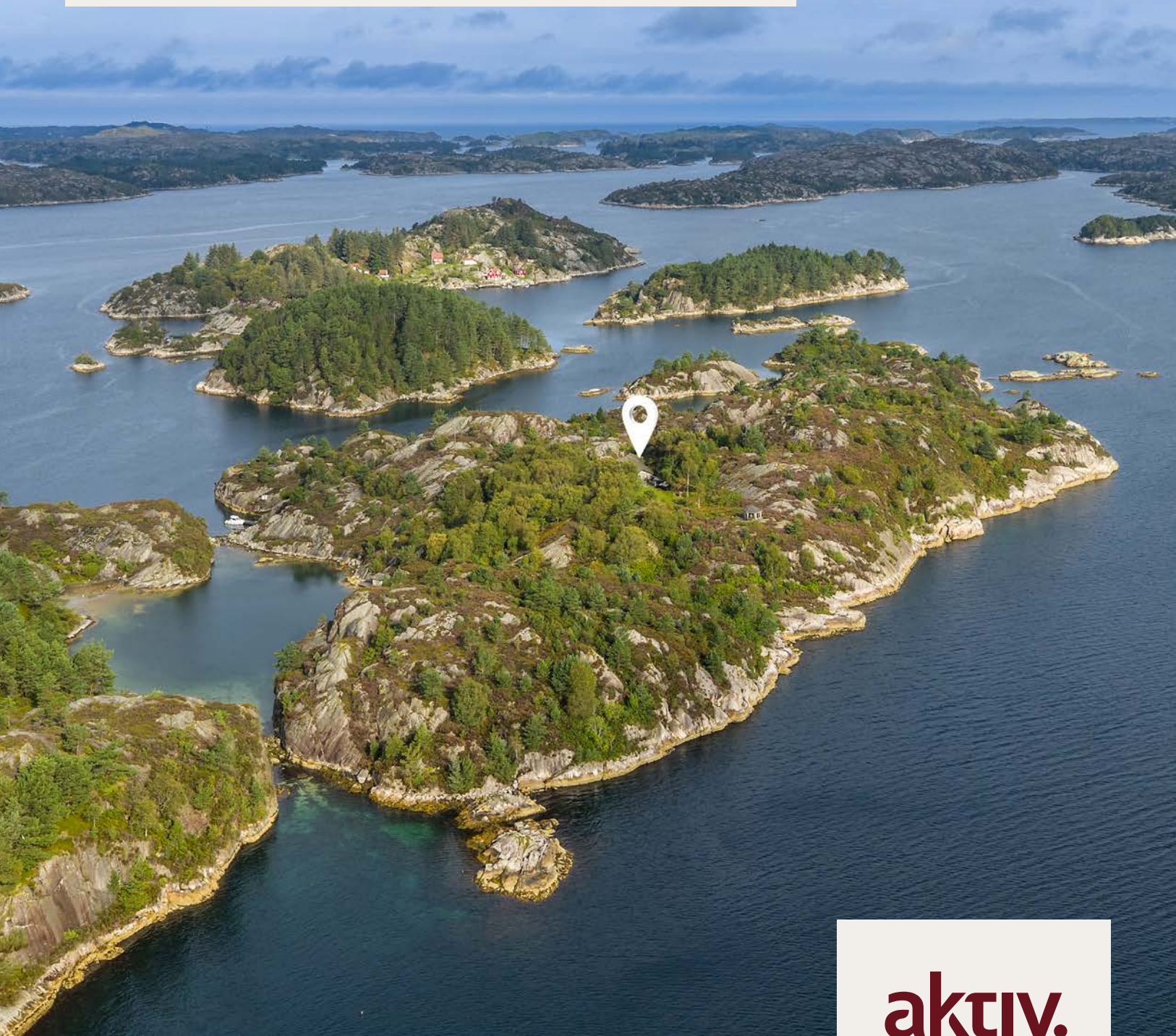


Ospøyane 1, 5420 RUBBESTADNESET

**En helt unik mulighet til å eie en egen øy i vakre omgivelser - Særegen hytte med arkitektur som virkelig skiller seg ut**



**aktiv.**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

**E-post** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 132 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 382 640,-  
**Selger:** Magnhild Halland Nesse  
Åse Markhus  
Jørn Halland

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 125/164 kvm  
**Tomtstr.:** 74160.5 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 144, bnr. 17  
**Oppdragsnr.:** 1509250225

# En helt unik mulighet til å eie en egen øy i vakre omgivelser - Særegen hytte med arkitektur som

Velkommen til Ospøyane 1 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/Aktiv eiendomsmegling!

Opplev en svært sjelden mulighet til å eie din helt egen private øy med en særegen hytte. Øya ligger usjenert til, omgitt av glitrende vann og med en idyllisk lagune like ved. Hytta har gjennomtenkte tilbygg og koselige soner, med arkitektur og detaljer som virkelig skiller seg ut. Her finnes lune hjørner for avslapning, rom for sosiale stunder, og flere vindusflater som slipper naturen inn. Nyt total privatliv, båtliv, bading og solnedganger fra egen brygge i et paradys skapt for hygge og rekreasjon året rundt.

Adkomsten til øya er enkel og del av opplevelsen med en kort båttur fra Agahamn, som nås på ca. 1 time fra Haugesund eller vel 2 timer fra Bergen.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 75 |
| Budskjema .....         | 92 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 125 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 164 kvm

TBA: 17 kvm

### **Hytte**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 125 kvm Gang, fire soverom, stue/kjøkken, peisestue, badrom, wc-rom og teknisk rom.

BRA-e: 13 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm

### **Lysthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm

### **Badehus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av formen på boligen kan arealer ha avvik utover det som er oppmålt.

Det er ikke mulig å fastslå korrekt areal ut fra fremviste tegninger.

Naust er ikke oppmålt.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå

tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. TBA er det totale arealet på treplattinger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

74160.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Merknad fra Bømlo kommune: "Eigedomen registrert i matrikkelen med i alt 9 øyar/holmar, avgrensa naturleg mot sjø. Noko usikkert areal då eigedomen grensar til sjø, oppgitt areal henta frå matrikkel og utrekna med den kystkontur som er registrert der. Hovedøy er reistret med eit areal på om lag 64 747m2."

Hovedsakelig naturtomt. Forøvrig plenareal og terrasse.

### **Beliggenhet**

Ospøyane 1 ligger midt i Bømlo kommunes vakre skjærgård, mellom Ålforo og hovedøya Bømlo. En vegløs, uberørt øy, full av naturlig skjønnhet, med krystallklart vann rundt, små viker og frodig kystnatur. Ospøyane består av to øyer, adskilt av et smalt, glitrende sund som skaper en idyllisk skjærgårdspørle.

Tilgang skjer med en kort båttur fra Agahamn, som nås med bil på ca. 1 time fra Haugesund eller vel 2 timer fra Bergen. Ospøyane 1 er stedet for deg som drømmer om en egen skjærgårdsoase – en sjelden kombinasjon av lett tilgjengelighet og total ro midt i Vestlandets vakreste natur.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst via sjø og en har flere ulike reiseruter via sjø, alt etter hvor en reiser fra.

På visningsdag møt opp 11:45 ved gamle skolebygget på Aga. Der er det en parkeringsplass. Båten kjører fra Aga kl 12.00 på visningsdag. Kfr. megler for mer info.

### **Bebyggelsen**

Øy med flere nærliggende øyer av ulik størrelse og omgitt av sjø. Herunder uberørte øyer og bebygde øyer.

## **Bygningssakkyndig**

Thomas Angel Langli

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fra eierskifterapport:

Bjelkelag i tre. Fundamentert på søyler. Bjelkelag er utført som innskuddsgulv. Reisverk er oppført i tre. Kledd på utsiden med stående og liggende lengder av hun.

Takkonstruksjon er utført som saltak. Tekket med pannelignende ståltak. Under ståltaket ligger det shingel fra byggeår.

For mer informasjon se vedlagt eierskifterapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Stord Rørleggerforretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

\_ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Byggmester Alf Halland

Beskrivelse av arbeidet: Alt snekkerarbeid er utført av byggmester

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

- Ja

Har hatt besøk av små spissmus

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Tettet der vi fant passasjer og har satt inn musejager.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Stord Rørleggerforretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Stord Rør installerte all vann og avløp i hytta.

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

- Ja

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Grov Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: All el. installasjon

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

- Ja

Fikk utført tilstandsvurdering i 2025.

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

- Ja

I 1998 ble det søkt om seks nye hytter på øya. To ble godkjent og ble lagt inn i kommuneplanen, men som nå er foreldet.

Vår mor på 89 år som ikke er mobil lenger, har bruksrett. Men bruksretten kommer aldri til å bli benyttet. Det foreligger helseerklæring fra lege om at hun ikke er i stand til å bruke denne.

## **Innhold**

Hytten er oppført over én etasje, og inneholder:

Gang, fire soverom, stue/kjøkken, peisestue, baderom, wc-rom og teknisk rom.

Utvendig bod i tilknytning til hytten.

## **Standard**

Hele hytten har en særegen arkitektur og utforming med blant annet spesiallagde vinduer og møbler.

Stue av svært god størrelse inndelt i flere ulike soner. I den ene enden er det laget til en koselig peisestue med åpen peis i naturstein som fortsetter dekorativt utover veggen. Videre fører stuen ut i et stort sosialt oppholdsrom med flere sitte- og spisesoner. Midt i stuen finner man en dekorativ trestamme og dekorative møbler som står i stil med resten av hyttens arkitektur og innredning.

Kjøkkenet i åpen løsning mot stue med kjøkkeninnredning i furu og heltre benkeplate. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og oppleves svært luftig. Det er frittstående kjøll/frys og komfyr.

Fire soverom av god størrelse hvorav alle har plassbygde senger. Det ene rommet er innredet med dobbelseng og de tre andre har køyesenger.

Baderom med panel på vegger og furugulv. Badet har dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsseksjon med servant.

Wc-rom med gulvstående toalett og vegghengt servant. Ene vegg på baderom har dekorativ natursteinsvegg.

Romslig gang med entrè og plass til oppheng av yttertøy.

Teknisk rom med varmtvannsbereder.

Overflater: Hytten er hovedsakelig innredet med furugulv, samt trepaneler og hun på vegger og i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

-Terrengforhold: TG2 settes da terrenget heller ned mot boligen på 3 av 4 sider.

-Vinduer og ytterdører: TG2 settes grunnet alder og normal slitasje på dører og vindu. Utskiftninger må påregnes innen 5-15 år.

-Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: TG2 settes grunnet alder og noe mosegrodd overflate på tekking. Vedlikehold må påregnes.

-Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 settes grunnet alder på selve konstruksjonen. Anbefaler å ha jevnlig kontroll.

-Balkonger, verandaer og lignende: TG2 settes grunnet generell slitasje på overflater. Det er behov for vedlikehold.

-Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes grunnet normal aldersslitasje på overflater og sanitærutstyr.

-WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes grunnet alder på vvs.  
-Yttervegger: TG2 settes grunnet alder og behov for vedlikehold av ytterkledning.

Forhold som har fått TG3:

-Bad Overflate gulv: TG3 settes grunnet manglende sluk og tettesjikt på gulv. Rommet må oppgraderes til dagens krav til våtrom for å lukke avviket. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

-Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes da rommet må oppgraderes i sin helhet for bli et godkjent våtrom. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

-Varmtvannsbereder: TG3 settes grunnet alder på bereder og manglende sluk eller lekkasjesikring. Ved bytte av bereder anbefales det å etablere lekkasjesikring. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

-Ventilasjon: TG3 settes grunnet manglende tilkobling av kjøkkenventilator. Det må kobles til luftekanal som føres på utsiden av boligen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

Fritidsboligen selges møblert som på visning. Kun utvalgte styling-produkt som del av presentasjonen av boligen vil bli tatt med av selger.

### **Hvitevarer**

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

Hytten har frittstående komyr/platetopp, samt kjøøl/frys. Disse medfølger i handelen.

### **Parkering**

Ingen parkering på eiendommen. Eiendommen har adkomst via sjø.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg, polisenummer 8382110

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Byggeår er noe ukjent. Ca. 1980.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn og åpen peis. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 250 000

## **Omkostninger kjøper**

5 250 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

132 640 (Omkostninger totalt)

149 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 382 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 399 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 402 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

## **Kommunale avgifter**

Kr 4 876 for år 2024

## **Informasjon om kommunale avgifter**

Herav:

Eiendomsskatt: Kr. 4 408,-

Feiing: Kr. 468,-

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

## **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023: Kr. 319 345.

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold etc.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 144, bruksnummer 17 i Bømlo kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4613/144/17:

16.12.1974 - Dokumentnr: 10784 - Erklæring/avtale

BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: HALLAND ALF OG KONA

MEGLERS KOMMENTAR: Tinglyst bruksrett til selgernes foreldre. Foreldrene er ikke i stand til å benytte seg av tinglyst bruksrett, og megler har mottatt helseerklæring fra

lege som bekrefter dette.

Dokumentnr: 901603 - Opprettelse av matrikkelenheten  
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 71864 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1219 Gnr:144 Bnr:17

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på noen av tiltakene på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger byggegodkjente tegninger, datert ca. 10.05.1973.  
Boligens særpreg med ulike vinkler og utforminger, kombinert med flere endringer, gjør at det er vanskelig å påpeke og kontrollere den faktiske bruken av rommene.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger på annet enn opprinnelig hytte, og flere bygg/tiltak er ikke byggemeldt hos kommunen. Herunder lysthus, bod, badehus, naust, brygge, flytebrygge etc.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Adkomst via sjø.

Vann: Pumpe og stor regnvannstank som går videre til varmtvannsbereder (dusj/vask).  
Drikkevann fraktes til hytten.

Avløp: Ned i myr (avløpsledning ned sørøst for hytten). Dette er ikke avklart med kommunen, og kommunen, som er forurensningsmyndighet, kan pålegge eier oppgradering av anlegget i henhold til dagens krav. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger utenfor regulert område, men er i kommuneplanen avsatt til LNF

område (Landbruks-, natur, og friluftsområde). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 7 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse - alle inkl.

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 148 880,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 79 000,-.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

[kristoffer.h.ekrene@aktiv.no](mailto:kristoffer.h.ekrene@aktiv.no)

Tlf: 978 75 360

### **Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

[kristoffer.h.ekrene@aktiv.no](mailto:kristoffer.h.ekrene@aktiv.no)

Tlf: 978 75 360

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

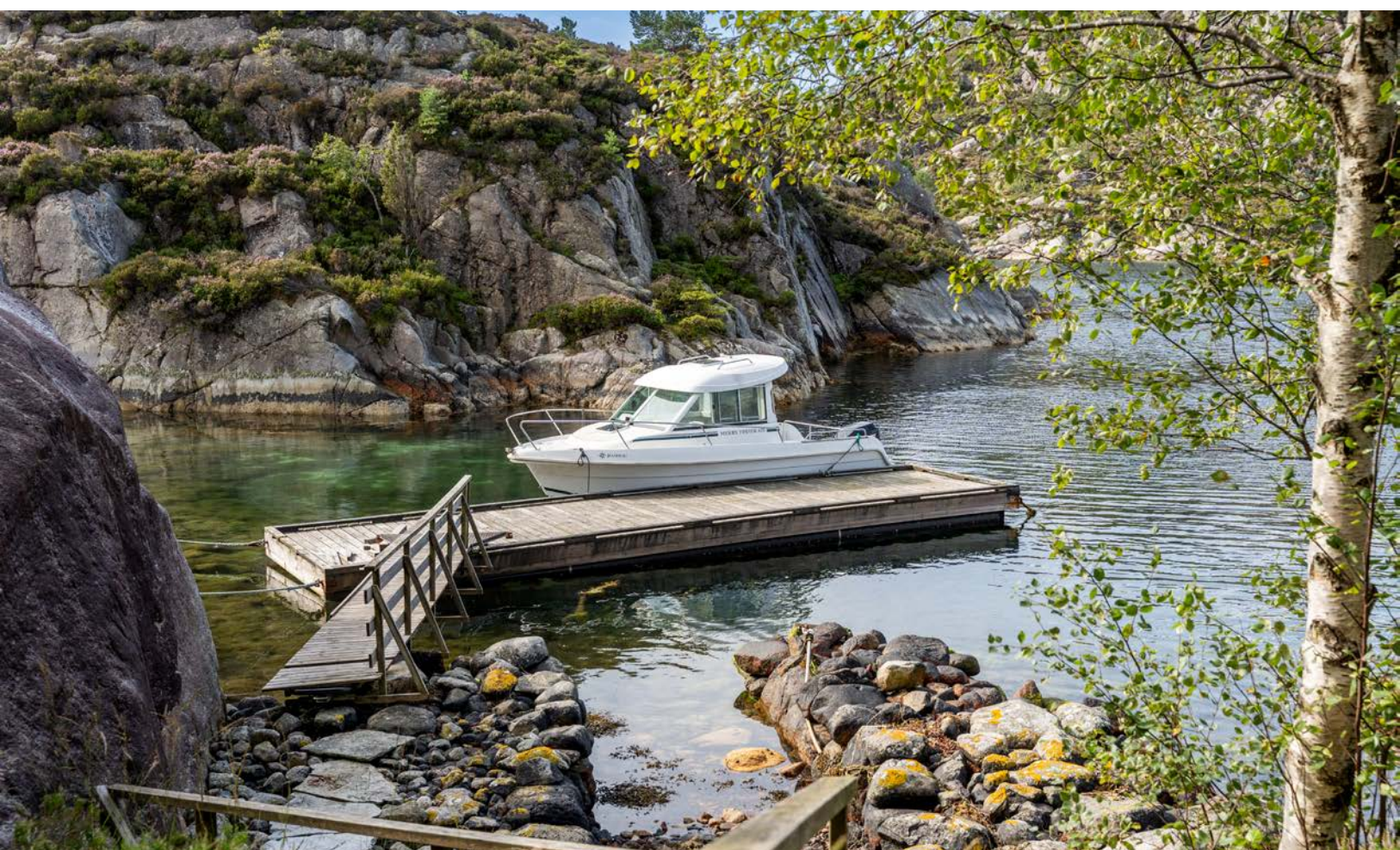
**Salgsoppgavedato**

14.04.2026





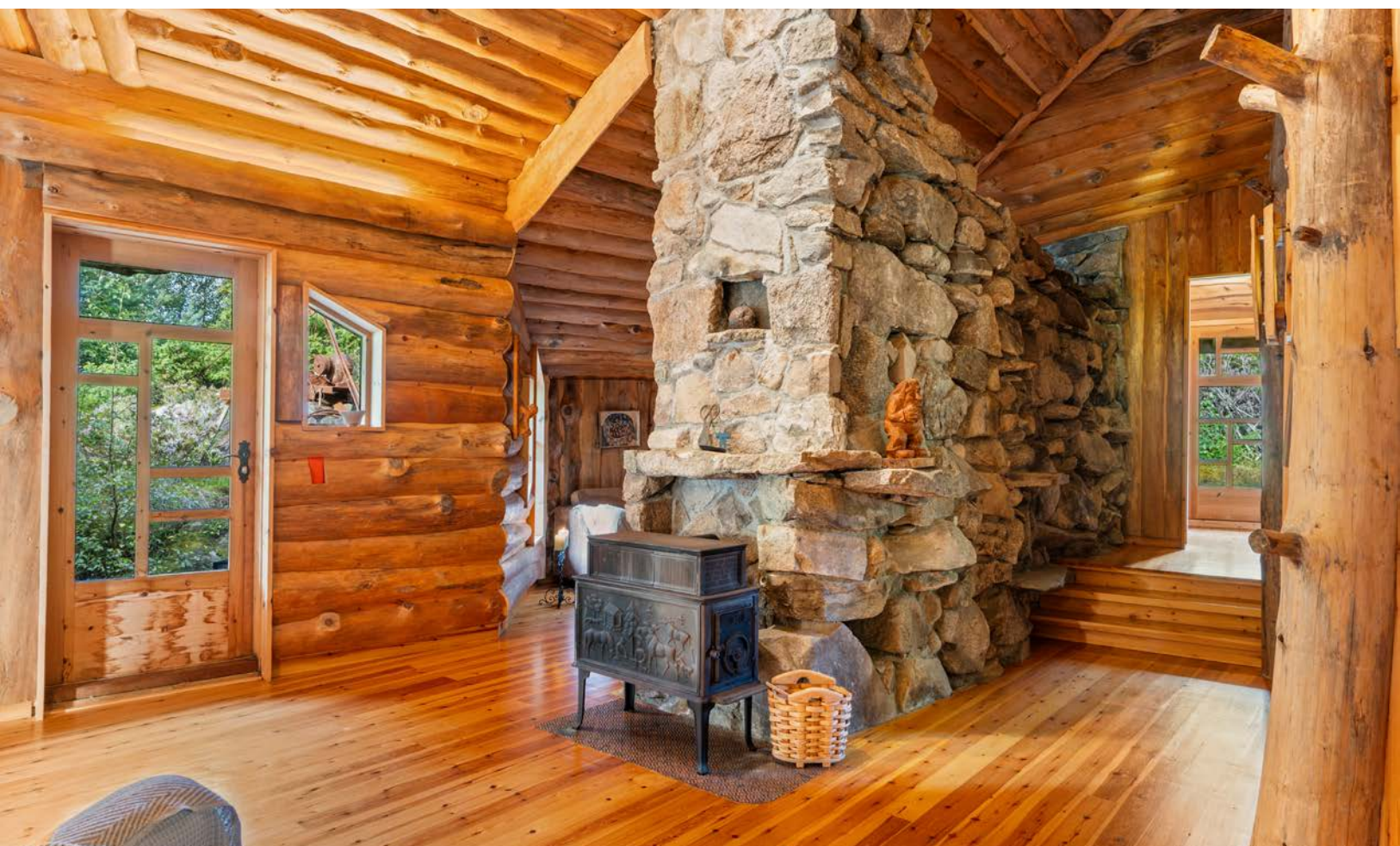














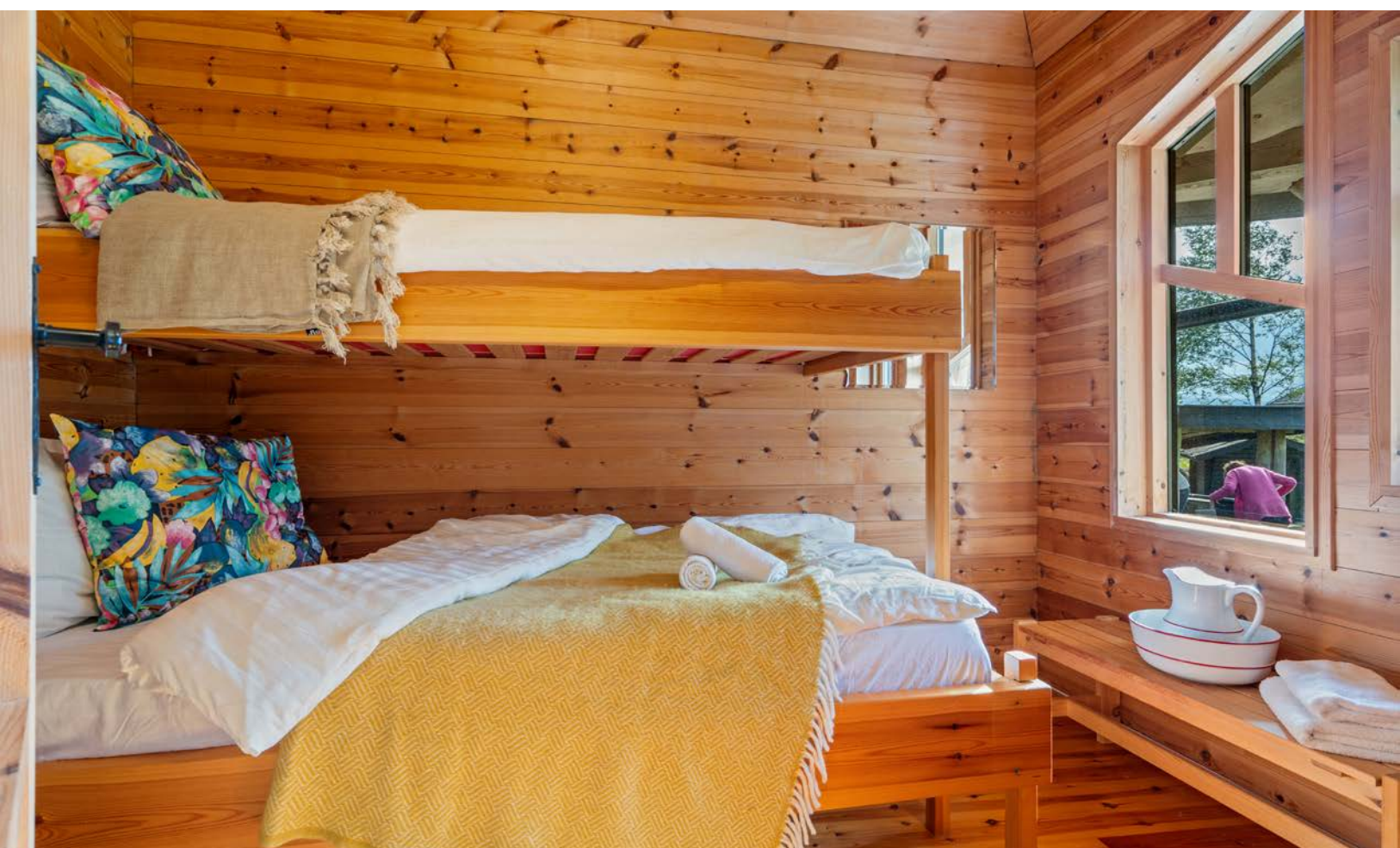
























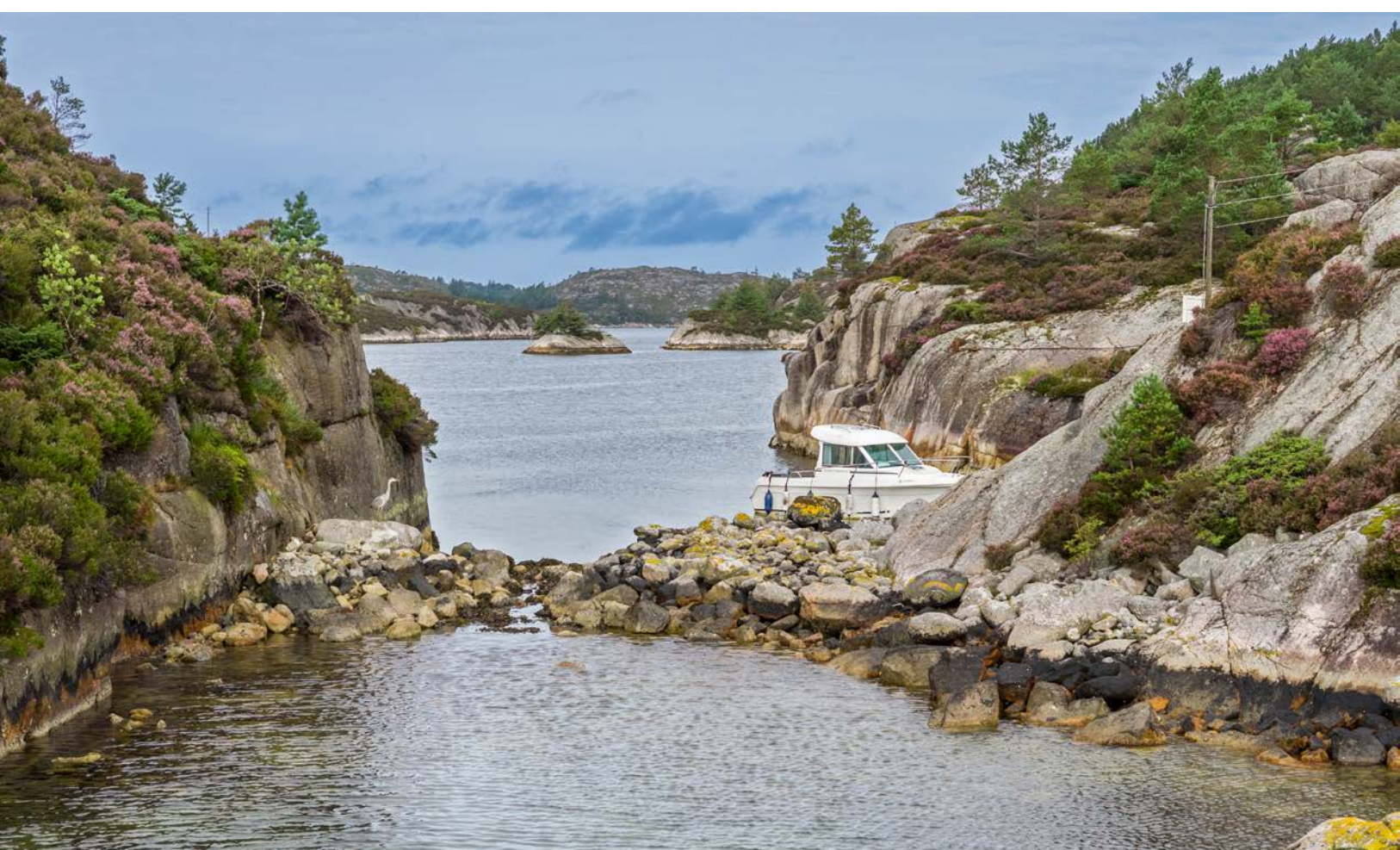








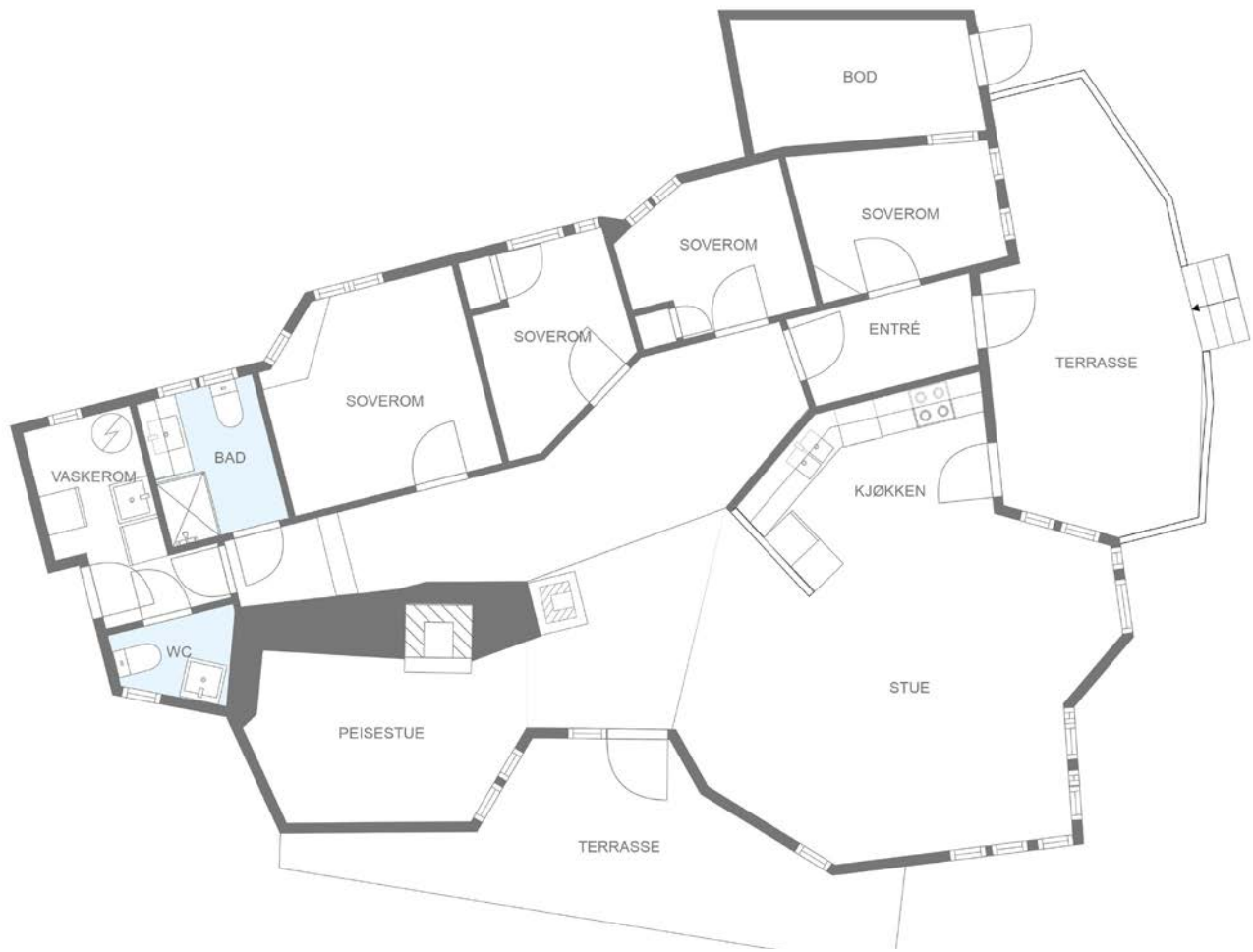












# Vedlegg

Fritidsbolig  
Ospøyane 1  
5420 Rubbestadneset



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 3 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 8 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 4 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Thomas Angel Langli**

Dato: 18/08/2025

Ringvegen 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.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr: 144, Bnr: 17     |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Åse Markhus m/fl      |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | 0                     |
| <b>Festenr:</b>              | 0                     |
| <b>Andelsnr:</b>             | 0                     |
| <b>Tomt:</b>                 | 74 160 m <sup>2</sup> |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Ikke kjent            |
| <b>Adkomst:</b>              | Båt                   |
| <b>Vann:</b>                 | Privat                |
| <b>Avløp:</b>                | Privat                |
| <b>Regulering:</b>           |                       |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikke kjent            |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Ikke kjent            |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke kjent            |
| <b>Byggeår:</b>              | Ca 1980               |

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

04.08.2025

**Forutsetninger:**

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.

**Oppdragsgiver:**

Åse Markhus m/fl

**Tilstede under befaringen:**

Ja

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Tomtestørrelsen er innhentet fra Propcloud.  
Eiendommen består av en øy med mye naturtomt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bjelkelag i tre.  
Fundamentert på søyler.  
Bjelkelag er utført som innskuddsgulv.  
Reisverk er oppført i tre.  
Kledd på utsiden med stående og liggende lengder av hun.  
Takkonstruksjon er utført som saltak.  
Tekket med pannelignende ståltak.  
Under ståltaket ligger det shingel fra byggeår.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Lekkasje i takrenne ved inngangsparti.  
Utskiftinger og vedlikehold av ytre overflater må påregnes.  
Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

**ANNET:**

Oppvarming:  
Elektrisk.  
Vedovn.  
Åpen peis.

**VVS:**

Vanntank på ca 1000 liter som samler regnvann er plassert i utvendig bod.  
Det er ikke godkjent avløpssystem til toalett.  
Gråvann slippes ut i grunnen.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringdagen 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):**

Behandlet furugulv på alle gulvflater.

Trepanel og villmarkspanel på alle vegger og i himlinger.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligen skal selges.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Etter oppgitt byggeår er det gjort flere endringer og tilføyinger med boligen. Eiere opplyser at byggeprosessen gikk over flere år.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1. etasje   | 125   | 0     | 0     | 17  | 125                  | 0                    |
| Bod         | 0     | 13    | 0     | 0   | 0                    | 13                   |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 125   | 13    | 0     | 17  | 125                  | 13                   |
| SUM BRA     | 138   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Bod         | 0     | 6     | 0     | 0   | 0                    | 6                    |
| Lysthus     | 0     | 13    | 0     | 0   | 0                    | 13                   |
| Badehus     | 0     | 7     | 0     | 15  | 0                    | 7                    |
| SUM BYGNING | 0     | 26    | 0     | 15  | 0                    | 26                   |
| SUM BRA     | 26    |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Gang  
Soverom  
Soverom  
Soverom  
Soverom  
Stue/kjøkken,  
Peisestue  
Bad  
Wc  
Teknisk rom.

**BRA-e:**

Bod  
Bod  
Lysthus  
Badehus

## MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av formen på boligen kan arealer ha avvik utover det som er oppmålt.

Det er ikke mulig å fastslå korrekt areal ut fra fremviste tegninger.

Naust er ikke oppmålt.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå

tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne

rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall

kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

TBA er det totale arealet på treplattinger.

---

## GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod, lysthus og badehus er ikke tilstandsvurdert.

Bygningene er kun visuelt inspisert og oppmålt.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Naust er ikke inspisert.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thomas Angel Langli**

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

18/08/2025



# **LANGLI TAKST AS**

## **TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER**

Thomas Angel Langli

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 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 ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringdagen, vurderes

grunnforholdene å være stabile. Byggegrunn antas å være fjell.

Boligen er fundamentert på søyler i betong eller leca og det er åpen konstruksjon under.

Overflatevann vil ledes under og forbi boligen og vil ikke påvirke konstruksjonen.

Bjelkelag er utført som stubbeloftskonstruksjon.

**Merknader:** Det er ikke funnet avvik på dette punktet utover normal slitasje ihht alder.

**TG 1** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømming gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

En liten del av krypekjeller er kontrollert gjennom åpning i innvendig trapp.

Konstruksjonen fremstår som tørr og godt luftet på befaringdagen.

**Merknader:** Ingen avvik utover alder og delvis manglende tilgang.

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng rundt boligen er for det meste naturtomt som ligger høyere i terrenget enn boligen.

Overflatevann vil bli ledet mot bolig.

**Merknader:**

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke 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 ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Ytterkledning er i trykkimpregnert hunved.

Det er påvist lufting under kledningen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

**Merknader:** Grunnet lekkasjer i renner og nedløp er det unødvendig belastning på ytterkledning. Det er behov for vedlikehold av kledning i form av vask.



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Datert i 1978.

Ytterdører i tre med 2 lags glass fra 1978.

Alle dører og vinduer er fra byggeår og fremstår i god stand alder tatt i betraktning.

Det registreres tilfredsstillende

lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

**Merknader:** Ingen merknader utover alder og normal slitasje på dører og vindu.

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjonen er utført som saltak.

Tekket med pannelignende ståltak.

Konstruksjonen er noe spesiell med mange vinkler.

**Merknader:** Overflaten på yttertaket er en del mosegrodd.

Det er ikke etablert snøfangere.

Det er lekkasjer i takrenner som må tettes og det mangler delvis nedløp.

Eventuelt må det monteres nye takrenner da firkantrenner ikke lenger er i produksjon og det kan være vanskelig å få deler. Vannbord som er montert ved lekkasjene har påfølgende råteskader og må skiftes ut.

TG3 vurderes isolert sett på tilstanden til takrenner og råteskadet vannbord.

Kostnadsvurdering på dette punktet settes en rund sum på 50 000,-



#### **TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og tekking. Overflatene er besikket fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring. Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4.1.

#### **Merknader:**

### **5. Loft**

#### **TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Selve konstruksjonen er kun kontrollerbar gjennom en luke i vegg i gang.

Det er kun en liten del av konstruksjonen som er tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke funnet avvik eller tegn til lekkasjer sett fra innsiden.

#### **Merknader:**

### **6. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse i trekonstruksjoner ved inngangsparti og utenfor stue.

Rekkverk i tre med liggende bord av trykkimpregnert hunved.

Gulvflaten er tekket med impregnerte terrassebord.

Overflatene er ikke behandlet.

**Merknader:** Overflatene har noe slitasje

Dette gjelder spesielt under lekkasje i takrenne.



## 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 ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegg og himlingsflater er kledd med trepanel.  
 Dusjkabinett.  
 Vask med skapinnredning.  
 Gulvstående toalett.

**Merknader:** Overflatene har normal slitasje ihht alder.

#### TG 3 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 ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med gulvbord i tre.  
 Det er ingen sluk i rommet så fall til sluk er ikke aktuelt.  
 Avløp til dusj føres i rør gjennom gulvet.

**Merknader:** Rommet er ikke godkjent som et våtrom grunnet manglende sluk og godkjent tettesjikt på gulv.



**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Det er ingen membran

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke etablert membran og sluk i rommet.

Vann installasjoner ligger på innsiden av vegg er og en eventuell lekkasje vil raskt kunne oppdages.

Fukt er kontrollert med pigger på tilfeldige steder på vegg og i gulv.

Ingen avvik.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

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.

Profilert kjøkkeninnredning i furu med heltre benkeplate og nedfelt vask i stål.

Kjøleskap og komfyr.

Kjøkeketnet fungerer greit med dagens tilstand.

**Merknader:** Ingen avvik utover normal slitasje på overflater.

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ca 1980

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør er utført i kobber.

Avløp ligger som åpen installasjon under boligen.

Avløpskapasitet er ikke kontrollert da vann ikke var påsatt på befaring.

Hovedstoppekran er lokalisert. Eier opplyser at den fungerer.

VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner, da videre vurdering krever spesialkompetanse.

**Merknader:****TG 3** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Eldre bereder på 115 liter plassert i teknisk rom.

Det er ikke sluk i gulvet i rommet.

Det er ingen tegn til drypp eller lekkasjer på befaringsdagen.

Grunnet alder på bereder må det forventes utskifting innen rimelig tid.

**Merknader:** Varmtvannsbereider har en forventet levetid på 15-30 år.  
Med en anbefalt brukstid på 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ingen varmesentraler i boligen.

**Merknader:**

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er naturlig ventilert gjennom ventiler i vegger og vindu.  
Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.  
Avtrekket mangler tilkobling og er ikke fungerende på befaringdagen.

**Merknader:**



## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1984

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på beforingen.

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

---

**Merknader:** Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er 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 bygget.

## TILLEGGSPPLYSNINGER:

---

Avløp til toalett er ikke godkjent.

Toalettet som er i wc rom fungerer ikke og må byttes ut.

Elektrisk anlegg er installert av Grov Elektro.

VVS installasjon er utført av Stord Rørleggerforretning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på elektro og VVS.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |   |
|---------------------------------|---|
| 1.3                             | Terrengforhold  |
|                                 | TG2 settes da terrenget heller ned mot boligen på 3 av 4 sider.   |
| 2.1                             | Yttervegger   |
|                                 | TG2 settes grunnet alder og behov for vedlikehold av ytterkledning.                                       |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører   |
|                                 | TG2 settes grunnet alder og normal slitasje på dører og vindu.<br>Utskiftinger må påregnes innen 5-15 år. |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak   |
|                                 | TG2 vurderes grunnet alder og noe mosegrodd overflate på tekking.<br>Vedlikehold må påregnes.             |
| 5.1                             | Loft (konstruksjonsoppbygging)  |
|                                 | TG2 settes grunnet alder på selve konstruksjonen.<br>Anbefaler å ha jevnlig kontroll.                     |
| 6.1                             | Balkonger, verandaer og lignende  |
|                                 | TG2 settes grunnet generell slitasje på overflater.<br>Det er behov for vedlikehold.                      |
| 7.1.1                           | Bad Overflate vegger og himling   |
|                                 | TG2 settes grunnet normal aldersslitasje på overflater og sanitærutstyr.                                  |
| 10.1                            | WC og innvendige vann- og avløpsrør   |
|                                 | TG2 settes grunnet alder på vvs.  |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |  |
|---------------------------------|--|
| 7.1.2                           | Bad Overflate gulv   |
|                                 | TG3 settes grunnet manglende sluk og tettesjikt på gulv.<br>Rommet må oppgraderes til dagens krav til våtrom for å lukke avviket.              |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-   |
| 7.1.3                           | Bad Membran, tettesjiktet og sluk  |
|                                 | TG3 settes da rommet må oppgraderes i sin helhet for bli et godkjent våtrom.   |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-  |
| 10.2                            | Varmtvannsbereder  |
|                                 | TG3 settes grunnet alder på bereder og manglende sluk eller lekkasjesikring.<br>Ved bytte av bereder anbefales det å etablere lekkasjesikring. |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-  |
| 10.5                            | Ventilasjon  |
|                                 | TG3 settes grunnet manglende tilkobling av kjøkkenventilator.<br>Det må kobles til luftekanal som føres på utsiden av boligen.                 |
|                                 | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-  |



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Åse Markus

Jørn Halland

Magnhild Halland Nesse

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1974
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ospøyane 1

5420 Rubbestadneset

4613-144/17/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

**Firmanavn:** Stord Rørleggerforretning AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

**Firmanavn:** Byggmester Alf Halland

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt snekkerarbeid er utført av byggmester

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har hatt besøk av små spissmus

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet der vi fant passasjer og har satt inn musejager.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

**Firmanavn:** Stord Rørleggerforretning AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Stord Rør installerte all vann og avløp i hytta.

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

**Firmanavn:** Grov Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** All el. installasjon

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Fikk utført tilstandsvurdering i 2025.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

I 1998 ble det søkt om seks nye hytter på øya. To ble godkjent og ble lagt inn i kommuneplanen, men som nå er foreldet.

Vår mor på 89 år som ikke er mobil lenger, har bruksrett. Men bruksretten kommer aldri til å bli benyttet. Det foreligger helseerklæring fra lege om at hun ikke er i stand til å bruke denne.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

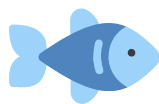
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Ospøyane 1

## Avstand til sjø

84 m



## Offentlig transport

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| ✈ Bergen Flesland                   | 47.1 km |
| ✈ Stord Lufthavn Sørstokken         | 10.5 km |
| 🚗 Brakadalsvegen kryss<br>Linje 559 | 1.8 km  |
| 🚗 Gjøsæter nord<br>Linje 559        | 1.9 km  |

## Avstand til byer

|           |          |
|-----------|----------|
| Haugesund | 50.2 km  |
| Bergen    | 58.9 km  |
| Stavanger | 103.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 🚗 Rubbestadneset skule  | 6.1 km |
| 🚗 Kuben Senter, Bremnes | 7.5 km |

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Fjellhaugen Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 46.7 km
- Skitrekk i anlegget: 2



## Aktiviteter

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Stord Golfklubb   | 17.6 km |
| Stord Putballpark | 17.6 km |
| Stord svømmehall  | 18.2 km |
| Tysnes Golfklubb  | 24.8 km |
| Cm Kafé & Isbar   | 25.6 km |

## Sport

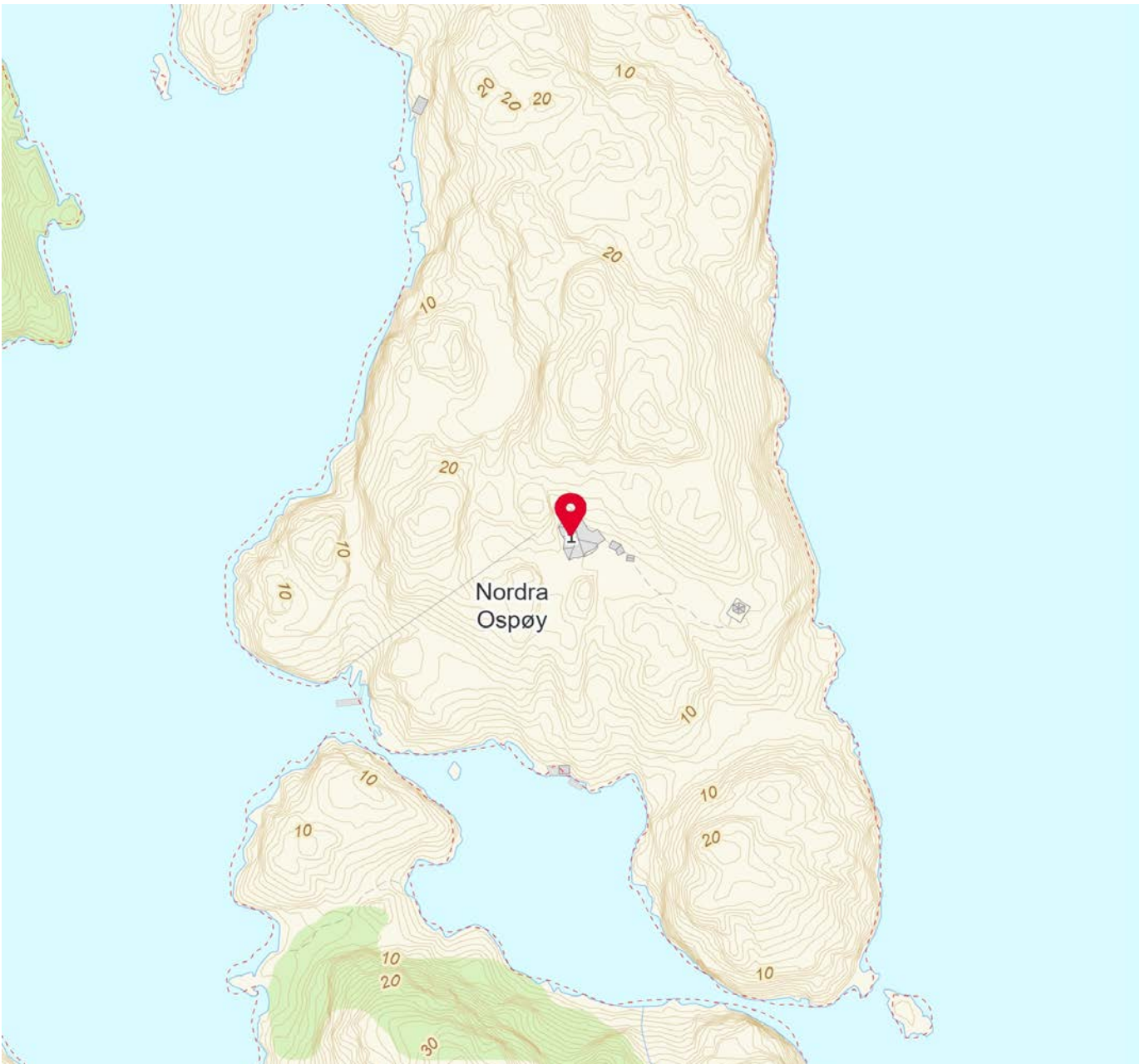
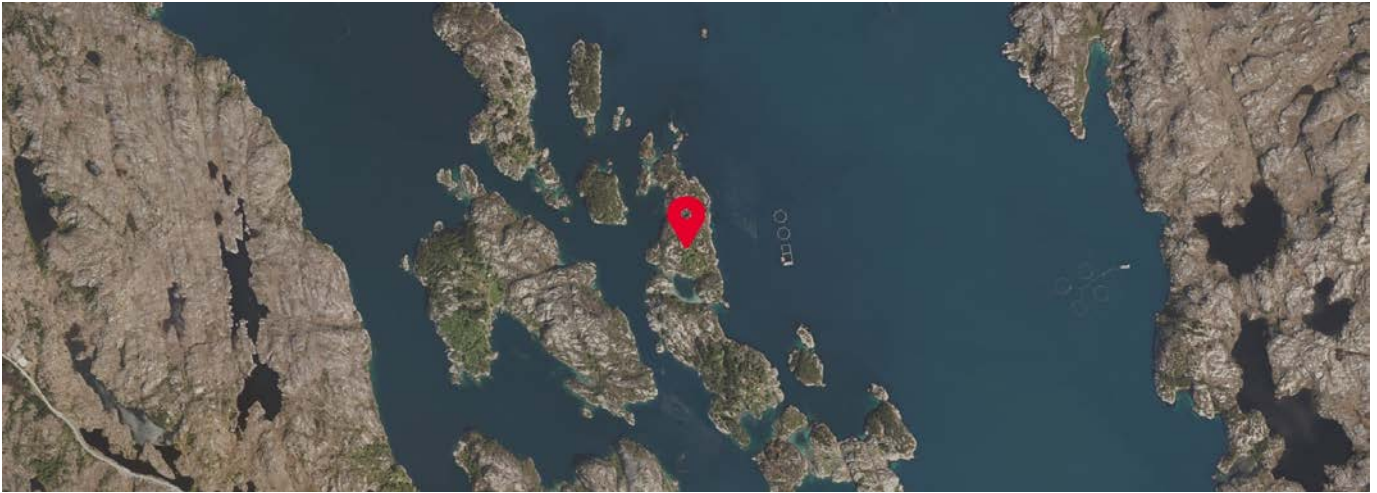
|   |        |
|---|--------|
| ⚽ Rolfsnes skule<br>Ballspill               | 2.9 km |
| ⚽ Erevik grendatun - Ballbinge<br>Ballspill | 4.8 km |
| 🏊 Fitnesspoint Rubbestadneset               | 6.6 km |
| 🏊 SKY Fitness Bømlo                         | 7.5 km |

## Dagligvare

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Kiwi Rubbestadneset<br>PostNord | 6.2 km |
| Coop Extra Bremnes<br>PostNord  | 7.5 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

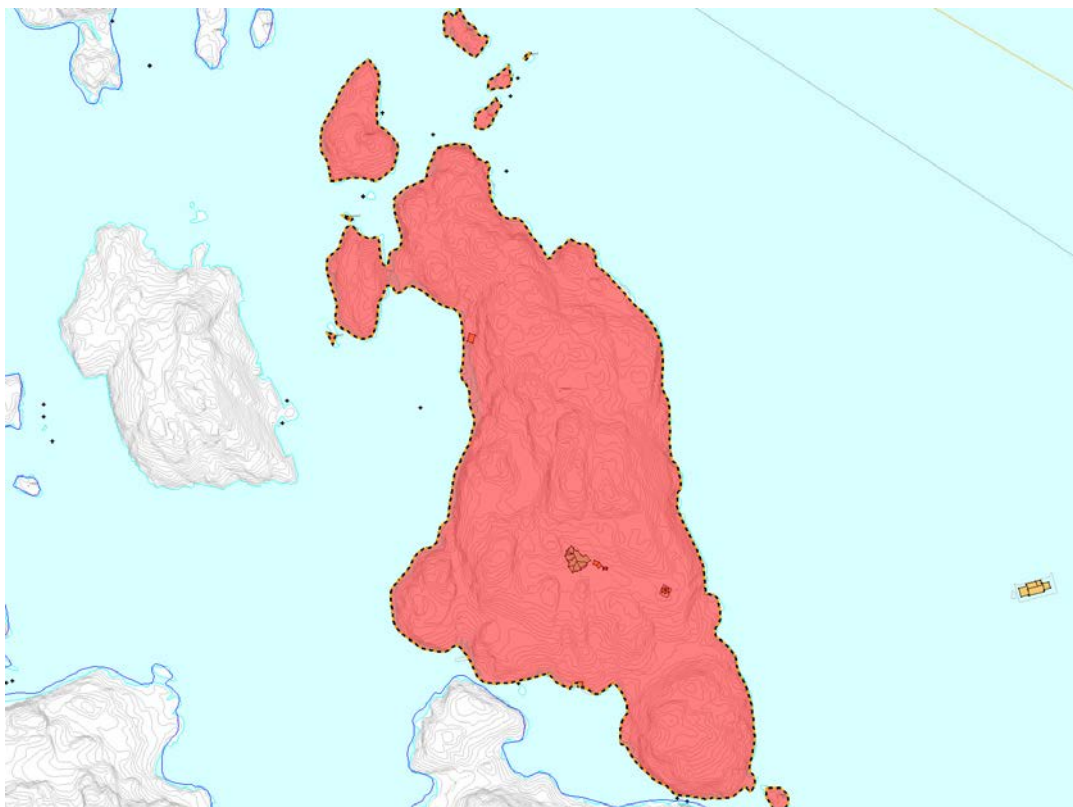
## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.









Eigedom: Gnr: 144 Bnr: 17 Fnr: Snr:

### 5 Eigedomskart

Målestokk-linjal på kartet.

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



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



**Kommuneplanar PBL 2008**

**§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| Bustader                            |  |  |
| Fritidsbustad                       |  |  |
| Forretningar                        |  |  |
| Offentleg eller privat tenesteyting |  |  |
| Fritids- og turistsformål           |  |  |
| Råstoffutvinning                    |  |  |
| Næringsvirksomhet                   |  |  |
| Idrettsanlegg                       |  |  |
| Andre typar bygningar og anlegg     |  |  |
| Grav- og urnelund                   |  |  |
| Kombinert bygge- og anleggsformål   |  |  |

**§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

|      |  |  |
|------|--|--|
| Veg  |  |  |
| Hamn |  |  |

**§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur**

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| Grønnstruktur               |  |  |
| Naturområde - grønnstruktur |  |  |
| Turdrag                     |  |  |
| Friområde                   |  |  |

**§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt rein drift**

|   |  |  |
|---|--|--|
| LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og rein drift og garantert nytt næringsverksområde basert på ressursgrunnlaget på gården                  |  |  |
| LNFR areal for spredde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk |  |  |
| Spredde bustader  |  |  |
| Spredde næringsbygningar  |  |  |

**§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

|  |  |  |
|--|--|--|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                |  |  |
| Ferreset   |  |  |
| Småbåthamn   |  |  |
| Fiske  |  |  |
| Akvakultur   |  |  |
| Drikkevann   |  |  |
| Naturområde  |  |  |
| Friluftsområde   |  |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone |  |  |

**§12-6 - Omsynssoner**

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| Nedslagsfelt drikkevann                                |  | H110              |
| Raud sone etter rundskriv T-1442                       |  | H210              |
| Gul sone etter rundskriv T-1442                        |  | H220              |
| Ras- og skredfare                                      |  | H310              |
| Sone for militær verksemd                              |  | H380              |
| Omsyn friluftsliv                                      |  | H530              |
| Bevaring naturmiljø                                    |  | H560              |
| Bevaring kulturmiljø                                   |  | H570              |
| Bandlegging for regulering eller plan- og bygningslova |  | H710              |
| Bandlegging etter lov om naturvern                     |  | H720              |
| Bandlegging etter lov om kulturminne                   |  | H730              |
| Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde         |  | Planid (eks. R50) |

**Linjesymbol**

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| KpGrense             |  |  |
| KpArealGrense        |  |  |
| KpSikringGrense      |  |  |
| KpSløyGrense         |  |  |
| KpFaneGrense         |  |  |
| KpAngittHensynGrense |  |  |
| KpBåndleggingGrense  |  |  |
| KpDetaljeringsGrense |  |  |
| Byggegrense          |  |  |
| Hovedveg             |  |  |
| Samleveg             |  |  |
| Adkomstveg           |  |  |
| Gang/trykkelveg      |  |  |
| Skipsled             |  |  |



**BØMLO KOMMUNE** tlf.: 53423000

**EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.**

Eigedom: **Gnr.: 144 Bnr.: 17 Fnr.: Snr.:**

## **20. Kopi av mellombels bruksløyve og ferdigattest**

Produktet femner om kopi av mellombels bruksløyve eller ferdigattest for alle byggesaker på eigedomen.

For bygningar ført opp før bygningslova frå 1965 ligg det ikkje føre ovanemnde attest.

Merknader: Ingen slike dokument funnet i kommunalt arkiv.



**BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000**

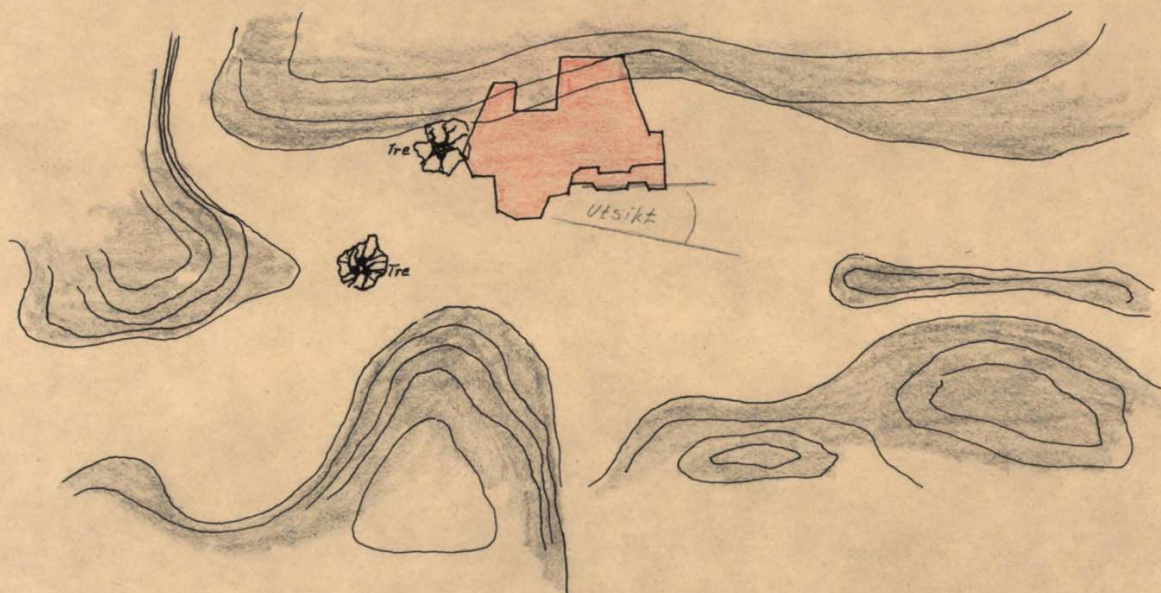
**EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.**

Eigedom: **Gnr.: 144 Bnr.: 17 Fnr.: Snr.:**

**15 Kopi av godkjende teikningar av bygningar**

Produktet femnar om kopi av godkjende teikningar for alle byggesaker på eigedomen.

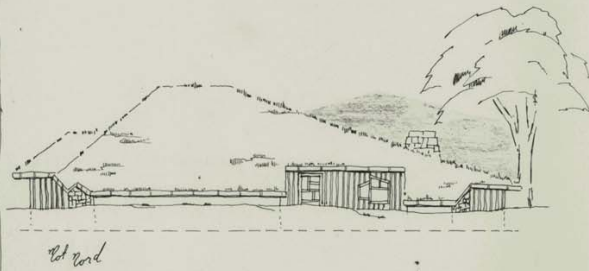
**Merknad: Sjå vedlegg.**



Godkjendt 16/5-1973  
Fitjar bygningsråd  
E. Rønne

Byggeplass: Esroy 5419 Fitjar  
Teg. Kart 1:500  
Arkitekt: Bjørn v. Eik Reinbygg Karhol 3  
5000 Bugen Kf. 219521

5



Et nord



et syd



Et nord



Et syd



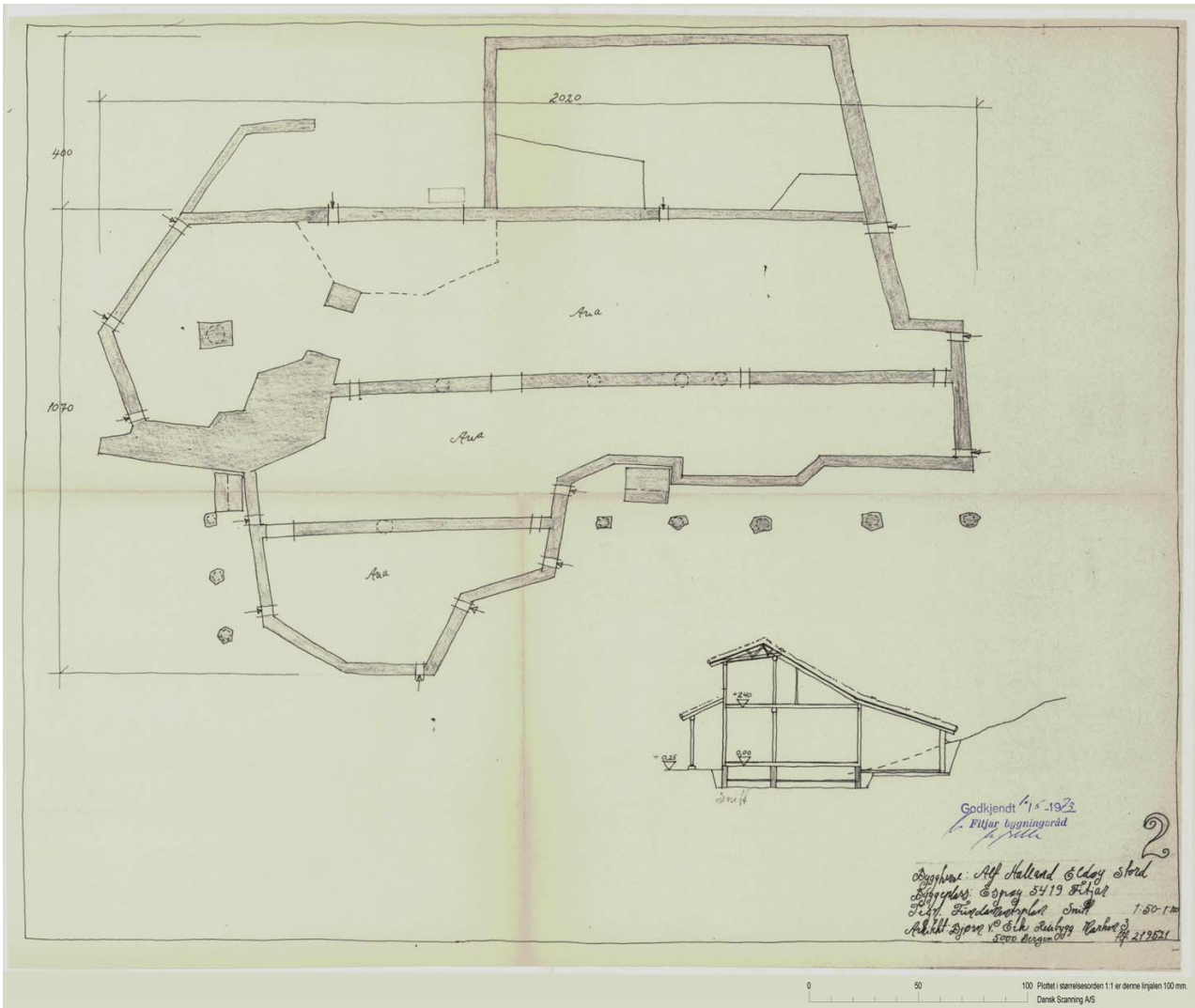
Et løsning på ark.

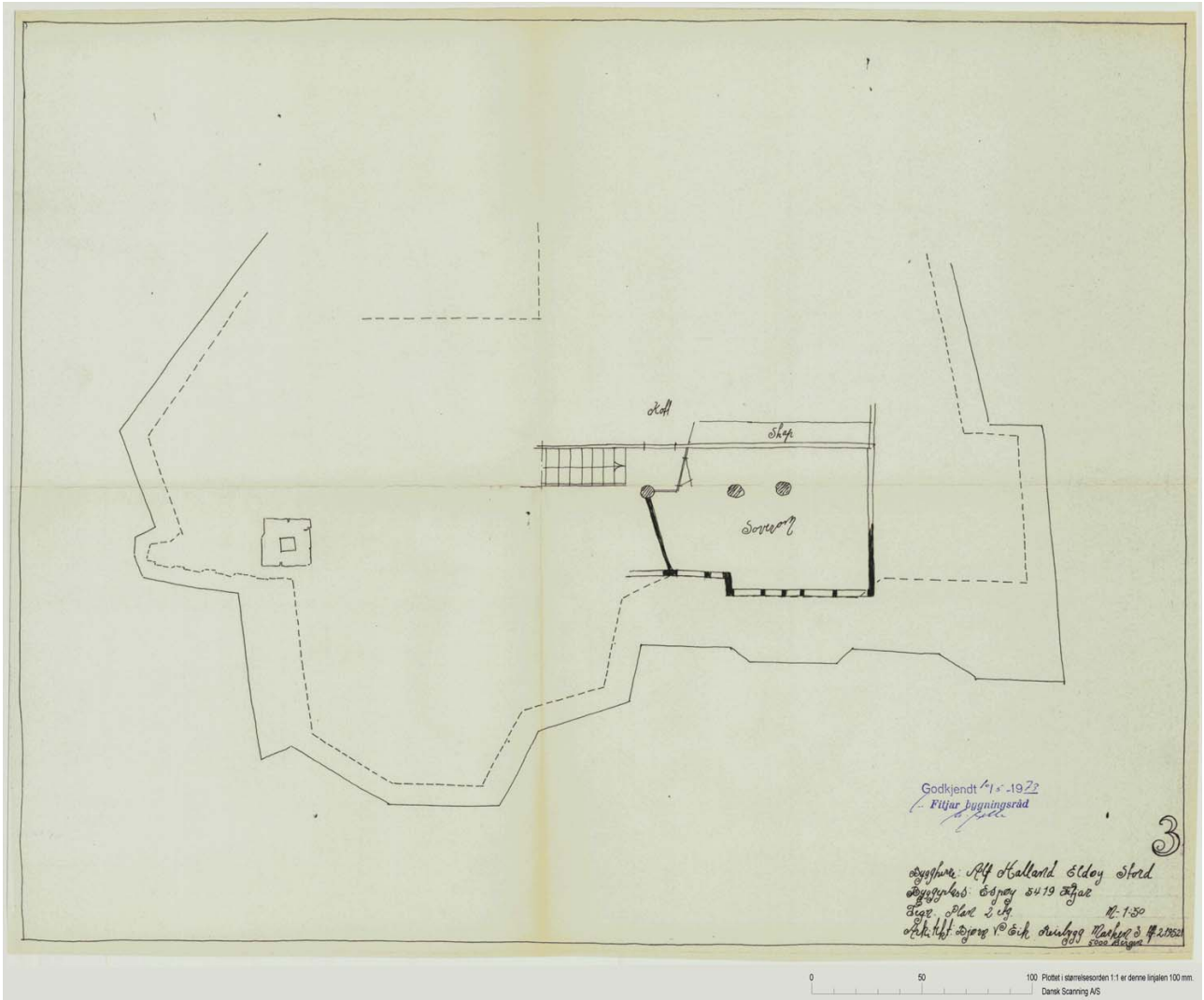
Godkendt 1/10 - 1922  
Rikar bygningråd  
C. P. P.

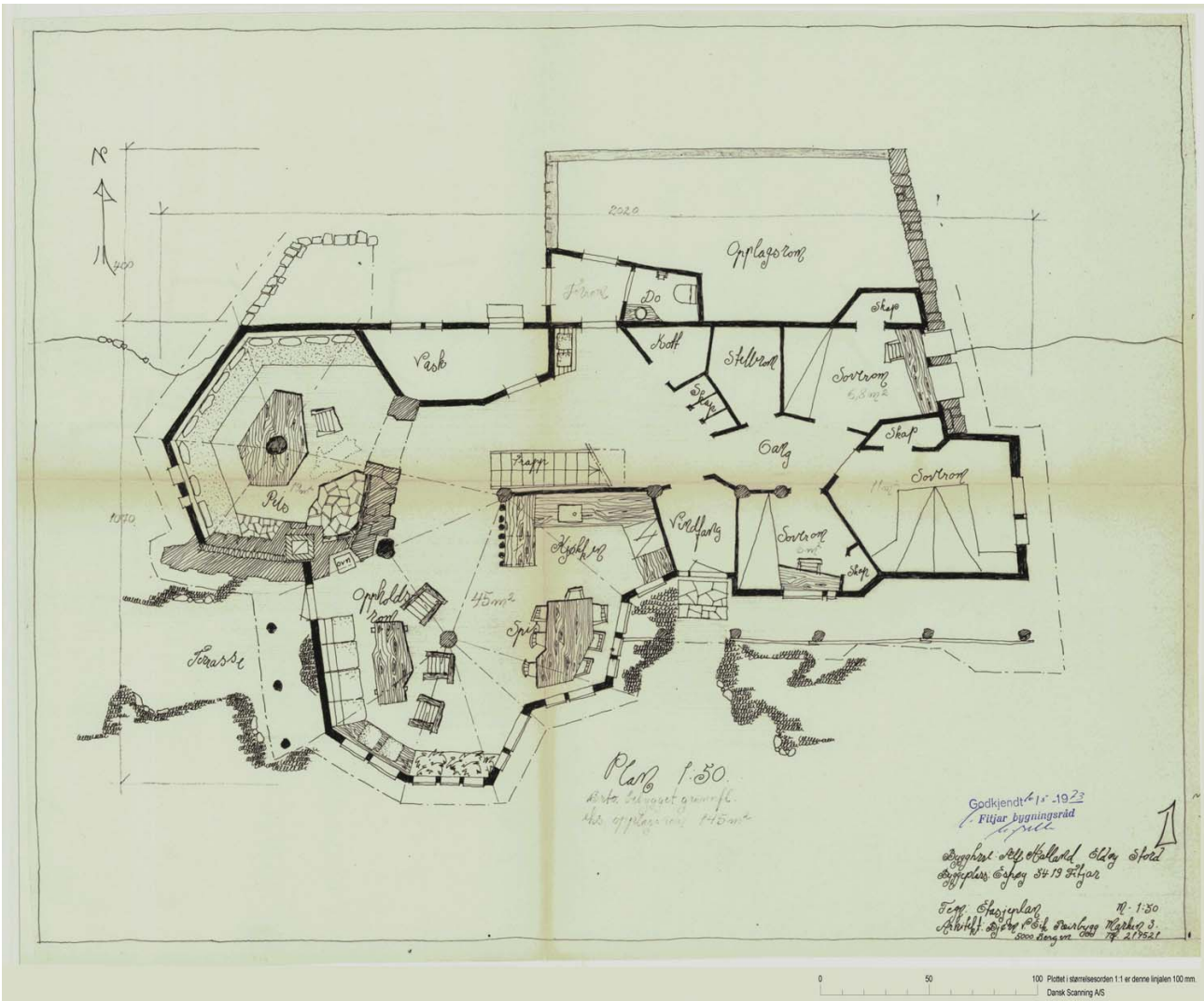
Byggher: Mr. Kalle S. S. S. S.  
Byggher: Sørensen 54, 1922  
Byggher: Sørensen  
Byggher: Sørensen  
Byggher: Sørensen  
Byggher: Sørensen

4

0 50 100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
Dansk Stamping A/S



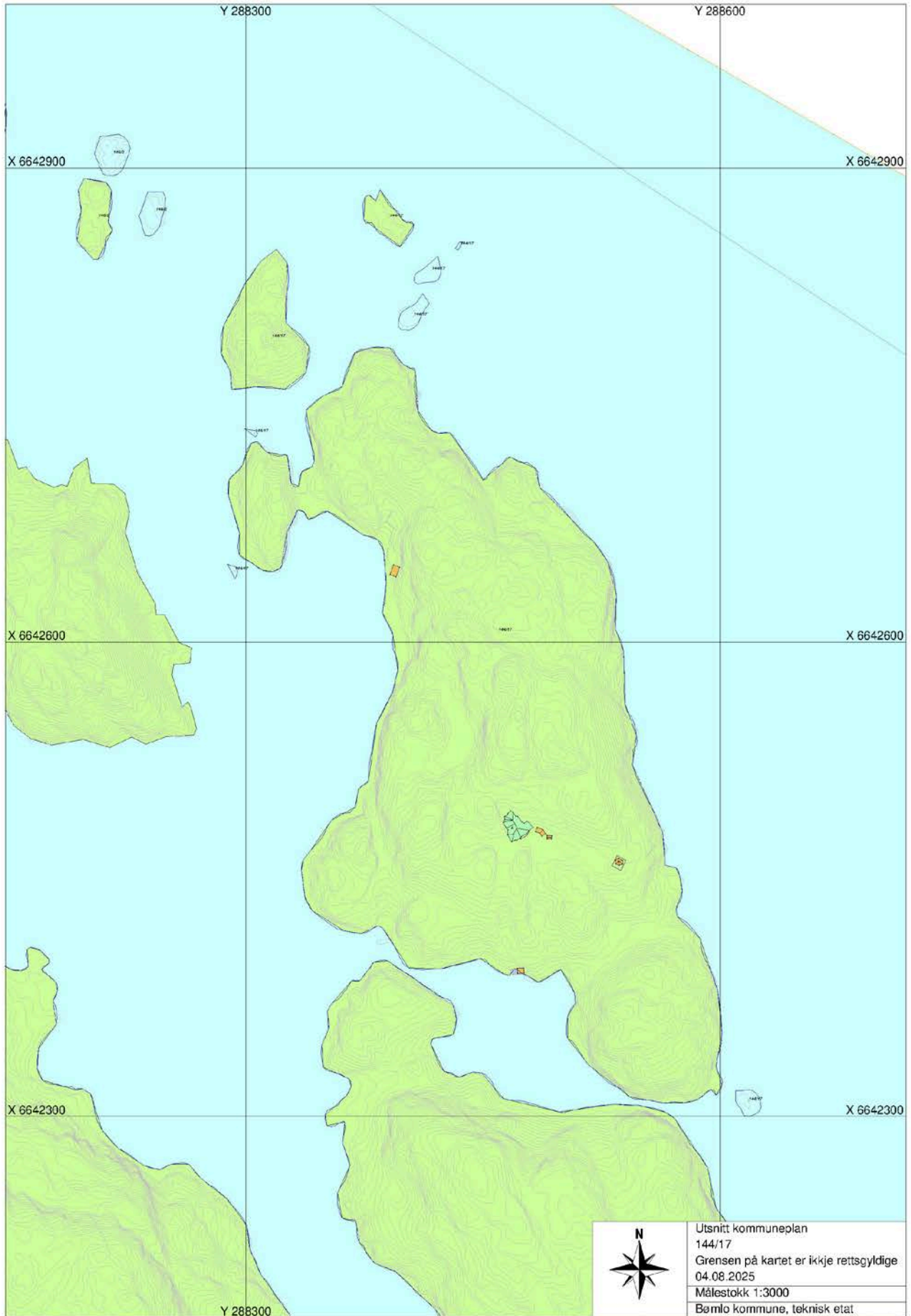




Plan 1:50  
 avta bygget grunnplan  
 for opplagsrom 45m²

Godkjendt 1. 1922  
 Fylke bygningseråd  
 byggherre: Olef. Skjold, Olef. Skjold  
 byggherre: Olef. Skjold, Olef. Skjold  
 Tegnet: Finn Skjold  
 Arkitekt: Finn Skjold, Olef. Skjold, Olef. Skjold  
 2000 Bævre, 1922

0 50 100 Pictel | størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
 Dansk Scanning AS





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

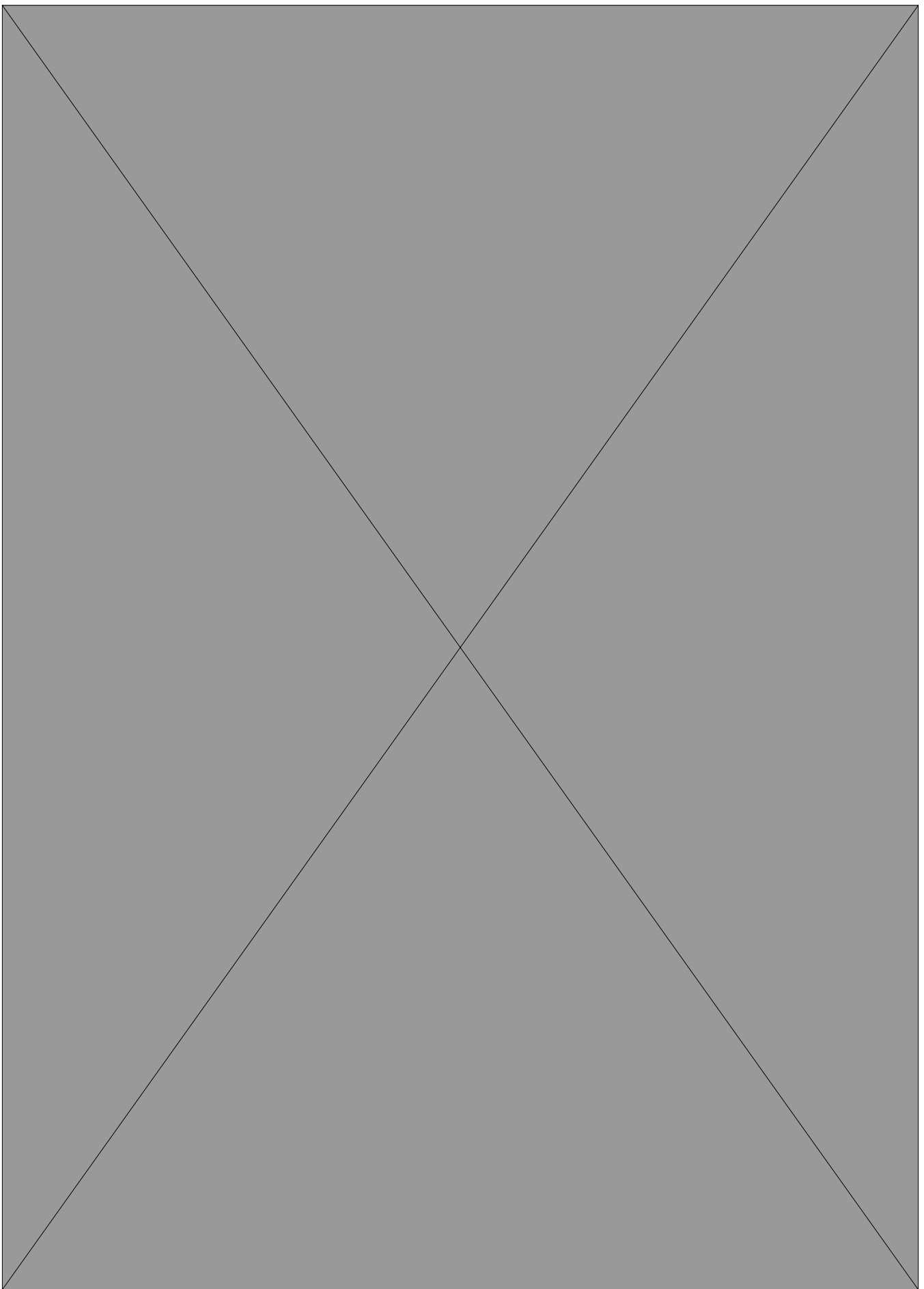
**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ospøyane 1  
5420 RUBBESTADNESET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 978 75 360  
**E-post:** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre