygget.

Uteområdet er opparbeida med natursteinsmurar, grusa innkørsel
Det er god plass til parkering ved inngangspartiet på bustaden.
Det er og ei utebod i rekke som høyrer til rekkehuset.

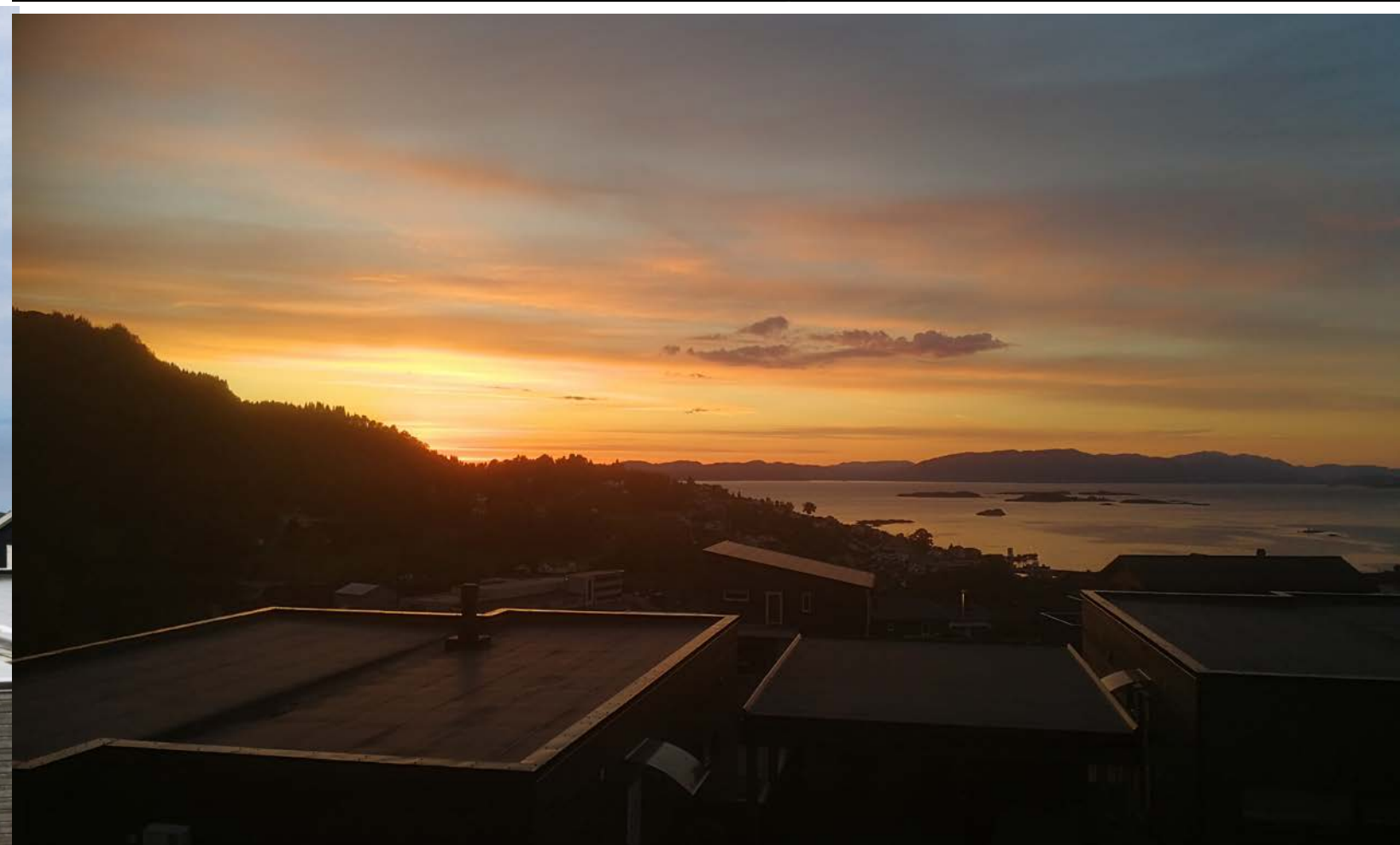






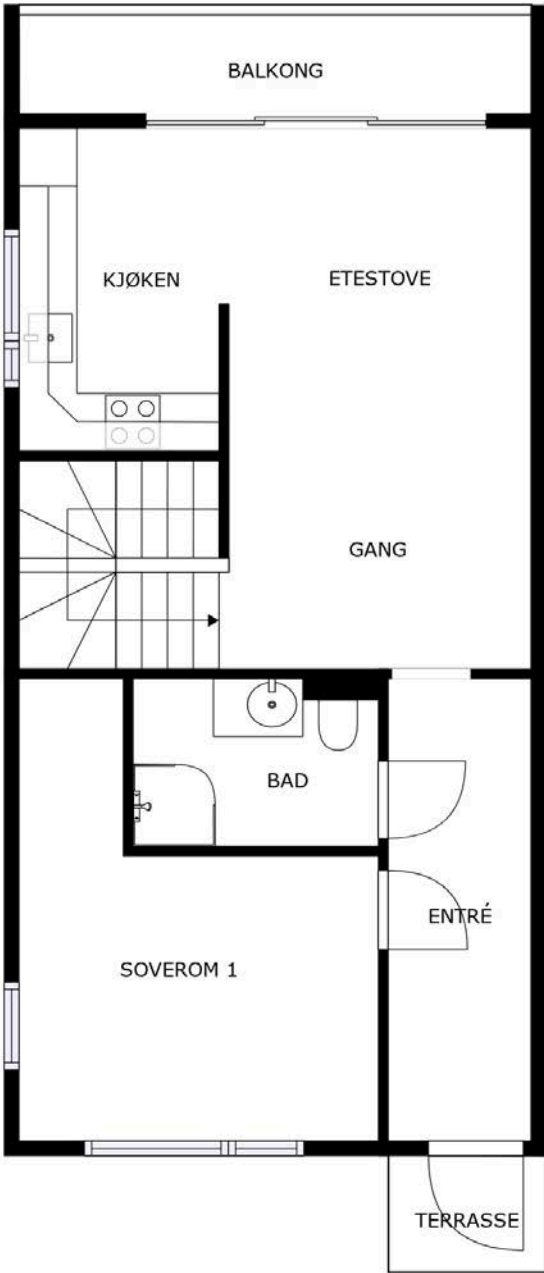


Storslått utsikt!
Bileta til høyre er fra seljar.



Plantegning

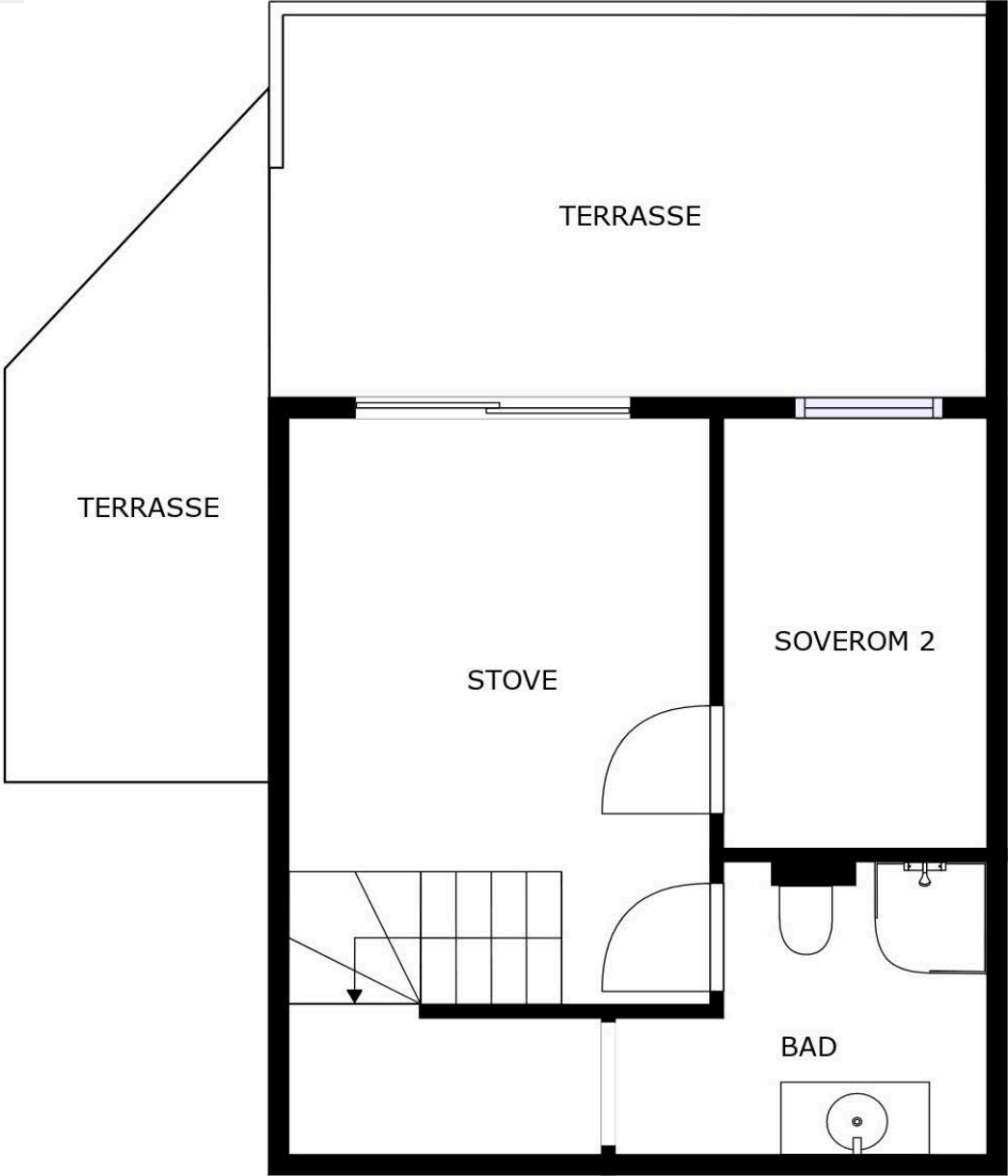
1. etg.



forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil, kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Underetg.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 85 m²

BRA: 86 m²

Arealbeskrivelse

Rekkehus

Bruksareal

Kjeller: 30 kvm

1. etasje: 56 kvm

Primærrom

Kjeller: 29 kvm Kjellerstue m/trapp, soverom og bad.

1. etasje: 56 kvm Éntre/gang, soverom, bad og stue/

kjøkken m/trapp

Sekundærrom

Kjeller: 1 kvm Kott under trapp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

829 m²

Tomtebeskrivelse

Kommentar frå kommunen:

Arealet er henta frå Matrikkelen

Eigedommen er tinglyst som eit

eigarseksjonssameige

Eiendommen har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende.

Felleseiet tomt, opparbeidet med grus i tunet, ellers egne terrasser og natursteinsmurer

Det er tre seksjoner som er i bygget.

Kvar seksjon står for forsikring sjølv og det er pt. ingen felleskostnader.

Beliggenhet

Eigedommen har ei kjekk og attraktiv beliggenhet i byggefeltet i Våge. Det er flott utsikt utover nærområdet, sjøen og fjella. Det er kort avstand til både sentrum og turområder. Her er mulighetene mange!

Eigedommen ligg i Våge, med kort gangveg til sentrum. Her er både daglegvarebutikk, ferjestø, restaurant og kafé. I tillegg er det fleire butikkar, med bl.a. møblar, klede, blomster, hobby, dekor mm.

Av kulturtilbod så er det mange flotte arrangement på Mandelhuset igjennom året, samt fleire arrangement på Vonheim og i Tysneshallen. Haaheim Gard med sine flotte beliggenhet og majestetiske plassering er og eit av kulturtilboda på Tysnes.

Det er ca. 1,6 km til Tysnes skule (5-10 kl.) og til Tysneshallen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

David Haltvik

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført med kjeller/underetasje. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning. Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke. Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av papp/ pvc-duk elr. tilsvarende, med tilhørende beslag. Uteområde med terrasseplatting og balkong i tilknytning til boligen. Ellers er det oppført bodrekke, denne leiligheten disponerer den ene boden.

Sammendrag selgers egenerklæring
Punkt 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Mindre skeivhet i gulv ved spisestue/kjøkken. oppdaget av Takstmann ved inspeksjon i sammenheng med salg. ikkje oppdaget tideligere da det har vært uforandret siden ferdigstilling av bolig i 2015.

Annet:
Yttervegg er nymalt per 01.05.2023
Utvending vedlikehold: (Dvs. Klipping og stell av naturlig vegetasjon på felles tomt er utført på dugnadsbasis, uten faste avtaler med naboer)

Innhold
Moderne og kjekt enderekkehus over to etasjer - Grønåsen 35 A er eit kjekt enderekkehus med 2 stover, 2 soverom og 2 bad. Det er storslått utiskt og solrike terrasser.

Rekkehuset går over 2 etasjer og inneholder:
1.etg.: Gang, soverom, bad, kjøkken og stove
u.etg.: Gang, soverom, bad, bod under trapp og stove

Rekkehuset ligg veldig kjekt plassert på enden med gode solforhald og storslått utsikt

Velkommen inn!

Grøåsen 35A har ein romsleg og lys entré med god plass til å enge ifrå seg yttertøy og sko. Det er ei open løysing i bustaden slik at ein får utsikta allereie frå inngangspartiet. Hovudetasjen består av entré, bad, soverom og open stove- og kjøkenløysing.

Stove- og kjøken
Det er ei open stove- og kjøkenløysing med tydeleg inndelte soner.

Det er store vindauge med storslått utsikt og godt med lysinnslepp. Her kan ein verkeleg nyte utsikta utover Våge, nærområdet, sjøen og fjella. Det er plass til tv- og sofakrok og etestove.

Kjøkenet er eit moderne og stilreint kvitt kjøken med slette frontar og overskap til taket. Det er god skap- og benkeplass. Det er vinauge mellom kjøkenbenk og overskap, som gir ekstra godt med lysinnslepp. Det er integrerte kvitevarer på kjøkenet med steikeomn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys)

Hovudsoverommet ligg i 1.etasje. Det er av god storleik, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløysing. Det er eit innhuk inn bak badet med ekstra god oppbevaringsplass.

Badet i denne etasjen har fliser på golvet med

varmekablar, dusjhjørne, servant i møbel med skap og toalett.

Underetasjen
Det er open trappeløysing ned til underetasjen. Her er det ei kjekk tv-stove med utgag til terrassen i front. Det er god plass til sittegrupppe og tv-krok.

Soverommet i underetasjen er av god storleik, og det er god plass til seng, nattbord og garderobeløysing.

Badet i underetasjen er av god storleik og er innreia med servant i møbel, dusj og toalett. Det er og tilkomst til ei bod/teknisk rom.

Rekkehuset har ein solrik veranda i front med utgang frå stova. I underetasjen er det og utgang til solrik og kjkk terrasseplatting. Her har seljar bygd terrasseplattingen vidare rundt bygget.

Uteområdet er opparbeida med natursteinsmurar, grusa innkøyrsel

Det er god plass til parkering ved inngangspartiet på bustaden. Det er og ei utebod i rekke som høyrer til rekkehuset. Verdt å merke seg

Standard
Innvendig beskrivelse:
Boligen er innredet over to plan. Innvendige overflater framstår som moderne, med en tidsriktig standard.

Våtrom og kjøkken har en høy standard.

Bad kjellar
Golv: fliser
Vegg: fliser
Tak: malte plater i himling
Utstyrt med: Vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant.

Bad 1. etasje
Golv: fliser
Vegg: fliser
Tak: malte plater i himling
Utstyrt med: vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant

Ein gjer merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol i overflater etter bilete/hyller osb, og noko misfarging/skjolder der bilete/hyller/ møblar osb. har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje, og noko misfarging/riper osb der møblar har vore plassert. Dette vert ansett som normalt for ein brukt bustad.

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av David Haltvik. Denne er vedlagt salsoppgåva. Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tllstandsrapporten.

Etasjeskille og gulv på grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm i rommet.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å avdekke årsak, må det foretas nærmere undersøkelse av konstruksjonen og vurdere tiltak deretter.

Øvrig: Innvendige overflater
Det er fuktmerker/misfaring på begge soverom. Det er ikke målt fukt på befaringsdagen. Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra dine behov og krav
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten.

Støttemur
Det mangler rekkverk/sikring av nivåforskjellene/forstøtningsmurer, det bør derfor monteres rekkverk/sikring som et sikkerhetstiltak for personskader. (TG3)

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Terrasse/veranda er utvidet med ca 6 m² av

nåværende eier etter byggeår.

Modernisert/Påkostet år
2016

Parkering
Parkering på fellestomt

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

Energi
Oppvarming
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming med varmekabler og luft-til-luft varmepumpe.

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 12 705

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Vatn 5505
Avløp 4780

Renovasjon 2420

Eiendomsskatt
Kr 3 486

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Eigedomsskatt 3486

Formuesverdi primær
Kr 493 951

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 778 225

Formuesverdi sekundær år
2021

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 94, bruksnummer 366, seksjonsnummer 3 i Tysnes kommune.

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

4616/94/366/3:
11.05.2015 - Dokumentnr: 409870 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Tysnes Kommune
Org.nr: 959 412 340

Bestemmelse om ledning- og kabelgrøft
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4616 Gnr:94 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2015 - Dokumentnr: 975316 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/255

Ferdigattest/brukstillatelse
FERDIGATTEST FOR OPPFØRING AV 3 BUSTADAR I REKKE - VÅGSMARKA GNR 94 BNR 366

Ferdigattest/brukstillatelse datert
04.02.2016.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Kommune og reguleringsplan: bustad
Elendommen ligg i eit område som er reguert til konsentrert busetnad.

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

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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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

2 550 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
63 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 550 000,00))

76 792,- (Omkostninger totalt)

2 626 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 792

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.990,- oppgjørshonorar kr 7.500,- og visninger kr 2.200,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.972,-. Utleggene omfatter innhenting av offentlige opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2
5411 Stord

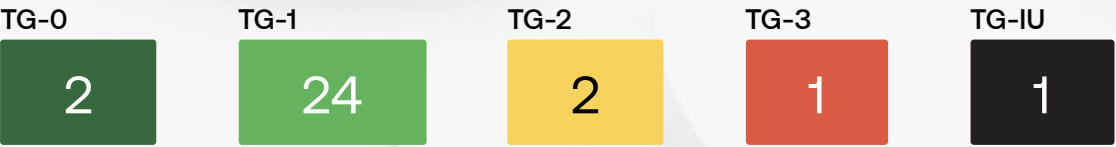
Salgsoppgavedato
17.11.2023

Grønåsen 35 A 5680 TYSNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2015
Areal (BRA): 86 m²

Samlet vurdering



GNR: 94 BNR: 366 SNR: 3

David Haltvik
Hardingtakst AS

david@hardingtakst.no
905 34 740

Grønåsen 35 A
5680 Tysnes

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/4840>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Totalvurdering

Det mangler rekkverk/sikring av nivåforskjellene/forstøtningsmurer, det bør derfor monteres rekkverk/sikring som et sikkerhetstiltak for personskader. (TG3)

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

I utgangspunktet er det sameie som skal dekke kostnader med sikring av murer på felleseiet tomt. Kostnadsestimat gjelder montering av rekkverk/sikring på murene.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm i rommet.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak, må det foretas nærmere undersøkelse av konstruksjonen og vurdere tiltak deretter.

Øvrig: Innvendige overflater

Totalvurdering

Det er fuktmerker/misfaring på begge soverom. Det er ikke målt fukt på befaringsdagen. Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra dine behov og krav.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Totalvurdering

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Det er vanskelig å gjøre ytterligere undersøkelser uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. (TGIU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2023

Rapportdato
10.5.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Kenneth Onarheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Mottatt egenerklæring:

Jeg har mottatt en utfylt egenerklæring for eiendommen. Det skal også fylles ut en egenerklæring som skal følge salgsoppgaven. Vi anbefaler at eventuelle interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Øvrige kilder og dokumenter:

I forkant av befaringen ble eieren/oppdragsgiveren bedt om å legge frem egenerklæring, eventuelle tidligere salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant informasjon og dokumentasjon om eiendommen og boligen. Om disse dokumentene/opplysningene er fremlagt, vil dette fremgå i rapporten under relevante avsnitt. Jeg har også hentet informasjon fra eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret, dette gjelder opplysninger om eiendommen som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, osv.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **David Haltvik**

Telefon: **905 34 740**

Firma: **Hardingtakst AS**

Dato: **10.5.2023**

Adresse: **www.hardingtakst.no,**

Epost: **david@hardingtakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Me tilbyr mellom anna:

- Tilstandsrapport
- Verditakst/verdivurdering
- Tomtetakst
- Forhåndstakst
- Byggteknisk rådgjeving
- Byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Les meir om oss på heimesida vår www.hardingtakst.no eller ta kontakt via e-post: post@hardingtakst.no eller på telefon 56 12 30 30.

Egne premisser:

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt av eier/oppdragsgiver, med mindre annet er oppgitt. Boligen er møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Denne boligen er en del av ett boligsameie. Vårt oppdrag/mandat gjelder for denne seksjonen og er begrenset til innvendig forhold i seksjonen (leiligheten), samt utvendige forhold som har nær tilknytning til denne seksjonen. Det vil si at utvendig forhold som er tilstandsvurdert som f.eks yttervegg, vinduer, dører, terrasse gjelder for det som har nær tilknytning til den aktuelle seksjonen. Øvrige deler av bygningen/forhold som ikke er nevnt eller ikke har nær tilknytning til den aktuelle seksjonen er ikke vurdert/kontrollert.

Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler. Det anbefales imidlertid på generelt grunnlag å skaffe en slik rapport. Vedtektene for sameiet/borettslaget er heller ikke gjennomlest eller kontrollert. Potensielle kjøpere anbefales derfor å sette seg inn i vedtektene og forstå rettigheter og plikter for både seksjonen og sameiet. I større bygg med flere boenheter er det krav til brannteknisk dokumentasjon, men jeg har ikke mottatt denne dokumentasjonen eller gjennomgått den nærmere.

Informasjon om boligen

Adresse:	Grønåsen 35 A, 5680 Tysnes				
Kommunenr:	4616	Gårdsnr:	94	Bruksnr:	366
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Festennr:	
Byggeår:	2015 - Kilde: Eier				
Boligtype:	Rekkehus				

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:
Eiendommen har en sentral og attraktivt beliggenhet i Våge på Tysnes. Flott utsikt utover bygden, fjorden og fjellene. Det er kort avstand til fasiliteter i sentrum. Nærområde vurderes som barnevennlig med lite trafikk og lekeplass i område. Eiendommen har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Felleseiet tomt, opparbeidet med grus i tunet, ellers egne terrasser og natursteinsmur.

Utvendig beskrivelse:
Boligen er oppført med kjeller/underetasje. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning. Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke. Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av papp/pvc-duk elr. tilsvarende, med tilhørende beslag. Uteområde med terrasseplattning og balkong i tilknytning til boligen. Ellers er det oppført bodrekke, denne leiligheten disponerer den ene boden.

Innvendig beskrivelse:
Boligen er innredet over to plan. Innvendige overflater framstår som moderne, med en tidsriktig standard. Våtrom og kjøkken har en høy standard.

Tekniske installasjoner:
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming med varmekabler og luft-til-luft varmepumpe. Det er vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av balansert ventilasjonsanlegg.

Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:
- Terrasse/veranda er utvidet med ca 6 m² av nåværende eier etter byggeår.

Dokumentasjon:
Jeg har ikke mottatt eller fått fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført de siste fem årene.

Generelt om tilstandsgrader og kjøp av brukt bolig:
Når du kjøper en brukt bolig, vær oppmerksom på at bygningen kan være konstruert annerledes enn i dag og kan ha blitt svekket over tid grunnet slitasje. Selv om boliger kan fornyes helt eller delvis, betyr ikke nødvendigvis en fornyelse av overflater at underliggende bygningsdeler er forbedret. Vi vurderer boligen ut fra hvordan den ble bygget og hvilke regler som gjaldt på søknadstidspunktet for oppføringen. Vi ser etter avvik som påvirker og reduserer boligens funksjon og verdi, og som er i tråd med forskriftene til avhendingsloven.

Noen rom og bygningsdeler, som våtrom, og forhold knyttet til sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper, skal vurderes i henhold til dagens regelverk. Ifølge dagens regelverk kan disse få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis kreves utbedring av avvikene.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	30	29	1	Kjellerstue m/trapp, soverom og bad.	Kott under trapp.
1. Etasje	56	56	0	Éntre/gang, soverom, bad og stue/kjøkken m/trapp.	
Totalt	86	85	1		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt med lasermåler. Det er bruken av rommet på befaringsdagen som 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 (P-rom), selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller om bruken er i strid med teknisk forskrift. Se for øvrig takstmannens retningslinjer for arealmåling.

Areal og markedsverdi:
Eiendommens markedsverdi kan ikke utelukkende baseres på en matematisk beregning av antall kvadratmeter oppgitt i rapporten. Arealopplysninger alene er ikke tilstrekkelig for å fastsette eiendommens verdi. Faktorer som standarden på våtrom, kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden er vanligvis avgjørende for markedsvurderingen i distriktet.

Kommentar:
- Deler av rommet under trapp har ikke målbart areal, areal er medtatt i øvrig del av rommet.
- Utover overnevnte areal er det en tilhørende bod i fellesareal på ca 5 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Drenering har en normal levetid på 20 til 60 år. Det blir anbefalt å utføre vedlikehold av dreneringssystemet med dreneringsrør hvert 1-5 år.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Totalvurdering av drenering	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke kjent, så vurderingen av fundamentet og grunnforholdene er begrenset.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Det presiseres at vurderingen gjelder det som er synlig.	

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.3 Støttemur

TG-3

Beskrivelse	
Det er oppført støttemur(er) på eiendommen.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Det er krav til sikring med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende når det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende. Det er øg krav til sikring uavhengig av underlaget når det er over 3 meter nivåforskjell.	
Totalvurdering av støttemur	
Det mangler rekkverk/sikring av nivåforskjellene/forstøtningsmurer, det bør derfor monteres rekkverk/sikring som et sikkerhetstiltak for personskader. (TG3)	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
I utgangspunktet er det sameie som skal dekke kostnader med sikring av murer på felleseiet tomt. Kostnadsestimat gjelder montering av rekkverk/sikring på murene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.4 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Hulltaking er ikke utført da det er inspeksjonsåpning og mulighet til å møte fukt i bunnsvill i rom under trapp.	
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

6.5 Balkong, terrasse, platting: Ved underetasje

TG-1

Type	Platting
Oppmålt til ca 22 m². Deler av dette er overbygget, ca 6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Ved 1. etasje

TG-1

Type	Balkong
Oppmålt til ca 6 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.7 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass. Ytterdører i trevirke, noen med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.8 Yttervegger

TG-1

Type fasade	Bordkledning
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Totalvurdering av yttervegger	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Det er vanskelig å gjøre ytterligere undersøkelser uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. (TGIU)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Nei

6.10 Renner og nedløp

TG-1

Type	Annet
Innvendig taknedkløp i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Totalvurdering av renner og nedløp	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.11 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Det er ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk vil det kunne bli større vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.12 Taktekking

TG-1

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak, Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av taktekking	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Gulv mot grunn er videre vurdert under «rom under terreng».	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Det er utført en tilfeldig kontroll for eventuelle skjevheter i stue/kjøkken.	
Kommentar: Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes andre skjevheter.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
For å avdekke årsak, må det foretas nærmere undersøkelse av konstruksjonen og vurdere tiltak deretter.	

6.14 Kjøkken

TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
En kontroll med en fuktindikator ble utført, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.	
Kjøkkenet er utstyrt med: • Stekeovn. • Platetopp. • Oppvaskmaskin. • Kombiskap (kjøl/frys)	
Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal brukslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt byggemeldt/godkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Se overnevnte punkt vedr. tegninger, bruksendringer og lovlighet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er ikke avdekt forhold som tyder på at bygningen ikke er delt opp i brannceller, men dette er vanskelig å kontrollere visuelt.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Kravene for rom som er beregnet for varig opphold inkluderer takhøyde, rømningsvei og lysforhold som må oppfylles. Du kan søke kommunen om unntak fra kravene, men du kan ikke forvente å få unntak for krav som angår helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.	
Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er undersøkt om det er røykvarsler(e) og brannslukker i boligen.	
Merk: Eier/oppdragsgiver skal montere nytt brannslukningsutstyr før visning/salg av eiendommen.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet. – Det anbefales at det blir gjennomført jevnlige kontroller av både røykvarslere og slokkeutstyr.	
Eier/oppdragsgiver skal montere nytt brannslukningsutstyr før visning/salg av eiendommen.	

6.16 Trapp

TG-1

Beskrivelse	
Innvendig trapp(er) av trevirke.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Jeg har naturligvis ikke mulighet til å kontrollere komponenter eller installasjon som er skjult bak gulv, vegger og tak. Utvendig avløpsrør er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Lufting av kloakk anses likevel å være ivaretatt, ettersom det ikke er kjente problemer eller påvist lukt i boligen.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Staking av avløpsanlegget kan gjøres på ulike måter, via stakeluke, sluk eller via andre installasjoner.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av avløpsrør	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.18 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Rør i rør system
Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Jeg har naturligvis ikke mulighet til å kontrollere komponenter eller installasjon som er skjult bak gulv, vegger og tak. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Fordelerskap er plassert i/på bad i underetasje.	
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Ikke mulig å kontrollere på grunn av varmtvannsbereder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Stoppekran er plassert i fordelerskap.	

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.19 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert på bad i underetasje.	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke gitt opplysninger om utførte arbeider etter byggeåret.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Lukket skap, uten mulighet til å kontrollere kabelinnføringer/hull.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Totalvurdering av elektrisk
Denne kontrollen er begrenset til spørsmål og undersøkelser som er spesifisert i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder, og er dermed en forenklet vurdering. Det er viktig å merke seg at en slik kontroll ikke kan sammenlignes med en offentlig kontroll utført av lokale eitilsyn eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har heller ikke lov eller kompetanse til å utføre en slik kontroll.
Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket noen vesentlige avvik. Tilstandsgraden er satt ut fra den begrensede kontrollen som er spesifisert i forskriften, og er i samsvar med kriteriene i standarden. El-anlegget kan likevel ha feil og mangler som ikke blir avdekket av en slik forenklet undersøkelse. Det er derfor viktig å være oppmerksom på denne risikoen, og å søke videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.20 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft-til-luft varmpumpe med innerdel i kjellerstue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke oppgitt når det ble sist utført service på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Det er ikke kjent eller opplyst om det er oljetank på eiendommen. Kommunen skal ha oversikt på om det er oljetank på eiendommen, men dette er ikke nærmere kontrollert av undertegnede.	

Totalvurdering av varmesentral
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.21 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2015

Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.22 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon, der friskluft føres inn gjennom egne kanaler til oppholdsrommene, med avtrekkskanaler fra våtrom og kjøkken.	
Kommentar: Ventilasjon er videre omtalt og vurdert under våtrom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Jeg har ikke demontert deksel for å kontrollere filteret i ventilasjonsanlegget.	
Kommentar: Filterskift bør utføres to ganger årlig, mens ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang årlig.	
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Totalvurdering av ventilasjon
Det er ikke opplyst om service på anlegget i nyere tid. Ventilasjonsanlegg bør rengjøres regelmessig for å sikre et godt inneklima. Generelt sett anbefales det å bytte filter en gang i året, gjerne etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger bør filter byttes både vår og høst. En større service bør gjennomføres jevnlig med et par års mellomrom.
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.

6.23 Våtrom: Bad, underetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Overflatene består av fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Det er oppkant på terskel ved dusj, som gjør at evt. øvrig lekkasjevann ikke ledes til sluk i dusjsonen, men det er sluk under varmtvannsbereder.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Totalvurdering av overflater	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Rommet er innredet med: - Vegghengt toalett. - Dusjhjørne. - Innredning med servant.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.	
Kommentar: Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull i nedre del av veggen i tilstøtende rom for dusj/våtsonen for å undersøke etter fukt og skader.	

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Ved hulltaking ble følgende resultater registrert:	
Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen. • Målingen viste 37 % ved en temperatur på 18 grader. - Relativ luftfuktighet under 75 % anses å være tørt. - Relativ luftfuktighet over 75 % anses å være fuktig.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. • Det viste vektprosent på under 8 %. - Vektprosent under 16 % anses å være tørt. - Vektprosent mellom 16-20 % anses å være fuktig. - Vektprosent over 20 % anses å være svært fuktig.	
Generelt: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.	
Totalvurdering fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking uten at det ble avdekket vesentlige avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Overflatene består av fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Fliser med bom (hulrom under eller løst underlag) kan være vanskelig å avdekke.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
På grunn av flislim i område rundt sluket, er det vanskelig å kontrollere utførelsen.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
På grunn av flislim i område rundt sluket, så undersøkelsen av overgangen mellom sluk/klemring/tettesjikt var begrenset.	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Rommet er innredet med: • Vegghengt toalett. • Dusjhjørne. • Innredning med servant.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone. Kommentar: Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull i nedre del av veggen i tilstøtende rom for dusj/våtsonen for å undersøke etter fukt og skader.	

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Ved hulltaking ble følgende resultater registrert: Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen. • Målingen viste 24 % ved en temperatur på 18 grader. - Relativ luftfuktighet under 75 % anses å være tørt. - Relativ luftfuktighet over 75 % anses å være fuktig. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. • Det viste vektprosent på under 8 %. - Vektprosent under 16 % anses å være tørt. - Vektprosent mellom 16-20 % anses å være fuktig. - Vektprosent over 20 % anses å være svært fuktig. Generelt: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.	

Totalvurdering fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking uten at det ble avdekket vesentlige avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	

6.25 Øvrig: Innvendige overflater

TG-2

Beskrivelse
De innvendige overflatene framstår som moderne, med en tidsriktig standard. Kommentar: I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.
Totalvurdering
Det er fuktmerker/misfaring på begge soverom. Det er ikke målt fukt på befaringsdagen. Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra dine behov og krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sunnhordland

Oppdragsnr.

1504230097

Selger 1 navn

Kenneth Onarheim

Gateadresse

Grønåsen 35A

Poststed

TYSNES

Postnr

5680

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

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

7

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalennr.

5369385

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
- Beskrivelse
- Mindre skeivhet i gulv ved spisestue/kjøkken. oppdaget av Takstmann ved inspeksjon i sammenheng med salg. ikke oppdaget tidligere da det har vært uforandret siden ferdigstilling av bolig i 2015.
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 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
- 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
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
- Utvidet terrasse med Ca 6m2. bygd rekkverk av treverk på original terrasse.
- 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
- Initialer selger: KO
- 2
- Document reference: 1504230097

- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1504230097

Tilleggskommentar

yttervegg er nymalt per 01.05.2023
Utvending vedlikehold (Dvs. Klipping og stell av naturlig vegetasjon på felles tomt er utført på dugnads-basis, uten faste avtaler med naboer)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1504230097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Onarheim	3bb049bac4c2c000dbeefce656e62fd22beed303	22.05.2023 19:18:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504230097

- 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>

Grønåsen 35A

Nabolaget Våge - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Windsor kryss Linje 653, 654, 655, 656	9 min 0.8 km
Bergen Flesland	1 t 26 min

Skoler

Uggdal skule (1-4 kl.) 115 elever, 8 klasser	6 min 4.1 km
Tysnes skule (5-10 kl.) 183 elever, 12 klasser	22 min 1.6 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	1 t 24 min 37.3 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	1 t 24 min 38 km

Ladepunkt for el-bil

Våge	15 min
------	--------

«Veldig bra sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent

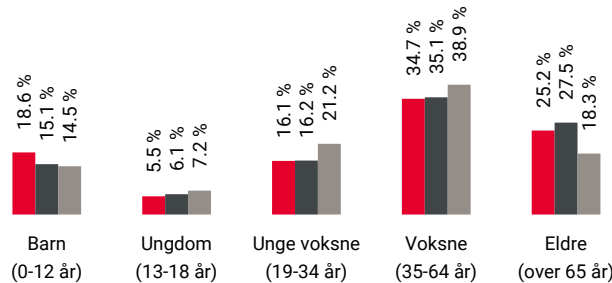


Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Våge	993	548
Tysnes kommune	2 883	1 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vågsmarka barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Stjernereiso barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 4.2 km

Dagligvare

Spar Tysnes	15 min
Coop Extra Tysnes Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge

 Støynivået

Lite støynivå 98/100

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

 Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

- 

Tysnes barne- og ungdomsskole

22 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball

1.6 km
- 

Uggdal skule

6 min 

Aktivitetshall, fotball, friidrett

4.1 km
- 

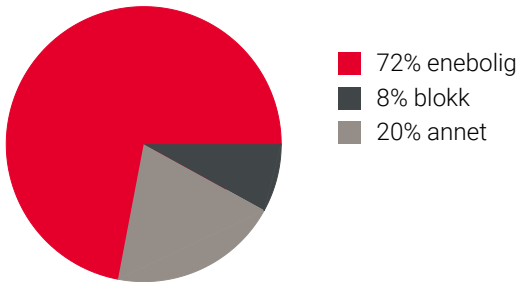
SvingenPuls treningssenter

12 min 
- 

Tysnes treningssenter

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

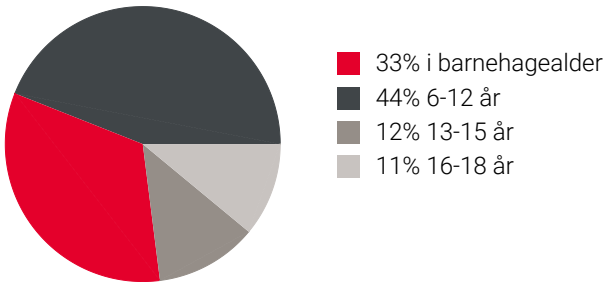
Triangel

14 min 
- 

Vinmonopolet Tysnes

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

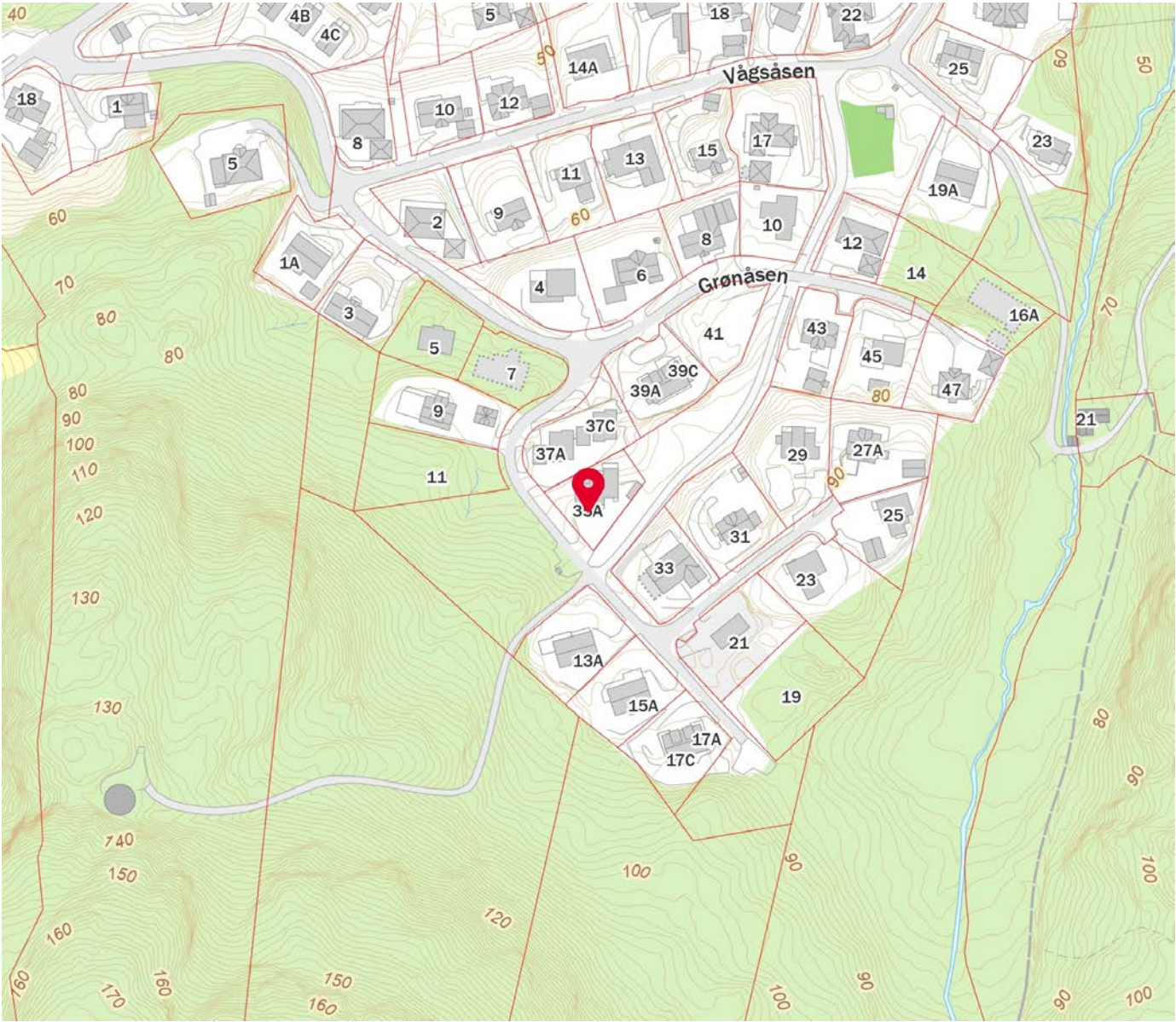
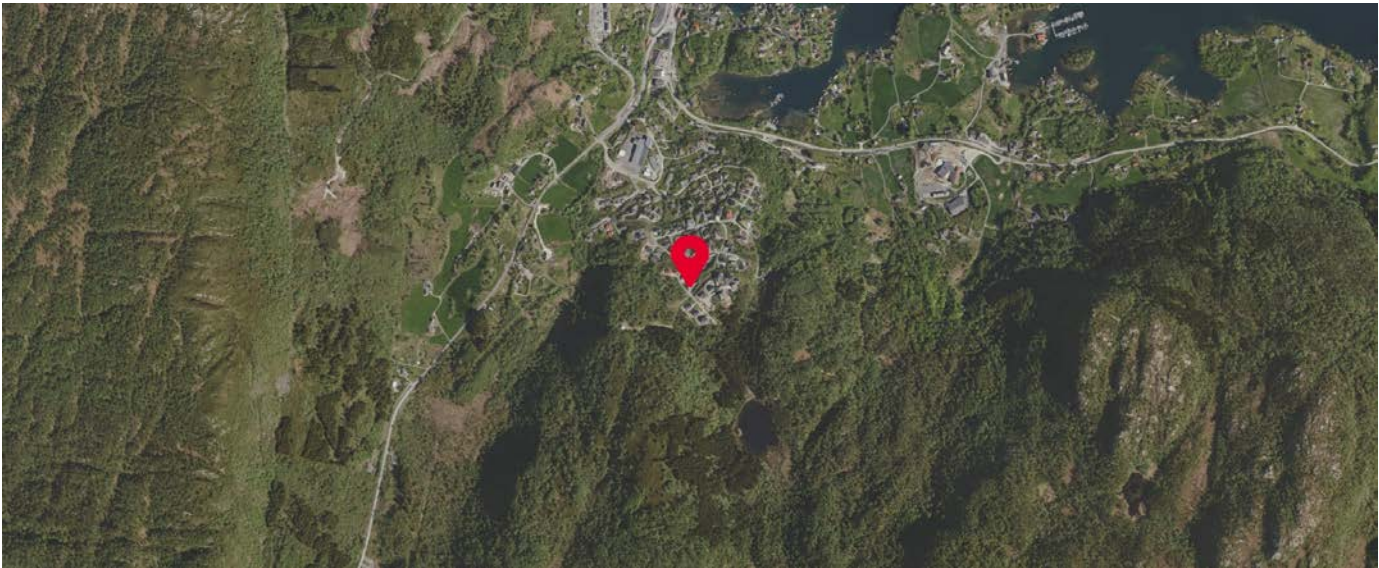


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 renoveret 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: Grønåsen 35A
5680 TYSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230097

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.05.2023

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