



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Vardavegen 8, 5430 BREMNES

**Stor einebustad på Meling med
stor og solrik tomt | 3 etasjer |
Oppgraderingsbehov**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



te måltur, og noe avvik kan forekomme. Megler/veileger tar ikke ansvar for ev. feil, ning og fester installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Elisabeth Nonås Fylkesnes

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

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 1 853 890,-
Selger: Thor Steinsland
Marianne Zahl
Sissel Steinsland Gåsland
Synnøve Zahl Steinsland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 230/230 m²
Tomtstr.: 1074.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 107

Oppdragsnr.: 1504240017

Velkommen til

Velkommen til Vardavegen 8 - ein stor og romsleg einebustad med 3. etasjer og stort potensiale.

Eigedommen går over tre etasjer og inneheld:

1.etasje: Entré, gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stove
Loftsetasjen: Uinnreia
U.etg.: Kjellarrom, boder og eit bad.

I framkant av bustaden er det ein solrik og flott uteplass med god plass til sittegruppe og solstol.

Det er ein kjekk hage med blomster, tre og grasplen. Her er det boltreplass for store og små!

Verdt å merke seg

- Gode solforhald
- Stor tomt
- Oppgraderingsbehov
- 3 soverom
- Flott hage



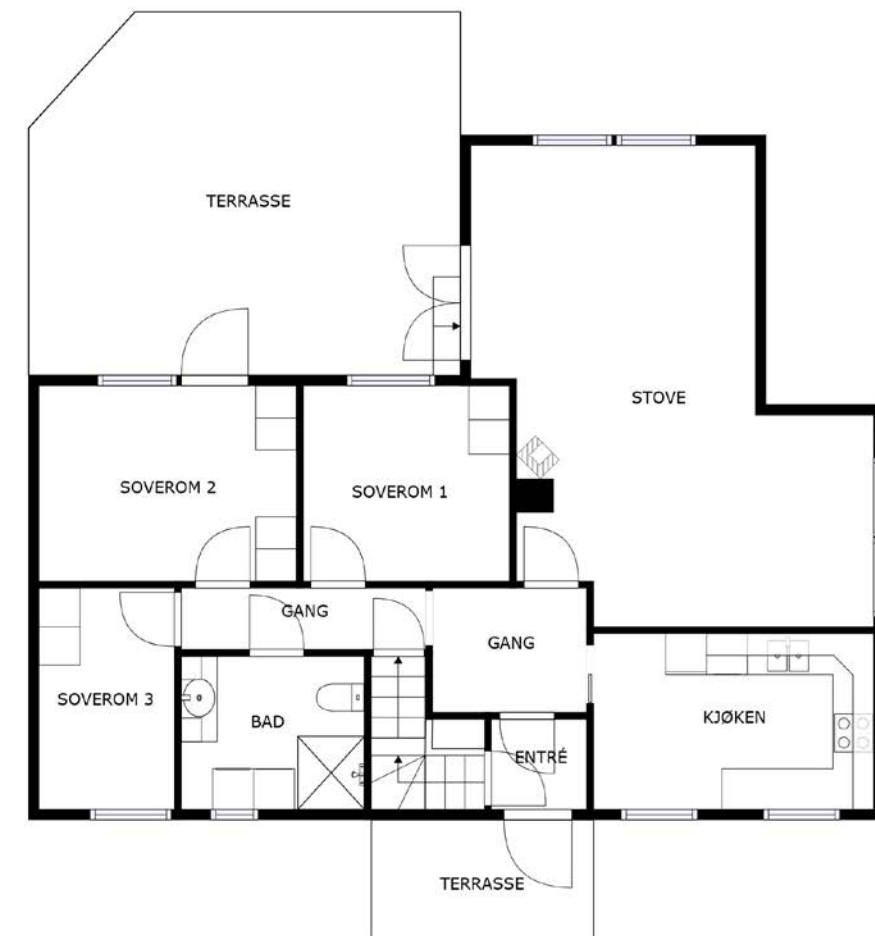
Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger26
Om eiendommen30
Tilstandsrapport39
Forbrukerinformasjon72
Budskjema73



Velkommen inn!
Eigedommen har vindfang og gang. Det er trapperom til loftsetasjen frå vindfanget, og til loftsetasjen frå gangen.
Gangen gir tilkomst til alle romma i hovudetasjen.

FLOOR 1





Det er utgang til terrasseplattingen frå stova. Det er både peisomn og varmepumpe



Stova er av god storleik, med god plass til fleire sittegrupper, etestove og god stol.
Det er både peisomn og varmepumpe

Det er utgang til terrasseplattingen. Det er store vindaugsflater i front, samt
terrassedør som gir godt med naturleg lysinnslepp





Kjøkenet er av god storleik, med kjøkkeninnreiking i ein u-fassong. Det er profilerte frontar på kjøkenet.

Kjøkenet er utstyrt med nedfelt vask i stål, frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator over komfyr. Det er god plass til kjøkkenbord på kjøkenet.





Badet i hovudetasjen er utstyrt med servant i møbel, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



Badet i hovudetasjen



Det er av god storleik, og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløysing.
(Det er merka som soverom 2 på planteikningen)



Hovudsoverommet er det største soverommet i huset.



Soverom 1 er av god storleik med plass til seng, nattbord og garderobeskap.



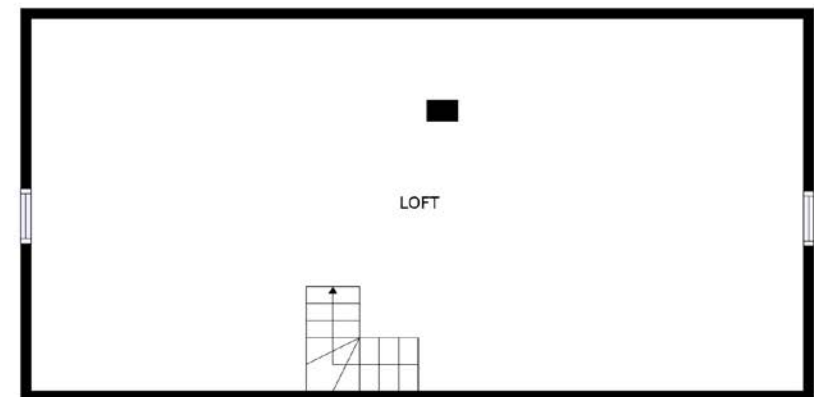
Soverom 3 er det minste av soverommene. Det er plass til seng, nattbord og garderobeskap.



Vardavegen 8 har tre etasjer.

Underetsjen er ein kjellaretasje med boder, kjellarrom og eit bad.

Loftsetasjen er ikkje innreia, men det ligger golv på deler av golvet.





Eigedommen har ein stor og solrik terrasseplatting i framkant av bustaden
Tomta ligg litt høgare enn naboane rundt, som gir ein usjenert uteplass.

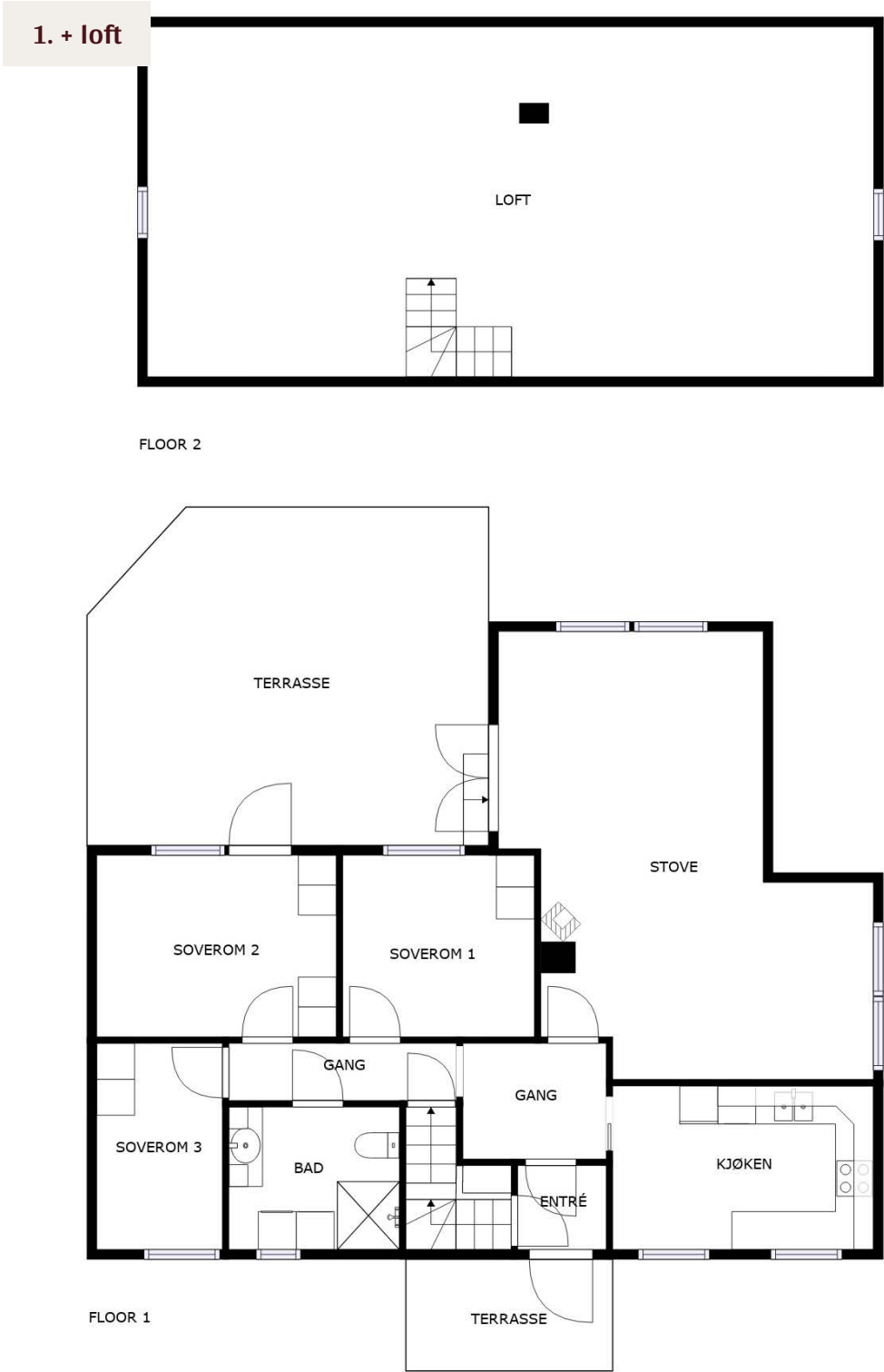
Det er ein kjekk hage med blomster, tre og grasplen. Her er det boltreplass for
store og små!



Det er grusa innkøyrsel til eigdommen. Det er god plass til å parkere.



Plantegning



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

u. etasje



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

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 m²
BRA totalt: 230 m²
TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 93 m² Kjellar
1. etasje
BRA-i: 99 m² 1. etasje
2. etasje
BRA-i: 38 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje
36 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1074.5 m²

Tomtebeskrivelse

Kommentar frå kommunen:
Eigedomen oppmålt (måle-/matrikelbrev med koordinatfesta grenser): nøyaktige målingar.

Beliggenhet

Eigedommen ligg i Vardavegen, med kort veg til barne-, ungdom- og vidaregåande skule, barnehagar og dagligvare og Bremnes sentrum.
Meling skule er ca. 1,8 km frå eigedommen.

I Bremnes sentrum finner du det meste av servicetilbod og fasiliteter. Einebustaden har ein attraktiv og sentralt beliggenhet i eit familievennleg boligområde. Fra eigedommen er det kort avstand til idrettsanlegg, symjehall og flotte turområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Espira Salamonskogen barnehage 4.8 km
Espira Hollund barnehage 5.7 km
Maurtua barnehage Bømlo 5.5 km

Meling skule 1.8 km

Bremnes ungdomsskule 5.8 km

Bømlo vidaregåande skule 5.1 km
Rubbestadnes vidaregåande skule 11.7 km

Meling skule - gymnastikksal - Aktivitetshall 0.5 km
Halleråker - ballbinge - Ballspill 1.6 km
SKY Fitness Bømlo 6,3 km

Rema 1000 Bremnes - Post i butikk 3.9 km
Coop Prix Bremnes 4,5 km
Sekstanten Kjøpesenter 4 km
Apotek 1 Bømlo 5 km

Skolekrets

Bremnes

Offentlig kommunikasjon

Meling sør - Linje 555 0.3 km
Stord Lufthamn Sørstokken 38 km

Bygningssakkyndig

Thomas Angel Langli

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur oppført i leca.
Reisverk i tre.
Saltak tekket med betongstein

Standard

Beskrivelse av innvendige overflater:
Kjeller:
Synlige støpte betonggulv.
Veggflater er kledd med ubehandlede sponplater.
Vaskerom, en bod og stort uinnredet rom har synlige leca vegger. Ubehandlet trepanel i alke himlinger utenom bad, som har malte plater.
1. etasje:
Vinylbelegg og teppe på alle gulvflater.
Tapetserte og malte veggflater.
Malte plater i himlinger.
Loft:
Uinnredet.

Bad kjellar
Golv: våtromsbelegg
Vegg: våtromstapet
Tak: malte plater i himling
Utstyrt med: golvstående toalett, dusjveggar i plast og enkel vask utan innreiing.

Bad 1. etasje
Golv: våtromsbelegg
Vegg: våtromstapet
Tak: malte plater i himling
Utstyrt med: vask med underskap og overskap, golvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøken
Utstyrt med: eldre profilert kjøkkeninnreiing med laminat benkeplate, nedfelt vask i stål, frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator over komfyr.

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

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av Thomas Angel Langli. Denne er vedlagt salsoppgåva. Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tllstandsrapporten.
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 settes grunnet alder og mangler på tetting og drenering.
5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
TG2 settes grunnet funn av muselort og alder på selve konstruksjonen.
6.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 settes grunnet noe svikt i fundamentering og

behov for vedlikehold av overflater.
7.1.2 Bad kjeller Overflate gulv
TG2 settes grunnet alder og slitasje på våtromsbelegget.
9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
TG2 settes grunnet sprekker og fukt i gulvflatene.
Tiltak må gjøres dersom kjeller skal innredes.
10.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes grunnet alder på bereder.
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
TG2 settes grunnet alder på det elektriske anlegget.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i tllstandsrapporten.
2.1 Yttervegger
TG3 settes da det må påberegnes utskifting av store deler av kledning, vindski og hjørnebord.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1 Vinduer og ytterdører
TG3 settes da alle dører og vindu bør byttes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
TG3 settes grunnet manglende snøsikring og takstige til pipe.
TG2 vurderes på takstein grunnet alder og slitasje.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1 Bad kjeller Overflate vegger og himling
TG3 settes da overflater må oppgraderes før det anbefales videre bruk av våtrommet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3 Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 settes da det er avdekket fukt i yttervegg mot inntilfylt terreng.

Renovering av våtrommet må påberegnes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
TG3 settes da overflater og innredning må byttes ut før det anbefales videre bruk av våtrommet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv
TG3 settes da det må legges nytt gulv.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 settes da det må etableres nytt tettesjikt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1 Kjøkken Kjøkken
TG3 settes da ventilator ikke fungerer og må byttes ut eller repareres.
TG2 vurderes på overflater generelt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater
TG3 settes grunnet manglende ventiler og kjellerrom.
Det må etableres ventiler for å sikre god nok gjennomstrømning av luft til alle rom.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
TG3 settes da drenering og utvendig fuktsikring må utbedres.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG3 settes da stoppekran må byttes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

10.5 Ventilasjon
TG3 settes grunnet manglende fungerende avtrekk på bad.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
Alle overflater må fornyes.
Begge bad må renoveres.
Det er en sprekk mellom pipe og brannmur.
Flere vindu, terrassedører og ytterdører må skiftes ut grunnet råteskader.
Det er råteskader flere steder på ytterkledningen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Vinduskarm i stue er fuktskadet. Pågående lekkasje i vindu og vegg.
Begge vindu på loft er skadet.
Muselort i isolasjon på loft.
Fuktmerker i himling rundt pipe i stue.
Eldre vedovn. Sjekk med brannvesen.

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
Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.
Loftet er uinnredet.
Kjeller er kun delvis innredet.

Parkering
Parkering på eiendommen. Det er grusa innkøyrsel

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

Energi
Oppvarming
Vedovn i stue.
Varmepumpe luft til luft i stue.
Varmekabler i gulv på bad.
Ellers annen elektrisk oppvarming

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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 1 790 000

Kommunale avgifter
Kr 17 657

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Dei kommunale avgiftene vert fordelt slik:
Vatn og avlaup kr 13 488,- pr. år
Feiing kr 557,- pr. år
Renovasjon kr 3 612,50,- pr år.

Eiendomsskatt
Kr 3 768

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Eigedomsskatt kr 3 768,-

Formuesverdi primær
Kr 498 709

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 1 895 092

Formuesverdi sekundær år
2022

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 101, bruksnummer 107 i Bømlø kommune.

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

4613/101/107:
29.07.1986 - Dokumentnr: 8098 - Erklæring/avtale
Diverse rettar/plikter etter skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.
- Bestemmelser ifm. skøyte, avtale om at vegen inn i feltet er brei nok, samt at naboer kan ha lagt vatn, avløp og elekteisk straum over tomta ifm. bygging.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 18.04.1986.
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for heile bygget datert 30.12.1986.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.12.1986.

Vei, vann og avløp
Det er kommunal veg.
Eigedommen er tilknytta offentlig vatn og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eigedommen ligg i eit område som er regulert til "bustader" iht. reguleringsplan Planid.: R-7 Vedteken: 14.02.1977 (ikrafttredelsesdato)

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse
Etter avtale

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
44 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 790 000,00))

63 890,- (Omkostninger totalt)

1 853 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 63 890

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.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke

bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 247,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2
5411 Stord

Salgsoppgavedato
23.04.2024

Enebolig
Vardavegen 8
5430 Bremnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thomas Angel Langli
Dato: 15/04/2024

Langelandshaugen 12
Stord 5412
93262288
thomas@langlitakst.no



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

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	03.04.2024
	Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.
Oppdragsgiver:	Thor Steinsland
Tilstede under befaringen:	Ja
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
OM TOMTEN:	
Tomtestørrelse er innhentet fra fonnakart.	
OM BYGGEMETODEN:	
Grunnmur oppført i leca. Reisverk i tre. Saltak tekket med betongstein.	
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:	
Vinduskarm i stue er fuktskadet. Pågående lekkasje i vindu og vegg. Begge vindu på loft er skadet. Muselort i isolasjon på loft. Fuktmerker i himling rundt pipe i stue. Eldre vedovn. Sjekk med brannvesen.	
ANNET:	
Oppvarming: Vedovn i stue. Varmepumpe luft til luft i stue. Varmekabler i gulv på bad. Ellers annen elektrisk oppvarming.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
DOKUMENTKONTROLL:	
Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1. Egenerklæring er ikke fremvist da den ikke var ferdig på befaringsdagen. Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.	
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	
Kjeller: Synlige støpte betonggulv. Veggflater er kledd med ubehandlede sponplater. Vaskerom, en bod og stort uinnredet rom har synlige leca vegger. Ubehandlet trepanel i alke himlinger utenom bad, som har malte plater.	
1. etasje: Vinylbelegg og teppe på alle gulvflater. Tapetserte og malte veggflater. Malte player i himlinger.	
Loft: Uinnredet.	
MERKNADER OM ANDRE ROM:	
Andre rom er visuelt kontrollerte på befaringen. Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.	
FORMÅL MED ANALYSEN:	
Boligen skal selges.	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	
Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår. Loftet er uinnredet. Kjeller er kun delvis innredet.	

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 måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	93	0	0	0	88	5
1. etasje	99	0	0	36	99	0
Loft	38	0	0	0	0	38
SUM BYGNING	230	0	0	36	187	43
SUM BRA	230					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller:
Gang, 2 boder, bad, uinnredet vaskerom og stort uinnredet rom.

1. etasje:
Vindfang, trapperom, gang, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.

Loft:
Uinnredet stort rom.

BRA-e:

Det er ingen BRA-e.

MERKNADER OM AREAL:

NB: Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom 2023 og 2024.
Arealmålingen er utført med laser.
Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.
På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

GARASJE / UTHUS:

Det er ingen garasje eller uthus på eiendommen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

15/04/2024



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur er oppført i leca stein som er pusset på utsiden.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Dagens drenering er av ukjent alder.

Nedgravd drencsystem er ikke synlig og er vurdert ut fra alder.

Merknader: Utvendig puss på grunnmur har stedvise små sprekker.

Flere nedløp er ikke påkoblet drencrør.

Grunnmursplast mangler topplst.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller i boligen.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Det er ikke funnet avvik som kan ha negativ innvirkning på konstruksjonen.

Merknader: Ingen merknader.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger er oppført som bindingsverk i tre.

Utvendig kledd med liggende malt trekledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert

da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger,

noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Det er ingen museband mellom kledning og veggkonstruksjon.

Store deler av ytterkledningen har råteskader.

Vindski og hjørnebord har råteskader.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.
Ytterdører i tre med 2 lags glass.
Terrassedører i tre med 2 lags glass.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av dører.

Merknader: Det må påberegnes utskiftinger av alle dører og vindu utenom dobbel Terrassedør i stue som er fra 2017.



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Taket er tekket med betongstein.
Visuelt besikttet fra bakkeplan.
Pipen er visuelt besikttet fra bakkeplan og via bilder tatt på befaring.
Det er ikke tegn på lekkasjer på befaringsdagen.

Merknader: Det er ikke montert snøfangere eller takstige til pipe.
Overflatene på takstein har slitasje.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1986
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Overflatene er visuelt inspisert fra bakkenivå.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Loftkonstruksjonen er kontrollert der det var gangbart gulv.
Loftet er uinnredet.
Det er lagt isolasjon i bjelkelaget.
Lufting er påvist.

Merknader: Det er påvist muselort på isolasjonen.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.	
Platting på mark i trekonstruksjoner med tilgang fra stue. Overflatene er av eldre terrassebord i tre.	
Merknader: Det er noe svikt i fundamenteringen. Det må påberegnes vedlikehold av overflater.	
7. Våtrom	
7.1 Bad kjeller	
TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling	
Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Våtromstapet på vegger. Malte plater i himling. Gulvstående toalett. Dusjvegger i plast. Enkel vask uten innredning.	
Merknader: Det er fuktskader på våtromstapet i dusj. Overflatene har generell slitasje og oppgraderinger må påberegnes.	
	
TG 2 7.1.2 Overflate gulv	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Gulvflaten er tekket med våtromsbelegg. Fall er kontrollert med laser. Det er ikke fall på gulvet. Oppbrett belegg under terskel er ca 70 mm.	
Merknader: Det er ikke funnet avvik utover normal slitasje på våtromsbelegget. Det anbefales å bytte dette i forbindelse med rehabilitering av våtrommet i sin helhet.	
TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra 1986 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Fukt er kontrollert med pigger i yttervegg mot terreng. Det er ca 22% fuktighet i vegg.	
Merknader: Det er påvist fukt i yttervegg mot inntilfylt terreng.	
7.2 Bad 1. etasje	
TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling	
Det er påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Veggflatene er tekket med våtromstapet. Malte plater i himling. Vask med underskap og overskap. Gulvstående toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.	
Merknader: Deler av innredningen har fuktskader. Tapeten har stedvise sprekker. Toalettet mangler knott til sisternen.	
TG 3 7.2.2 Overflate gulv	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er påvist flekker eller andre skader.	

Gulvflaten er dekket med våtromsbelegg.
Fall er kontrollert med laser.
Det er ikke fall til sluk.
Det er ca 30 mm oppbrett på belegget under terskelen.

Merknader: Våtromsbelegget har flere svimerker og generell slitasje.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1986
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Merknader: Det er bort et hull i vegg i soverom, bak vask.
Fukt er kontrollert i ramme. Ingen avvik.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1986
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator over komfyr.

Merknader: Overflatene har noe sår og hakk.
Ventilator fungerer ikke.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

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

Det mangler tilstrekkelig lufting av alle rom i kjeller.
Dette fører til et fuktig miljø og mye saltutslag på yttervegger.
Yttervegg på bad og i trappehull er utlektet og kledd med plater.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

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

Gulvflatene er støpte flater.
Overflatene er visuelt kontrollerte på befaring.

Merknader: Det er sprekker i gulv i gang og vaskerom.
Det er saltutslag på overflatene flere steder.
Dette tyder på fuktopptak fra grunnen.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er synlig fukt i yttervegger i uinnredede kjellerrom.
Det måles fukt i trappevange mot yttervegg. Ca 26%.
Dette opplyses å komme fra planter som er lagret i trappen.
Det er bort et hull i utforet yttervegg under trapp.
Fukt er kontrollert i ramme. Ca 20% fuktighet.

Merknader: Hele kjeller betegnes som fuktig.
Det er fuktopptak fra grunnen og det kommer fukt gjennom ytterveggene.
Drenering og fuktsikring må utbedres.



10. VVS TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1986
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjon er utført i kobber.
Avløp er i pvc.
Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert.
Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.
VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner da videre vurdering krever spesialkompetanse.
Stoppekran rikker seg ikke.

Merknader: Stoppekran er kontrollert.
Denne fungerer ikke.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1986
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 200 liter plassert i vaskerom i kjeller.
Det er tilgang på sluk i rommet.
Det er ingen tegn til lekkasjer eller drypp på befaringen.

Merknader: Anbefalt brukstid er 20 år.
Forventet levetid på beredere er 15-30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

EIERSKIFTERAPPORT™	
Varmepumpe luft til luft plassert i stue. Den fungerer på befaringsdagen. Årstall på denne er ukjent.	
Merknader: Ingen merknader.	
TG 3	10.5 Ventilasjon
Det er ikke påvist lukt fra anlegget. Ventilasjonsanlegget var nytt i 1986 Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har mekanisk ventilasjon. Boligen har ikke balansert ventilasjon. Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Boligen er ventilert gjennom ventiler i vindu i hovedetasje. Mekanisk avtrekk fra bad. Kjøkkenventilator fungerer ikke på befaringsdagen. Dette er vurdert i annet punkt i rapporten.	
Merknader: Avtrekk på bad fungerer ikke på befaringsdagen.	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
TG 2	11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden. Det elektriske anlegget ble installert i 1986 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappehull til loft. Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen. Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.	
Merknader: Det anbefales på generelt grunnlag å ta en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget før salg av bolig. Dette må utføres av autorisert elektriker.	
©mstr.no	18/21
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
VÆR OPPMERKSOM PÅ:	
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under. 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 ikke i henhold til dagens forskrifter.	
TILLEGGSOPPLYSNINGER:	
Alle overflater må fornyes. Begge bad må renoveres. Det er en sprekk mellom pipe og brannmur. Flere vindu, terrassedører og ytterdører må skiftes ut grunnet råteskader. Det er råteskader flere steder på ytterkledningen.	
ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:	
Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av den elektriske installasjonen og VVS da undertegnede ikke har spesialkunnskap i fagene.	
©mstr.no	19/21
www.bmtf.no	

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet alder og mangler på tetting og drenering.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes grunnet funn av muselort og alder på selve konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet noe svikt i fundamentering og behov for vedlikehold av overflater.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på våtromsbelegget.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes grunnet sprekker og fukt i gulvflatene. Tiltak må gjøres dersom kjeller skal innredes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet alder på bereder.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes grunnet alder på det elektriske anlegget.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG3 settes da det må påberegnes utskifting av store deler av kledning, vindski og hjørnebord.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes da alle dører og vindu bør byttes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG3 settes grunnet manglende snøsikring og takstige til pipe.
	TG2 vurderes på takstein grunnet alder og slitasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG3 settes da overflater må oppgraderes før det anbefales videre bruk av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes da det er avdekket fukt i yttervegg mot inntilfylt terreng.
	Renovering av våtrommet må påberegnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG3 settes da overflater og innredning må byttes ut før det anbefales videre bruk av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 settes da det må legges nytt gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes da det må etableres nytt tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG3 settes da ventilator ikke fungerer og må byttes ut eller repareres.
	TG2 vurderes på overflater generelt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG3 settes grunnet manglende ventilering av kjellerrom.
	Det må etableres ventiler for å sikre god nok gjennomstrømning av luft til alle rom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes da drenering og utvendig fuktsikring må utbedres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 settes da stoppekran må byttes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 settes grunnet manglende fungerende avtrekk på bad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sunnhordland

Oppdragsnr.

1504240017

Selger 1 navn

Marianne Zahl

Selger 2 navn

Thor Steinsland

Selger 3 navn

Sissel Steinsland Gåsland

Selger 4 navn

Synnøve Zahl Steinsland

Gateadresse

Vardavegen 8

Poststed

BREMNES

Postnr

5430

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Marit Zahl Steinsland

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1504240017

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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.

Initialer selger: MZ, TS, SSG, SZS

1

60

Initialer selger: MZ, TS, SSG, SZS

2

61

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Zahl	e88767dd4e719be57d87112e7bdf27f89a306944	23.04.2024 16:00:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Steinsland	517e3b08683605faa7b31bfc50f6ed75692c66fe	22.04.2024 06:16:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Steinsland Gåsland	47dcdccb90ca64ea41105668ea1f21387613b776	23.04.2024 15:54:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Zahl Steinsland	0c66b4408ffe5ee8e529f3f9aa1cd94322bb6504	22.04.2024 06:30:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504240017

- 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>

Vardavegen 8

Nabolaget Svortland/Stavland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Meling sør Linje 555	3 min 0.3 km
Stord Lufthamn Sørstokken	38 min
Bergen Flesland	2 t 29 min

Skoler

Meling skule (1-7 kl.) 181 elever, 9 klasser	24 min 1.8 km
Bremnes ungdomsskule (8-10 kl.) 384 elever, 29 klasser	9 min 5.8 km
Bømlo vidaregåande skule 250 elever	8 min 5.1 km
Rubbestadnes vidaregåande skule 170 elever, 12 klasser	15 min 11.7 km

«Sentralt i Bømlo kommune»

Sitat fra en lokalkjent

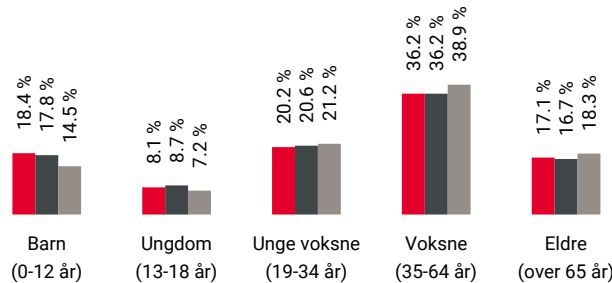


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svortland/Stavland	2 296	1 034
Svortland	3 943	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Salamonskogen barnehage (0-5 år)	8 min 4.8 km
Espira Hollund barnehage (1-5 år)	9 min 5.7 km
Maurtua barnehage Bømlo (0-5 år)	10 min 5.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Bremnes	6 min
Post i butikk	3.9 km
Coop Prix Bremnes	6 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 Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



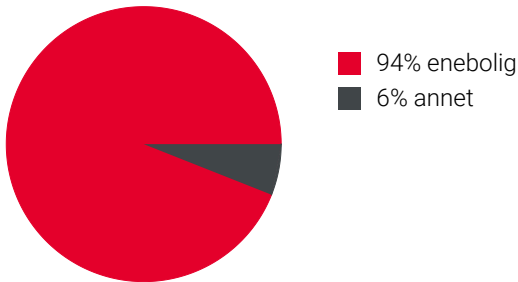
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Meling skule - gymnastikksal	6 min	
	Aktivitetshall	0.5 km	
	Halleråker - ballbinge	21 min	
	Ballspill	1.6 km	
	SKY Fitness Bømlo	9 min	
	Fitnesspoint Stord	27 min	

Boligmasse



«Still og rolig, midt i sentrum»

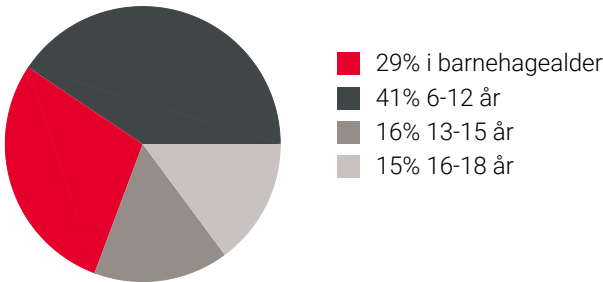
Sitat fra en lokalkjent



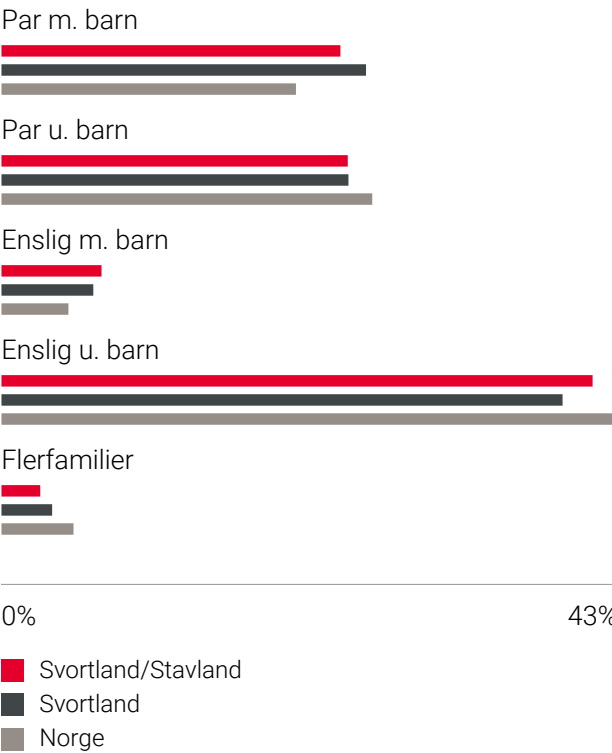
Varer/Tjenester

	Sekstanten Kjøpesenter	6 min	
	Apotek 1 Bømlo	6 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



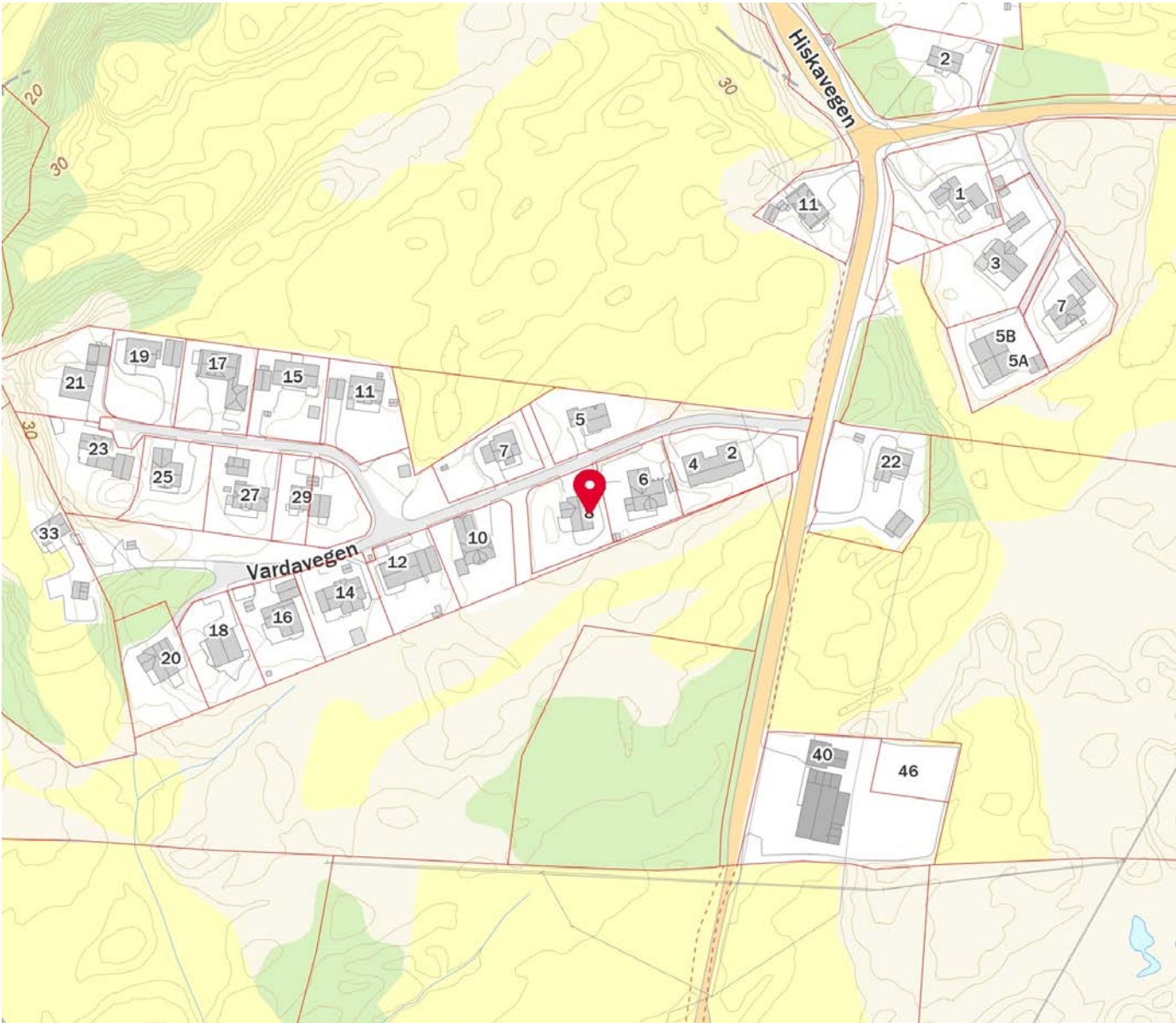
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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



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



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

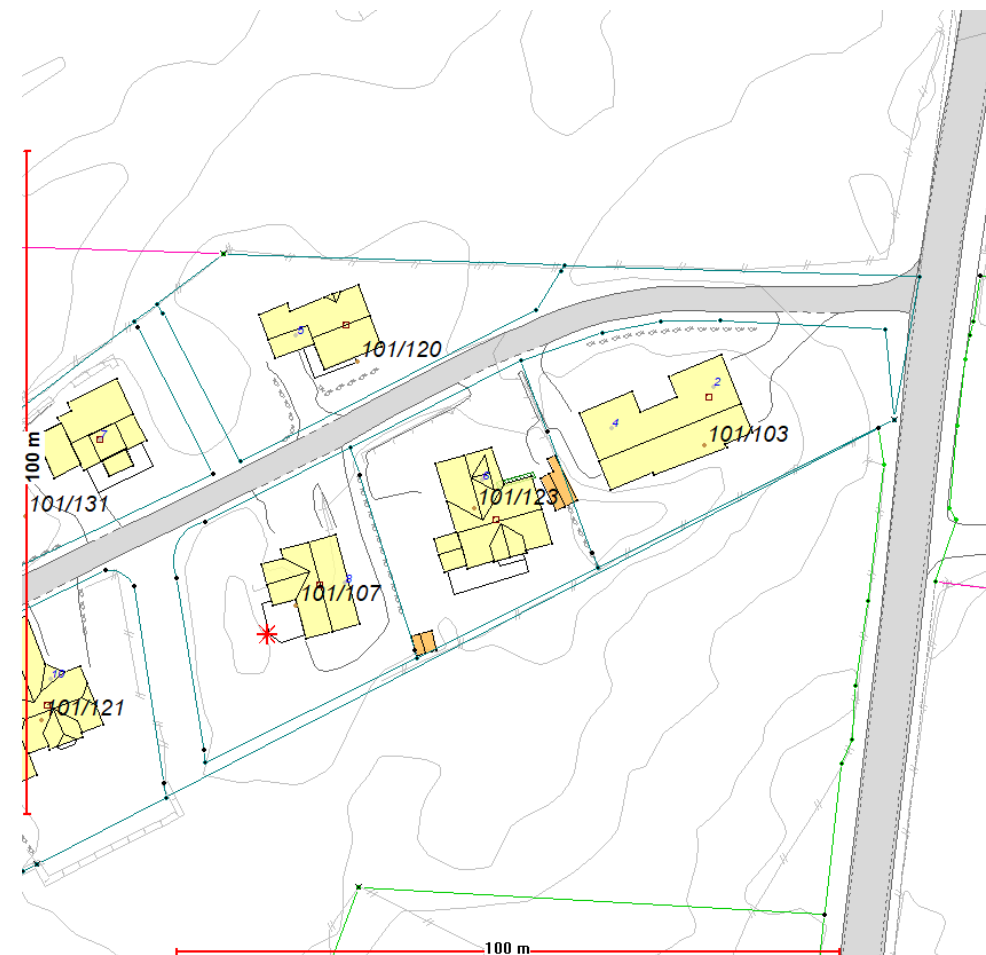
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 101 Bnr: 107 Fnr: Snr:

5 Eigedomskart

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

Målestokk-linjal på kartet.



	Bustadhus	  	Eigedomsgrenser (oppmålt/koordinatfesta)	
	Andre bygg	  	Eigedomsgrenser (usikker)	
	Fritidsbygg			Aktuell eigedom
	Godkjente tiltak			Eigedomsgrenser ukjent

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vardavegen 8
5430 BREMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504240017

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon