



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

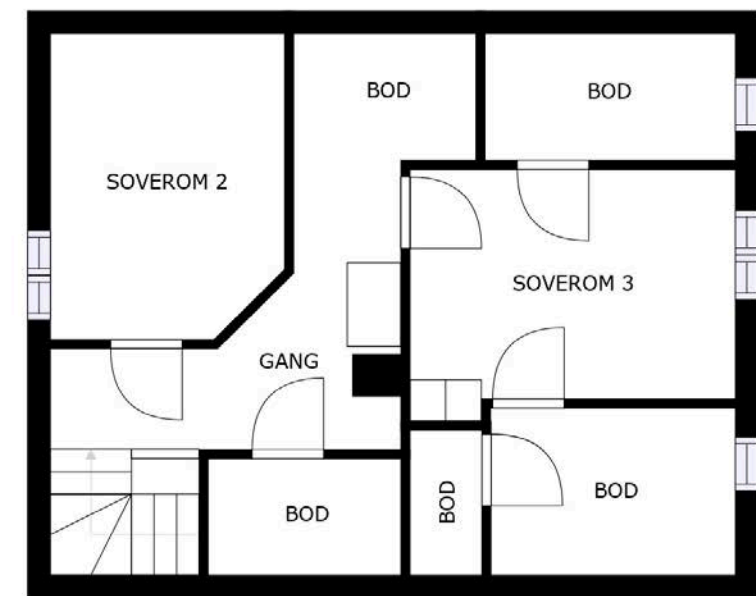
Holmedalsvegen 334, 5453 UTÅKER

**Landleg og idyllisk fritidseigedom
med hytte og løe | Småbruk |
Jaktrettighet og fiske | Rekreasjon**

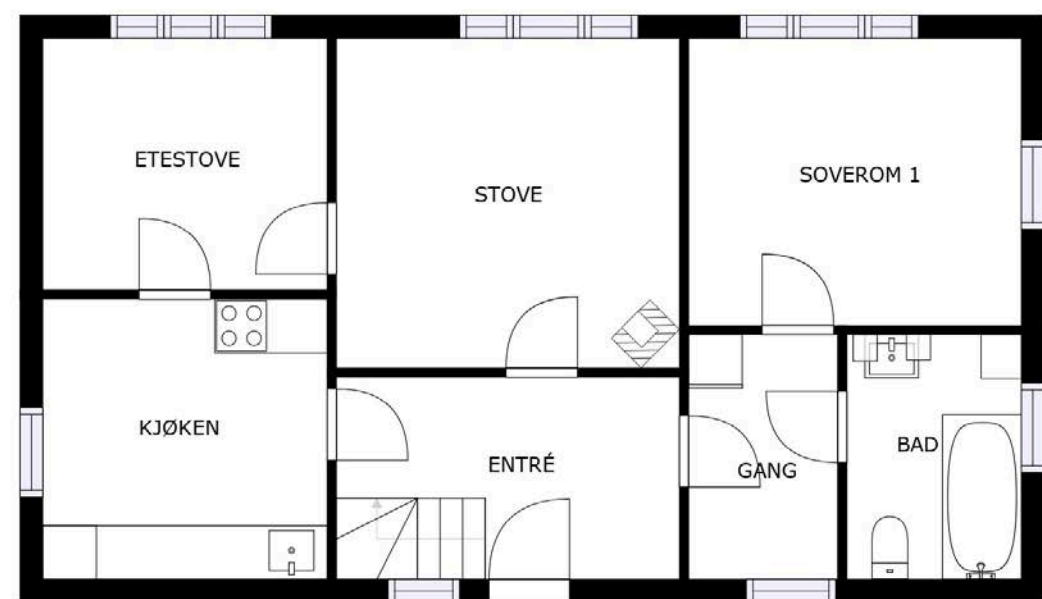
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



2. ETASJE



1. ETASJE

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Elisabeth Nonås Fylkesnes

Mobil 970 61 685

E-post elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 53 890,-
Total ink omk.: Kr 1 443 890,-
Selger: Stig Helge Bauge
Bjørn Bauge
Torhild Bauge
Anne-Grethe Bauge

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1918
P-rom/BRA: 94/94 m²
Tomtstr.: 30211 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr.: Gnr. 247, bnr. 7
Gnr. 247, bnr. 9
Gnr. 247, bnr. 10

Oppdragsnr.: 1504230064

Velkommen til Holmedalsvegen 334!

Velkommen til Holmedalsvegen 334. Eigedommen ligg landleg og idyllisk til i naturskjønne omgivnader. Eigedommen er stor og består av 3 gnr/bnr, og består av to bygninger: Hytta/Fritidshus og Løe

Hytta

Hytta går over to etasjer og inneheld: Gang, kjøken, to stover, mellomgang, soverom og bad 2.etg.: Gang, to soverom, kammers og bod. I tillegg er det krypkjellar under hytta.

Hytta er bygd i 1920, med påbygg frå 1950. Løa er frå 1920 og ligg på andre sida av veggen.

For 2023 gjeld følgande jaktrettigheter:

- Ein tredjedel av 1 kolle
- Ein kalv
- 8 frie løyver på rådyr med "førstemann til mølla" mot å varsle veldet



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	34
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	67
Forbrukerinformasjon	91
Budskjema	92



- VERDT Å MERKE SEG
- Stor eidegom
 - Stort skogareal
 - Jaktrettigheter
 - Sjøutsikt
 - Fiske
 - Rekreasjon og stort areal
 - Renoveringsobjekt
 - Naturskjønne omgivningar





Eigedommen er ein fritidseigedom med stor tomt (småbruk).



Stor og romsleg entré.
Frå entréen er det tilkomst til alle romma i bustaden.

Til høgre frå inngangspartiet er det gang.
Herfrå er det tilkomst til bad og hovudsoverrommet



Stovene er av god storleik.
Tv-stova har god plass til sofakrok og godstolen.
I hjørne av stova er det ein vedomn.





Frå TV-stove er det tilkomst til entré og etestove til høgre
Etestove har store vindauger med fin utsikt.



Utsikt frå vindauga



Tilkomst til kjøkenet frå etestove og gangen til høgre
Kjøkenet er eit klassisk og tradisjonelt kjøken med plassbygd innreiing.





Badet er i dag innreia med golvstående toalett, vask uten skap, speilskap og badekar med moglegheiter for dusjing.

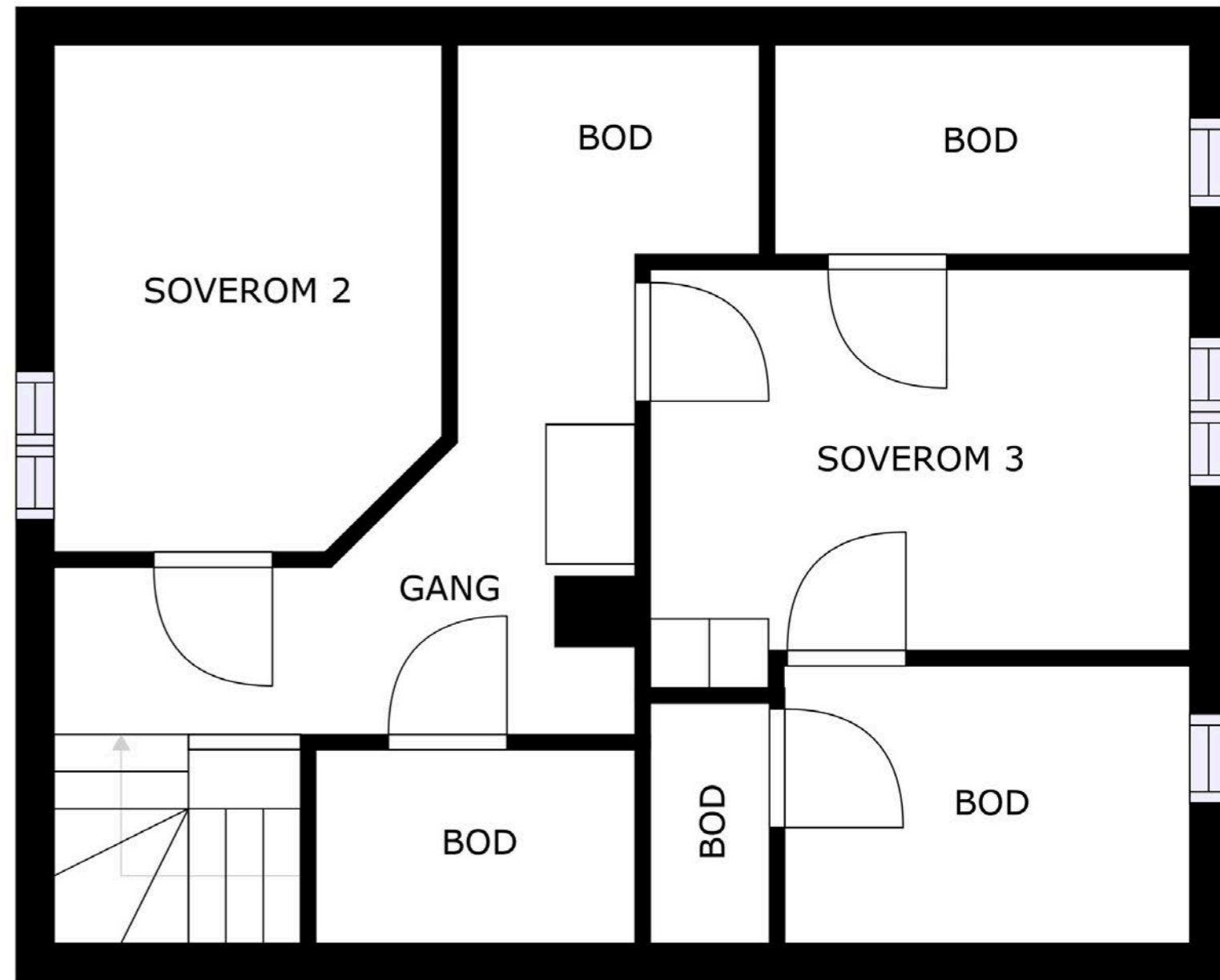
Det er varmekablar i golvet.



Hovudsoverommet er av god storleik med plass til dobbeltseng, garderobeløysing og nattbord.

Det er og ein praktisk mellomgang inn til bad og soverom.





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

INV

Soverom 2 er av god storleik med plass til dobbeltseng, nattbord og garderoberøysing. Det er skråtak i 2.etasje.

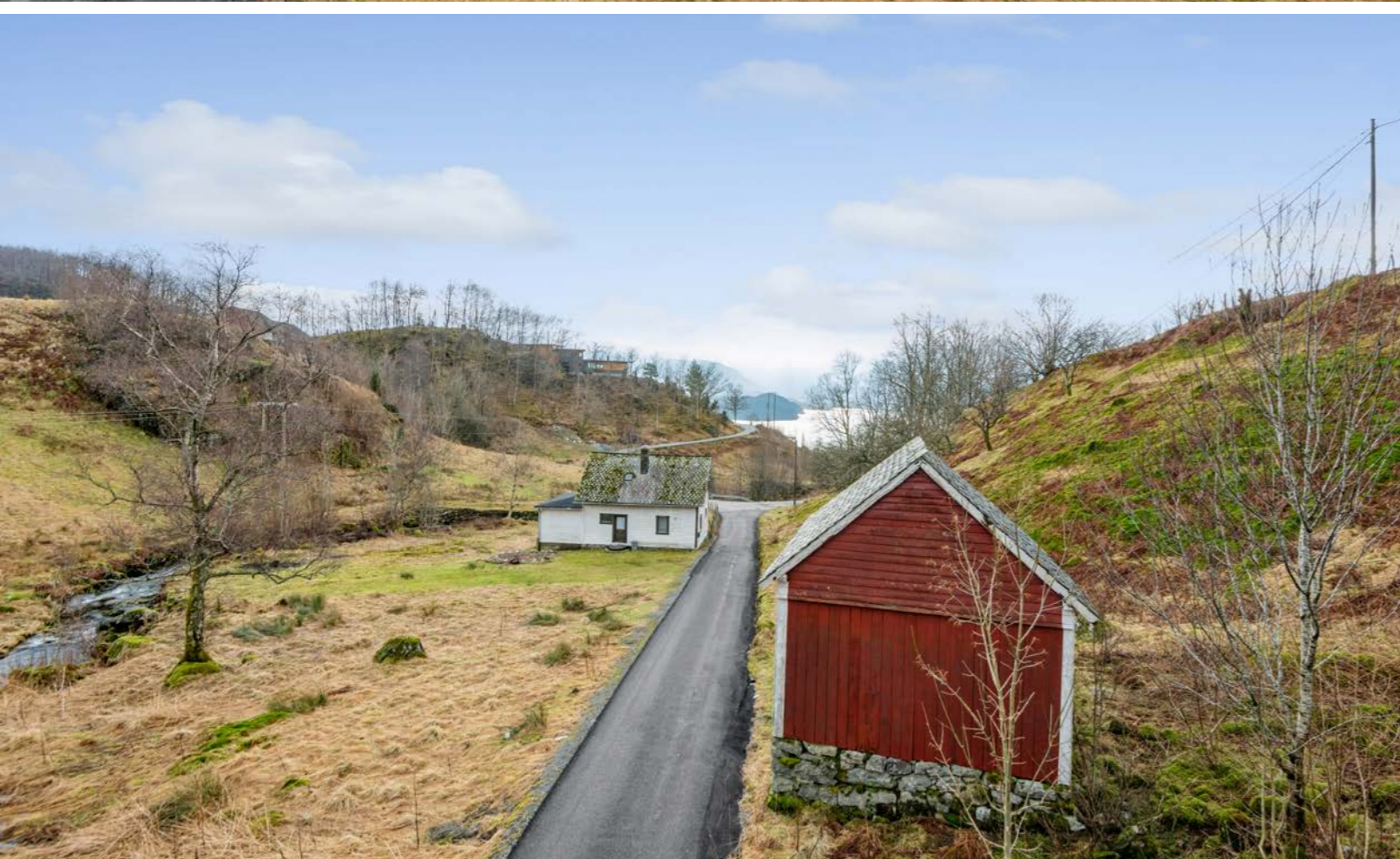
Det er ein mellomgang med boder og oppbevaringsplass.

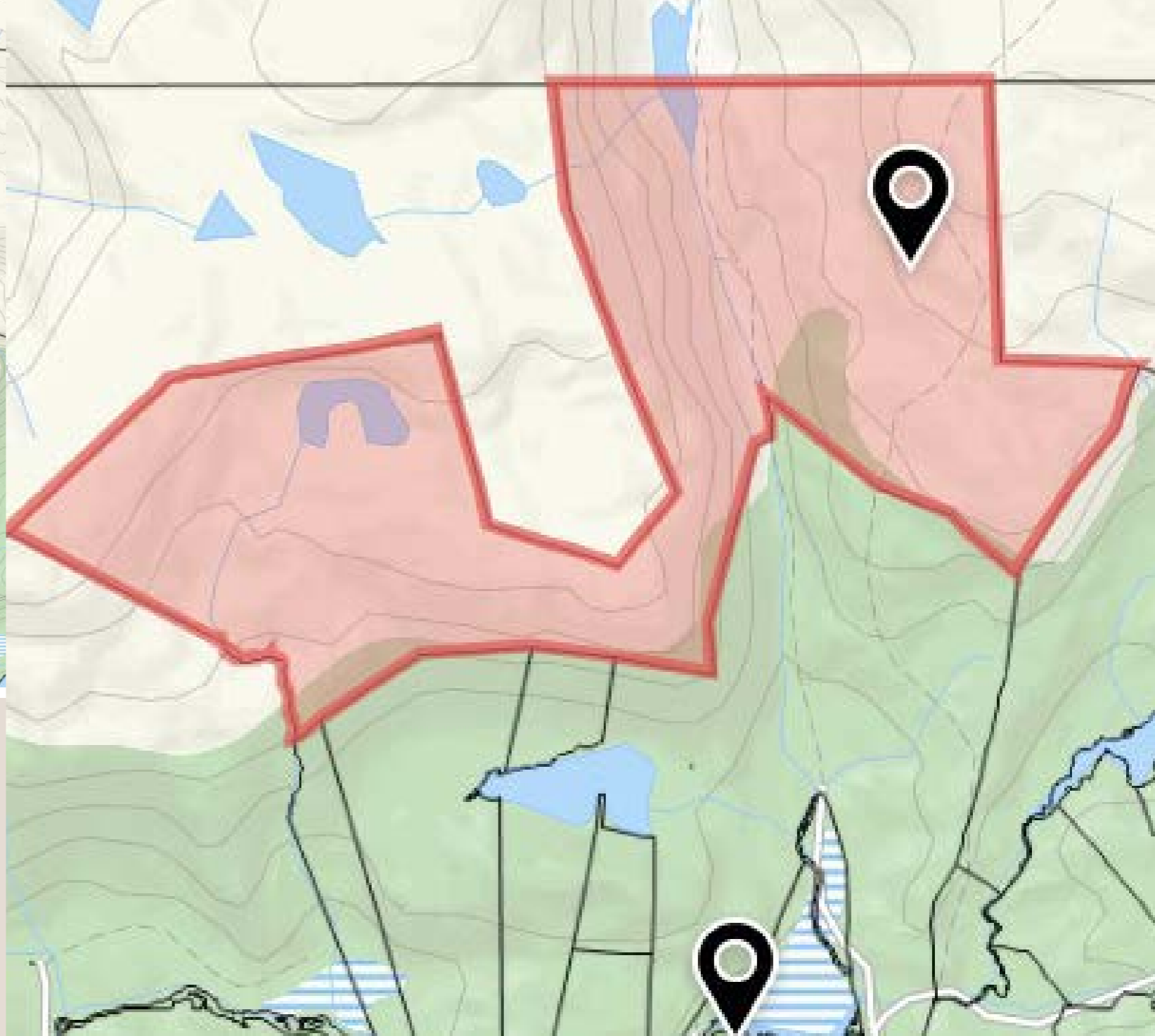
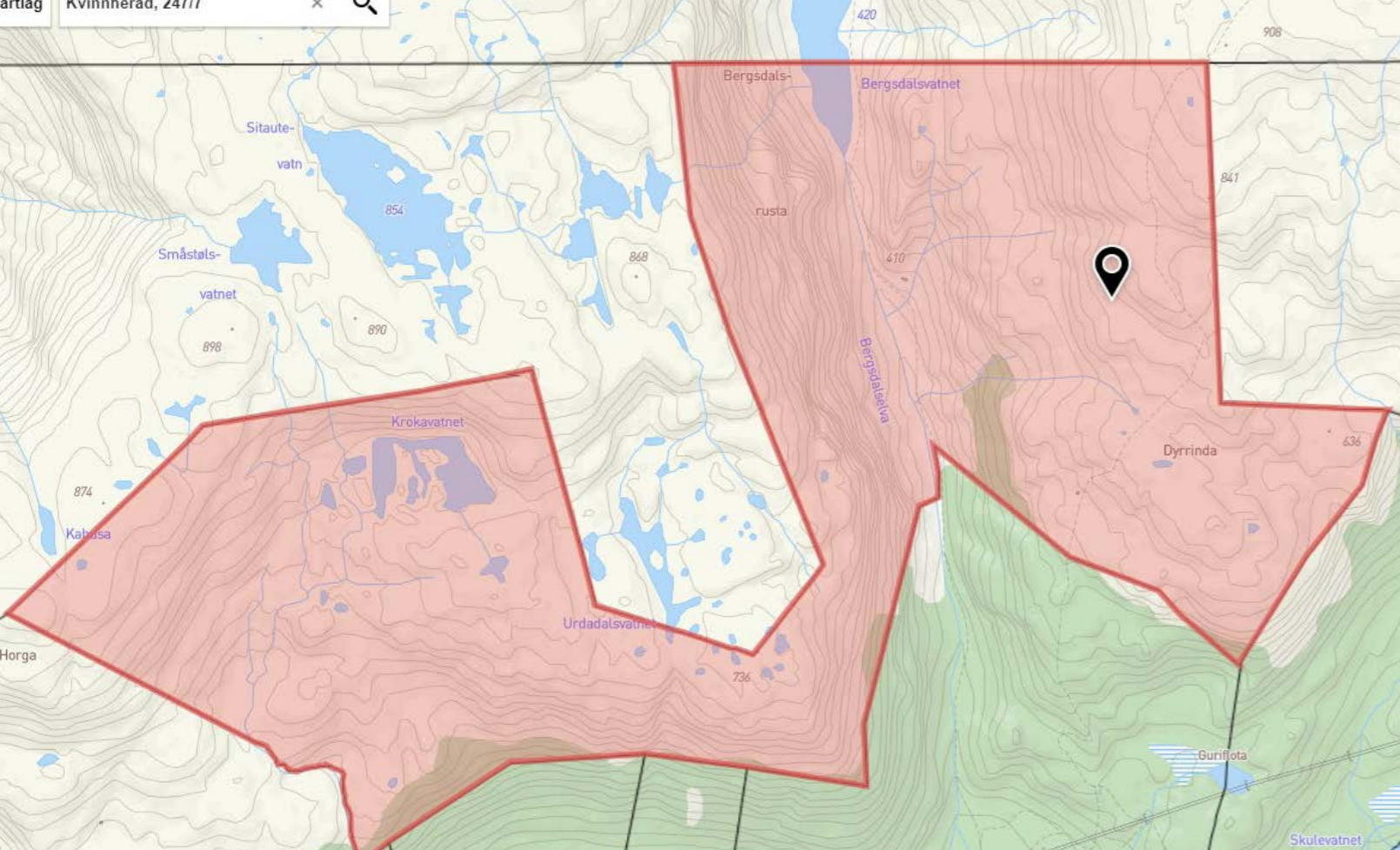
Soverom 3 har kammers på begge sider med lagringsplass.



Eigedommen har eit stor uteområde
med moglegheiter for opparbeiding av uteplassar.

Det er ei Løe på andre sida av vegen som høyrer til eigedommen.





Oversikt over eigedommen

Areal med fritidseigedom: 2.845 m²
 Areal med Løa: 2466 m²
 Med tveitedalen: 24.857,3 m²
 Ved vatnet: 42,4 m²

Det framgår av matrikkelrapporten frå kommunen at gnr. 247, bnr. 7 har 27.366,1 m² og ilag med bnr. 10 areal 2.845m² - tototalareal for eigedommen eksklusivt 30.211,9 m²

Jordsameige Øverste teigen) som ein er medeigar i er på 4 761 816,3 m²

I tillegg er arealet på bnr. 9 oppgitt til 128.013 m²

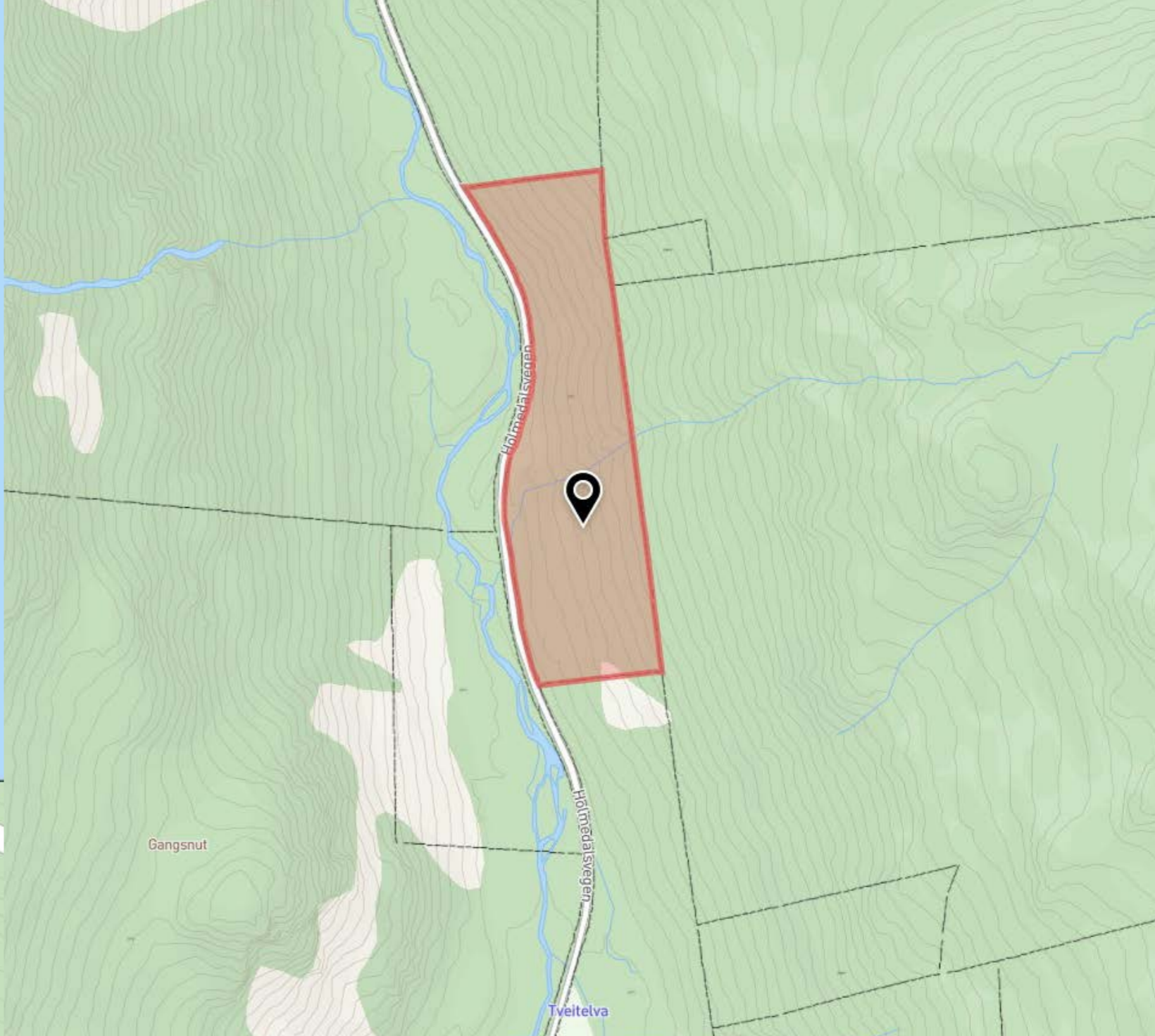
Teigen rundt huset har to gnr/bnr med 247/7 og 247/10 - denne kan slåast saman om ein ynskjer.

Øverste teigen er ilag med bnr. 5, 7, 6, 3, 2, 4, 1: Totalarealet på denne er 4.761.812 m²

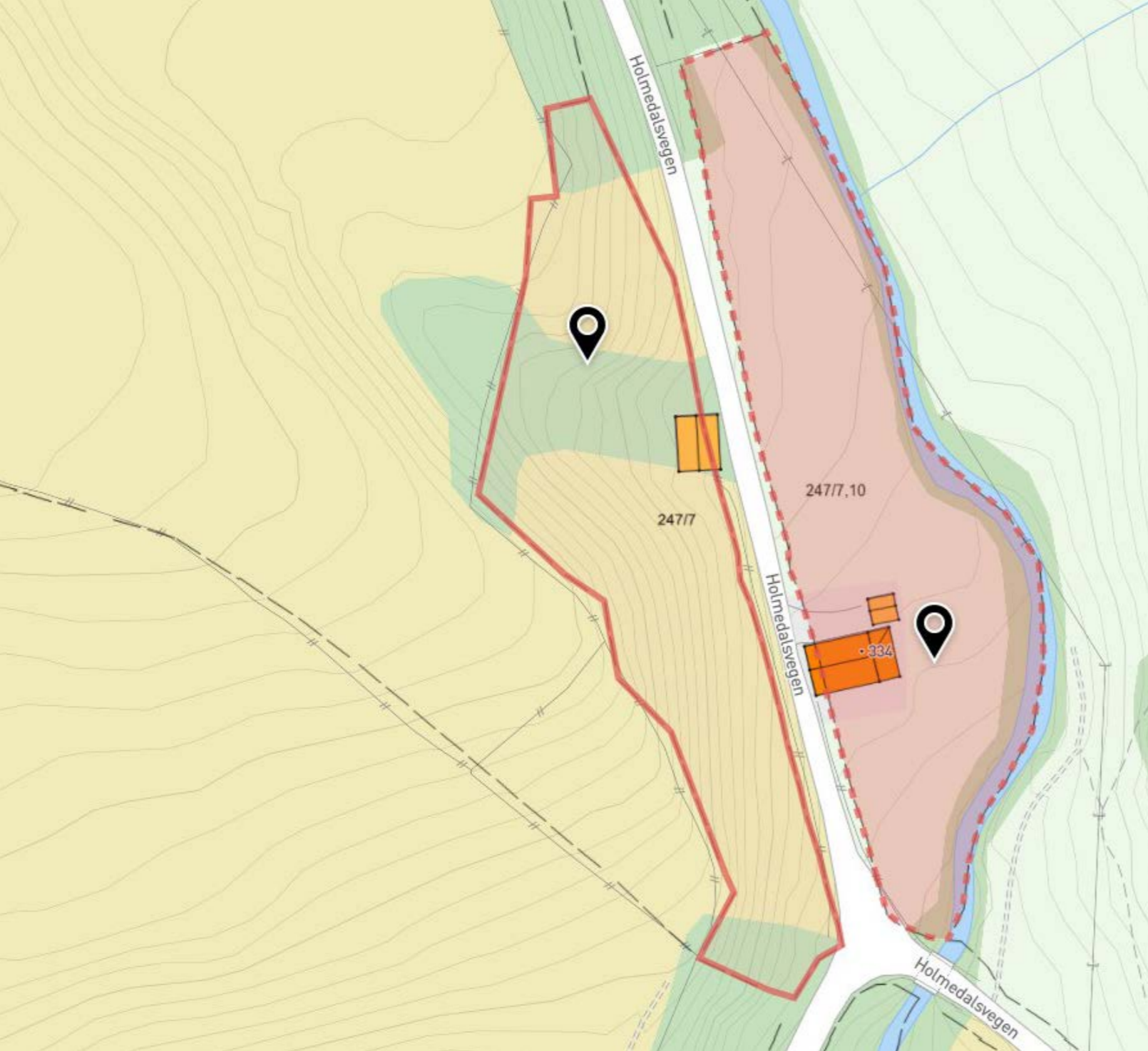
Jordsameige Øverste teigen) som ein er medeigar i er på 4 761 816,3 m²



Ved vatnet: 42,4 m²



Tomta med Tveitedalen: 24.857,3 m²



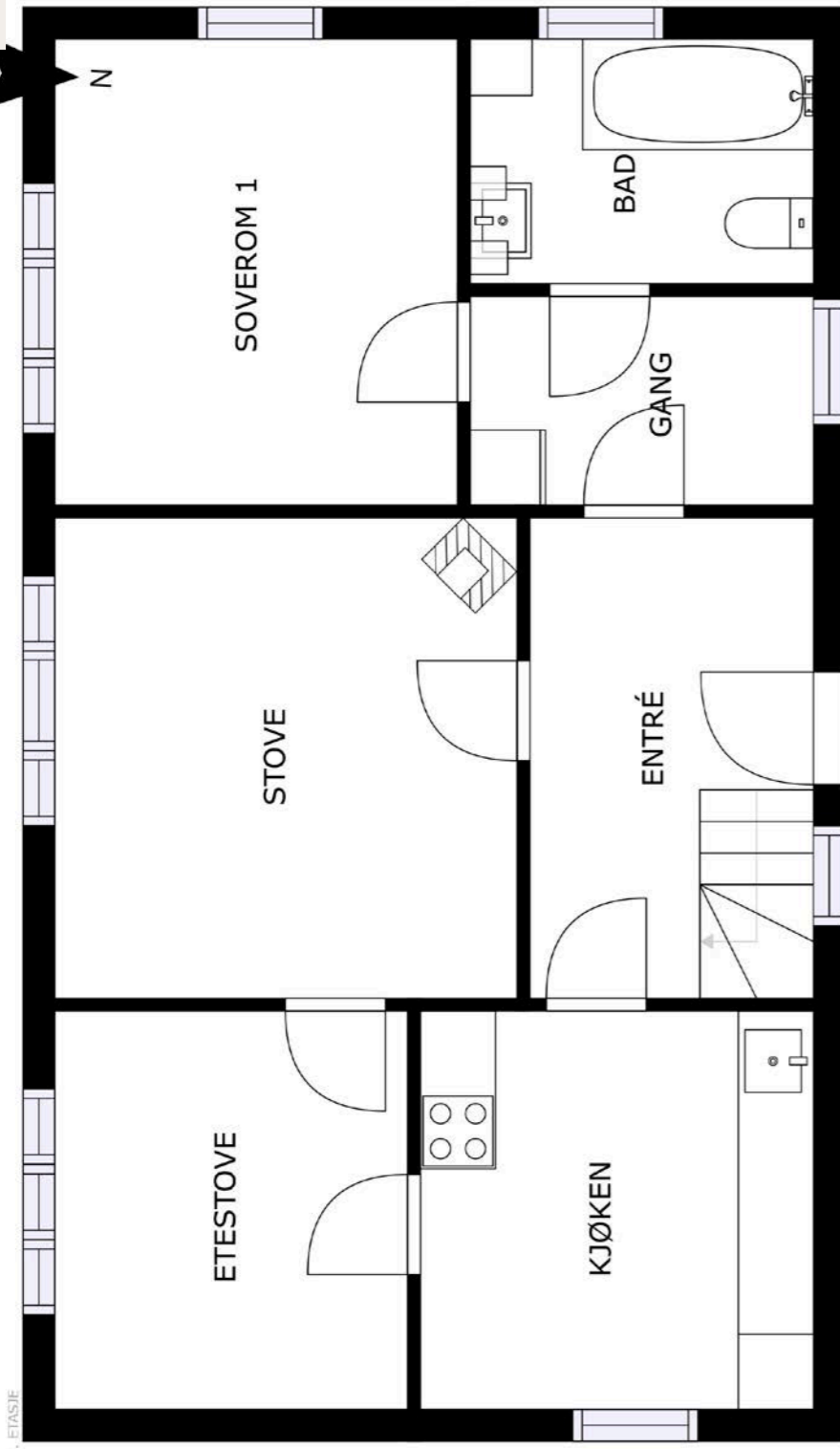
Areal med fritidseigedom: 2.845 m² og areal med Løa: 2466 m²



Hovuddelen med hytta og Løa - avstandsbilete

Plantegning

1. etasje

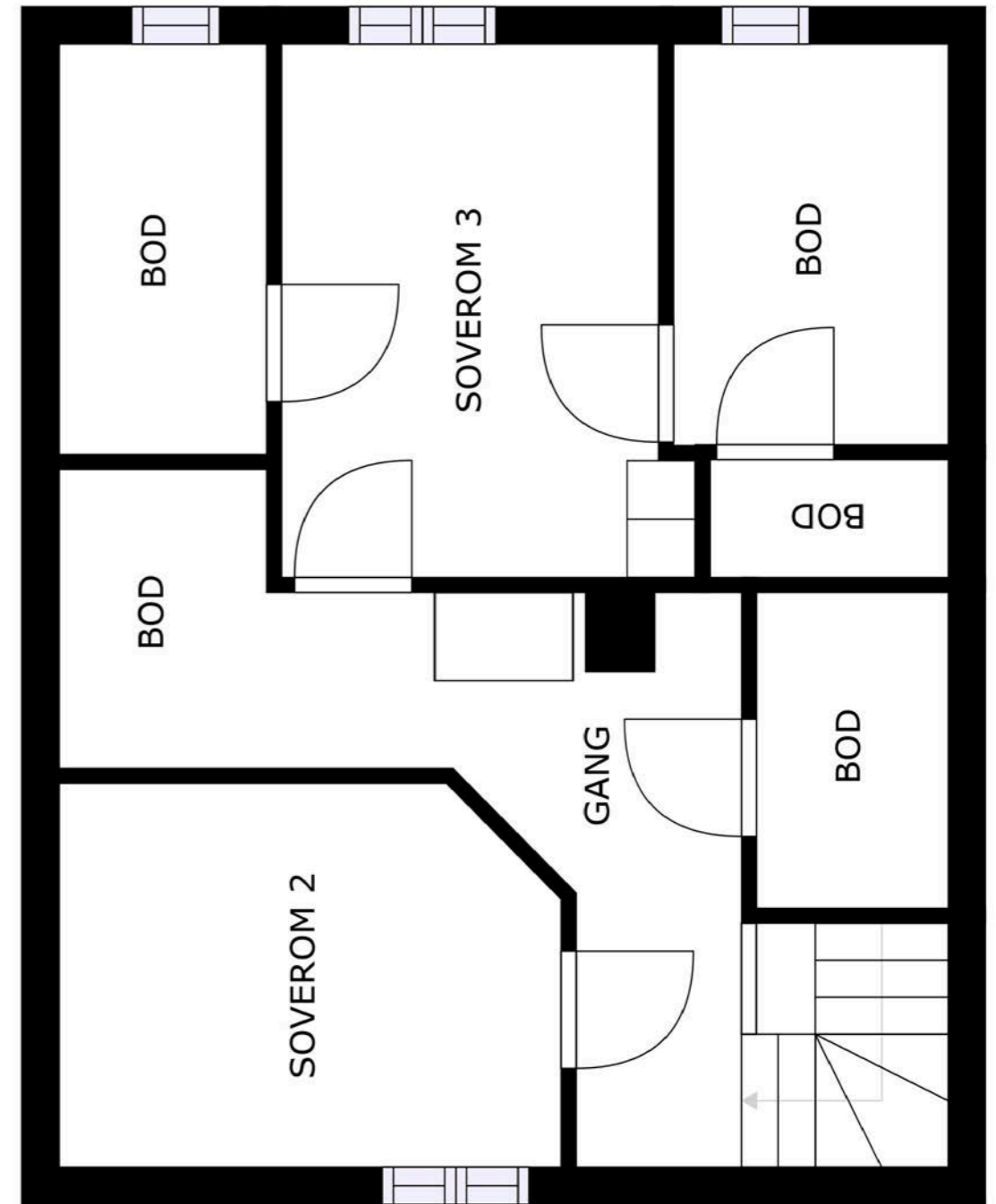


INVISO

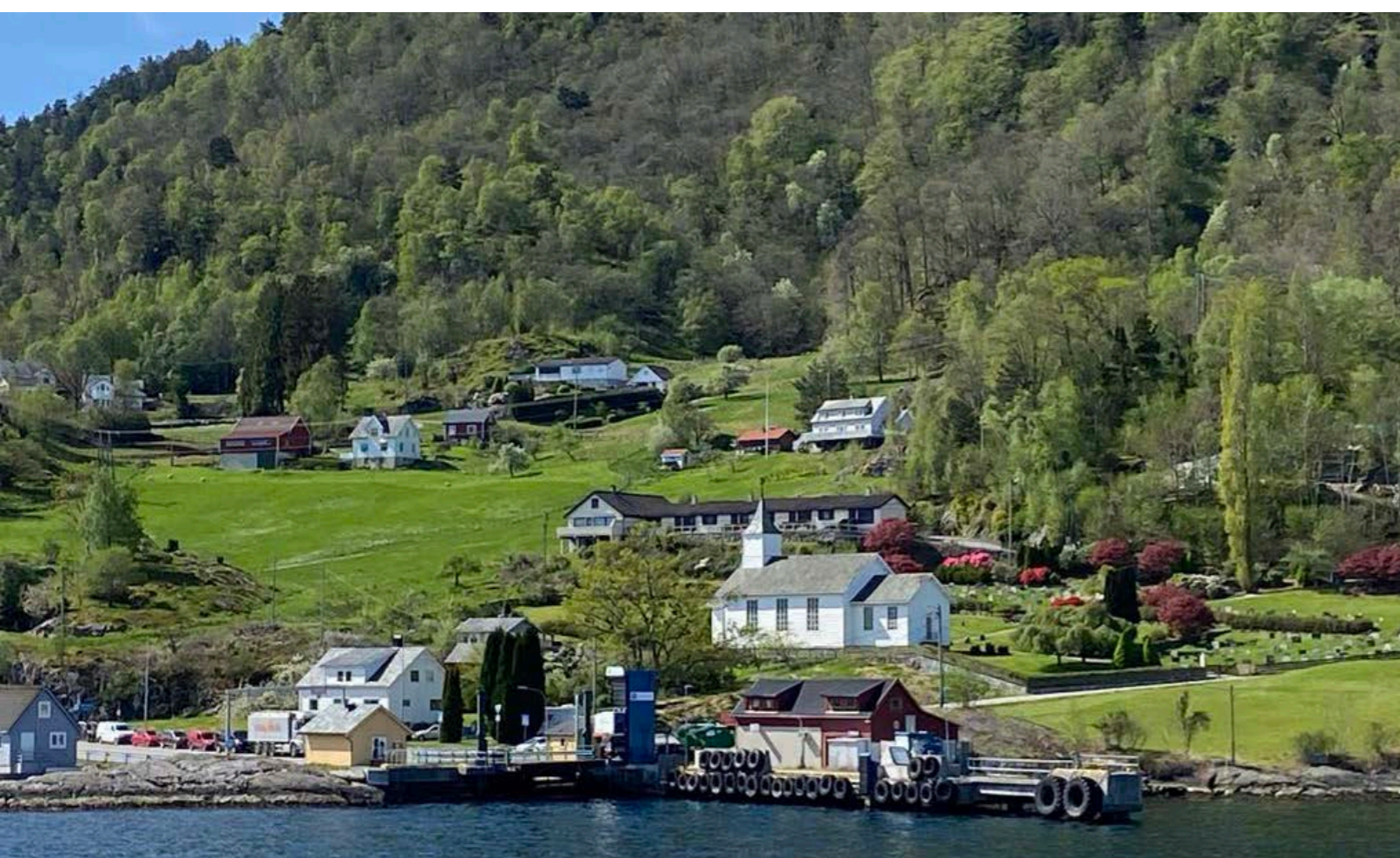
tegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og farge installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

2. etasje



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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

boligen

Areal

BRA 94kvm
P-rom 94kvm

Arealbeskrivelse

Våningshus
Bruksareal
1. etasje: 60 kvm
2. etasje: 34 kvm
Primærrom
Kjeller: 34 kvm Loft: gang og 3 soverom
1. etasje: 60 kvm Gang, stove, etestove, kjøken, gang, bad og soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

30211 m²

Tomtebeskrivelse

Areal frå landbrukstakst:
Antall teiger:
Fulldyrka jord: 1,7 dekar
Innmarksbeite: 2,1 dekar
Skog med høy bonitet: 24,9 dekar
Uproduktiv skog: 0,9
Myr: 2,1 dekar
Åpen jorddekt fastmark: 0,2 dekar
Åpen grunnlend fastmark: 0,1 dekar
Bebygd, samf., vann og bro: 125,9 dekar

Sum grunneigedom: 157,9 dekar

Areal med fritidseigedom: 2.845 m²
Areal med Løa: 2466 m²

Med tveitedalen: 24.857,3 m²
Ved vatnet: 42,4 m²

Det framgår av matrikkelrapporten frå kommunen at gnr. 247, bnr. 7 har 27.366,1 m² og ilag med bnr. 10 areal 2.845m⁸ - tototalareal for eigedommen eksklusivt 30.211,9 m²

Jordsameige (Øøverste teigen) som ein er medeigar i er på 4 761 816,3 m²

I tillegg er arealet på bnr. 9 oppgitt til 128.013 m²

Teigen rundt huset har to gnr/bnr med 247/7 og 247/10 - denne kan slåast saman om ein ynskjer.

Øøverste teigen er ilag med bnr. 5, 7, 6, 3, 2, 4, 1: Totalarealet på denne er 4.761.812 m²

Beliggenhet

Eigedommen ligg landleg og idyllisk til i naturskjønne omgivadar. Det er ca. 10-15 min gange frå huset og til sjøen. Det er ein sti gjennom skogen ned til bade- og fiskeplass.

Nærmaste barneskule er Skarveland Skule, ca. 9 km frå eigedommen. Det er ca. 20 km til Husnes ungdomskule og ca. 19,2 km til Vidaregåande. Spar Valen er nærmaste daglegvarebutikk, og den er ca. 13,5 km frå eigedommen.

Tveitedalen skisenter ligger ein liten køyretur unna eigedommen.

Det er mange fine turar i området og ein kan bl.a nemna Ulvenåsa frå Tveitedalen.

Frå eigedommen er det følgjande avstandar:
- Stord ca. 50, 2 km (Ferje Ranavik - Skjersholmane)
- Haugesund ca. 95,7 km (ferje Utåker - Skånevik)
- Bergen ca. 130 km (ferje Venjanaset - Hatvik)
- Stavanger: ca. 155 km (Ferke Utåker-Skånevik og Arsvågen - Mortavika)

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV-visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Skolekrets

Nærmaste barneskule er Skarveland Skule, ca. 9 km frå eigedommen. Det er ca. 20 km til Husnes ungdomskule og ca. 19,2 km til Vidaregåande.

Bygningssakkyndig

Thomas Angel Langli

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støppt grunnmur på tilbygg.
Murt steinmur på hovudbygg.
Reisverk utført som bindingsverk i tre på tilbygg.
Hovudbygg har tømmervegger.
Takkonstruksjon utført som saltak tekket med skifer på hovudbygg.
Flat takkonstruksjon tekket med papp på tilbygg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne

sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Standard

Boligen har mange feil og mangler. Den må sees på som et total renoveringsobjekt hvor det må påberegnes større utgifter. Ytterdør er ikke tett. Vann kommer inn i nedre kant og gulv i gang er skadet. Maling på brannmur bak vedovn flasser. Himling og vegg bak vedovn har fuktskader. Overflater generelt har behov for oppgraderinger. Mye flassing av maling og sprekker i overflatene. Pågående lekkasje rundt pipe. Tømmervegg, sutak og takkonstruksjon er tydelig fuktskadet rundt pipe. Utskiftinger må påberegnes.

Beskrivelse av innvendige overflater:
1.etasje: Alle golvflater er tekket med belegg. Heildekkande teppe på belegg i stue. Veggflater er tapetserte. Noko plater i yttergang. Alle himlingar er kledd med malte plater.
Loft:
Tregolv på alle golvflater. Heildekkande teppe i eit soverom.
Vegger er tapetserte, noko synlege tømmervegger og plater.
Alle himlingar er kledd med trepanel.

Badet
Golv: belegg
Vegg: baderomsplater
Tak: malte plater i himling

Utstyrt med: golvstående toalett, vask uten skap, speilskap og badekar med moglegheiterfor dusjing.

Kjøken

Golv: belegg

Vegg: tapet

Tak: malte plater i himling

Utstyrt med: eldre malt kjøkeninnreiing, benkeplate er tekket med belegg, vask med stålplate, eldre komfyr med keramisk kokeplate og kjøleskap.

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

Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten.

1.2 Krypekjeller

TG2 settes grunnet mye fuktighet i krypekjellere.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater vegg og himling samt innredning.

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder og slitasje.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder og slitasje på membran ved gulv og vegger.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet generell slitasje og alder på kjøkken.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes grunnet alder på VVS.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes grunnet antatt alder på bereder.

Varmtvannsberedere har en teknisk levetid på 15-30 år.

Den anbefalte brukstiden er på 20 år.

10.5 Ventilasjon

TG2 settes da det mangler mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Anbefaler videre bruk av ventiler i vindu ved utskifting av disse.

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG2 settes grunnet alder på det elektriske anlegget. Utskiftninger må påberegnes innen rimelig tid.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten.

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

TG3 settes grunnet manglende/sviktende drenering og sprekker i grunnmurer.

Det må påberegnes å utbedre drenering og fuktsikring for å forhindre råteskader i treverk og bjelkelag.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

2.1 Yttervegger

TG3 settes da flere kledningsbord og vinduslister må skiftes.

Det må etableres lufting mellom kledning og konstruksjon.

Fuktskader i veggkonstruksjon kan ikke utelukkes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 settes da flere av vinduene og dørene må skiftes ut.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG3 settes da det må tettes rundt pipe og deler av sutak og innervegg må skiftes ut grunnet råteskader.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

TG3 settes da det må påberegnes utskiftninger av sutak og tetting rundt pipe.

Tekkingen må ettersees og det må muligens byttes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG3 settes grunnet funn av lekkasjer og råte i sutak. Utbedringer må gjøres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av Thomas Angel Langli. Denne er vedlagt salsoppgåva.

Følgjande går fram av egenerklæringsskjema då dette er eit dødsbu:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor

være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Seljar har opplyst om følgjande:

- Drenering: Gammel bolig, ingen drenering.

- Noe vanninntrening rundt pipe

- Kjenner ikkje til om det foreligger samsvarserklæring rundt pipa

Innbo og løsøre

Sjå punktet om standard samt løsøre- og tilbehørslista utarbeida av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Eventuelle gardinstenger/oppheng, kvitevarer utanom kjøken samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikkje med i handelen. Dersom kvitevarer og/eller anna teknisk utstyr medfølger, vert det ikkje gitt garantiar knytt til tilstand, funksjonalitet og levetid på desse

Hvitevarer

Kun kvitevarer som er spesifikt angitt i salsoppgåva, følger med. Dette gjelder uavhengig av om kvitevaren(e) eventuelt kan reknast som integrerte. Følgjande følger med i handelen:

Parkering

Parkering på eigedommen.

Energi

Oppvarming

Varmekablar i golv på bad.

Vedomn i stue.
Elles elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Kommunale avgifter

Kr 1 925

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er fordelt slik:

Årsavgift vatn kr. Privat

Årsavgift avlaup kr. Privat

Årsavgift renovasjon kr. 1 925,-

Eiendomsskatt

Kr 387

Eiendomsskatt år

2022

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kr. 387,-

Formuesverdi primær

Kr 192 546

Formuesverdi primær år

2021

Info formuesverdi

Gnr. 247, bnr. 9: 54.916,-

Gnr, 247, bnr. 7: 122.415,-

Gnr. 247, bnr. 10: 15.125,-

Sameiet

Sameienavn

Eikeland

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 247, bruksnummer 7 i Kvinnherad kommune. Gårdsnummer 247, bruksnummer 9 i Kvinnherad kommune. Gårdsnummer 247, bruksnummer 10 i Kvinnherad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Alle dokument kan lesast hos mekar, eller få tilsendt på e-post.

Følgjande er tinglyst på eigedommen gnr. 247, bnr. 7:

Heftelser i eiendomsrett:

1920/900306-1/49 05.07.1920 UTSKIFTING

1947/2727-2/49 21.11.1947 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4617 GNR: 247 BNR: 9

Diverse rettar/plikter etter

skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/3938-1/49 13.10.1965 SKJØNN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/8949-1/49 27.10.2000 FREDNINGSVEDTAK

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Høyrrer til Etne kommune. Sendt inn varsel til kartverket.no

2005/9229-1/49 03.10.2005 ERKLÆRING/AVTALE

Rettshavar: IL TERNEN

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og drift av lysløype/skianlegg

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Avtale om Tvetedalen ilag med gnr. 247, bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 9.

2010/941458-1/200 30.11.2010 JORDSKIFTE

Jordskiftesak 1210-2006-0039 Tveit gnr. 247 v/ Haugalandet

og Sunnhodaland jordskifterett.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1380135-1/200 03.11.2021

21:00

JORDSKIFTE

Sak 1210-2012-0041 Tveit

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- Jordskifte på jaktløvve.

Gnr. 247, bnr. 10

Heftelser i eiendomsrett:

1951/2657-3/49 07.11.1951 BESTEMMELSE OM GJERDE

- GJerdeplikt

2000/8949-1/49 27.10.2000 FREDNINGSVEDTAK

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gnr. 247, bnr, 9 - eihgarandel: 30/948 m²

Eiges ilag med 6 andre. Ulike eigarforhold.

BAUGE KJELL OTTAR

FØDT: 23.01.1947 IDEELL: 90/948

HEIEN AUD ØLFERNES

FØDT: 14.12.1955 IDEELL: 70/948

HEIEN MAGNE

FØDT: 09.07.1955 IDEELL: 70/948

TJELDFLÅT NILS ASBJØRN

FØDT: 27.03.1939 IDEELL: 336/948

SÆBØ VILJA KARLSRUD

FØDT: 16.06.1984 IDEELL: 327/948

KVINNESLAND KJELL MAGNE

FØDT: 25.08.1968 IDEELL: 25/948

Følgjande er tinglyst på eigedommen:

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

1947/2727-3/49 21.11.1947 BESTEMMELSE OM GJERDE

Med flere bestemmelser

1982/9524-1/49 19.10.1982 ERKLÆRING/AVTALE

BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: TERNEN I L

GRUNN TIL SKILØYPE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/8949-1/49 27.10.2000 FREDNINGSVEDTAK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/9229-1/49 03.10.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Rettshavar: IL TERNEN

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og drift av lysløype/
skianlegg

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/941458-1/200 30.11.2010 JORDSKIFTE
Jordskiftesak 1210-2006-0039 Tveit gnr. 247
v/Haugalandet og Sunnhodalaland jordskifterett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Grensetvist mellom gnr. 246 og 247.

2021/1380135-1/200 03.11.2021

21:00

JORDSKIFTE

Sak 1210-2012-0041 Tveit

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Jordskifte på jaktløype.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikkje utstedt ferdigattest/mellombels
bruksløype på eigedomen. Kommunen opplyser at
det ikkje finnest slike dokument i kommunalt arkiv.
Det foreligger heller ikkje byggeteikningar.
Kommunen opplyser at: Vi føreset at rekvirent
hentar ut data som er registrert om bygning(ar) på
eigedomen frå GAB_delen i EDR. For bygg som er
bygd før 1983 er opplysningane i GAB generelt
mindre sikre og mindre omfattande enn for bygg
bygd etter den tid.

Vei, vann og avløp

Eigedomen er tilknytta privat vatn og avlaup.

Det er sptikkttank.

Tilknytta brønn.

Eigedommen er tilknytta kommunal veg.

Regulerings og arealplaner

Gnr. 247, bnr. 7:

Eigedomen ligg i eit område som ikkje er regulert.

Arealføremål iht. kommuneplan er følgjande:

Delareal 5 312 m

Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller
næringsbebyggelse, mv,Nåværende
OmrådenavnLNFS-11-03

Delareal 7 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV495

Delareal 24 893 m

Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og
reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
OmrådenavnL617

Delareal 2 373 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV355

Delareal 2 167 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV335

Delareal 4 638 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV336

Delareal 4 661 634 m

Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og
reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
OmrådenavnL516

Delareal 45 314 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV341

Delareal 12 077 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV806

Delareal 2 000 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV351

Delareal 3 723 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV533

Delareal 2 877 m

KPHensynsonenavn H110_9
KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 27 152 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV348

Delareal 739 m

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhørende strandsone,Nåværende
OmrådenavnV358

Gnr. 247, bnr. 10:

Eigedomen ligg i eit område som ikkje er regulert.
Arealføremål iht. kommuneplan er LNFR areal for
spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse,
mv,Nåværende på 2 846 m² av eigedommen og
avsett til Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
for 648 m²

Adgang til utleie

Det foreligger ingen offentlegrettslege reglar som er
til hinder for utleie av eigedommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsbelagt. Kjøper har
risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom
konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens
§ 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd
(forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres
oppmerksom på at ervervet av eiendommen er
konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å
utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest
mulig etter budaksept dog senest omgående etter
signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker
konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på
bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at

avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikkje odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
34 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 390 000,00))
53 890,- (Omkostninger totalt)
1 443 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 890

Betalingsbetingelser

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Hvitvaskingsreglene

Enebolig
Holmedalsvegen 334
5453 Utåker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 31/01/2023

Langelandshaugen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Seljar har teikna boligselgerforsikring som dekker seljar sitt ansvar etter avhendingsloven avgrensa opp til MNOK 10. I den forbindelse har seljer fylt ut eigenerklæringsskjema som kjøper bør gjera seg kjend med før bodgiving.

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprovisjon vederlag på kr. 52.000,- for gjennomføring av salsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgivar skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 990,-, oppgjørshonorar kr. 5.500,- og visningar kr. 2.200,-. Meklarforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen, totalt kr. 26.484,-. Utlegg er opplysninger fra kommunen og Statens Kartverk, tinglysing av panterettsdokument, nabolagsprofil og utlegg ifm. marknadføring. Dersom handelen ikke kommer i stand har ikke meklar krav på vederlag. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no
Tlf: 970 61 685
Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2
5411 Stord

Salgsoppgavedato

04.06.2024

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:247, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Dødsbo Gunvald Kristian Bauge
Tomt:	2845 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1918

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 04.01.2023**Forutsetninger
(hindringer):**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Oppdragsgiver: Bjørn Bauge**Tilstede under befaringen:** Nei**Fuktmåler benyttet:** Protimeter MMS 3**OM TOMTEN:**

Tomtestørrelse er innhentet fra fonnakart.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur på tilbygg.
Murt steinmur på hovedbygg.
Reisverk utført som bindingsverk i tre på tilbygg.
Hovedbygg har tømmervegger.
Takkonstruksjon utført som saltak tekket med skifer på hovedbygg.
Flat takkonstruksjon tekket med papp på tilbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har mange feil og mangler.
Den må sees på som et total renoveringsobjekt hvor det må påberegnes større utgifter.
Ytterdør er ikke tett. Vann kommer inn i nedre kant og gulv i gang er skadet.
Maling på brannmur bak vedovn flasser.
Himling og vegg bak vedovn har fuktskader.
Overflater generelt har behov for oppgraderinger.
Mye flassing av maling og sprekker i overflatene.
Pågående lekkasje rundt pipe.
Tømmervegg, sutak og takkonstruksjon er tydelig fuktskadet rundt pipe.
Utskiftinger må påberegnes.

ANNET:

Varmekabler i gulv på bad.
Vedovn i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1. Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

1. etasje:

Alle gulvflater er tekket med belegg. Heldekkende teppe på belegg i stue.
Veggflater er tapetserte. Noe plater i yttergang.
Alle himlinger er kledd med malte plater.

Loft:

Tregulv på alle gulvflater. Heldekkende teppe i ett soverom.
Vegger er tapetserte, noe synlige tømmervegger og plater.
Alle himlinger er kledd med trepanel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det antas at tilbygg kjøkken og spisedel er utført etter byggeår.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
1. etasje	60	0	60	68
Loft	34	0	34	37
Sum bygning	94	0	94	105

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

1. etasje:
Gang, stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og ett soverom.

Loft:
Gang og tre soverom.

S-ROM:

Det er ingen S-rom i boligen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.
På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom har behov for renovering og oppgraderinger.
Overflatene er slitte og har sprekker/mangler.

GARASJE / UTHUS:

Det ligger en løe av eldre dato på andre siden av veien.
Denne er ikke kontrollert eller oppmålt.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

31/01/2023



LANGLI TAKST AS
TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnmur oppført som støpt betongmur på tilbygg og murt steinmur på hovedbygg.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble foretatt innvendig og utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Merknader: Murt steinmur har flere sprekker og glipper på utsiden.

Utvendig drenering og tetting mot grunnmur er ikke eksisterende.

Det renner en del vann inn gjennom grunnmurene.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er krypekjeller under tilbygg og hovedbygg.

Begge er inspisert fra innsiden.

Merknader: Krypekjeller under tilbygg er svært fuktig.

Vann renner inn fra utsiden.

Det samme gjelder med krypekjeller under hovedbygg.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt eller stedvis helling bort fra boligen.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Merknader: Ingen merknader.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk i tre og tømrede vegger.

Utvendig kledd med malt trekledning.

Selve veggkonstruksjonen er ikke kontrollert da det krever destruktive inngrep i konstruksjonen.

Merknader: Det er ikke etablert lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det er flere kledningsbord som er råtne og har begynnende råteskader.

Flere vinduslister har begynnende råteskader.

Fukt i konstruksjon kan ikke utelukkes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med ett lags glass i trekarmen.

Vinduer med to lags glass i trekarmen på kjøkken, bad og i gang.

Ytterdør i tre.

Kjellerdør i tre.

Merknader: Noen av glassene har sprekker.

Ytterdøren er ikke tett og det kommer vann inn i nedre kant.

Det har ført til råteskader og fukt i gulv i gang.

4. Tak**TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon utført som saltak tekking med skifer.

Tilbygg har flatt tak tekking med papp.

Visuelt besiktiget fra bakkeplan.

Pipen er visuelt besiktiget fra bakkeplan og via bilder tatt på befaring.

Merknader: Konstruksjonen har svanker i møne og ved gesimser.

Det er påvist råteskader i sutak og i vegg ved pipe på innside loft.

Puss i pipe har sprekker.

Tetting rundt pipe er ikke tett.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1918

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Yttertekking er inspisert fra bakkeplan.

I tillegg er det inspisert fra bilder tatt på befaring.

Taket er tekket med skifer og papp.

Undertak er delvis inspisert fra innvendig loft ved pipe.

Lekter er ikke kontrollert da de ligger under tekkingen.

Skorstein er inspisert fra bakkeplan og via bilder tatt på befaring.

Merknader: Tekkingen har svekkelser i form av mose.

Tak over tilbygg vurderes til å ikke ha nok helling.

Tetting rundt pipe er ikke fungerende.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innvendig loft er innredet.

Kaldt loft er kontrollert gjennom luke i gang ved pipe.

Merknader: Det er store skader på sutak rundt pipe og i innvendig tømmervegg ved pipen.

Noe mott i treverket generelt.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ingen balkonger eller verandaer på boligen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger.

Malte plater i himling.

Gulvstående toalett.

Vask uten skap.

Speilskap.

Badekar med muligheter for dusjing.

Merknader: Baderomsplater mangler tetting i underkant.

Skjøter på plater spriker.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med belegg.

Fall er kontrollert med laser.

Fall til sluk ok.

Merknader: Noe flekker på belegg under badekar.

Terskel mangler spalte for tilluft.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Membran på gulv er i dette tilfelle våtromsbelegg.

I våtsoner på vegger er det baderomsplater.

Merknader: Vegger med vanninstallasjoner er på yttervegg og mot tømret innervegg.

Hullboring er derfor ikke mulig.

Fukt er kontrollert med fuktindikator i og rundt våtsoner. Ingen avvik.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1955
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre malt kjøkkeninnredning.
 Benkeplate er teknet med belegg.
 Vask med stålplate.
 Eldre komfyr med keramiske kokeplater.
 Kjøleskap.

Merknader: Vann var ikke påsatt på befaringdagen så vanntrykk og avløp er ikke kontrollert.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1955
 Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
 Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vannrør utført i kobber og stål.
 Avløpsrør antas å være i soil og/eller pvc.
 VVS vurderes på bakgrunn av alder, da videre vurdering krever spesialkompetanse.

Merknader: Vann var ikke påsatt på befaring.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ca 1980
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Eldre varmtvannsbereder på 152 liter plassert i krypekjeller under hovedbygg.
 Berederen er visuelt kontrollert og ikke funksjonstestet.

Merknader: Bereder vurderes på bakgrunn av antatt alder.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ingen fyrkjeler - oljetanker – varmpumper – fjernvarme – pelletsanlegg - gasskjeler eller lignende varmesentraler i boligen.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er naturlig luft gjennom ventiler i vegger og vinduer.
 På befaring var det mye vind og det trekker mye gjennom vinduer og dører.

Merknader: Det er ikke montert kjøkkenventilator over komfyr.
 Badet har ikke elektrisk fuktstyrt avtrekk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ca 1960

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsboks plassert på vegg i gang.

Anlegget har eldre skrusikringer.

Eldre el-installasjon med gamle brytere og stikkontakter.

Installasjonen er utenpåliggende.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesialkompetanse i det elektriske faget.

Det anbefales å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller tegninger på boligen.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes grunnet mye fuktighet i krypekjellere.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater vegg og himling samt innredning.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet alder og slitasje.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på membran ved gulv og vegger.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet generell slitasje og alder på kjøkken.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder på VVS.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet antatt alder på bereder. Varmtvannsberedere har en teknisk levetid på 15-30 år. Den anbefalte brukstiden er på 20 år.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes da det mangler mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Anbefaler videre bruk av ventiler i vindu ved utskifting av disse.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 settes grunnet alder på det elektriske anlegget. Utskiftninger må påberegnes innen rimelig tid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet TG3 settes grunnet manglende/sviktende drenering og sprekker i grunnmur. Det må påberegnes å utbedre drenering og fuksikring for å forhindre råteskader i treverk og bjelkelag. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
2.1	Yttervegger TG3 settes da flere kledningsbord og vinduslister må skiftes. Det må etableres lufting mellom kledning og konstruksjon. Fuktskader i veggkonstruksjon kan ikke utelukkes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører TG3 settes da flere av vinduene og dørene må skiftes ut. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak TG3 settes da det må tettes rundt pipe og deler av sutak og innervegg må skiftes ut grunnet råteskader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) TG3 settes da det må påberegnes utskiftninger av sutak og tetting rundt pipe. Tekkingen må ettersees og det må muligens byttes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) TG3 settes grunnet funn av lekkasjer og råte i sutak. Utbedringer må gjøres. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.
 avd Sunnhordland

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
 Salg ved fullmakt? Nei Ja
 Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse *Gammel bolig - Ingen drenering*
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse *Gammel bolig -*
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse *Noe vanninntrengning rundt pipe*
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse *Vet ikke om det foreligger*
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9c4673a6-20f2-4e39-a7a5-ed423b781b14

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse
- SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**
23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjøperet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9c4673a6-20f2-4e39-a7a5-ed423b781b14

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	Sted
------	------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

bankID



Bjørn Bauge

9578-5995-4-234181
11.03.2023 16.25

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæringsskjema utfyllt Holmedalsvegen 334.pdf

Dette dokumentet

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9c4673a6-20f2-4e39-a7a5-ed423b781b14



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



ambita

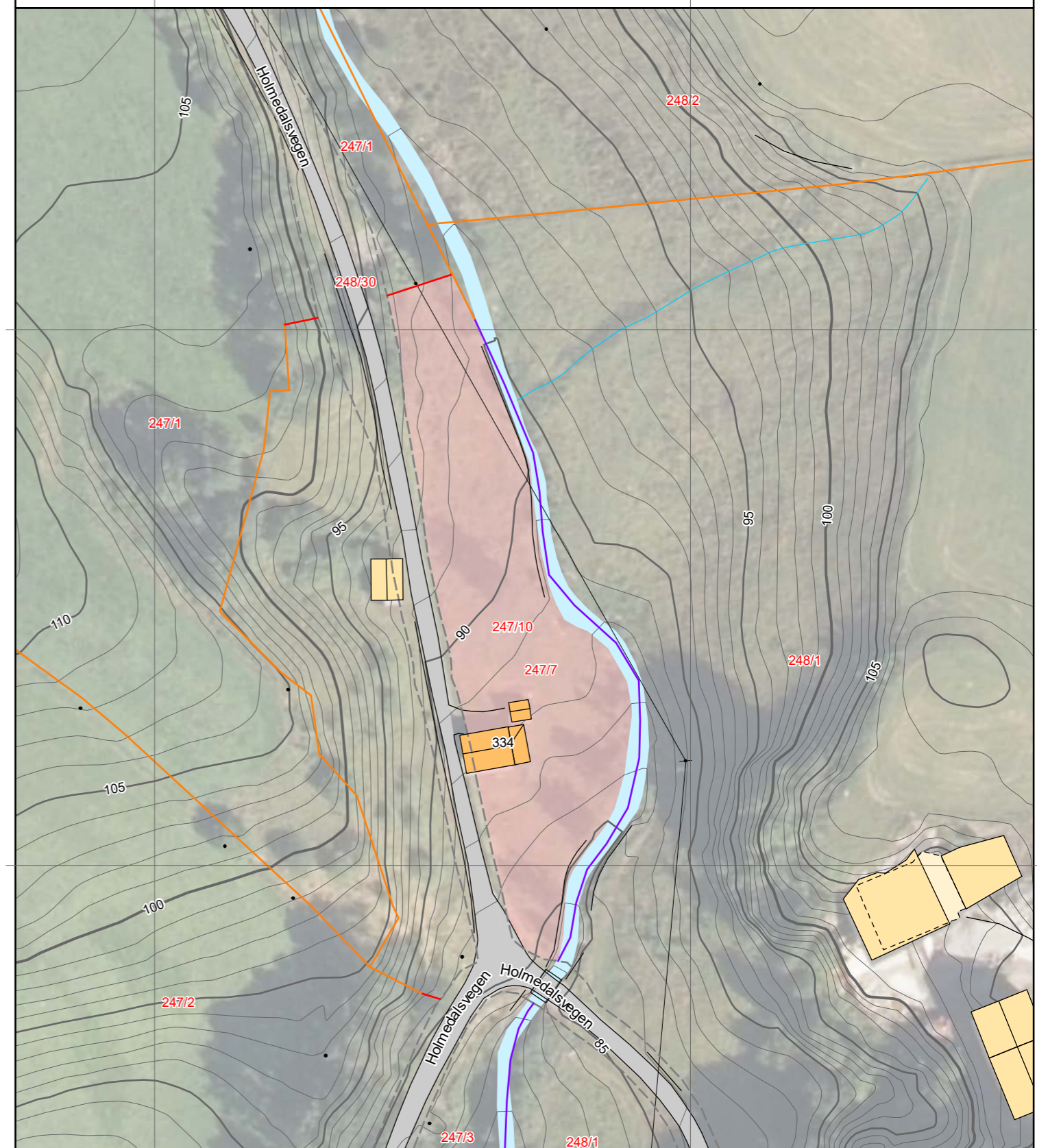
Kommune: 4617 Kvinnherad
 Eiendom: 4617/247/10/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste

Målestokk 1:1000
 Dato: 20.12.2022

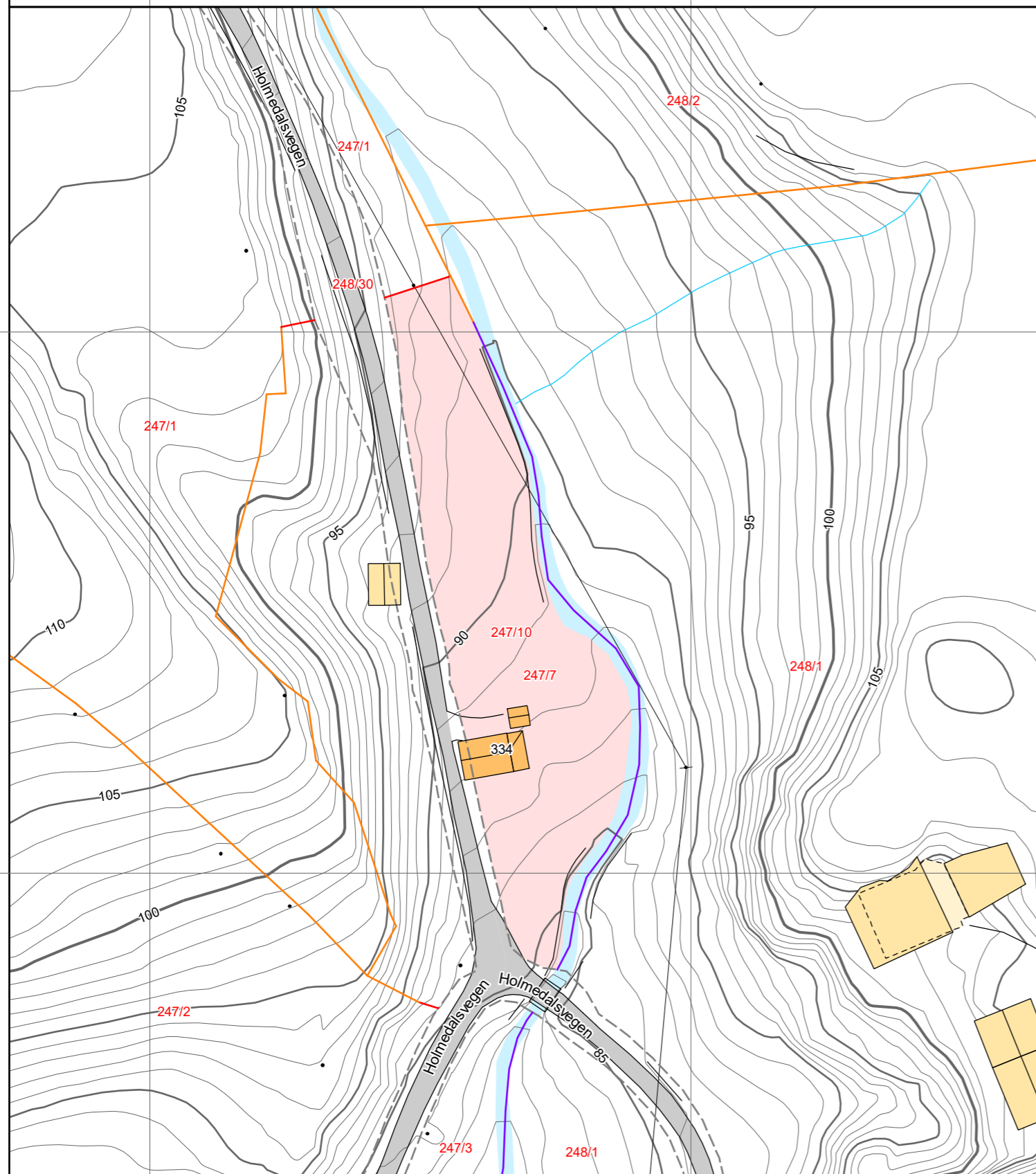


Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/247/10/0/0

Målestokk 1:1000
Dato: 20.12.2022



Tegnforklaring

- █ Adressepunkt
- κ Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- ## Høydekurver
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve

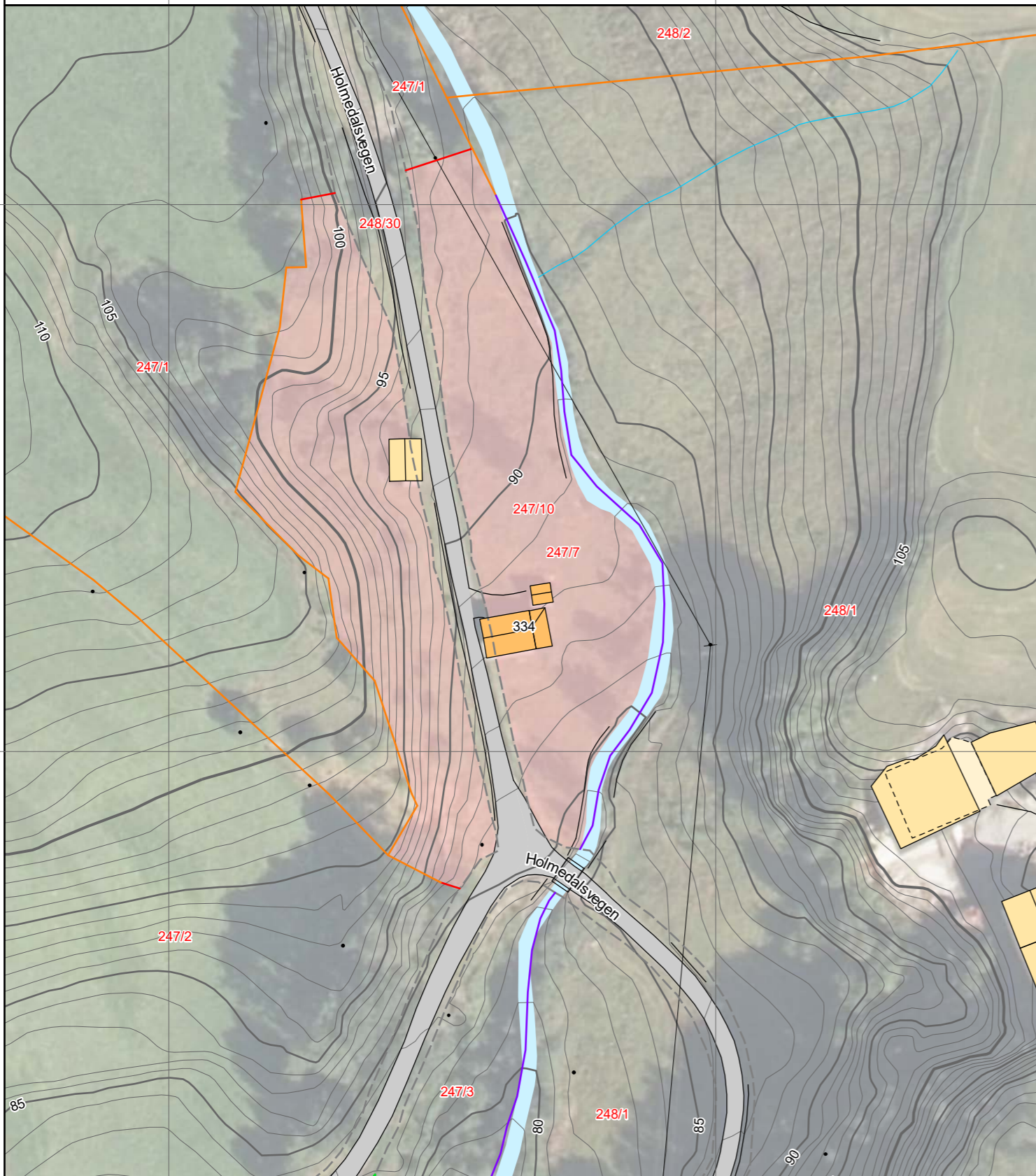
- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/247/7/0/0

Dato: 20.12.2022

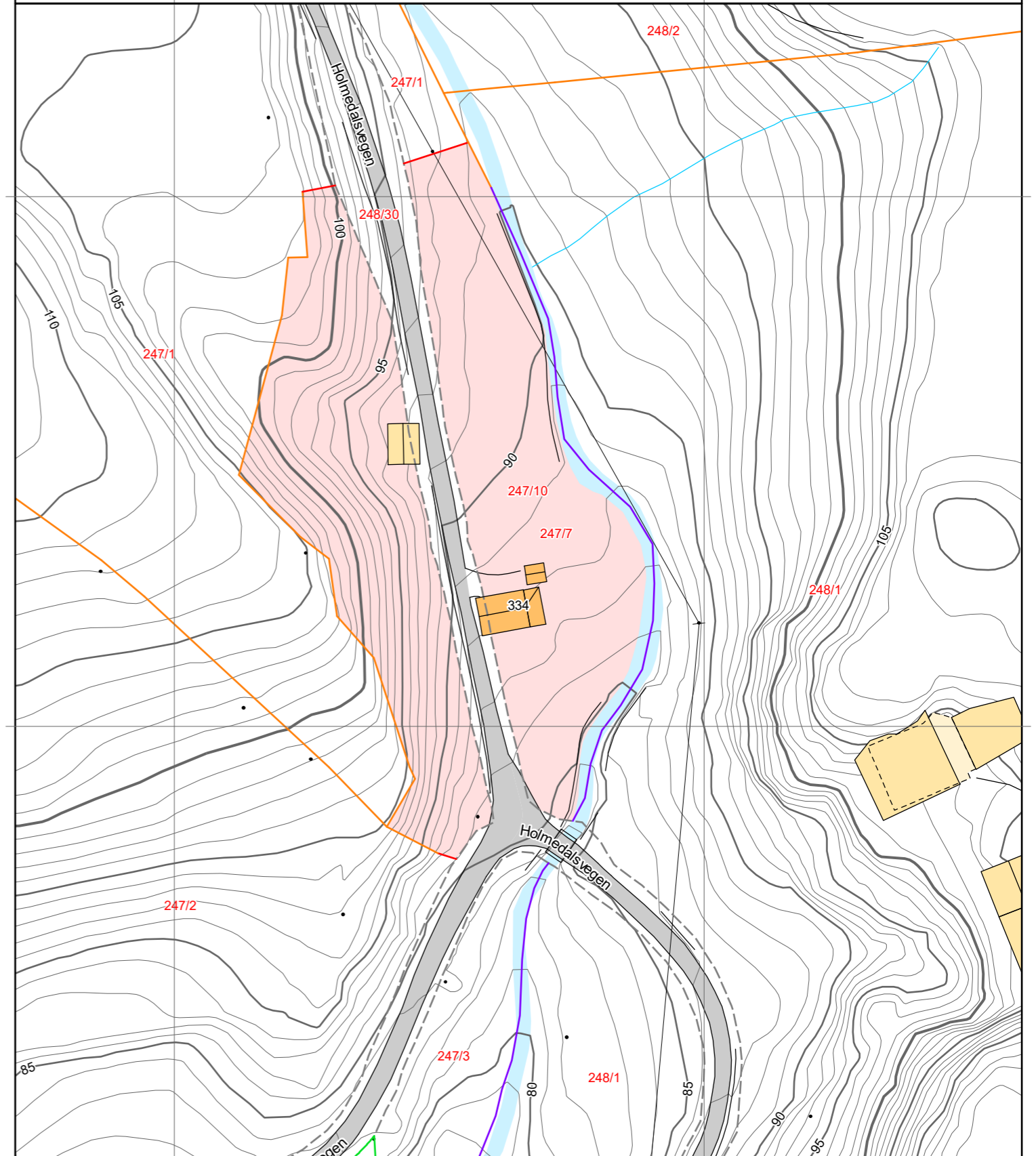


Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/247/7/0/0

Dato: 20.12.2022



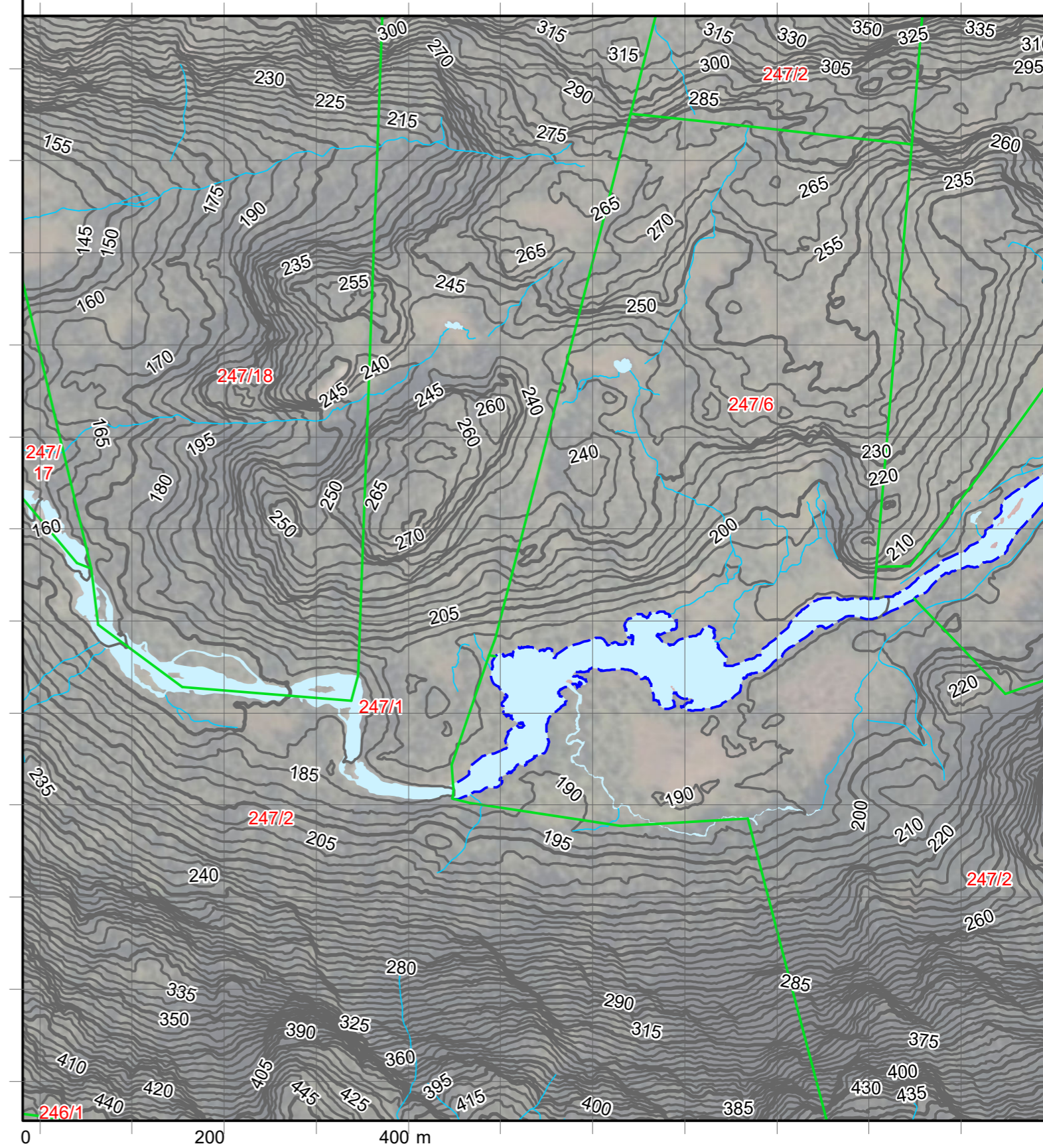
Tegnforklaring

- Adressepunkt
 - Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - Sti
 - Traktorveg
 - Bekk/kanal/grøft
- ### Høydekurver
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Bygningsflate
 - Tiltaksflate
 - Valgt eiendom
 - Vannflate
 - Gang- og sykkelveg
 - Parkeringsområde
 - Veg

ambita

Kommune: 4617 Kvinnherad

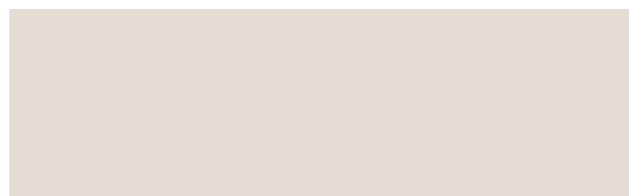
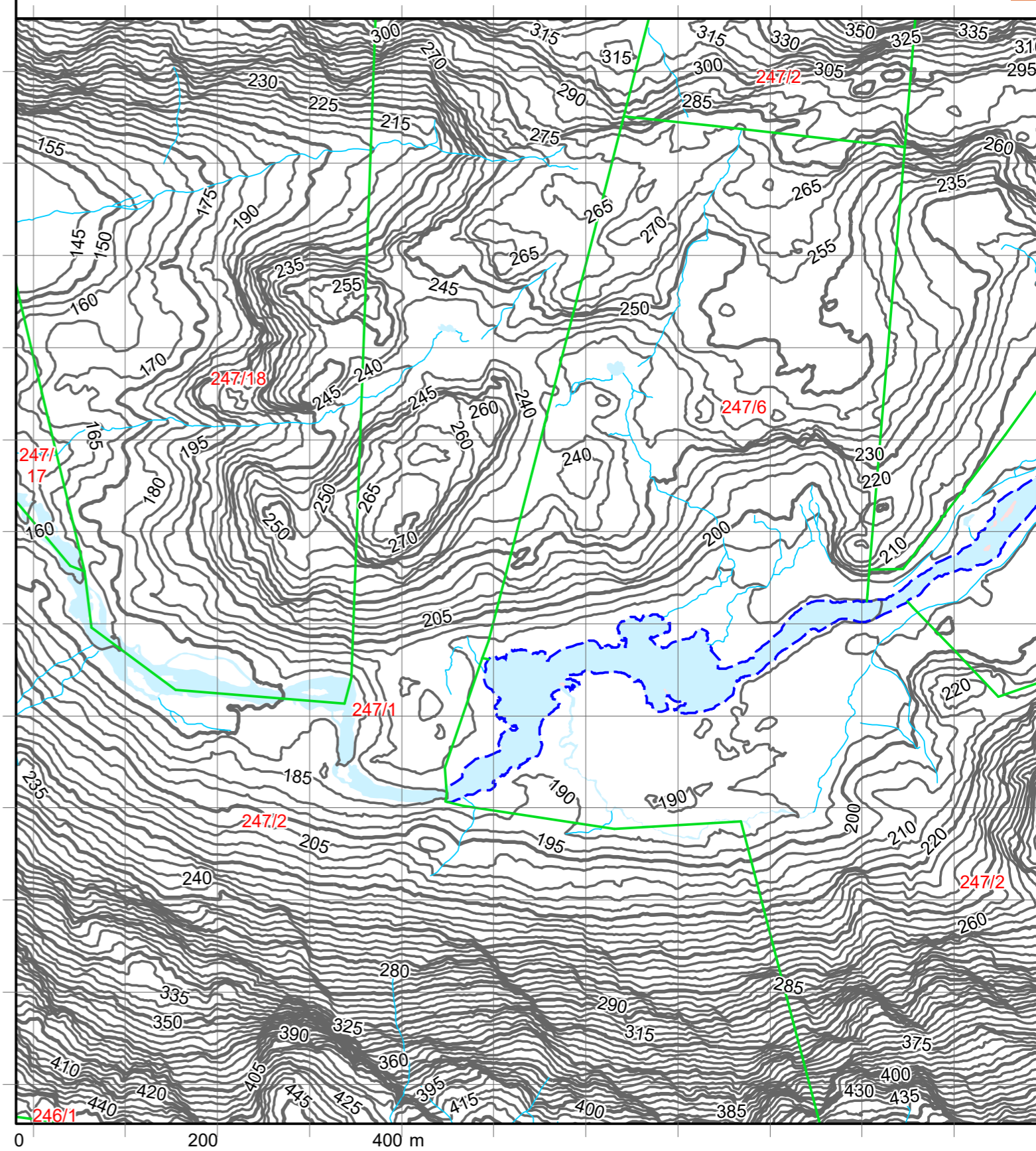
Eiendom: 4617/247/9/0/0



ambita

Kommune: 4617 Kvinnherad

Eiendom: 4617/247/9/0/0



Tegnforklaring

 Adressepunkt

 Kulturminne - punkt

 Naturvernområde - punkt


 Kulturminne - flate


 Naturvernområde - flate

 Bygningslinjer

 Tiltaklinje

Eiendomsgrenser


 Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

 Mindre nøyaktig, 31-199 cm

 Lite nøyaktig, 200-499 cm

 Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

 Stolpe

 Anlegg

Holmedalsvegen 334

Avstand til sjø

368 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	3 t 18 min	🚗
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	1 t 47 min	🚗
🚗 Seldal Linje 760	1 min	🚶
	0.1 km	

Avstand til byer

Haugesund	2 t 9 min	🚗
Bergen	3 t 14 min	🚗
Stavanger	3 t 35 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Husnes	24 min	🚗
🚗 Husnes	25 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Fjellhaugen Skisenter
- Kjøretid: 58 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Kulturhuset Husnes (kino)	25 min	🚗
---------------------------	--------	---

Sport

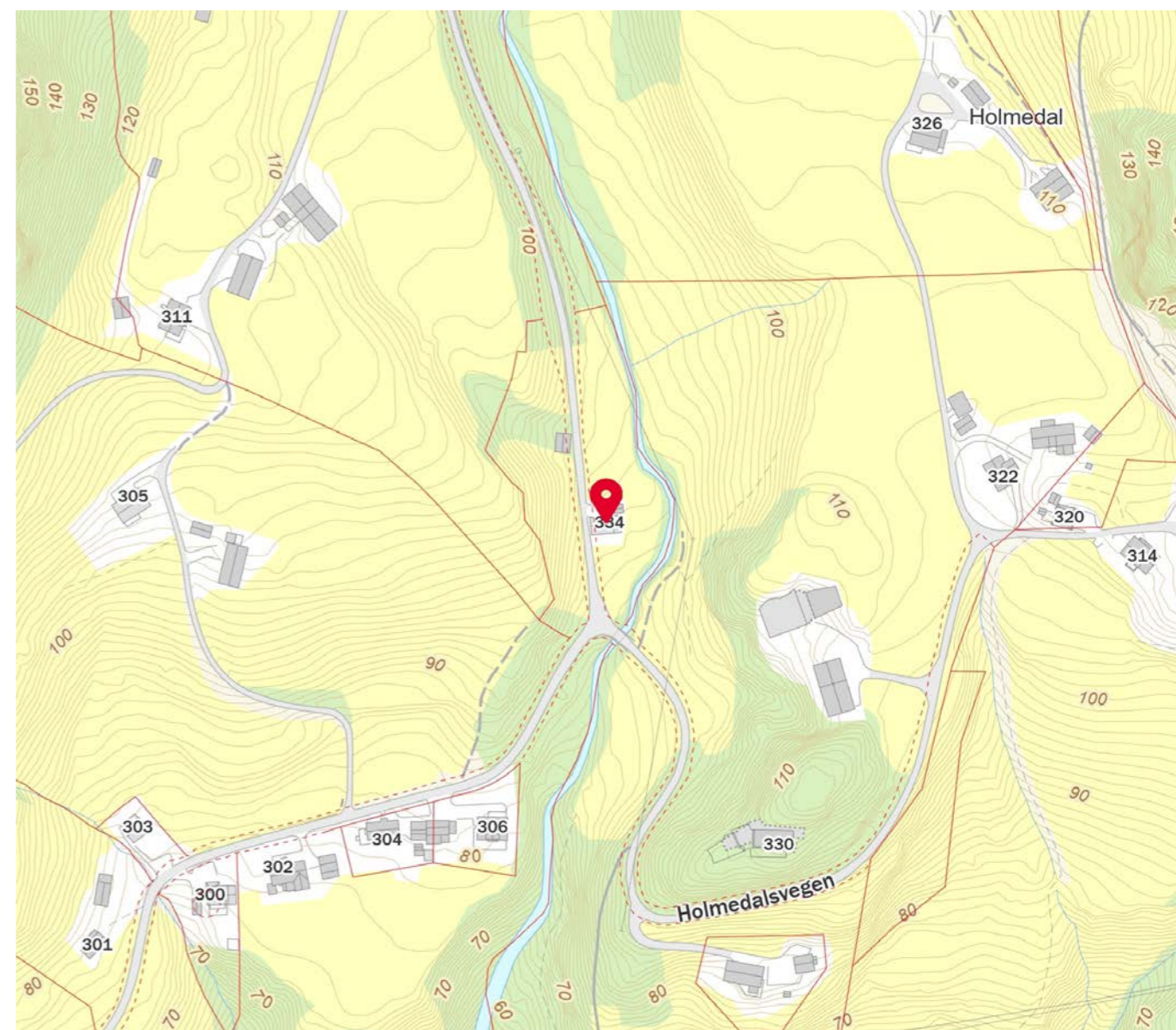
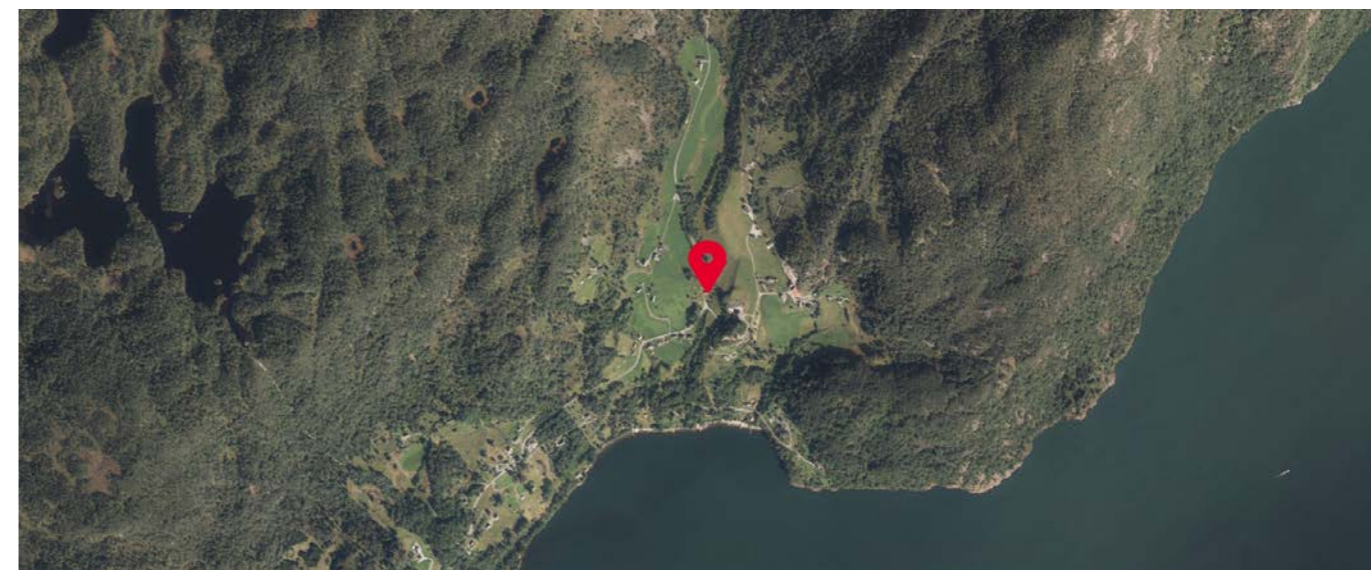
🏠 Holmedal skule Aktivitetshall, ballspill	21 min	🚶
	1.8 km	
🏠 Skarveland skule Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚗
	8.3 km	
🚴 Trim X Husnes	26 min	🚗

Dagligvare

Spar Valen	17 min	🚗
PostNord	13.5 km	
Bunnpris Husnes	22 min	🚗
Søndagsåpent	18.8 km	

Varer/Tjenester

📦 Husnes Storsenter	25 min	🚗
📦 Vitusapotek Kvinnherad	25 min	🚗
📦 Vitusapotek Husnes	25 min	🚗
🍷 Husnes Vinmonopol	25 min	🚗



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Holmedalsvegen 334
5453 UTÅKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230064

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

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