

aktiv.



Sveo 64 A og B, 5200 OS

**OS - Meget flott nyoppgradert
enebolig med godkjent leilighet.
Høy standard på alt. Garasje.
Barnevennlig.**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 600,-
Total ink omk.: Kr 6 653 600,-
Selger: Eivind Alver

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 150/177 kvm
Tomtstr.: 808.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 97
Oppdragsnr.: 1506230052

Velkommen til Sveo 64 A og B

Aktiv Eiendomsmegling v/Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Sveo 64 A og B! Lekker enebolig med godkjent utleieleilighet i underetasjen.

- Godkjent utleieleilighet
- Landlig beliggenhet til med gode sol- og utsiktsforhold
- Innholdsrik familiebolig
- 3 soverom + 2 soverom i utleieleilighet
- Barnevennlig område
- Vesentlige oppgraderinger de siste år
- Hage
- Garasje



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 60 |
| Egenerklæring | 77 |
| Nabolagsprofil | 83 |
| Budskjema | 106 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m² Underetasje hoveddel: Vaskerom(7,1m²), bod(7,1m²).

Underetasje leilighet: Entré(4,1m²), gang(2,6m²), bad/vaskerom(6,7m²), soverom(6,9m²), soverom(8,8m²), stue og kjøkken(18,1m²).

1. etasje

BRA-i: 86 m² 1. Etasje: Entré(4,2m²), trappegang(0,8m²), gang(6,9m²), bad(4m²), soverom(5,2m²), soverom(5,8m²), soverom(10,7m²), stue(28m²), spisestue og kjøkken(15,6m²), bod(1,5m²).

BRA-e: 20 m² Garasje

BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

808.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 809 kvm. Tomten består av bed, plen, prydbusker og biloppstillingsplass. Oppgradert garasje med ny port.

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert, naturskjønt og rolig område sentralt i Os, omgitt av vakker natur og gode solforhold.

Eiendommen har en høy og fri beliggenhet som gir fantastisk utsikt over nærområdene og optimale solforhold. Området er svært barnevennlig og byr på trygg gangavstand til Os barnehage, Os barneskole og Os ungdomsskole, helt uten behov for å krysse trafikkerte veier. Dagligvarehandelen blir også enkel og praktisk, med Rema 1000 plassert bare noen hundre meter unna.

Fra eiendommen er det kort avstand ned til Os sentrum med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud, og videre opp til Amfi Kjøpesenter. For ekstra bekvemmelighet har flere av butikkene i Os sentrum og på Amfi søndagsåpent. Denne eiendommen kombinerer det beste av beliggenhet og tilgjengelighet i en av de mest attraktive delene av Os.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

Os barneskule (1-7 kl.): 0.9 km

Kuventræ barneskule (1-7 kl.): 1.9 km

Os ungdomsskule (8-10 kl.): 0.9 km

Os gymnas: 0.9 km

Barnehager i nærheten:

Os barnehage (0-5 år): 1 km

Banktjørhaugen barnehage (0-5 år): 1.9 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er krypekjeller under deler av boligen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. Det er benyttet liggende trekledning.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene på badene. Det er benyttet fliser på gulvene.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i 1. etasje: Alt rørarbeid utført av rørlegger. Resten av arbeid på bad er utført av faglært som vennetjeneste.

Bad i kjeller er totalrenovert. Rørarbeid og elektro utført av aut. rørlegger og elektriker.

Resten av arbeidet utført av faglært som vennetjeneste.

Arbeid utført av: Norør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nye membraner på begge bad og vaskerom 23/24. Dokumentert med bilder i boligmappen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye avløpsrør i gulv på vaskerom og bad i kjeller. Nytt rør i rør system i hele huset 23/24 av aut. rørlegger. Separat rør i rør skap for leilighet med egen varmtvannsbereder. Nye avløpsrør fra kjøkken i 2023. Avløpsrør i gulv på bad i 1. etasje. ble byttet til plast av forrige eier. Kontrollert ved renovering.

Arbeid utført av: Norør

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt strøminntak fra strøms Stolpe utvendig til sikringskap med 63A 3 fase inntak sammen med komplett nytt sikringssskap i hoveddel. Det ble også montert opp ny elbillader. Komplette nytt elektrisk anlegg i kjellerleilighet med eget sikringssskap i 2023. Utført av Rød elektro. Minusmåler er montert i sikringssskap 1. etasje. Det har tidligere blitt trekt nye ledninger i hele hoveddel ved egeninnsats som er godkjent kontrollert av aut. elektriker, hele sikringssskap ble omkøbet på nytt i av rød elektro ifm med bytte av dette i 2023.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført el kontroll av bkk i 2017, merknad om manglende hovedbryter i sikringssskap. Dette ble utbedret ved nytt skap i 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: innohome 32A type 2 elbillader koblet til sikringssskap i hoveddel med 25A sikring og 20A / 4,6 kw maks ladeeffekt.

Det er også lagt opp tomt rør til elbillader fra sikringssskap i hybel til vegg utvendig.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse bygget i 2024 sammen med faglært tømmer som vennetjeneste. Alle vinduer og ytterdører byttet mellom 2021-2023, utenom terrassedør og ett vindu på soverom i kjeller som er byttet tidligere. Utført av tømmer som vennetjeneste. Etasjeskille er isolert med 20 cm glava, lydbøyle og dobbel gips. Loft er isolert på nytt med 25 cm glava.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leilighet i kjeller med gjennomgang fra hoveddel via godkjent branndør i tillegg til egen inngang.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjeller totalrenovert i 2023/2024. Endring av rominndeling.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent bruksendret hos kommunen fra tilleggsdel til hoveddel i 2025. Godkjent for utleie som leilighet da man har innvendig gjennomgang via branndør, i tillegg til egen inngang. Egen adresse på kjellerleilighet. Tinglyst endring til boligkode 112.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er planlagt utbygging i Sveo 80, tomt som ligger nord for eiendommen.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Private stikkledninger fra off. vann ligger litt grunt i terrenget og kan fryse om vannet står stille / ikke brukes over lengre tid ved ekstremt kaldt vær.

Innhold

Underetasje hoveddel:

Vaskerom(7,1m²), bod(7,1m²). Underetasje leilighet: Entré(4,1m²), gang(2,6m²), bad/vaskerom(6,7m²), soverom(6,9m²), soverom(8,8m²), stue og kjøkken(18,1m²).

1. Etasje:

Entré(4,2m²), trappegang(0,8m²), gang(6,9m²), bad(4m²), soverom(5,2m²), soverom(5,8m²), soverom(10,7m²), stue(28m²), spisestue og kjøkken(15,6m²), bod(1,5m²).

Standard

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet 1.1 Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er avskalling/sprekker utvendig på murene, vedlikehold må utføres. Det er avskalling/forekomst av saltutslag i innvendig bod, dette indikerer fuktighet i murene.

På bakgrunn av alder (1961) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Krypekjeller 1.2 Det er ikke etablert tilkomst til krypekjelleren for inspeksjon.

Krypekjellere anses som risikokonstruksjon i forhold til fukt/skader. Det må etableres tilstrekkelig tilkomst for jevnlig kontroll av krypkjelleren. Jevnlig kontroll bidrar til forebygging av skader.

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis kunne overstige 74% som indikerer at det vil være høy luftfuktighet.

Yttervegger 2.1 Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

4.1 Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut. Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

4.2 Over forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein. Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere. Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen. Loft (konstruksjonsoppbygging)

5.1 16/17 Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Det er observert fuktskjolder på asfaltplatene på gavlvegg, forholdet må holdes under oppsyn. Vinduet på loftet er av eldre dato, utskiftning må påregnes. Balkonger, verandaer og lignende

6.1 Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble

målt til 0,87m. Dagens krav er på 1 meter. På undersiden av terrassen er det rustdannelser på armeringsjern, forholdet må holdes under oppsyn. Tiltak bør iverksettes for å forhindre ytterligere skader/svekkelser. Våtrom Overflate gulv

7.1.2 Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på badet i 1.etasje. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver: - Badet i 1.etasje ble oppgradert i 2024.

- Badet i underetasjen ble oppgradert i 2022.

- Vaskerommet er fra 2023.

- Lagt nye avløpsrør i gulv på vaskerom og bad i underetasjen.

- Kjelleretasjen ble oppgradert i perioden 2022-2024, ferdigstilt i 2024.

- Garasje ble oppgradert med ny kledning og lekter + vindu, dør og elektrisk port (aluminium) i 2024.

- Boligen ble vasket og malt utvendig i 2024.

- Nytt 63 amp inntak og nytt sikringssskap i 1.etasje fra 2023.

- Oppgradert hele det elektriske anlegget i underetasjen i 2023.

- Rør-i-rørsystem i begge etasjer fra 2022-2023.

- Etasjeskille ble etterisolert i 2023 (opplyst til og være isolert med 20 cm glava).

Samtidig ble det montert lydbøyer og to lag-gips i underetasjen.

- Etterisolert loftet med 30cm glava.

- Gipset overflatene i 1.etasje i perioden 2022-2024.

- Peis fjernet og gjenstøpt i 2021.

- Sanert elde parafintank i 2025.

- Underetasjen er godkjent bruksendret hos plan og bygg fra tilleggsdel til Hoveddel i 2024.

- Varmepumpen i 1.etasje ble installert i 2016.

- Kjøkken i kjeller fra 2024 (IKEA metod).
- Kjøkken i 1. etasje fra 2016 (IKEA metod).- Monterte sentralstøvsuger av merket Flexit, montert i 2024 med 3 stk. uttak.
- Se eget pkt. for vinduer og dører.
- Gulv i stue 1. etasje er "nyere", fra 2015, og noe fra 2024, alt av samme type.
- Kjøkken i 1. etasje er av nyere dato (fra 2015), ny benkeplate, vask, armatur og vaskemaskin i 2024.

Modernisert/Påkostet år 2023

TV/Internett/Bredbånd Det er fiber lagt inn.

Parkering Enkel garasje. Oppgradert i 2024 med ny kledning, lekter + vindu. Ny port med åpner.

Forsikringsselskap Storebrand

Polisenummer 727759

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

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Mulighet for vedovn/peis.

Varme i gulv inngangsparti 1. etasje

Alle gulv i kjeller har varme med egen termostat i alle rom utenom bod.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 490 000

Kommunale avgifter

Kr 9 143

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årlig renovasjonsgebyr for Sveo 64 a og b er kr 3 641,-

I renovasjonsgebyret er det inkludert tømning av restavfallsbeholderen en gang i måneden. Tømminger utover dette blir etterfakturert, og koster kr. 56,-pr. ekstrasømming.

Kommunale avgifter på kr 9 143,-pr år inkluderer vann, tømminbg av slamavskiller, tilsyn private anlegg, feiing/brannverntilsyn.

Formuesverdi primær

Kr 916 244

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 664 975

Formuesverdi sekundær år

2023

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 97 i Bjørnafjorden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4624/55/97:

18.02.1958 - Dokumentnr: 776 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:55 Bnr:97

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1971 - Dokumentnr: 2618 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:55 Bnr:98

RETT TIL Å BYGGE GARASJE LIKE INNTIL D.E. SIN GRENSE.

15.10.1957 - Dokumentnr: 5542 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4624 Gnr:55 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 386054 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1243 Gnr:55 Bnr:97

18.02.1958 - Dokumentnr: 776 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:55 Bnr:12

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:55 Bnr:97

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1970 - Dokumentnr: 7203 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4624 Gnr:55 Bnr:107

RETT TIL Å BYGGE GARASJE 1.M. FRA D.E. SIN GRENSE.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12. januar 1962.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.1962.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp er privat.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

KOMMUNEPLAN

Arealbruken for eiegenomen er fastsett til bustadområde

REGULERINGSPLAN

Eiegenomen er regulert til bustad

PÅGÅANDE PLANAR

Er eiegenomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eiegenomen?

JA: Detaljregulering av Byvegen-Sveo, 55/8

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 600 (Omkostninger totalt)

179 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 653 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 669 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 672 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 600

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 900 Inntekt markeds pakke

6 900 Inntekt oppgjørshonorar

10 000 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Vederlag tilretteleggingsgebyr

2 900 Vederlag visninger

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

August Jacobsen

Partner / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

august.jacobsen@aktiv.no

Tlf: 922 07 980

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

5239 Rådal

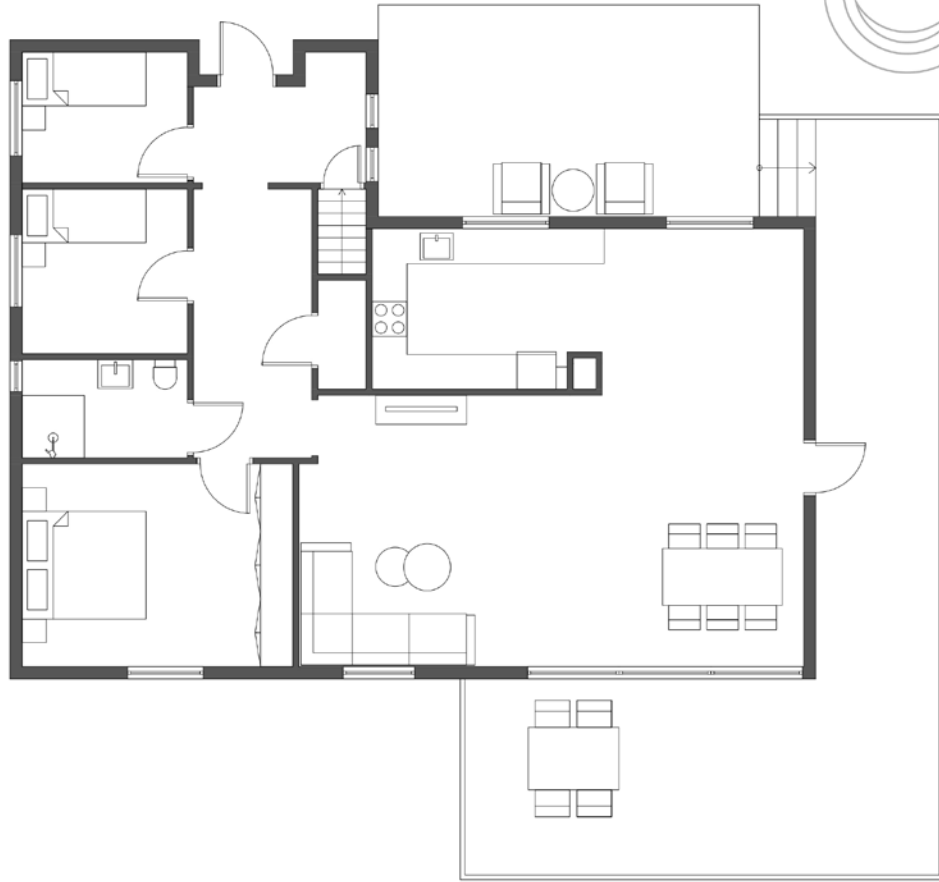
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

28.02.2025





































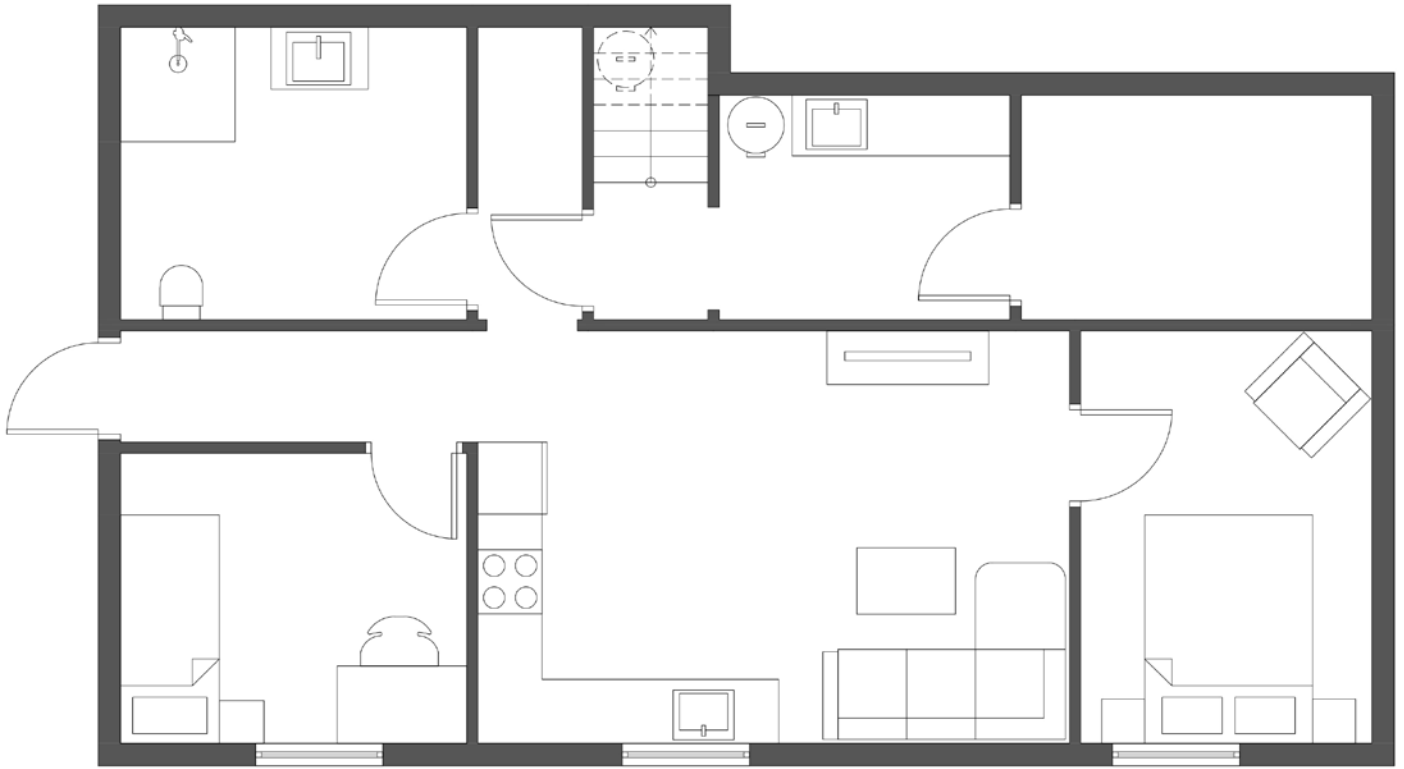








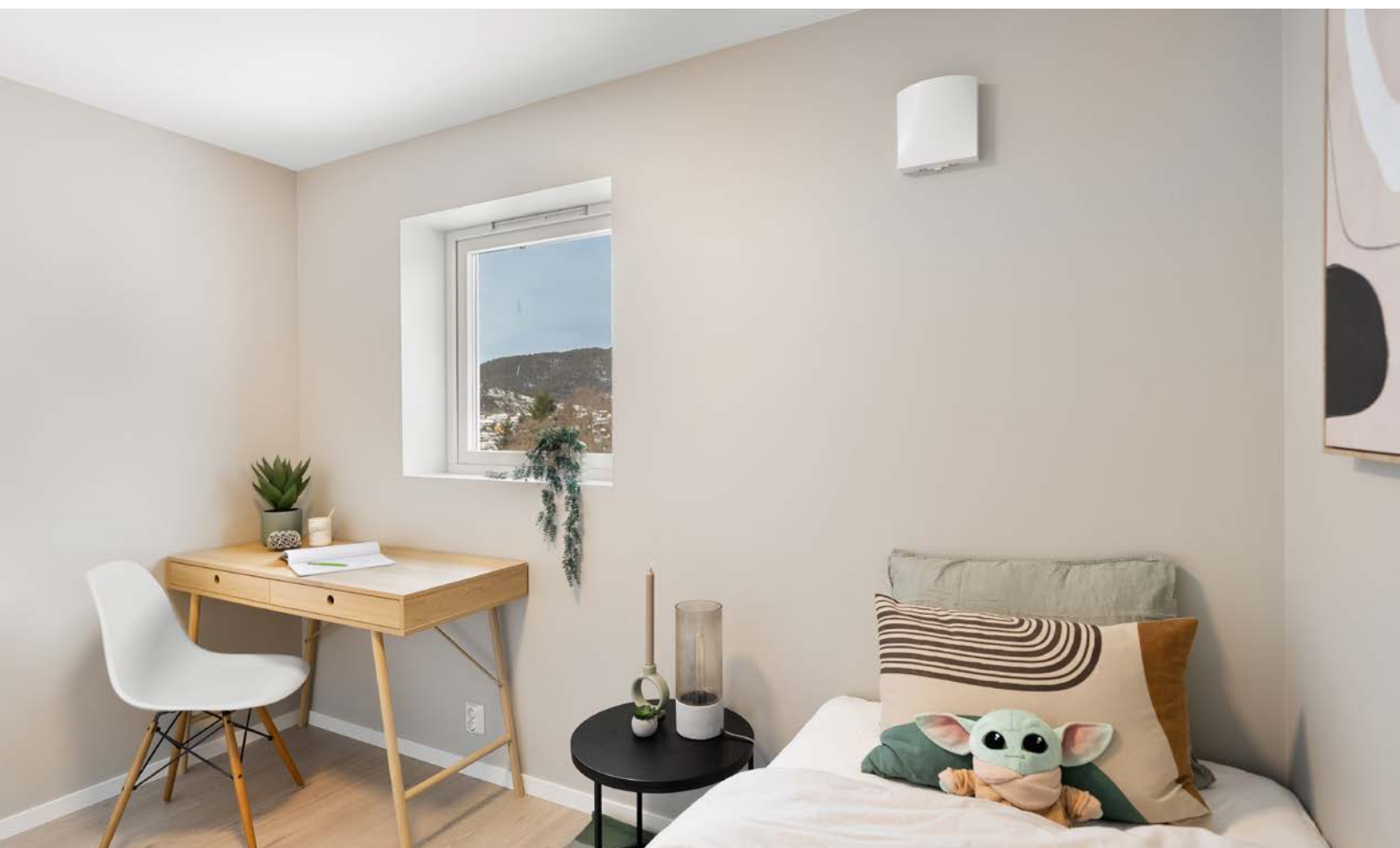


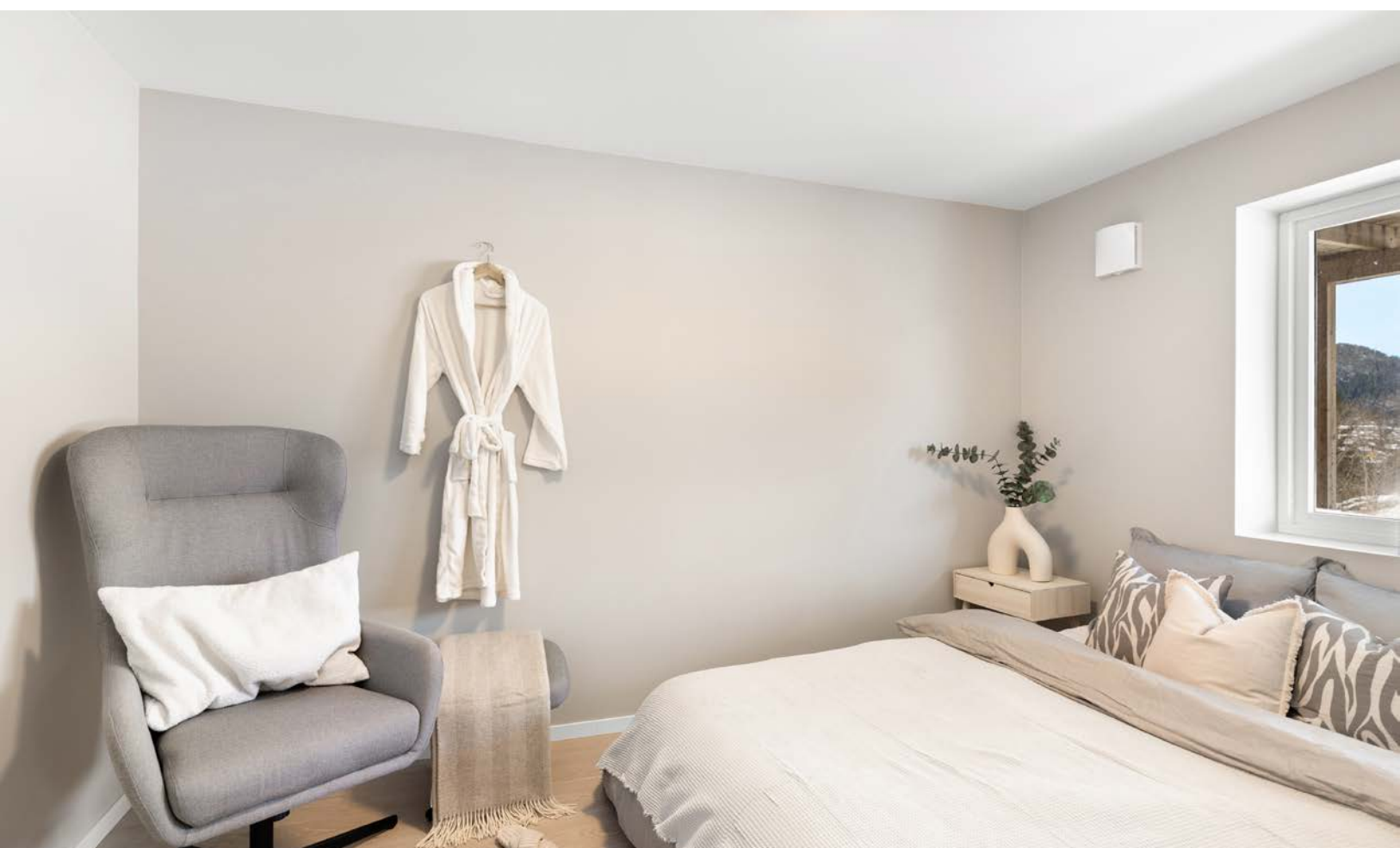
































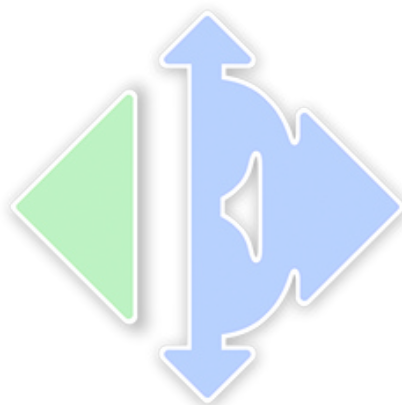


Vedlegg

Selveier Enebolig

Sveo 64

5200 Os

www.e3.no**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 8 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 8 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 25/02/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|--------------|--|
| TG 0 | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p> |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:55, Bnr: 97 |
| Hjemmelshaver: | Eivind Alver |
| Seksjonsnr: | - |
| Festenr: | - |
| Andelsnr: | - |
| Tomt: | 809 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | Offentlig |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Privat |
| Regulering: | Ikke fremvist |
| Offentl. avg. pr. år: | - |
| Forsikringsforhold: | - |
| Ligningsverdi: | Fastsettes av skatteetaten |
| Byggeår: | 1961 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 19.02.2025 |
| Forutsetninger: | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon. |
| Oppdragsgiver: | Eivind Alver |
| Tilstede under befaringen: | Hjemmelshaver |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, murer, terrasser og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur og lecakonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1961 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 35,5m².

Terrasseplattning på 19,4m².

Oppvarming: Varmekabler i underetasjen utenom i boden, varmekabler på badet i 1.etasje, varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet i 1.etasje ble oppgradert i 2024.
- Badet i underetasjen ble oppgradert i 2022.
- Vaskerommet er fra 2023.
- Lagt nye avløpsrør i gulv på vaskerom og bad i underetasjen.
- Kjelleretasjen ble oppgradert i perioden 2022-2024.
- Garasje ble oppgradert med ny kledning og lekter + vindu, dør og elektrisk port (aluminium) i 2024.
- Boligen ble vasket og malt utvendig i 2024.
- Nytt 63 amp inntak og nytt sikringsskap i 1.etasje fra 2023.
- Oppgradert hele det elektriske anlegget i underetasjen i 2023.
- Rør-i-rørsystem i begge etasjer fra 2022-2023.
- Etasjeskille ble etterisolert i 2023 (opplyst til og være isolert med 20 cm glava). Samtidig ble det montert lydbøyer og to lag-gips i underetasjen.
- Etterisolert loftet med 30cm glava.
- Gipset overflatene i 1.etasje i perioden 2022-2024.
- Peis fjernet og gjenstøpt i 2021.
- Sanert elde parafintank i 2025.
- Underetasjen er godkjent bruksendret hos plan og bygg fra tilleggsdel til Hoveddel i 2024.
- Varmepumpen i 1.etasje ble installert i 2016.
- Kjøkken i kjeller fra 2024 (IKEA metod).
- Kjøkken i 1. etasje fra 2016 (IKEA metod).
- Montert sentralstøvsuger av merket Flexit, montert i 2024 med 3 stk. uttak.
- Se eget pkt. for vinduer og dører.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Underetasje | 64 | 0 | 0 | 0 | 57 | 7 |
| 1. Etasje | 86 | 0 | 0 | 55 | 84 | 2 |
| SUM BYGNING | 150 | 0 | 0 | 55 | 141 | 9 |
| SUM BRA | 150 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 | 20 |
| Bod garasje | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| SUM BYGNING | 0 | 27 | 0 | 0 | 0 | 27 |
| SUM BRA | 27 | | | | | |

BRA-i:

Underetasje hoveddel: Vaskerom(7,1m²), bod(7,1m²).

Underetasje leilighet: Entré(4,1m²), gang(2,6m²), bad/vaskerom(6,7m²), soverom(6,9m²), soverom(8,8m²), stue og kjøkken(18,1m²).

1. Etasje: Entré(4,2m²), trappegang(0,8m²), gang(6,9m²), bad(4m²), soverom(5,2m²), soverom(5,8m²), soverom(10,7m²), stue(28m²), spisestue og kjøkken(15,6m²), bod(1,5m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

25/02/2025



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner.

Grunnmuren er oppført i mur- og leca-konstruksjoner.

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

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

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

Hulltaking i rom under terreng:

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det er avskalling/sprekker utvendig på murene, vedlikehold må utføres.

Det er avskalling/forekomst av saltutslag i innvedig bod, dette indikerer fuktighet i murene.

På bakgrunn av alder (1961) og konstruksjonsmåte på grunnmur/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Merknader:**TG 2** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er krypekjeller under deler av boligen (under entrè).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilkomst til krypekjelleren for inspeksjon. Krypekjelleren anses som risikokonstruksjon i forhold til fukt/skader. Det må etableres tilstrekkelig tilkomst for jevnlig kontroll av krypekjelleren. Jevnlig kontroll bidrar til forebygging av skader.

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varieres ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis kunne overstige 74% som indikerer at det vil være høy luftfuktighet.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

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

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

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

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

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.
Vinduene er fra 2021/2022 med unntak av på ett av rommene i underetasjen hvor vinduet er fra 2010.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdørene er fra 2022-2023.
Altandør med felt av isolerglass, fra 2007.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppbygging i treverket.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer.

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

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

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.

Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Lukeadkomst til loftet.

Merknad/vurdering av avvik:

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

Det er observert fuktskjolder på asfaltplatene på gavlvegg, forholdet må holdes under oppsyn.

Vinduet på loftet er av eldre dato, utskiftning må påregnes.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 35,5m².

Terrasseplattning på 19,4m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres.

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,87m. Dagens krav er på 1 meter.

På undersiden av terrassen er det rustdannelser på armeringsjern, forholdet må holdes under oppsyn. Tiltak bør iverksettes for å forhindre ytterligere skader/svekkelser.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Våtrom****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingene på badene.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Merknad/vurdering av avvik:

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på badet i 1.etasje.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet i 1.etasje inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Badet i underetasjen inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrrert induksjonsplatetopp
- Integrrert stekeovn
- Integrrert mikrobølgeovn
- Integrrert kjøleskap
- Integrrert oppvaskmaskin

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

- Integrrert induksjonsplatetopp
- Integrrert stekeovn
- Integrrert kjøl- og frys
- Integrrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Vær oppmerksom på:

Eier opplyser følgende: Utvendige vannledning ligger noen steder litt grunt i terreng, kan fryse hvis man ikke tapper vann over lengre tid ved kulde.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 200 liter, fra 2014.

Varmtvannsberederen er plassert i gangen i underetasjen og er av typen Høiax 113 liter, fra 2022.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|---|
| 1.1 | <p>Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet</p> <p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>Det er avskalling/sprekker utvendig på murene, vedlikehold må utføres.</p> <p>Det er avskalling/forekomst av saltutslag i innvedig bod, dette indikere fuktighet i murene.</p> <p>På bakgrunn av alder (1961) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i underetasjen, betraktes disse og underetasjen i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.</p> |
| 1.2 | <p>Krypekjeller</p> <p>Det er ikke etablert tilkomst til krypekjelleren for inspeksjon. Krypekjellere anses som risikokonstruksjon i forhold til fukt/skader. Det må etableres tilstrekkelig tilkomst for jevnlig kontroll av krypekjelleren. Jevnlig kontroll bidrar til forebygging av skader.</p> <p>Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima.</p> <p>Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.</p> <p>Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.</p> <p>I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis kunne overstige 74% som indikerer at det vil være høy luftfuktighet.</p> |
| 2.1 | <p>Yttervegger</p> <p>Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning.</p> <p>Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen. Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.</p> <p>På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.</p> |
| 4.1 | <p>Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak</p> <p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte.</p> <p>Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.</p> |
| 4.2 | <p>Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)</p> <p>Over forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein.</p> <p>Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner. Det er krav til at det aktuelle taket skal ha snøfangere.</p> <p>Takrenner og nedløp er av eldre dato, vedlikehold/utskiftning bør påregnes. Det må påses at takrenner og nedløp ikke går tett og at nedløp ledes bort fra boligen.</p> |
| 5.1 | <p>Loft (konstruksjonsoppbygging)</p> |

| | |
|-------|--|
| | <p>Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen.</p> <p>Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.</p> <p>Det er observert fuktskjolder på asfaltplatene på gavlvegg, forholdet må holdes under oppsyn.</p> <p>Vinduet på loftet er av eldre dato, utskiftning må påregnes.</p> |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | <p>Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,87m. Dagens krav er på 1 meter.</p> <p>På undersiden av terrassen er det rustdannelser på armeringsjern, forholdet må holdes under oppsyn. Tiltak bør iverksettes for å forhindre ytterligere skader/svekkelser.</p> |
| 7.1.2 | Våtrom Overflate gulv |
| | <p>Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt på badet i 1.etasje.</p> <p>Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.</p> |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Laguneparken | |
| Oppdragsnr. | |
| 1506230052 | |
| Selger 1 navn | |
| Eivind Alver | |
| Gateadresse | |
| Sveo 64 | |
| Poststed | Postnr |
| OS | 5200 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2014 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 10 |
| Antall måneder | 3 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Storebrand |
| Polise/avtalenr. | 727759 |

Document reference: 1506230052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EA

1

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Bad i 1. etasje: Alt rørarbeid utført av rørlegger. Resten av arbeid på bad er utført av faglært som vennetjeneste. Bad i kjeller er totalrenovert. Rørarbeid og elektro utført av aut. rørlegger og elektriker. Resten av arbeidet utført av faglært som vennetjeneste. |
| Arbeid utført av | Norør AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Nye membraner på begge bad og vaskerom 23/24. Dokumentert med bilder i boligmappen. |
|-------------|---|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nye avløpsrør i gulv på vaskerom og bad i kjeller. Nytt rør i rør system i hele huset 23/24 av aut. rørlegger. Separat rør i rør skap for leilighet med egen varmtvannsbereder. Nye avløpsrør fra kjøkken i 2023. Avløpsrør i gulv på bad i 1. etasje. ble byttet til plast av forrige eier.Kontrollert ved renovring. |
| Arbeid utført av | Norør |

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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 | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Nytt strøminntak fra strømstolpe utvendig til sikringskap med 63A 3 fase inntak sammen med komplett nytt sikringskap i hoveddel. Det ble også montert opp ny elbillader. Komplette nytt elektrisk anlegg i kjellerleilighet med eget sikringskap i 2023. Utført av Rød elektro. Minusmåler er montert i sikringskap 1. etasje. Det har tidligere blitt trekt nye ledninger i hele hoveddel ved egeninnsats som er godkjent kontrollert av aut. elektriker, hele sikringskap ble omkoblet på nytt i av rød elektro ifm med bytte av dette i 2023. |
| Arbeid utført av | Rød elektro |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Utført el kontroll av bkk i 2017, merknad om manglende hovedbryter i sikringskap. Dette ble utbedret ved nytt skap i 2023. |
|-------------|--|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Innohome 32A type 2 elbillader koblet til sikringssskap i hoveddel med 25A sikring og 20A / 4,6 kw maks ladeeffekt. Det er også lagt opp tomt rør til elbillader fra sikringssskap i hybel til vegg utvendig.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse bygget i 2024 sammen med faglært tømmer som vennetjeneste. Alle vinduer og ytterdører byttet mellom 2021-2023, utenom terrassedør og ett vindu på soverom i kjeller som er byttet tidligere. Utført av tømmer som vennetjeneste. Etasjeskille er isolert med 20 cm glava, lydbøyler og dobbel gips. Loft er isolert på nytt med 25 cm glava.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet i kjeller med gjennomgang fra hoveddel via godkjent brannør i tillegg til egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Underetasje godkjent bruksendret fra Tilleggsdel til hoveddel i 2025 Boligkode endret til 112-Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Ny adresse Sveo 64A for hoveddel og Sveo 64 B for leilighet.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller totalrenovert i 2023/2024. Endring av rominndeling.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendret hos kommunen fra tilleggsdel til hoveddel i 2025. Godkjent for utleie som leilighet da man har innvendig gjennomgang via brannør, i tillegg til egen inngang. Egen adresse på kjellerleilighet. Tinglyst endring til boligkode 112.

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

Beskrivelse

Det er planlagt utbygging i Sveo 80, tomt som ligger nord for eiendommen.

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

Beskrivelse

Private stikkledninger fra off. vann ligger litt grunt i terreng og kan fryse om vannet står stille / ikke brukes over lengre tid ved ekstremt kaldt vær.

Document reference: 1506230052

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Eivind Alver | 9297f4dc82c9d64579eab8 dde29f4fdd9dfda85a | 26.02.2025 11:28:47 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1506230052

- 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>

Sveo 64

Nabolaget Osøyro sentrum - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

| | |
|----------------------------|--------|
| Kuven | 6 min |
| Totalt 8 ulike linjer | |
| 0.5 km | |
| Bergen Flesland | 23 min |
| Jernbanestasjonen i Bergen | 27 min |
| Linje L4, F4, R40 | |
| 26.8 km | |

Skoler

| | |
|-------------------------------|--------|
| Os barneskule (1-7 kl.) | 11 min |
| 182 elever, 11 klasser | |
| 0.9 km | |
| Kuventræ barneskule (1-7 kl.) | 24 min |
| 339 elever, 16 klasser | |
| 1.9 km | |
| Os ungdomsskule (8-10 kl.) | 11 min |
| 457 elever, 33 klasser | |
| 0.9 km | |
| Os gymnas | 11 min |
| 270 elever, 11 klasser | |
| 0.9 km | |
| Os videregående skule | 6 min |
| 460 elever, 33 klasser | |
| 3.6 km | |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------------|-------|
| Rema 1000 Kuven Stasjon | 5 min |
| Os Supercharger | 6 min |

«Sentralt og billig»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100



Opplevd trygghet

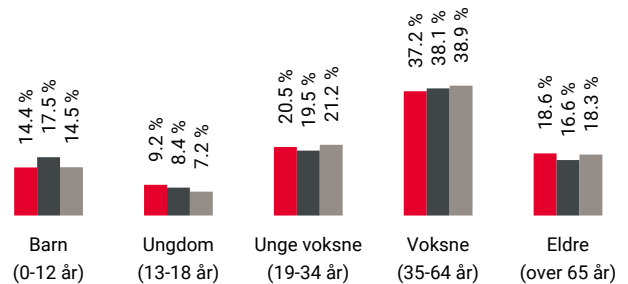
Veldig trygt 68/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Osøyro sentrum | 521 | 273 |
| Osøyro | 10 172 | 4 391 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Os barnehage (0-5 år) | 12 min |
| 102 barn | |
| 1 km | |
| Banktjørhaugen barnehage (0-5 år) | 25 min |
| 50 barn | |
| 1.9 km | |
| Espira Ulvenvatnet barnehage (0-5 år) | 6 min |
| 101 barn | |
| 2.2 km | |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|--------|
| Rema 1000 Kuven Stasjon | 6 min |
| Søndagsåpent | |
| 0.5 km | |
| Kiwi Idrettsvegen | 14 min |

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100



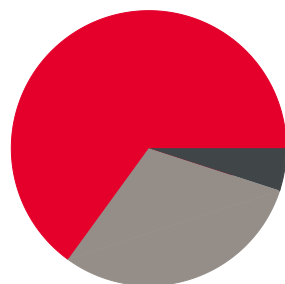
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

| | | | |
|--|------------------------------------|--------|---|
| | Os barne- og ungdomsskole | 11 min | 🚶 |
| | Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.9 km | |
| | Os gymnas | 13 min | 🚶 |
| | Aktivitetshall | 1 km | |
| | Sprek & Blid Os Treningssenter | 11 min | 🚶 |
| | Aktiv365 Xpress Os | 16 min | 🚶 |

Boligmasse

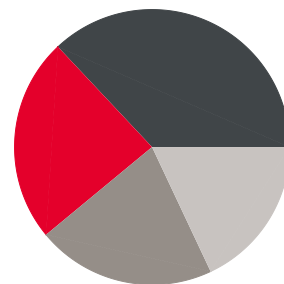


- 65% enebolig
- 5% rekkehus
- 30% annet

Varer/Tjenester

| | | | |
|--|-------------|--------|---|
| | AMFI Os | 22 min | 🚶 |
| | Apotek 1 Os | 17 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



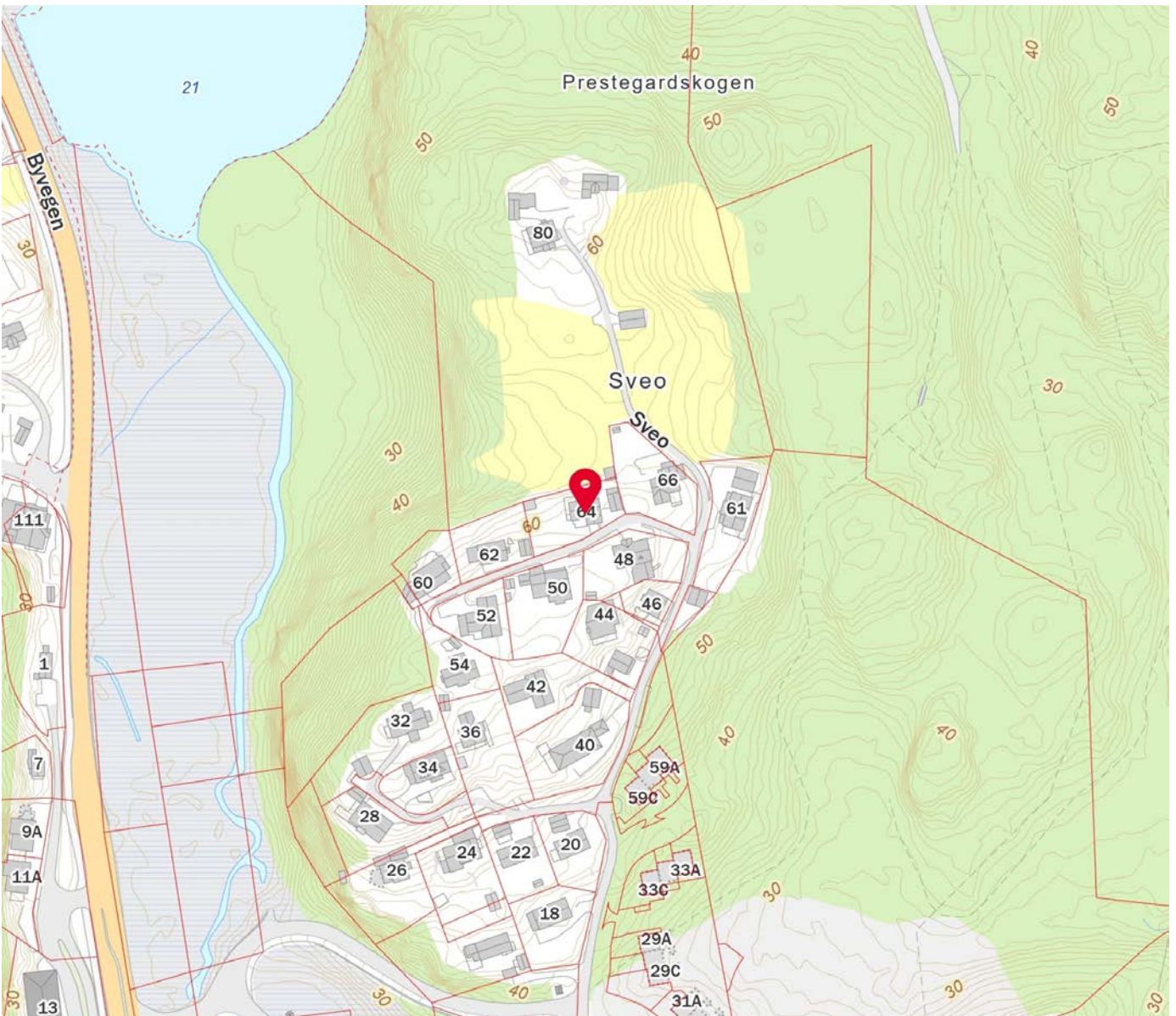
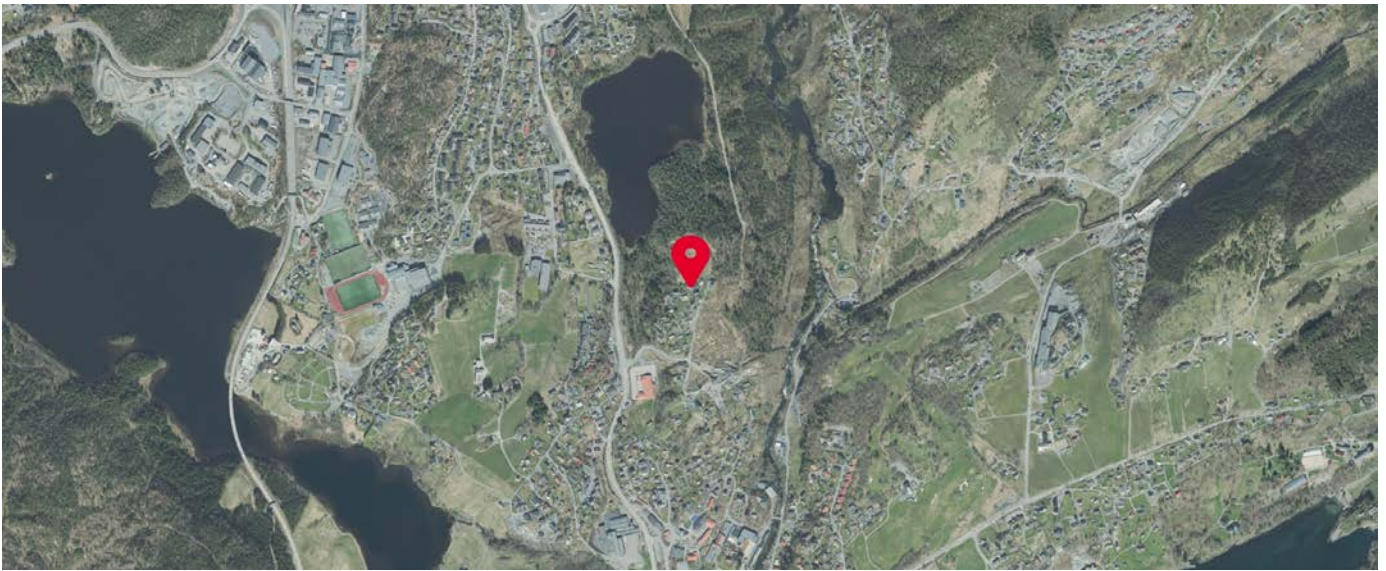
0% 43%

- Osøyro sentrum
- Osøyro
- Norge

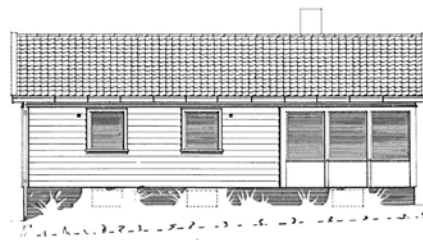
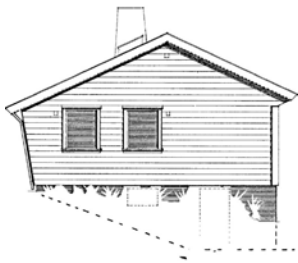
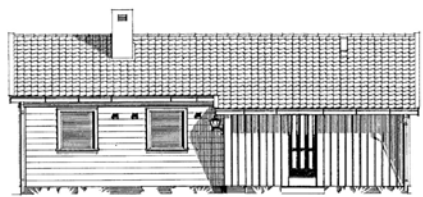
Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

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



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



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr): | 55/97 |
| Adresse: | Sveo 64, 5200 OS |

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

| | |
|--|--------------|
| KOMMUNEPLAN | |
| Arealbruken for eigedomen er fastsett til: | Bustadområde |

| | |
|---|--|
| KOMMUNEDELPLAN | |
| <input type="checkbox"/> JA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> NEI | |
| Eigedomen er avsett til: | |

| | |
|---|--------|
| REGULERINGSPLAN | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eigedomen er regulert til : | Bustad |
| <input type="checkbox"/> Eigedomen er ikkje regulert | |

| | |
|--|--|
| MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt | |
| <input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved) | |

| | |
|--|--|
| PÅGÅANDE PLANAR | |
| Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> JA | |
| <input type="checkbox"/> NEI | |
| Kommentar / Anna: | Detaljregulering av Byvegen-Sveo, 55/8 |



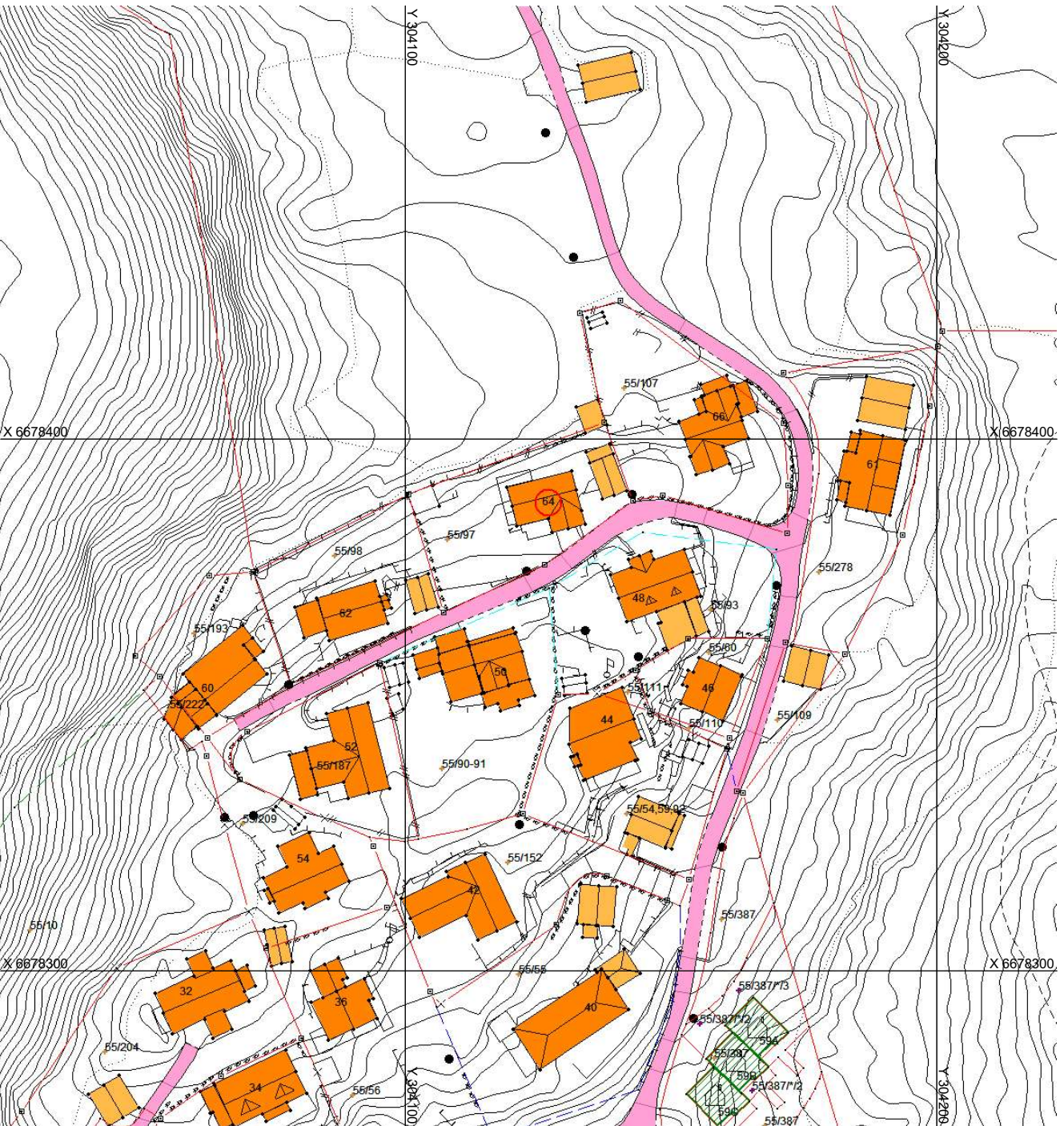
Gnr/Bnr: 55/97

Adresse: Sveo 64

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.05.2023

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.
Kartet kan inneholde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--|
| 123/45/6 | Gardsnr./Bruksnr./Fnr |  | Bygning |
|  | Eiegdomsgrense målt (sikker) |  | Godkjent byggemelding kartmålt (usikker) |
|  | Eiegdomsgrense kartmålt (usikker) |  | Godkjent byggemelding |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

FERDIGATTEST

for eiendommen "Heimly", gnr. 55 bnr. 97, Os.

Herved attesteres at det av herr Olav Helland

anmeldte byggearbeid, approbert den 27. juli 1961

er lovlig.

Det er besiktiget 1 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller, komfyr, ovner. 2. etasje, komfyr, ovner.

1. etasje, 1 3. etasje, »

Dessuten

Den bebyggete flate er i h. t. bglvs § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglvs § 142, 4.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglvs § 142.

Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Osøyri, den 12. januar 1962.

OSØYRI BYGNINGSRÅD

H. F. Lohde
Formann i helserådet.

Fausst
formørk. Bygn. sjef.

Gebyr for anmeldelse og byggekontroll

er betalt med kr.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



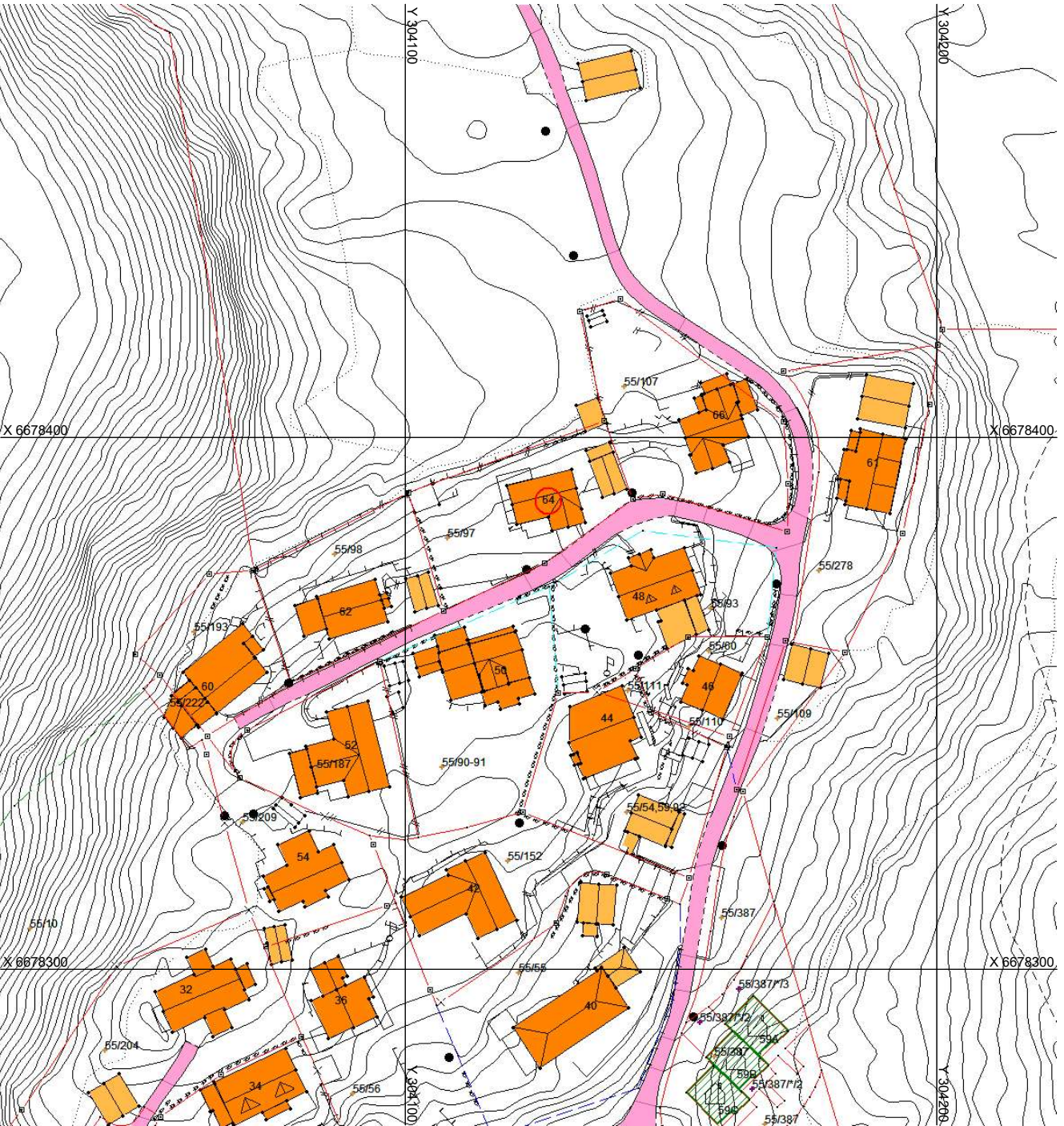
Gnr/Bnr: 55/97

Adresse: Sveo 64

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.05.2023

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



- | | | | |
|----------|-----------------------------------|--|--|
| 123/45/6 | Gardsnr./Bruksnr./Fnr | | Bygning |
| | Eiendomsgrense målt (sikker) | | Godkjent byggemelding kartmålt (usikker) |
| | Eiendomsgrense kartmålt (usikker) | | Godkjent byggemelding |

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.

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



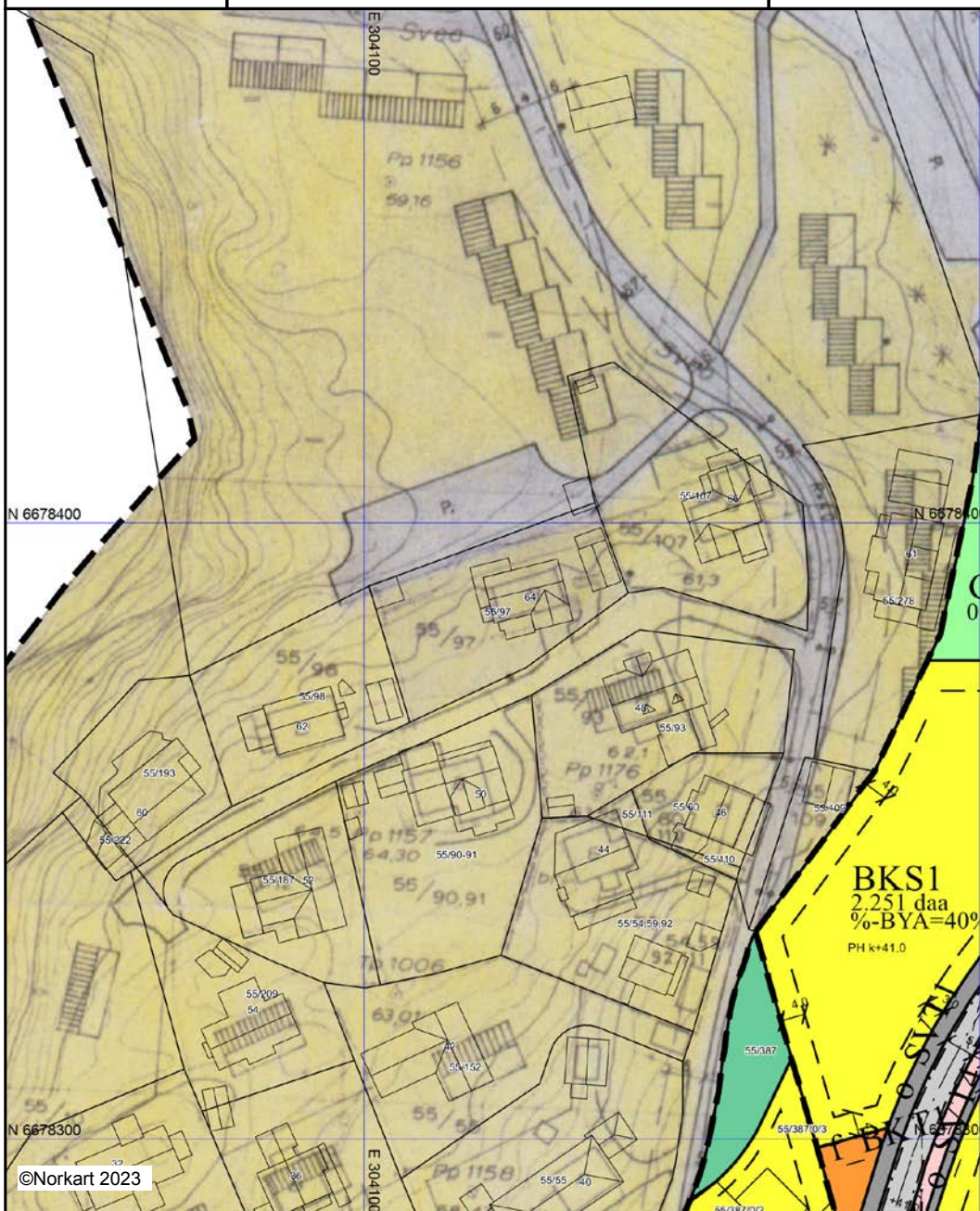
Reguleringsplankart

Eiendom: 55/97
Adresse: Sveo 64
Dato: 10.05.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring
























Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Parkbelte i industristøk
-  Forretning/Kontor/Indusri

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Naturområde
-  Turveg
-  Friluftformål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



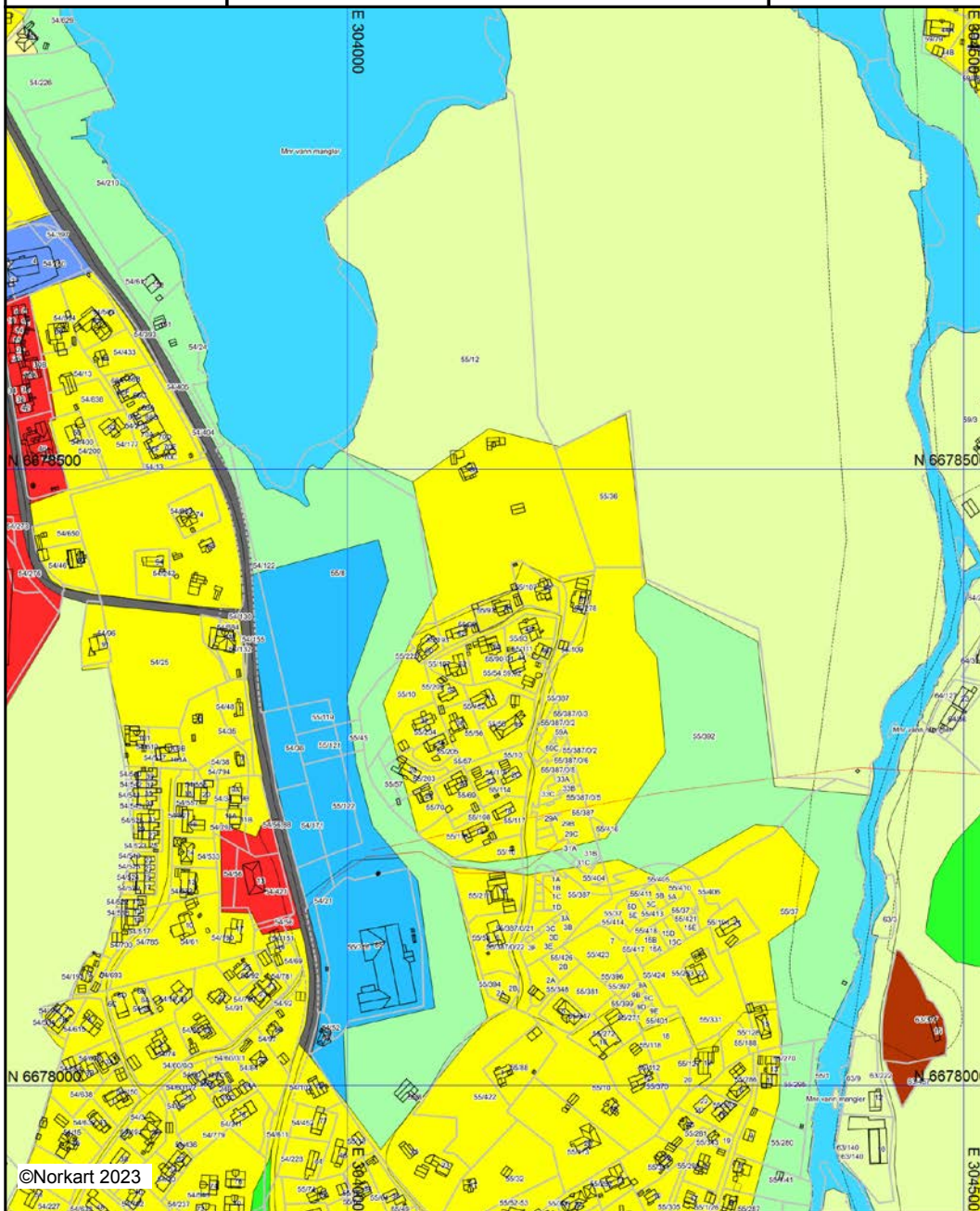
Kommuneplankart

Eiendom: 55/97
Adresse: Sveo 64
Dato: 10.05.2023
Målestokk: 1:5000



UTM-32

Bjørnafjorden kommune



©Norkart 2023













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

Tegnforklaring

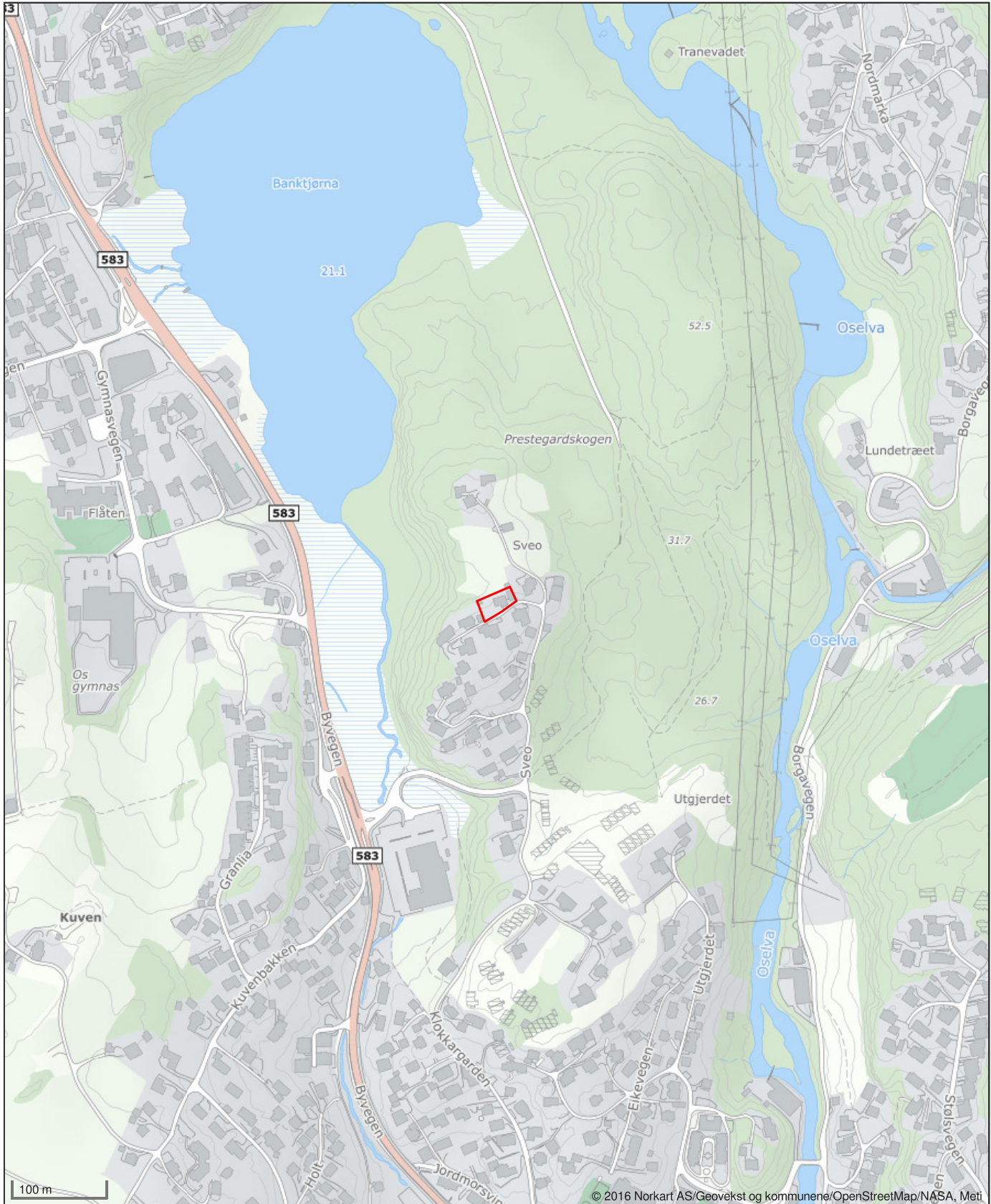
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

| | |
|---|--|
|  | Boligområde - nåværende |
|  | Boligområde - framtidig |
|  | Senterområde - nåværende |
|  | Erverv - nåværende |
|  | Forretning - nåværende |
|  | Industri - nåværende |
|  | Offentlige bygninger - nåværende |
|  | Offentlige bygninger - framtidig |
|  | Bygninger med særskilt angitt almennyttig fc |
|  | Grav- og urnelund - nåværende |
|  | Friområde - nåværende |
|  | Friområde - framtidig |
|  | Idrettsanlegg - nåværende |
|  | LNF-område |
|  | Friluftsområde i sjø og vassdrag - nåværende |
|  | Vegareal - nåværende |
|  | Parkering - framtidig |
|  | Grense for restriksjonsområde |
|  | Krav om reguleringsplan |
|  | Andre restriksjoner |

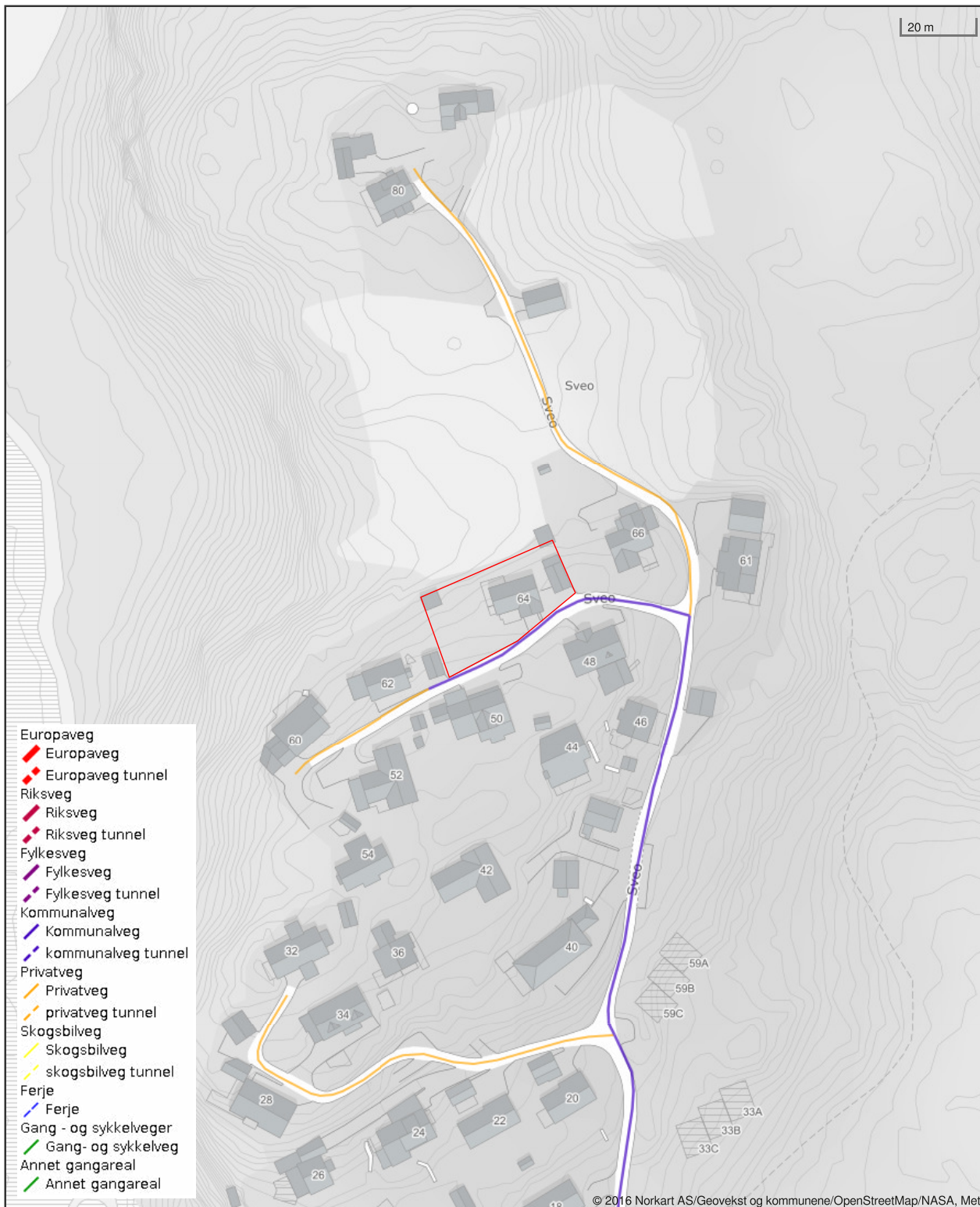
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

| | |
|---|-----------------------------|
|  | Planområde |
|  | Grense for arealformål |
|  | Hovedveg - nåværende |
|  | Hovedveg - framtidig |
|  | Hovedveg tunnel - framtidig |
|  | Samleveg - framtidig |
|  | Samleveg - nåværende |
|  | Gang-/sykkelveg - nåværende |
|  | Gang-/sykkelveg - framtidig |
|  | Turveg/turdrag - nåværende |
|  | Turveg/turdrag - framtidig |
|  | Påskrift områdenavn |

Oversiktskart for eiendom 4624 - 55/97//



Vegstatuskart for eiendom 4624 - 55/97//



Eiendomskart for eiendom 4624 - 55/97//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| Areal | 808,90 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6678381,27 | Øst | 304108,02 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6678389,75 | 304100,79 | 14 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 23,10 | |
| 2 | 6678403,3 | 304137,48 | 14 cm | Jord (JO) | Stein med kors og vitner (63) | 39,11 | |
| 3 | 6678388,63 | 304142,9 | 14 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 15,64 | |
| 4 | 6678376,53 | 304126,35 | 14 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 20,50 | |
| 5 | 6678367,62 | 304107,42 | 14 cm | Jord (JO) | Rør (54) | 20,92 | |

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sveo 64 A og B
5200 OSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik TøsdalTelefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre