

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534

E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 490 000,-
Omkostn.:	Kr 163 640,-
Total ink omk.:	Kr 6 653 640,-
Selger:	Finn Keller Sissel Magnus Keller
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2008
BRA-i/BRA Total	106/109 kvm
Tomtstr.:	1259.5 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 44, bnr. 554
Oppdragsnr.:	1503260118

Unik fritidseiendom med sjelden beliggenhet og eget svømmebasseng i Båtplass

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Ramsholmen 20 – en særdeles unik fritidseiendom med sjelden beliggenhet og eget svømmebasseng, vakkert plassert på Ramsholmen utenfor Halhjem. Eiendommen ligger høyt og fritt til med nydelig utsikt over Bjørnefjorden og svært gode solforhold gjennom dagen. Den romslige tomten på ca. 1 260 m² har et variert og tiltalende preg med kombinasjon av naturtomt, beplantning og opparbeidede uteområder. Rundt boligen strekker det seg i stor grad terrasse, noe som gir utmerkede soner for rekreasjon og opphold i naturskjønne omgivelser.

Hytten inneholder:

Entré (9,36 m²)

Stue/kjøkken (42,6 m²)

Tv-stue (11,4 m²)

Toalettrom (1,37 m²)

Gang (7,7 m²)

Soverom (8,7 m²)

Bad/vaskerom (3,9 m²)

Soverom 2 (5,6 m²)

Soverom 3 (8 m²)

Svømmebasseng

Fast båtplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	69
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 109 kvm

TBA: 175 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 kvm

Entré (9,36 m²)

Stue/kjøkken (42,6 m²)

Tv-stue (11,4 m²)

Toalettrom (1,37 m²)

Gang (7,7 m²)

Soverom (8,7 m²)

Bad/vaskerom (3,9 m²)

Soverom 2 (5,6 m²)

Soverom 3 (8 m²)

BRA-e: 3 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

175 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Båthavn på øyen:

Felles flytebrygge med fast båtplass

Svømmebasseng på egen eiendom:

- L550 x B 350 x D 150

- Oppvarmet

- Motstrømsanlegg

- Teknisk rom til svømmebasseng

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1259.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset gangvei og stor sett markterrasse rundt hele einendommen. Det er noe beplantning og store deler er naturtomt

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid rekvirere oppmåling via kommune.

Beliggenhet

Ramsholmen 20 ligger i idyllisk til på Ramsholmen, der eiendommen omgis av et vakkert og variert landskap med sjø, svaberg og grøntarealer som naturlige rammer. Beliggenheten er både skjermet og solrik, og området har en rolig atmosfære som gjør at man umiddelbart kjenner nærheten til naturen. Her bor man i et maritimt miljø der fjorden er en naturlig del av hverdagen, og hvor mulighetene for friluftsliv er mange og lett tilgjengelige. Korte avstander til badeplasser og skjærgården gjør området attraktivt for både barnefamilier og dem som ønsker nærhet til sjøen.

Adkomst til eiendommen skjer via båt fra Halhjem, noe som bidrar til den unike og tilbaketrukne beliggenheten. Dette gir en ekstra dimensjon av ro og privatliv, samtidig som man enkelt kan komme seg til fastlandet. Nærområdet byr på flotte turmuligheter i skjærgården, langs sjøen og i nærliggende naturområder, noe som gjør beliggenheten attraktiv for både barnefamilier og dem som ønsker en fredelig fritids- eller helårsbolig tett på naturen.

Fra Halhjem er det kort videre avstand til Os sentrum, hvor man finner et godt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, skoler, barnehager, helsetjenester og idrettsanlegg. Beliggenheten gir dermed en sjelden kombinasjon av naturnær idyll og tilgjengelighet til nødvendige fasiliteter, som gjør hverdagen både praktisk og innholdsrik.

Adkomst

Adkomst via båt.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Ramsholmen 20 – en særdeles unik fritidseiendom med sjelden beliggenhet og eget oppvarmet svømmebasseng, vakkert plassert på Ramsholmen utenfor Halhjem. Eiendommen ligger høyt og fritt til med nydelig utsikt over Bjørnefjorden og svært gode solforhold gjennom dagen. Den romslige, selveide tomten på ca. 1 260 m² har et variert og tiltalende preg med kombinasjon av naturtomt, beplantning og opparbeidede uteområder. Rundt boligen strekker det seg i stor grad terrasse, noe som gir utmerkede soner for rekreasjon og opphold i naturskjønne omgivelser.

Dette er en eiendom som skiller seg ut – både med sin beliggenhet på en øy og ikke minst det flotte svømmebassenget, som gir en eksklusiv ramme rundt fritidsoppholdet og gjør eiendommen til et attraktivt samlingssted for familie og gjester.

Gang:

Boligen har en praktisk entré som gir et ryddig førsteinntrykk og gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Gangen fungerer som et naturlig knutepunkt til resten av boligen.

Stue og kjøkken:

Boligens hjerte er den åpne stue- og kjøkkenløsningen som fremstår lys og innbydende. Her er det god plass til både spisegruppe og sittegruppe, og rommet legger til rette for hyggelige samlinger. Vedovnen gir ekstra varme og atmosfære på kjøligere dager. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen som omkranser store deler av boligen. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med blant annet induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

TV-stue:

Dette rommet kan omgjøres til soverom (nr 4), og har i dag en plassbygd sofabenk, som i realiteten er 2 senger.

Soverom:

Boligen har tre soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Rommene gir fleksible bruksmuligheter, enten til familie eller overnattende gjester.

Bad/vaskerom:

Badet har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, servant med innredning, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Løsningen fremstår praktisk og funksjonell.

Toalettrom:

Eget toalettrom med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med toalett, servant og speil, samt naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

Gulv:

Alle rommene har fliser og varmekabler, og alle innerdører er skyvedører og er terskelfrie.

Terrasse og uteområder:

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon med tregulv, og denne går i stor grad rundt hele boligen. Dette gir gode solforhold og flere brukssoner gjennom dagen. Uteområdet består ellers av naturtomt med noe beplantning, noe som gir et naturlig og harmonisk uttrykk i tråd med omgivelsene. Det tilhørende svømmebassenget bidrar til å løfte eiendommen ytterligere og gir en eksklusiv og sjelden kvalitet som få fritidsboliger kan tilby.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en fritidseiendom med unik beliggenhet, gode kvaliteter og eget svømmebasseng – perfekt for deg som ønsker et privat og særpreget feriested ved sjøen.

Båtplass:

Selger har båtplass på Ramsholmen og har leid båt- og parkeringsplass på Halhjem.

Bygningssakkyndig

Raymond Skare

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking:

Taktekkingen er av tre. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er av typen saltak og er oppført med sperrekonstruksjon av tre.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har fem stk malt balkongdør i tre. Noen enkle og noen doble balkongdører. Skyvedører utifra to av soverommene. Det er foldedører i aluminium utifra stue og profilert malt dør inn til boden.

Overflater:

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har malte plater med strier. Innvendige tak har malte plater med strier.

Etasjeskille/Gulv mot grunn:

Gulv mot grunn er betong.

Kontrollmål er utført på tilfeldige steder. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

En lite bod tilknyttet hytten

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

- Ja

Iht. kjøpekontrakt/vedtekter skal fellesareal overføres til hytteeierne (ved velforeningen med pliktig medlemskap).

Dette er et punkt vi har fått juridisk belyst at er riktig. Overføringen er ikke utført da selger har valgt å utsette det til hytteområdet er ferdig utbygget, som juridisk er mulig, men selger må da bære kostnadene til vedlikehold så lenge dette treneres. Vi har imidlertid presset på for å få etablert velforeningen, og dermed få overført fellesarealene/-eiendommen før den tid, men så langt uten å lykkes.

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

- Ja

Svømmebassenget ble renovert/gjenoppbygget i 2021, trolig var skaden forårsaket av en ventil-lekkasje. Toppen (over støp) ble bygget oppigjen, (treverk), helt ny innerduk/ blå, nytt overtrekk med nye skinner og tilhørende motor ble montert, samt nye LED lys under vann. Svømmebasseget har påfylling og etterfylling manuelt, og er tilkoblet samme røropplegg som hytten, og det samme gjelder avløpet.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: AICO

Beskrivelse av arbeidet: se pkt. 39

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier

fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Ja

BKK hadde tilsyn i 2023 av det elektriske anlegget. Alt ble gjennomgått og godkjent, uten noen merknader. BBK rapport foreligger.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking: Det er påvist begynnende råte i flere bord på yttertaket. Spesielt i endeved på bord, ned mot takfot.

Tiltak: Utbedringer bør gjøres for å forlenge brukstiden til tekkingen. Det må påregnes noe lokale utskiftninger.

Utvendig > Nedløp og beslag: Beslag rundt pipe har ufagmessig utførelse. Vann blir ledet ned på undertaket.

Tiltak: Jeg anbefaler lokal utbedring av beslag rundt pipe.

Utvendig > Dører: Noe værslitasje/svelling på balkongdører mot sør og dør inn til utvendig bod.

Tiltak: Det er ikke behov for tiltak utover vedlikehold av dørene.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er begynnende råte i noen av bordene.

Tiltak: Jeg anbefaler lokal utbedring.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom (1,37 m²) > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (3,9 m²) > Overflater vegger og himling: Det er vindu/

dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er mindre områder under vasken som mangler membran/tettesjikt.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke symptomer på svellinger eller fuktskjolder i vindu/vegg. Eventuell kjøper gjøres oppmerksom på at en må være forsiktig med vannsøl på veggene.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (3,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (3,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

Møbler kan medfølge etter nærmere avtale/tillegg i pris.

Hvitevarer

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

Diverse

Informasjon fra selgers egenerklæringsskjema:

Iht. kjøpekontrakt/vedtekter skal fellesareal overføres til hytteeierne (ved velforeningen med pliktig medlemskap).

Dette er et punkt vi har fått juridisk belyst at er riktig. Overføringen er ikke utført da

selger har valgt å utsette det til hytteområdet er ferdig utbygget, som juridisk er mulig, men selger må da bære kostnadene til vedlikehold så lenge dette treneres. Vi har imidlertid presset på for å få etablert velforeningen, og dermed få overført fellesarealene/-eiendommen før den tid, men så langt uten å lykkes.

Informasjon fra BKK:

"Rapport fra kontroll utført den 11.07.2023

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov, utøves kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet. Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er installert vedovn i stue og det er varmekabler på alle rom. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 640 (Omkostninger totalt)

180 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 670 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 673 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 948 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, tømning av slamavskiller, tilsyn private anlegg og feiing/brannverntilsyn.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 524 825 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 554 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:

4624/44/554:

02.05.2007 - Dokumentnr: 366651 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:44 Bnr:545

Med flere bestemmelser

Avtale mellom bnr 554 og bnr 1;

- Som ledd i utskilling og overdragelse av gnr 44 bnr 554 er partene enige om at det skal avsettes areal til veg på 44/554 langs grensen mot nabotomt. Veien skal i byggeperioden ha en bredde som er nødvendig for byggearbeidet, men når nabotomten er bebygget skal veien kun være en gangveg med 1 meters bredde.

- Gnr 55 bnr 545 får gangrett på denne veien.
- I grensen mot gnr 44 bnr 553 skal det legges vann og avløpsledning, og oppå denne skal det etableres tursti.

02.05.2007 - Dokumentnr: 366651 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4624 Gnr:44 Bnr:1

Med flere bestemmelser

- Bnr 1 har rett til å legge og ha liggende vann og avløpsledning på gnr 44 bnr 554, samt fremtidig rett til drift og vedlikehold av anlegget.

26.02.2007 - Dokumentnr: 223166 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4624 Gnr:44 Bnr:545

01.01.2020 - Dokumentnr: 1290118 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1243 Gnr:44 Bnr:554

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig datert 24.02.2023.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Tegninger stemplet 11.10.2006 og 07.03.2006.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er opplyst av selger.

Vei, vann og avløp

Vei: Det er ikke opparbeidet vei til eiendommen.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Vann- og avløpsledninger er normalt sett private, frem til offentlig ledningsnett. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper

overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbolig og. gangveg/gangareal/gågate.

Reguleringsplaner:

Planid: 4624_20040400

Plannavn: Ramsholmen

Eiendommen er avsatt til fritidsbolig etter kommuneplanen.

I følge opplysninger mottatt fra kommunen er det ingen pågående planarbeid eller startet planarbeid innen 100 meter som påvirker eiendommen.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke grunnpakke kommunale opplysninger, eiendomsregister, signering, servitutter kr 15 000,-, markedspakke kr 24 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 8 990,- og visninger/overtakelse kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg og markedspakke. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

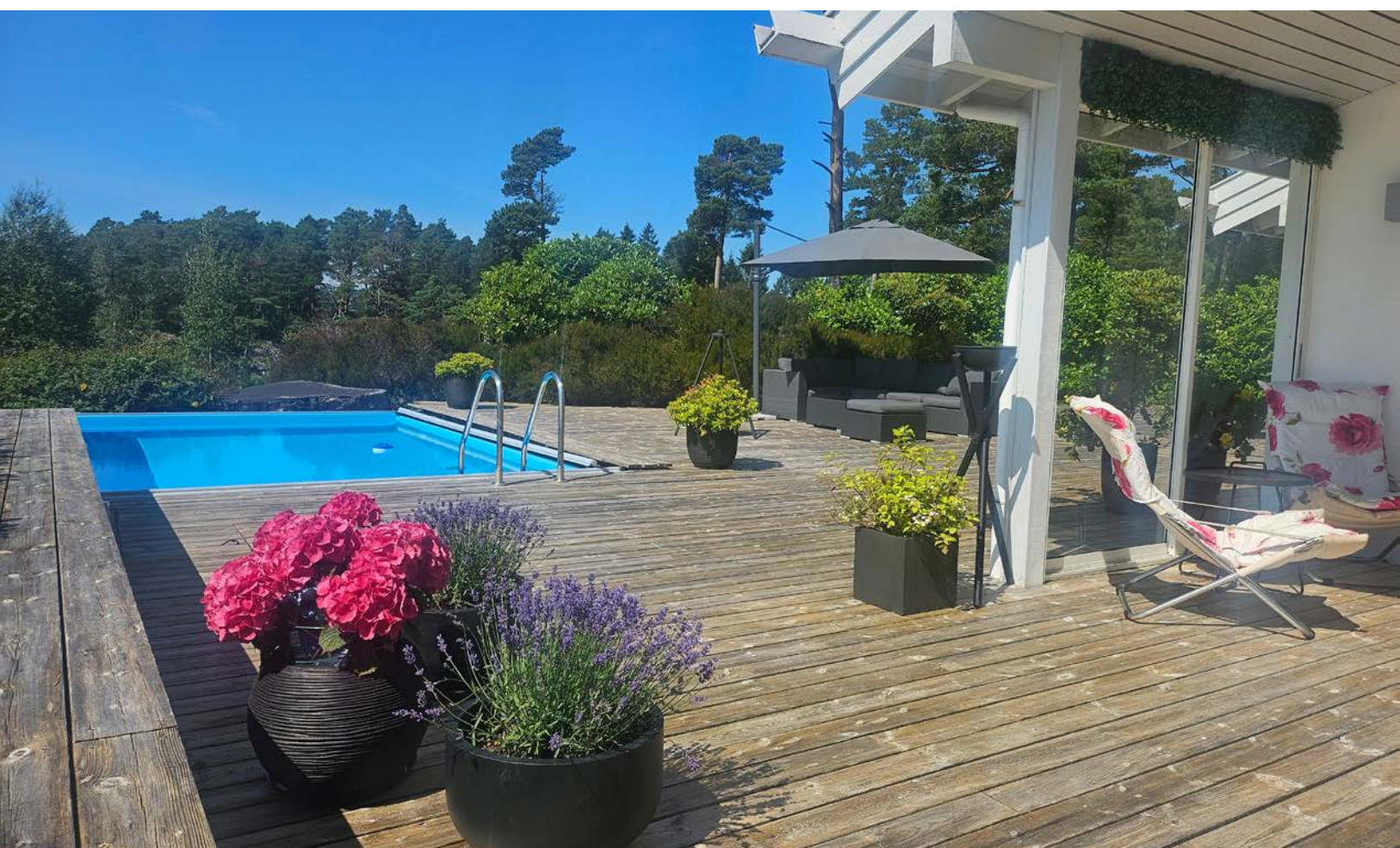
Oppdragstaker

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

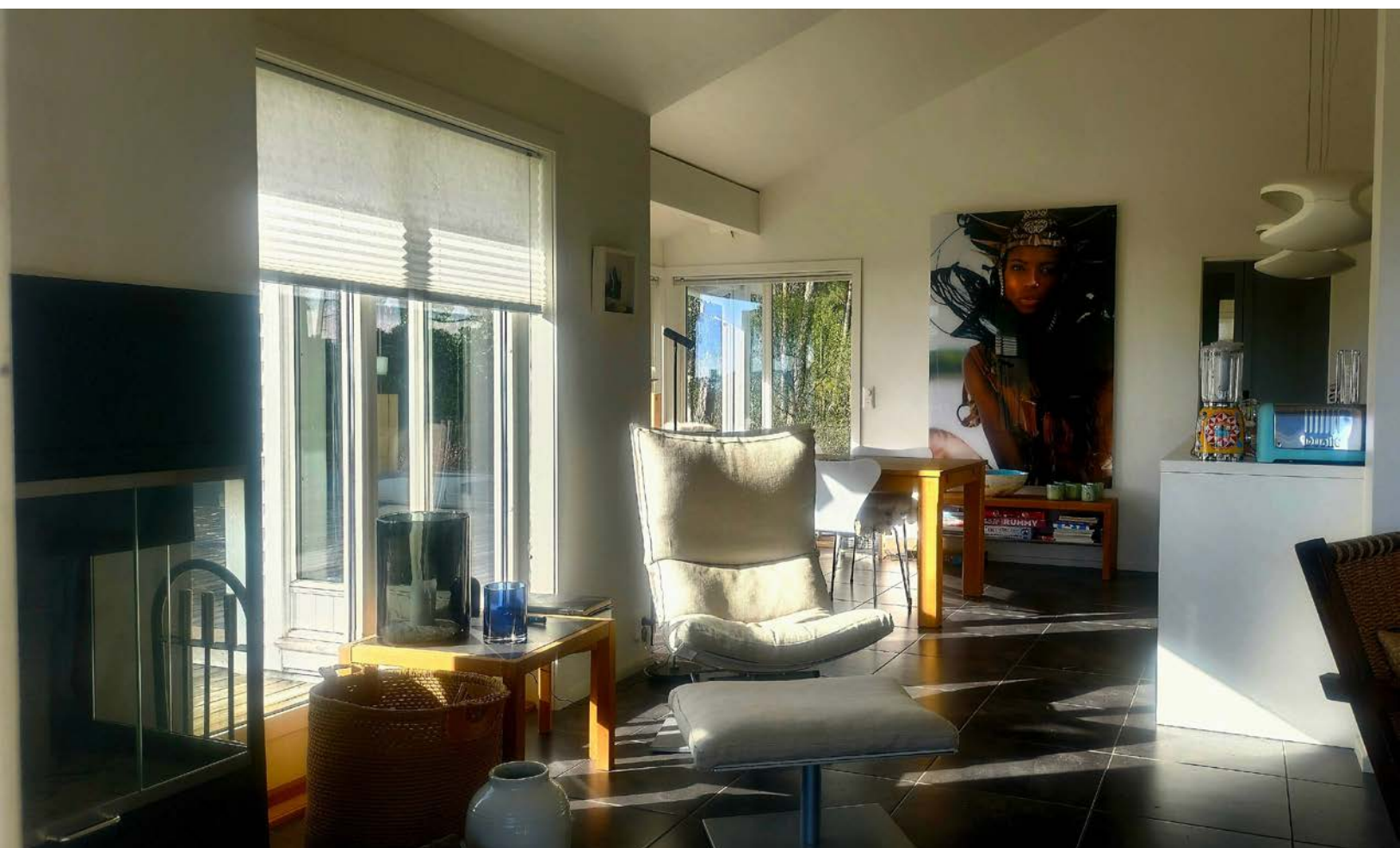
Salgsoppgavedato

19.05.2026









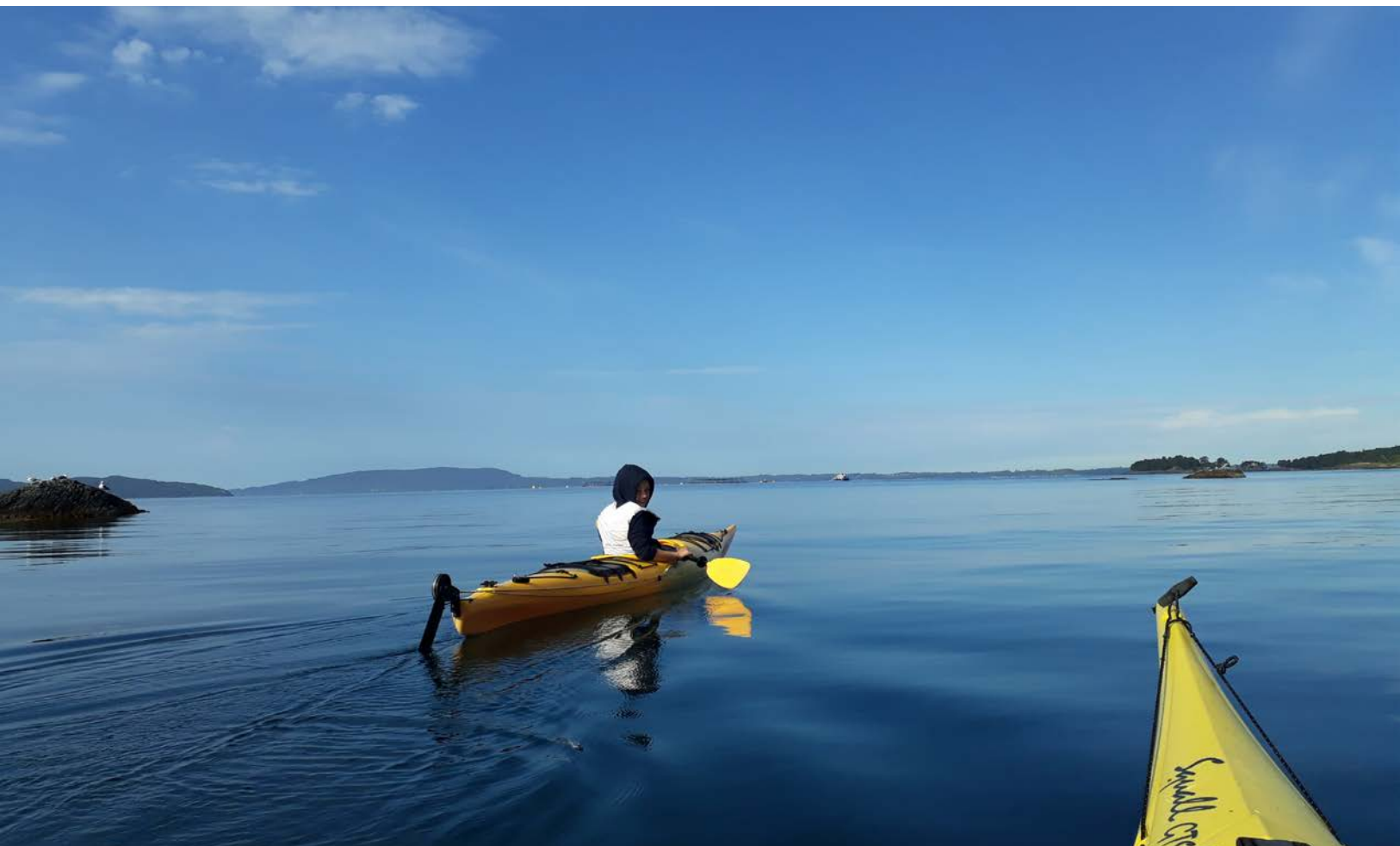


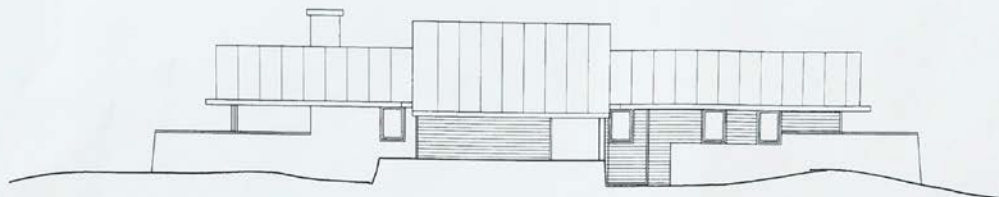




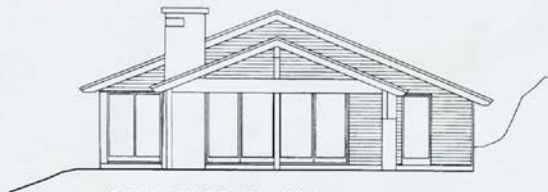




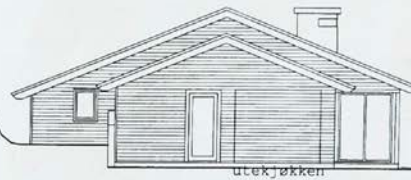




FASADE ØST

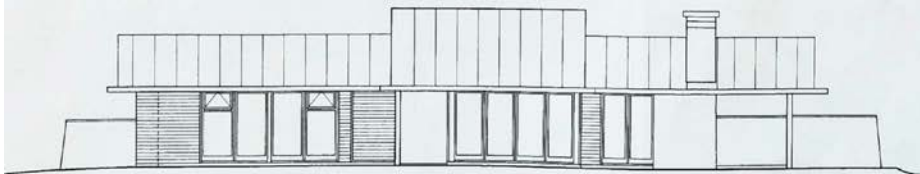


GAVLFASADE SØR



GAVLFASADE NORD

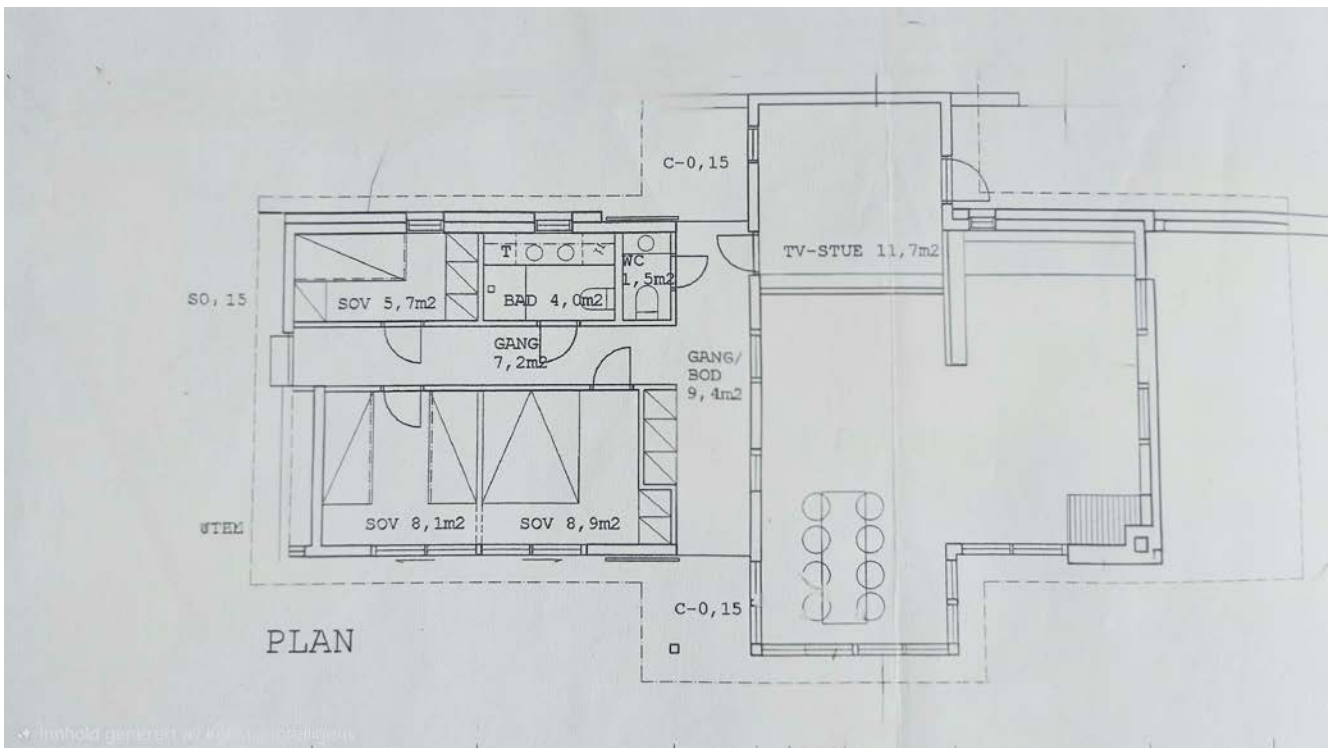
4460
703 440
1135
2088
126



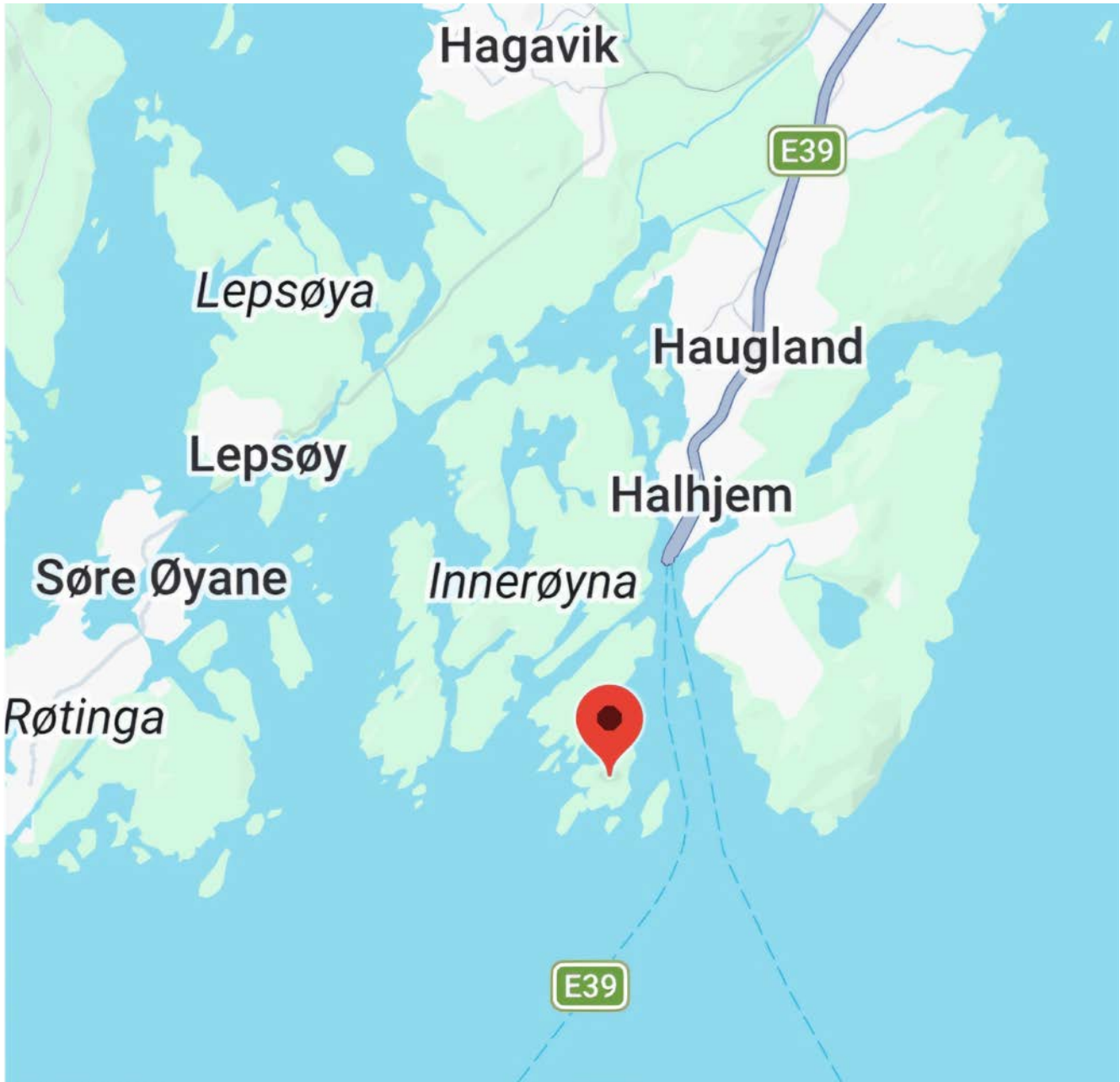
FASADE VEST

LENGDE PÅ FORSTØTNINGSMURER TILPASSES TERRENG,
MÅL PÅ TEGNINGER ER KUN OMTRENTLIGE.

rev.	dato	ending	si
ARBEIDSTEGNING			
GNR. 44 BNR. 1, RAMSHOLMEN, 5200 OS			
TILTAKSHAVER: BJØRNEN OS AS			
V/BJØRN ORREBAKKEN, MARIVEGEN 18, 5200 OS			
FASADER			
HYTTE NR. 9			
målestokk:	1:100	dato: 28.10.06	tegn.nr: rev
sign:		kontr:	A-3420
siv.ark. mnal helge lekeland, parkveien 41b			
0258 0210 416 00 00 00 00 00 00 00 00			







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Ramsholmen 20, 5208 OS
-  BJØRNAFJORDEN kommune
-  # gnr. 44, bnr. 554

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 22665-1011

Eiendomsverdi ref nr: QH1891

Autorisert foretak: RAJO takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Skaar



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
Uavhengig Takstingeniør
jonas@rajotakst.no
982 86 630



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2007 beliggende på Ramsholmen, en øy utenfor Halhjem i Bjørnafjorden kommune. Fritidsboligen ligger høyt og fritt til med utsikt over Bjørnafjorden og gode solforhold.

Bygningen er i hovedsak fra byggeåret.

Rominndeling

Entré, stue/kjøkken, TV-stue, toalettrom, gang, bad/vaskerom og tre soverom.

Boligen har normal standard ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelser under de enkelte bygningsdelene. Bygget fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Boligen har takrenner i tre utførelse med beslag i renner. Nedløp i plast ført i bakken, men ukjent hvor vannet føres.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er av typen saltak og er oppført med sperrekonstruksjon av tre.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har fem stk malt balkongdør i tre. Noen enkle og noen doble balkongdører. Skyvedører utifra to av soverommene. Det er foldedører utifra stue og profilert malt dør inn til boden.

Balkonger, terrasser:

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjoner med dekke av tre. Terrasse stort rundt hele bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har malte plater med strier. Innvendige tak har malte plater med strier.

Etasjeskille/Gulv mot grunn:

Gulv mot grunn er betong.

Pipe og ildsted:

Boligen har stålpipes og vedovn.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte skyvedør og skyvedører i glass inn til toalett og bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom (3,9 m2)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell er måt til 16 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er

kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Toalettrom med fliser på gulvet og flis på vegg. Det er montert toalett, vask og speil. Rommet har naturlig lufting via ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap plassert i gang med avrenning til rom med sluk.

Vurdert ut ifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert i luke under skapet.

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk på bad.

Oppvarming:

Det er installert vedovn i stue og det er varmekabler på alle rom. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstanken:

Varmtvannstanken er fra 2007 og er på ca. 120 liter. Tanken er plassert på loft. Sikkerhetsventil er ført til avløp.

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert i skapet i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktsikring og drenering:

Det er drenering fra byggeår. Boligen ligger over terreng og drenering har sekundær betydning.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har ringmur av betong og enkelte vegger oppført i mur konstruksjoner som er pusset utvendig. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset gangvei og stor sett markterrasse rundt hele einendommen. Det er noe beplating og store deler er naturtomt.

Utvendig VVS:

Offentlig vann fra fastland via private stikkledninger og felles septiktank for området. Type vann og avløpsledninger er av plast, men ikke undersøkt. Tg er satt utelukkende utifra alder. Det er opplyst at septiktank tømmes av via kommunal avtale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

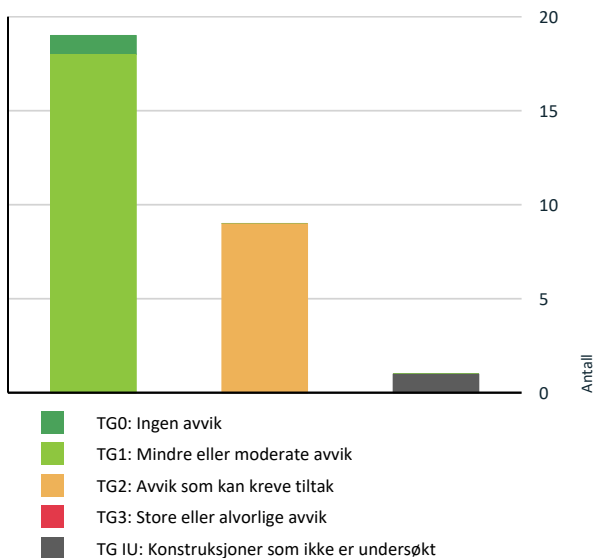
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger datert 30.03.2007 er gjennomgått.

-Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
- Brannprosjektering for eiendommen er forespurt, men ikke motatt eller undersøkt. Kun visuell inspeksjon.
- Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.
- Fliser på bad på gulv, vegger, toalettrom, teknisk rom, vaskerom og i ganger o.l er det utført stikkkontroller for bom i flis. Alle fliser er ikke kontrollert.
- Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
- Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
- Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegg, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger mm. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonen og tiltak kan heller ikke utelukkes. Inspeksjon er kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik eller sviikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)


! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom (1,37 m2) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (3,9 m2) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (3,9 m2) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom (3,9 m2) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekkingen er av tre. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er påvist begynnende råte i flere bord på yttertaket. Spesielt i endeved på bord, ned mot takfot.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer bør gjøres for å forlenge brukstiden til tekkingen. Det må påregnes noe lokale utskiftninger.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner i tre utførelse med beslag i renner. Nedløp i plast ført i bakken, men ukjent hvor vannet føres. Renner, pipe og nedløp er besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Beslag rundt pipe har ufagmessig utførelse. Vann blir ledet ned på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Jeg anbefaler lokal utbedring av beslag rundt pipe.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er av typen saltak og er oppført med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører:

Bygningen har fem stk malt balkongdør i tre. Noen enkle og noen doble balkongdører. Skyvedører utifra to av soverommene. Det er foldedører i aluminium utifra stue og profilert malt dør inn til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Noe værslitasje/svelling på balkongdører mot sør og dør inn til utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er ikke behov for tiltak utover vedlikehold av dørene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger, terrasser:

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjoner med dekke av tre. Terrasse stort sett rundt hele bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er begynnende råte i noen av bordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Jeg anbefaler lokal utbedring.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater:

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har malte plater med strier. Innvendige tak har malte plater med strier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/Gulv mot grunn:

Gulv mot grunn er betong.

Kontrollmål er utført på tilfeldige steder. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Det er registrert mindre skjevheter (2-6 mm) etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.

Høydeforskjell er målt i stue/kjøkken og gang.

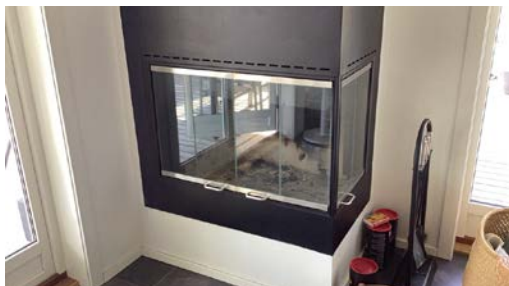
TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted:

Boligen har stålpipes og vedovn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte skyvedør og skyvedører i glass inn til toalett og bad.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM (3,9 M2)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM (3,9 M2)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Det er mindre områder under vasken som mangler membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke symptomer på svellinger eller fukt skjolder i vindu/vegg. Eventuell kjøper gjøres oppmerksom på at en må være forsiktig med vannsøl på veggene.

ETASJE > BAD/VASKEROM (3,9 M2)

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell er måt til 16 mm fra topp slukrist til underkant terskel ved dør. Det er ikke registrert oppkant ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM (3,9 M2)

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD/VASKEROM (3,9 M2)

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD/VASKEROM (3,9 M2)

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og luftspalte i dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM (3,9 M2)

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måleresultat er 0. Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trevirke er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (42,6 M2)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN (42,6 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM (1,37 M2)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Toalettrom med fliser på gulvet og flis på vegg. Det er montert toalett, vask og speil. Rommet har naturlig lufting via ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger:

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap plassert i gang med avrenning til rom med sluk. Vurdert ut ifra alder og observasjoner i rørskap. Stoppekran er lokalisert i luke under skapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Det er mekanisk avtrekk på bad.

1 TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming:

Det er installert vedovn i stue og det er varmekabler på alle rom. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken:

Varmtvannstanken er fra 2007 og er på ca. 120 liter. Tanken er plassert på loft. Sikkerhetsventil er ført til avløp.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikring skap er lokalisert i skapet i entre.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Rapport fra El-tilsynet med dato: 11.07.2023 er fremvist og gjennomgått.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering:

Det er drenering fra byggeår. Boligen ligger over terreng og drenering har sekundær betydning.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har ringmur av betong og enkelte vegger oppført i mur konstruksjoner som er pusset utvendig. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset gangvei og stor sett markterrasse rundt hele einendommen. Det er noe beplantning og store deler er naturtomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig VVS:

Offentlig vann fra fastland via private stikkledninger og felles septiktank for området. Type vann og avløpsledninger er av plast, men ikke undersøkt. TG er satt utelukkende utifra alder. Det er opplyst at septiktank tømmes av via kommunal avtale.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

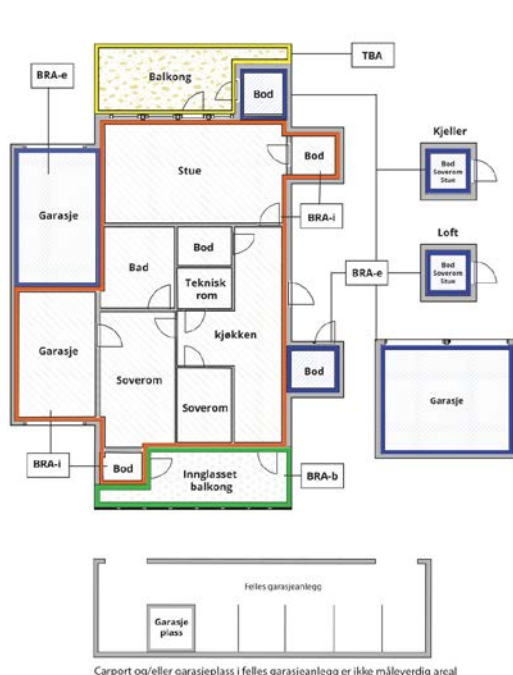
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106	3		109	175
SUM	106	3			175
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré (9,36 m ²), stue/kjøkken (42,6 m ²), tv-stue (11,4 m ²), toalettrom (1,37 m ²), gang (7,7 m ²), soverom (8,7 m ²), bad/vaskerom (3,9 m ²), soverom 2 (5,6 m ²), soverom 3 (8 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Tba på eiendommen er omtrentlig og skjønnsmessig vurdert

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger, osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan fravike oppimot 1 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger datert 30.03.2007 er gjennomgått.

-Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er opplyst i salgsoppgaven. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Raymond Skaar	Takstingeniør
	Finn Keller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	44	554		0	1259.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ramsholmen 20

Hjemmelshaver

Keller Finn, Keller Sissel Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Ramsholmen en øy like utenfor Halhjem i Bjørnefjorden kommune. Fritidsboligen ligger flott til på toppen av en bakke et stykke fra sjøkanten med nydelig utsikt over Bjørnefjorden og gode solforhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann fra fastland via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles septiktank for området. Det er opplyst at septiktank tømmes av via kommunal avtale. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning.

Om tomten

Selveier tomt på 1260 m². Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset gangvei og stor sett markterrasse rundt hele eiendommen. Det er noe bepløtning og store deler er naturtomt.

Byggemåte

Fritidsbolig på et plan oppført med ringmur av betong og enkelte vegger oppført i mur konstruksjoner som er pusset utvendig. Videre er yttervegger oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er av typen saltak og er oppført med sperrekonstruksjon av tre og utvendig tekket med tretak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	30.03.2007		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll	11.07.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH1891>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Finn Keller

Sissel Magnus Keller

Boligen

Ramsholmen 20

5208 Os

4624-44/554/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



En lite bod tilknyttet hytten

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Iht. kjøpekontrakt/vedtekter skal fellesareal overføres til hytteeierne (ved velforeningen med pliktig medlemskap). Dette er et punkt vi har fått juridisk belyst at er riktig. Overføringen er ikke utført da selger har valgt å utsette det til hytteområdet er ferdig utbygget, som juridisk er mulig, men selger må da bære kostnadene til vedlikehold så lenge dette treneres. Vi har imidlertid presset på for å få etablert velforeningen, og dermed få overført fellesarealene/-eiendommen før den tid, men så langt uten å lykkes.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Svømmebassenget ble renoveret/gjenoppbygget i 2021, trolig var skaden forårsaket av en ventil-lekkasje. Toppen (over støp) ble bygget oppigjen, (treverk), helt ny innerduk/blå, nytt overtrekk med nye skinner og tilhørende motor ble montert, samt nye LED lys under vann. Svømmebasseget har påfylling og etterfylling manuelt, og er tilkoblet samme røropplegg som hytten, og det samme gjelder avløpet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: AICO

Beskrivelse av arbeidet: se pkt. 39

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

BKK hadde tilsyn i 2023 av det elektriske anlegget. Alt ble gjennomgått og godkjent, uten noen merknader. BBK rapport foreligger.



Båthavn på Ramsholmen
1 fast plass på **flytebrygge**

HYTTEN



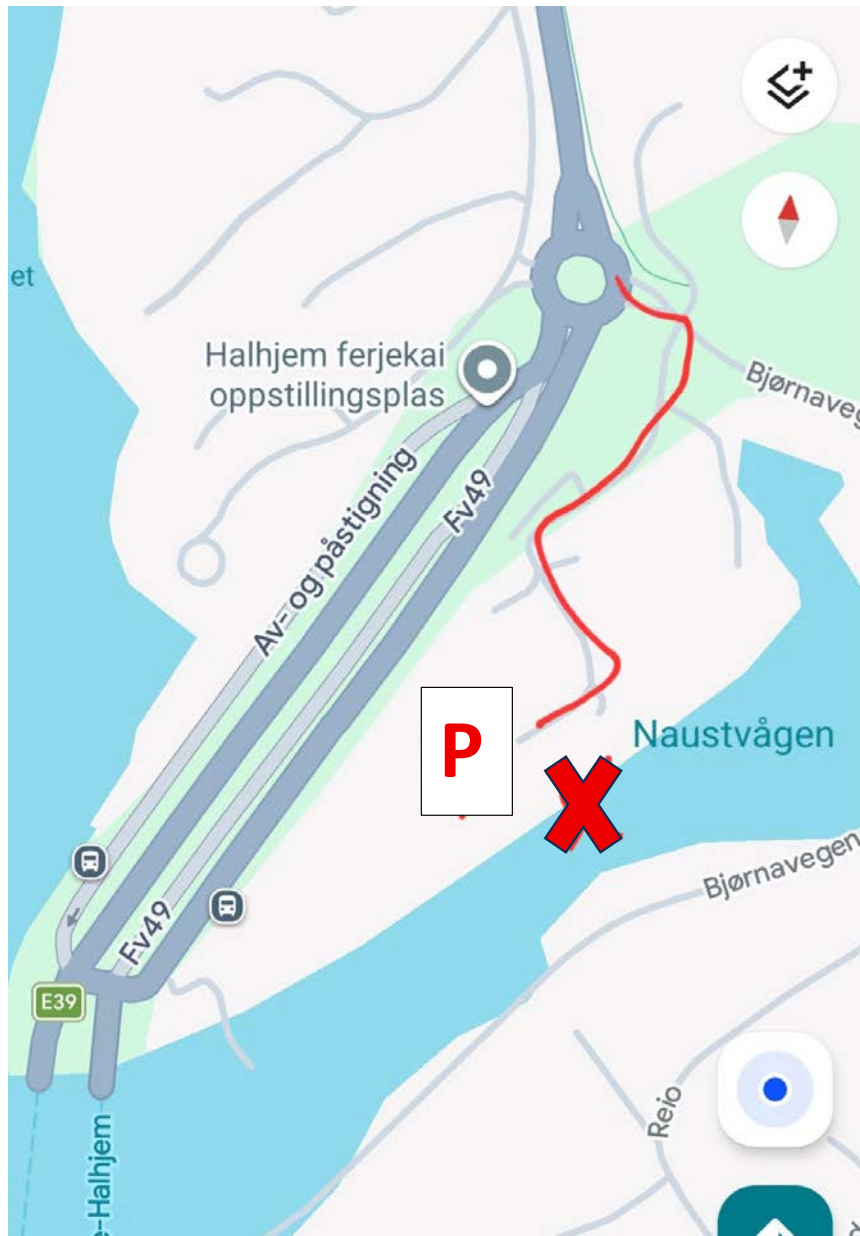
**Båthavn på Ramsholmen
1 fast plass på flytebrygge**



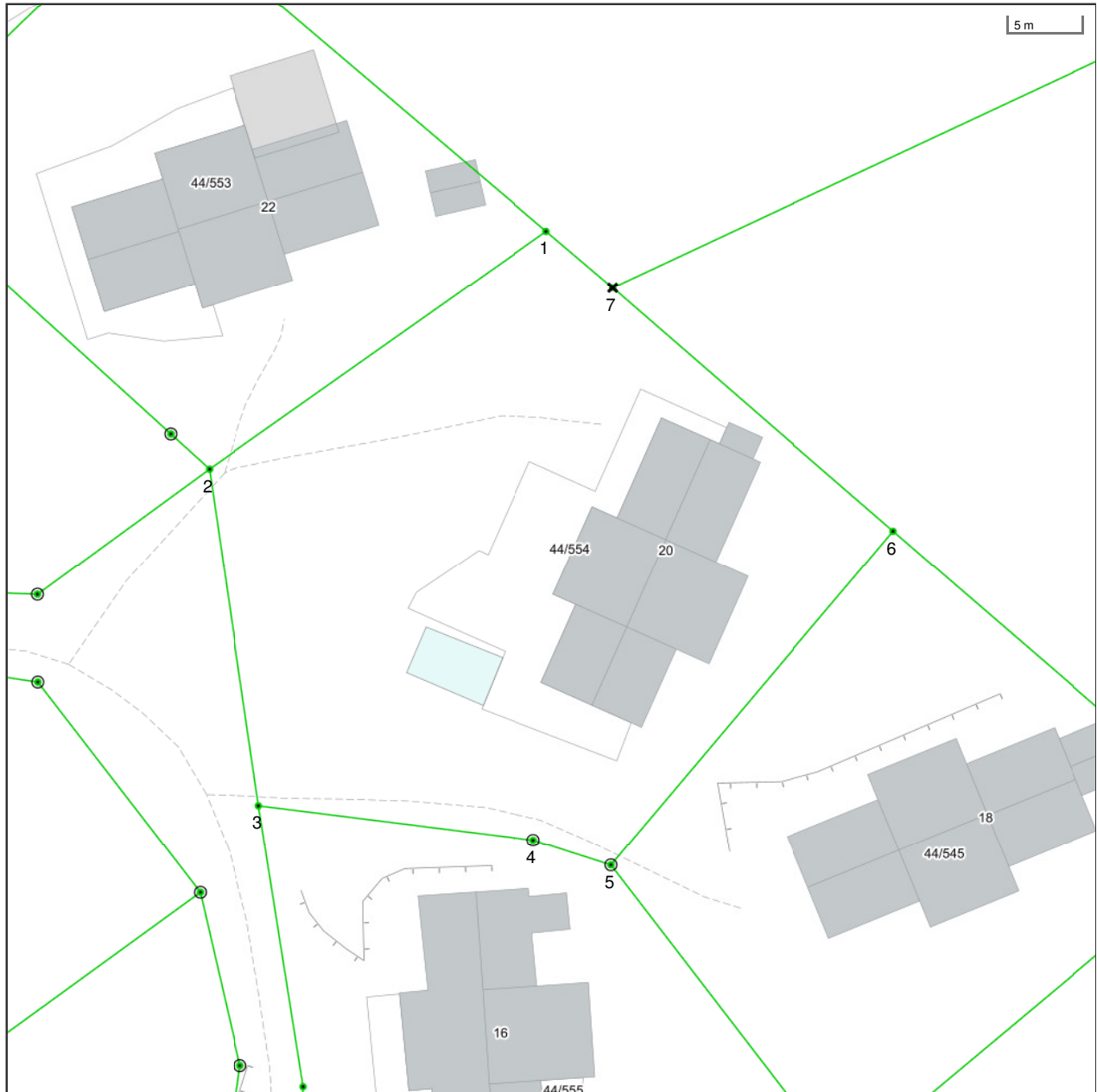
Fast Båtplass (X) og

Fast Parkering (P)

Leies på Halhjem



Eiendomskart for eiendom 4624 - 44/554//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 259,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6671757	Øst	301222

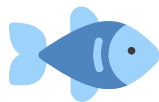
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6671780,08	301234,71	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,96	
2	6671765,15	301210,88	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,12	
3	6671742,05	301213	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,20	
4	6671738,68	301231,58	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,88	
5	6671736,69	301236,79	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,58	
6	6671758,41	301257,27	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,85	
7	6671775,98	301239,04	5 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	25,32	

Nabolagsprofil

Ramsholmen 20

Avstand til sjø

65 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	27 min	🚗
🚏 Halhjemsmarka snuplass Linje 600	3 min	🚗
	1.3 km	
🚏 Auredalen Linje 600	3 min	🚗
	1.6 km	

Avstand til byer

Bergen	35 min	🚗
--------	--------	---

Ladepunkt for el-bil

🚗 Halhjem fergekai	6 min	🚗
🚗 Lunde barneskule - Bjørnafjorden ko...	7 min	🚗

Havner i området

- Vedholmen Gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Bjørnefjorden Golfklubb	14 min	🚗
Solstrand Hotel & Bad	14 min	🚗
Lysefjorden Rideklubb	16 min	🚗
Vestlandske setermuseum	24 min	🚗
Fana Golfklubb	23 min	🚗
Høyt & Lavt Bergen	28 min	🚗
Selsvik Gård	28 min	🚗
Bergen Rideklubb	28 min	🚗

Sport

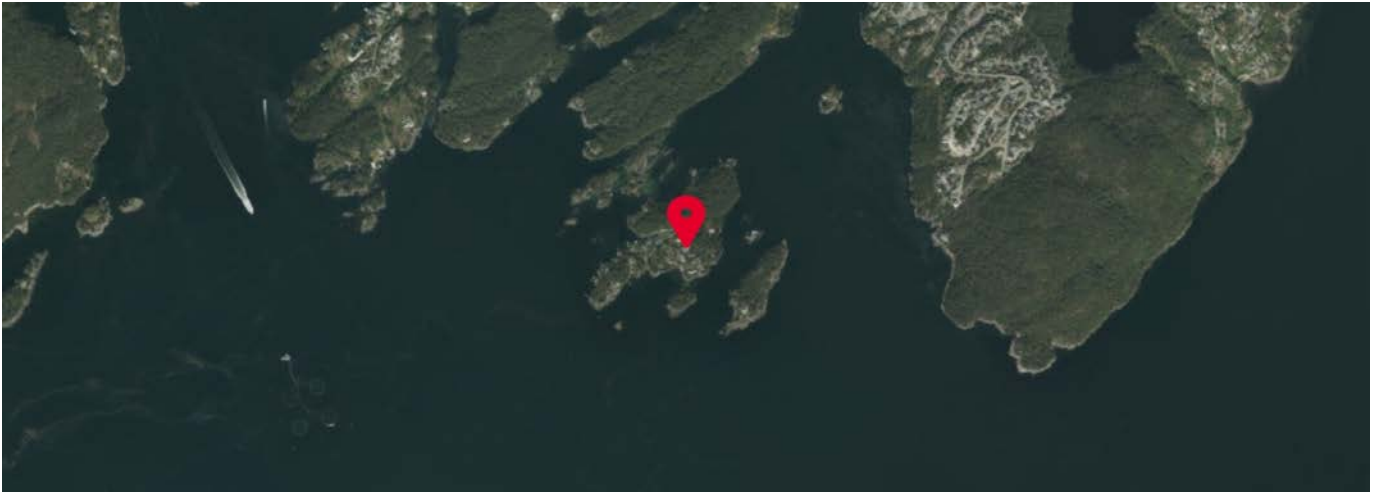
⚽ Søre Neset idrettsplass Ballspill, fotball, sandvolleyball	31 min	🚶
	1.9 km	
⚽ Lunde barneskule Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min	🚗
	4.5 km	
🏊 Aktiv365 Xpress Os	12 min	🚗
🏊 Energi Treningssenter Os	12 min	🚗


Dagligvare

Nærbutikken Hagavik PostNord, søndagsåpent	9 min	🚗
	6.2 km	
Kiwi Moberg PostNord	10 min	🚗
	6.2 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ramsholmen 20
5208 OS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Roger Glesnes**Oppdragsnummer:****Telefon:** 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre