

The image shows a bright, modern living room with light-colored wood-paneled walls and ceiling. Two blue sofas are positioned facing each other, with a wooden coffee table in between. Large windows offer a view of a body of water and a distant shoreline with a crane. A single spherical pendant light hangs from the ceiling.

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Rossneshagen 9, 5419 FITJAR

**Stor og moderne einebustad frå
2017 | Storslått utsikt, gode
solforhald og god standard |**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner
Elisabeth Nonås Fylkesnes

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

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 166 640,-
Total ink omk.: Kr 6 016 640,-
Selger: Tommy Hillestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total: 193/222 m²
Tomtstr.: 826.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 105

Oppdragsnr.: 1504240005

Velkommen til Rossneshagen 9!

Velkommen til Rossneshagen 9!
Einebustaden er bygd i 2017 og går over to etasjer. Eie­dommen har ei god plan­løysing, høg kvalitet, storslått utsikt og gode solforhald.

Unebustaden går over to etasjer og inneholder:
1.etg.: Entré/gang, walk-in garderobe, bad, vaskerom, open stove- og kjøken­løysing og stove 2/Soverom
2.etg.: Loftstove, 3 soverom og bad

I tillegg er det garasje med tredørrar og bodplass, samt utebod med inngang frå inngangsparti og frå garasjen

Eie­dommen har to kjekke terrasseplattingar i framkant slik at ein kan flytte seg til/frå sola etter ønske
Området er eit roleg område, med bare eit hus vidare inn vegen

- Verdt å merke seg
- Bygd i 2017
 - God standard
 - Store opphaldsrom
 - 3-4 soverom
 - 2 bad
 - 2 stover
 - Storslått utsikt og gode solforhald



Innhold

Velkommen4

Bilder6

Plantegninger30

Om eiendommen35

Tilstandsrapport45

Egenerklæring64

Forbrukerinformasjon79

Budskjema80

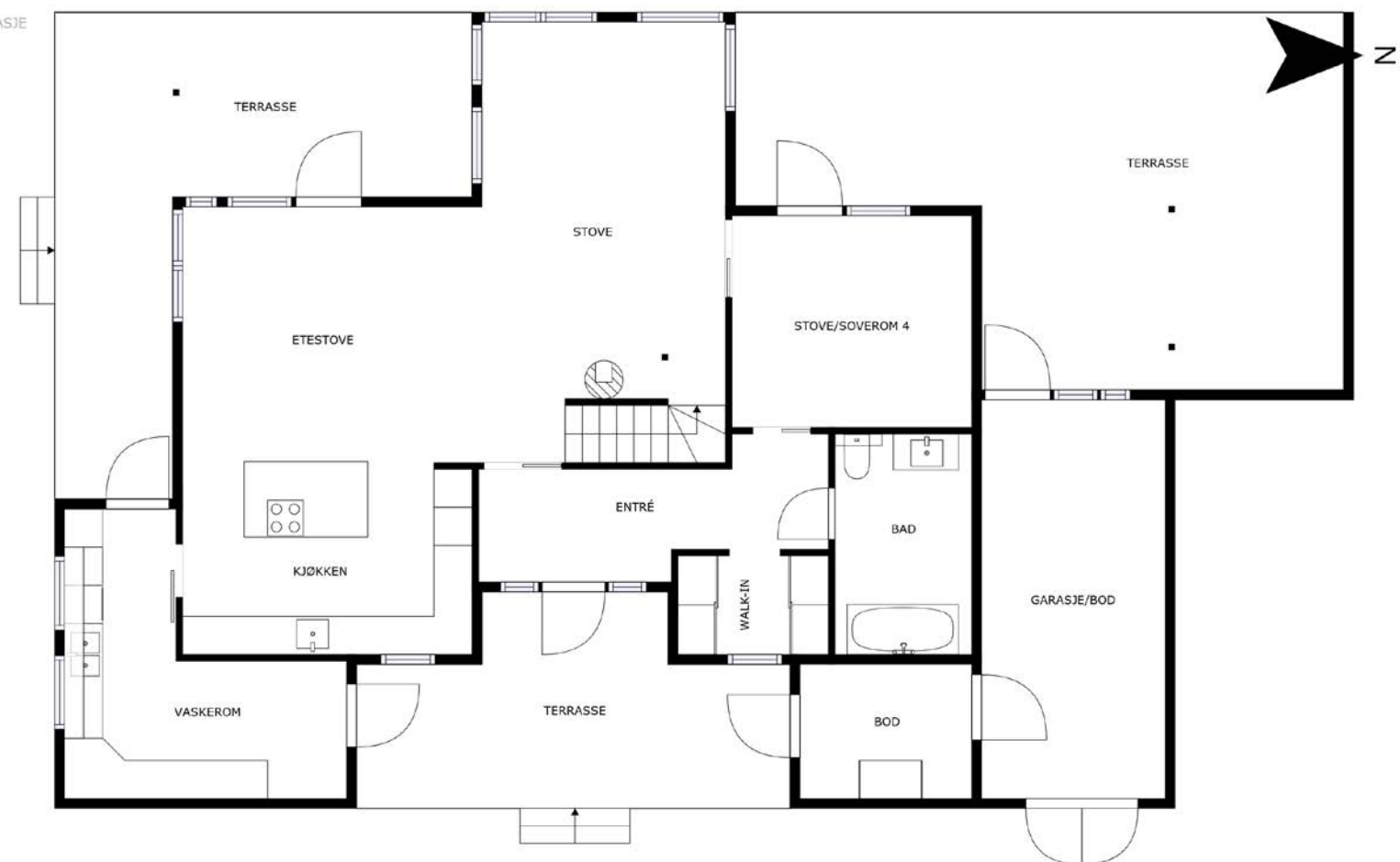


Velkomen inn!

Einebustaden har ein stor og romsleg gang med kvite fliser på golvet. I enden av gangen er det eit bad, og rommet før på høgre side er ein praktisk walk-in garderobe.

Det er stor opning frå entré og inn til ei stor stove.

1. ETASJE





Dei store vindauge i front gir både nydeleg utsikt og mykje naturleg lysinnslepp.
Stova har god plass til fleire sittegrupper.

Det er utgang frå etestova ut til terrassen utenfor.
Det er og ein god peisomn i stova som gir god varme, samt varmepumpe frå 2024.





Det er ei ekstra stove i underetasjen, denne er teikna inn som stove eller soverom.

I dag er det ekstra brei dørkarm inn då det er nytta som stove, men rommet kan og nyttast som soverom.



Elnebustaden har ei open stove- og kjøkenløysing. Kjøkenet har ein L-fassong med kjøkkenøy. Det er god plass til etestove i framkant av kjøkenet. Kjøkkenet er eit moderne kvitt kjøken med slette frontar og innfelt handtak. Kjøkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og nedfelt vask.



Vaskerommet

I bakkant av kjøkenet kan ein gå rett ut til vaskerommet, som både har utgang mot terrassen og som ekstra inngangsparti. Det er opplegg for vaskemakin og tørketrommel, og innreia med vaskeromsinnredning med skap og skuffer, laminat benkeplate med nedfelt dobbel vask, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vaskerommet er praktisk plassert med moglegheit for å bruke som inngang.

Det er fliser og varmekablar på golvet.

Badet

Badet i første etasje er av god storleik.

Det er varmekablar og fliser på golvet og baderomsplater på veggane.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, vask med skuffeinnredning, speil og badekar





2.etasje

Dei store vindauga og takhøgda gir romfølelsen i 2.etasje svært god, og ikkje minst gir fantastisk utsikt!

Det er god plass til sofakrok i loftstova.

2.etasje har ei stor loftstove med ekstra god takhøgde.





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

2. etasje består av: Loftstove, 3 soverom, bad og to balkonger

Illustrert planteikning 2.etasje, avvik kan forekomme



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



Det er ein egen balkong utenfor hovudsoverommet



Soverom 2 er av god storleik med plass til seng, nattbord, garderobeløysing mm.

Soverom 3 er også eit romsleg soverom med god plass til seng, nattbord og garderobeløysing.





Badet i 2.etasje er det største badet. Det er fliser på golv og i dusjonen



Badet er utstyrt med dobbel dusj, dobbel servant i møbel, glasskap over og veggheng toalett.



Det er ein stor og solrik terrasseplattung i framkant av bustaden med utgang frå stova og via garasjen. Det er og utgang til hagen frå stova og vaskerommet.

Deler av terrassen er overbygd, og det er ein moderne spilevegg i bakkant av sittegruppa
I framkant av terarssen er det grasplen.



Det er og ein terrasseplating i framkant av etestova og vaskerommet.

Utsikta på eigedommen er storslått, og her kan ein ha full kontroll over båttrafikken inn til Fitjar sentrum.

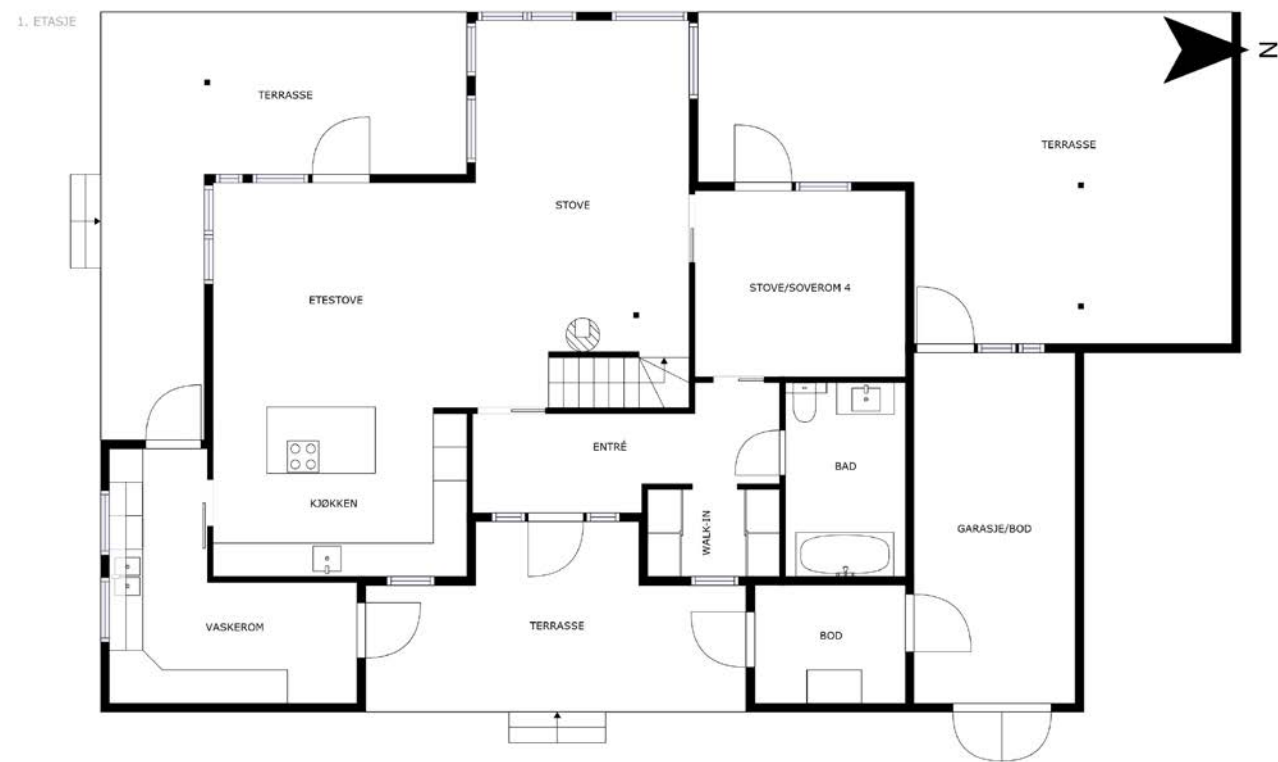
Eigedommen har svært gode solforhald, med sol frå tideleg morgon og til langt på kveld.

Dagens eigar har begynt på ein forskaling til ein større mur mot naboen, og deler av uteområdet er derfor ikkje ferdigstilt.

Ny eigar har difor moglegheit til å påverke og lage uteområdet slik ein ynskjer det.

Plantegning

1. etasje



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



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

2. etasje



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 222 m²
TBA: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 111 m² Gang, garderobe, bad, tv stove, stove, kjøken og vaskerom
BRA-e: 29 m² Garasje og bod.
2. etasje
BRA-i: 82 m² Loftstove, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
95 m²

2. etasje
7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

NB: Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom 2023 og 2024. Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne

rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

826.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er innhentet fra fonnakart. Det er påbegynt forskaling til en større mur mot naboen. Deler av uteområdet er ikke ferdigstilt.

Beliggenhet

Bustaden ligg flott til på Rossneset, eit barnevennleg og godt etablert bustadområd som er bygd ut dei siste åra. Det er gangveg til Rimbareid barne- og ungdomsskule (ca. 2,6 km) og Fitjar videregåandeskule (ca. 1,4 km). Det er fleire barnehagar i nærleiken. Næraste busstopp er ca. 1 km frå bustaden.

Det er flotte turmoglegheit og kort veg til sjøen og båthamna. Rossneset trivselpark er i gangavstand med både turløyper og idrettsbanar.

Næraste daglegvarebutikk er Rema 1000, som ligg 1,6 km frå bustaden. Larsen Handelsbygg med Spar Fitjar, sportsbutikk, klede, gåver og leiker ligg omtrent 2 km unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fitjar soknerådsbarnehage Stifting 0.7 km
Fitjarstølane barnehage 2.2 km
Årskog barnehage 2.4 km

Rimbareid barne- og ungdomsskule 2.6 km

Fitjar vidaregåande skule 1.4 km

Rossneset trivselspark Ballspill 0.3 km
Fitjar idrettspark Fotball, friidrett 0.8 km
Fitjar Treningssenter 1,3 km

Skolekrets

Rimbareid

Offentlig kommunikasjon

Fitjar idrettspark Linje 671, 680 1 km

Bygningssakkyndig

Thomas Angel Langli

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bustad:
Støpt ringmur og plate.

Reisverk i tre.
Saltakkonstruksjon tekket med betongstein
Garasje:
Garasjen er integrert i boligens hovedetasje.
Støpt plate og ringmur.
Reisverk i tre.
Garasjeport er oppført som 2 dører i tre som er hengsla på sidene.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Nei
4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Nei
11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei
16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Nei

Standard

Beskrivelse av innvendige overflater:
1. etasje:
Gulv:
Fliser i gang, garderobe vaskerom og bad. Laminat på øvrige gulvflater.
Vegger:
Malt tapet og trepanel på veggflater.
Himlinger:
Malt trepanel.

2. etasje:
Gulv:
Fliser på bad. Laminat på øvrige gulvflater.
Vegger:
Malt tapet og trepanel.
Himlinger:

Malt og ubehandlet trepanel samt noe malt gips.

Bad 1 etasje
Golv: fliser
Vegg: baderomsplater
Tak: trepanel i himling
Utstyrt med: vegghengt toalett, vask med skuffeinnredning, speil og badekar

Vaskerom
Golv: fliser
Vegg: malte slette og noe trepanel
Tak: trepanel i himling
Utstyrt med: vaskeromsinnredning med skap og skuffer, laminat benkeplate med nedfelt dobbel vask, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Bad 2 etasje
Golv: fliser
Vegg: fliser på vegger i dusj og ved vask, trepanel på øvrige vegger
Tak: trepanel i himling
Utstyrt med: vegghengt toalett, dobbel vask med skuffeinnredning, speilskap og dobbel dusj med fast glassvegg.

Kjøken
Golv: laminat
Vegg: malt tapet og trepanel
Tak: malt trepanel
Utstyrt med: kvit slett kjøkeninnreiing med laminat benkeplate, nedfelt vask i stål, ett greps blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap

Ein gjer merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol i overflater etter bilete/hyller osb, og noko misfarging/skjolder der bilete/hyller/

møblar osb. har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje, og noko misfarging/riper osb der møblar har vore plassert. Dette vert ansett som normalt for ein brukt bustad.

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

Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tllilstandsrapporten.
6.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 settes da overflatene har behov for periodisk vedlikehold samt at rekkverk på balkong utenfor soverom har for lav høyde.

7.1.2 Bad 1. etasje Overflate gulv
TG2 settes grunnet lite fall til sluk og bom i 2 fliser.

Bom i flis kan over tid føre til sprekkdannelser.
7.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
TG2 settes da 2 vindu er plassert innenfor våtsonen.

7.2.2 Vaskerom Overflate gulv
TG2 settes grunnet lite fall til sluk samt bom i 4-5 fliser.
Bom i fliser kan over tid føre til sprekkdannelser.

7.3.2 Bad 2. etasje Overflate gulv
TG2 settes grunnet bom i 2-3 fliser rundt toalett.
Bom i fliser kan over tid føre til sprekkdannelser.

8.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes grunnet løst blandebatteri og fuktskadet dekkside til oppvaskmaskin.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i

tilstandsrapporten.

2.1 Yttervegger

TG3 settes da deler av kledning må overflatebehandles.

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

Under feltet overordnet faglig vurdering av eiendommen så står følgende:

Boligen fremstår som fra byggeår med normal slitasje.

Deler av kledning er kun grunnet og malt med ett toppstrøk. Overflatene må behandles snarest.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer følger med.

TV/Internett/Bredbånd

Altiboks

Parkering

Altiboks

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

8058882

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedomn i stova.

Varmekablar i vaskerom, bad og gang.

Varmepumpe luft til luft i stove. Varmepumpa er frå 2024.

Info strømforbruk

ca. kr. 1500-2000,-

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 999

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Renovasjon og slamgebyr kr 4 150,-

Vatn, avlaup og brannsyn og feiing kr 12 849,50,-

Eiendomsskatt

Kr 3 177

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eigedomsskatt kr 3 177,-

Formuesverdi primær

Kr 1 259 823

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 787 326

Formuesverdi sekundær år

2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 105 i Fitjar kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen:

Oppføring av bustadhus med garasje, datert 12.01.2018.

Det foreligger godkjente byggeteikninger.

På vaskerommet var det opprinneleg treikna inn med vegg og skyvedør som ein biinngang, i dag er alt eit rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2018.

Vei, vann og avløp

Det er kommunal veg.

Det er offentlig vatn og avløp.

Regulerings og arealplaner

Elgedommen ligg i eit område som er regulert til " bustader - frittliggande småhus" iht. Reguleringsplan, detaljregulering Hamn, del av gnr. 65, 67 og 68 i Fitjar kommune, Plan-id: 201102

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
146 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 850 000,00))

165 390,- (Omkostninger totalt)

6 015 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 166 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 932,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata 2
5411 Stord

Salgsoppgavedato

13.03.2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig

Rossneshagen 9

5419 Fitjar





www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thomas Angel Langli
Dato: 26/02/2024

Langelandshaugen 12
Stord 5412
93262288
thomas@langlitakst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

1/19

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

45

EIERSKIFTERAPPORT™		
BEFARINGEN:		
Befaringsdato:		15.02.2024
		Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.
Forutsetninger:		
Oppdragsgiver:		Tommy Hillestad
Tilstede under befaringen:		Ja
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS 3
OM TOMTEN:		
Tomtestørrelse er innhentet fra fonnakart. Det er påbegynt forskaling til en større mur mot naboen. Deler av uteområdet er ikke ferdigstilt.		
OM BYGGEMETODEN:		
Støpt ringmur og plate. Reisverk i tre. Saltakkonstruksjon tekkt med betongstein.		
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:		
Boligen fremstår som fra byggeår med normal slitasje. Deler av kledning er kun grunnet og malt med ett toppstrøk. Overflatene må behandles snarest. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.		
ANNET:		
Oppvarming: Vedovn i stue. Varmekabler i vaskerom, bad og gang. Varmepumpe luft til luft i stue.		

EIERSKIFTERAPPORT™	
DOKUMENTKONTROLL:	
Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1. 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 INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	
1. etasje: Gulv: Fliser i gang, garderobe vaskerom og bad. Laminat på øvrige gulvflater. Vegger: Malt tapet og trepanel på veggflater. Himlinger: Malt trepanel.	
2. etasje: Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige gulvflater. Vegger: Malt tapet og trepanel. Himlinger: Malt og ubehandlet trepanel samt noe malt gips.	
MERKNADER OM ANDRE ROM:	
Andre rom er visuelt kontrollerte på befaring. Overflatene har normal slitasje ihht alder.	
FORMÅL MED ANALYSEN:	
Boligen skal selges.	
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	
Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.	

AREALER OG ANVENDELSE:

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

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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	111	29	0	95	111	29
2. etasje	82	0	0	7	82	0
SUM BYGNING	193	29	0	102	193	29
SUM BRA	222					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er integrert i boligens hovedetasje.
Støpt plate og ringmur.
Reisverk i tre.
Garasjeport er oppført som 2 dører i tre som er hengsla på sidene.

BRA-i:

1. etasje:
Gang, garderobe, bad, tv stue, stue, kjøkken og vaskerom.

2. etasje:
Lofstue, 3 soverom og bad.

BRA-e:

Garasje og bod.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

26/02/2024



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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Støpt ringmur og plate.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Nedgravd drencsystem er ikke synlig og er vurdert ut fra alder.

Merknader: Ingen merknader.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen krypekjeller i boligen.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert. Presisjonsnivellering er ikke foretatt. Terrenget heller svakt fra boligen.

Merknader: Ingen merknader.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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 i tre.

Utvendig kledd med liggende malt trekledning.

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 befaringsdagen.

Merknader: Deler av utvendig kledning er grunnet og malt med ett toppstrøk fra fabrikk. Dette kan gi forkortet levetid på kledningen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 3 lags glass i trekarmer. Utvendig bekledd med aluminium.
Terrassedører i tre med 3 lags glass. Aluminiumsbekledd.
Malte ytterdører i tre med glass.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av dører.

Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje.

4. Tak

TG 1 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.

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

Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje på overflater.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2017
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og teking.
Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Hele loftet er innredet.
Det er ikke tilgjengelig for kontroll av selve konstruksjonen.
Det er ingen tegn til lekkasjer på befaringdagen.

Merknader: Ingen 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 ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra loftstue til balkong i trekonstruksjoner.
Utgang fra soverom loft til balkong i trekonstruksjoner.
Rekkverk og terrassedekke i tre.
Utgang fra stue og kjøkken til plattinger i trekonstruksjoner.
Platting i trekonstruksjoner ved inngangsparti.

Merknader: Overflatene har behov for periodisk vedlikehold.
Rekkverkshøyde er 93 cm på balkong utenfor soverom i 2. etasje.
Kravet er 100 cm.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1 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 avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater på vegger.
Trepanel i himling.
Vegghengt toalett.
Vask med skuffeinnredning og speil.
Badekar.

Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje på overflater.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulvflaten er tekket med fliser. Fall er kontrollert med laser.	
Merknader: Det er kun 8 mm høydeforskjell på topp flis ved dør og topp sluk. Kravet er 25 mm. Terskelhøyde er 40 mm. Det er bom i 2 fliser rundt toalett og i en flis ved sluk.	
TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra 2017 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det er foretatt hullboring i vegg bak badekar, i bod. Fukt er kontrollert i vegg og ramme. Ingen avvik.	
Merknader: Ingen merknader. Smøremembran under fliser har en forventet levetid på 10-15 år.	
7.2 Vaskerom TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er vinduer/dører i våtsonen. Det er ventiler som kan åpnes.	
Veggflater er malte slette og noe trepanel. Malt trepanel i himling. Vaskeromsinnredning med skap og skuffer. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel vask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
Merknader: 2 vindu er plasert i våtsone ved vask.	
TG 2 7.2.2 Overflate gulv	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulvflaten er tekket med fliser. Fall er kontrollert med laser.	
Merknader: Det er bom i 4-5 fliser som ligger mot terrassedør og ytterdør. Det er kun 8 mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Kravet er 25 mm. Terskelhøyde er ca 20 mm	
TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk Membranen er fra 2017 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fiser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Vanninstallasjoner er mot yttervegg. Hullboring er ikke foretatt. Fukt er kontrollert med fuktindikator i og rundt våtsoner. Ingen avvik.	
Merknader: Ingen merknader. Rommet fremstår som tørt og uten lekkasjer.	
7.3 Bad 2. etasje TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes.	
Fliser på vegger i dusj og ved vask. Trepanel på øvrige vegger. Trepanel i himling. Vegghengt toalett. Dobbelt vask med skuffeinnredning og speilskap. Dobbelt dusj med fast glassvegg.	
Merknader: Ingen merknader utover normal slitasje.	
TG 2 7.3.2 Overflate gulv	

EIERSKIFTERAPPORT™	
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 påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulvflaten er tekket med fliser. Fall er kontrollert med laser.	
Merknader: Det er bom i 2-3 fliser rundt toalett. Høydeforskjell topp sluk i dusj og topp flis ved dør er 38 mm.	
TG 1	7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2017 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da den ligger skjult under flisene. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. Sluk under vask og i dusj. Det er foretatt hullboring i vegg bak dusj, i soverom. Fukt er kontrollert i ramme. Ingen avvik.	
Merknader: Ingen merknader. Smøremembran under fliser har en forventet levetid på 10-15 år.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2	8.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra 2017 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Hvit slett kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål. Ett greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.	
Merknader: Blandebatteri er noe løst. Må teites. Dekkside til oppvaskmaskin er noe fuktskadet.	
9. Rom under terreng	
10. VVS	
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
TG 1	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget sisterner. Det er spalte på innebygget sisterner for WC. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.	
Rør i rør med fordelerskap på vaskerom. Lekkasjevann ledes til sluk. Avløp ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres. Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert. Det er ingen tegn til lekkasjer eller annen funksjonssvikt på befaringen.	
Merknader: VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner da videre vurdering krever spesialkompetanse.	
TG 1	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2017 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Bereederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er ikke lekkasjesikret.	
Bereder på ca 200 liter plassert i uinnredet bod. Det er ingen tegn til lekkasjer eller drypp.	
Merknader: Ingen merknader.	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Det er ikke vannbåren varme i boligen.	
Merknader:	
TG 1	10.4 Varmesentraler
Varmesentralanlegget var nytt i 2024	
Varmepumpe luft til luft på kjøkken. Montert i 2024. Denne fungerer på befaringsdagen.	
Merknader: Ingen merknader utover at det anbefales å rengjøre filter jevnlig.	
TG 1	10.5 Ventilasjon
©mstr.no	

Boligen er ventilert gjennom et balansert ventilasjonsanlegg.
Enheten er plassert på vegg i vaskerom.
I tillegg er det periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes da overflatene har behov for periodisk vedlikehold samt at rekkverk på balkong utenfor soverom har for lav høyde.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 settes grunnet lite fall til sluk og bom i 2 fliser. Bom i flis kan over tid føre til sprekkdannelser.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 settes da 2 vindu er plassert innenfor våtsonen.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 settes grunnet lite fall til sluk samt bom i 4-5 fliser. Bom i fliser kan over tid føre til sprekkdannelser.
7.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 settes grunnet bom i 2-3 fliser rundt toalett. Bom i fliser kan over tid føre til sprekkdannelser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet løst blande batteri og fuktskadet dekkside til oppvaskmaskin.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Takstmannens vurdering ved TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG3 settes da deler av kledning må overflatebehandles.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sunnhordland

Oppdragsnr.

1504240005

Selger 1 navn

Tommy Hillestad

Gateadresse

Rossneshagen 9

Poststed

FITJAR

Postnr

5419

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalennr.

8058882

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: TH
- 2
- 65

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1504240005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1504240005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Hillestad	89e3bff21f3dd2c72efa0407 fdbcb6fed121404d4	15.02.2024 08:43:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504240005

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Rossneshagen 9

Nabolaget Fitjar - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fitjar idrettspark Linje 671, 680	11 min 1 km
Stord Lufthamn Sørstokken	23 min
Bergen Flesland	1 t 45 min

Skoler

Rimbareid barne- og ungdomsskule (1-10... 340 elever, 27 klasser	5 min 2.6 km
Fitjar vidaregåande skule 250 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Fitjar	19 min
Recharge Fitjar	23 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

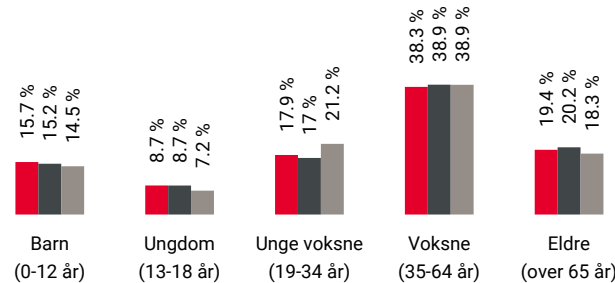


Naboskapet
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fitjar	2 072	1 049
Fitjar kommune	3 117	1 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fitjar soknerådsbarnehage Stifting (0-5 ... 58 barn	8 min 0.7 km
Fitjarstølane barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min 2.2 km
Årskog barnehage (1-5 år) 12 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Fitjar PostNord	18 min 1.6 km
Spær Fitjar	22 min

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

 Gateparkering

Lett 90/100

 Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

-  Rossneset trivselspark

4 min 

Ballspill

0.3 km
-  Fitjar idrettspark

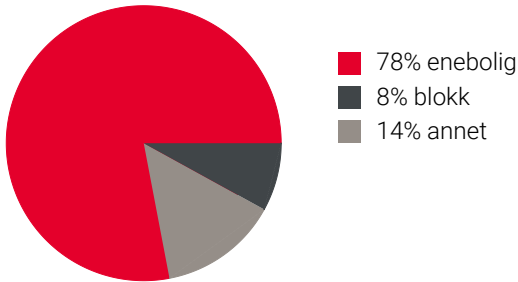
10 min 

Fotball, friidrett

0.8 km
-  Fitjar Treningssenter

21 min 

Boligmasse



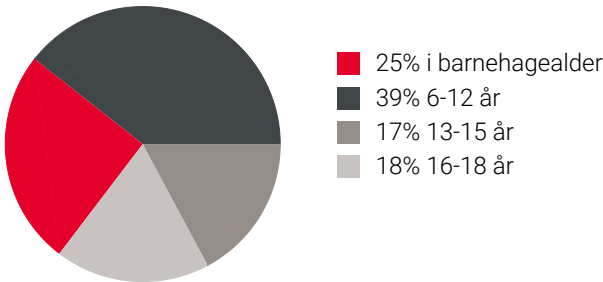
Varer/Tjenester

-  Handelshuset Odd Larsen

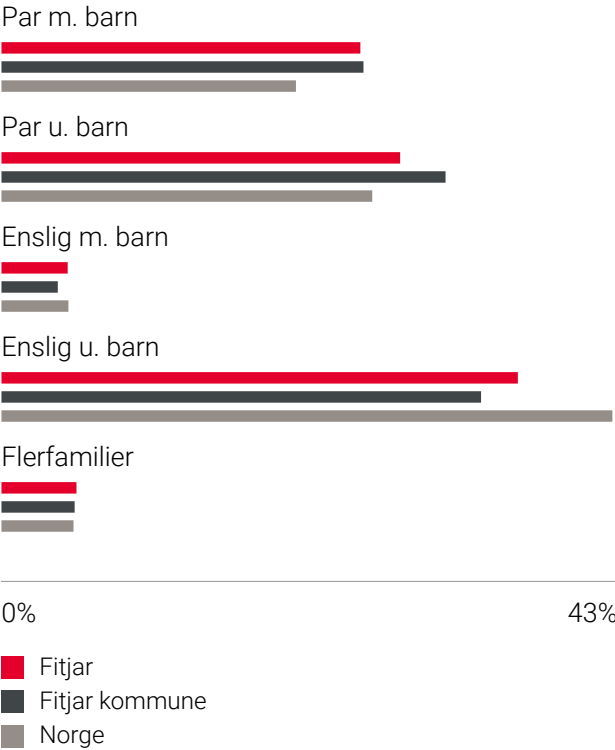
22 min 
-  Apotek 1 Sagvåg

24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



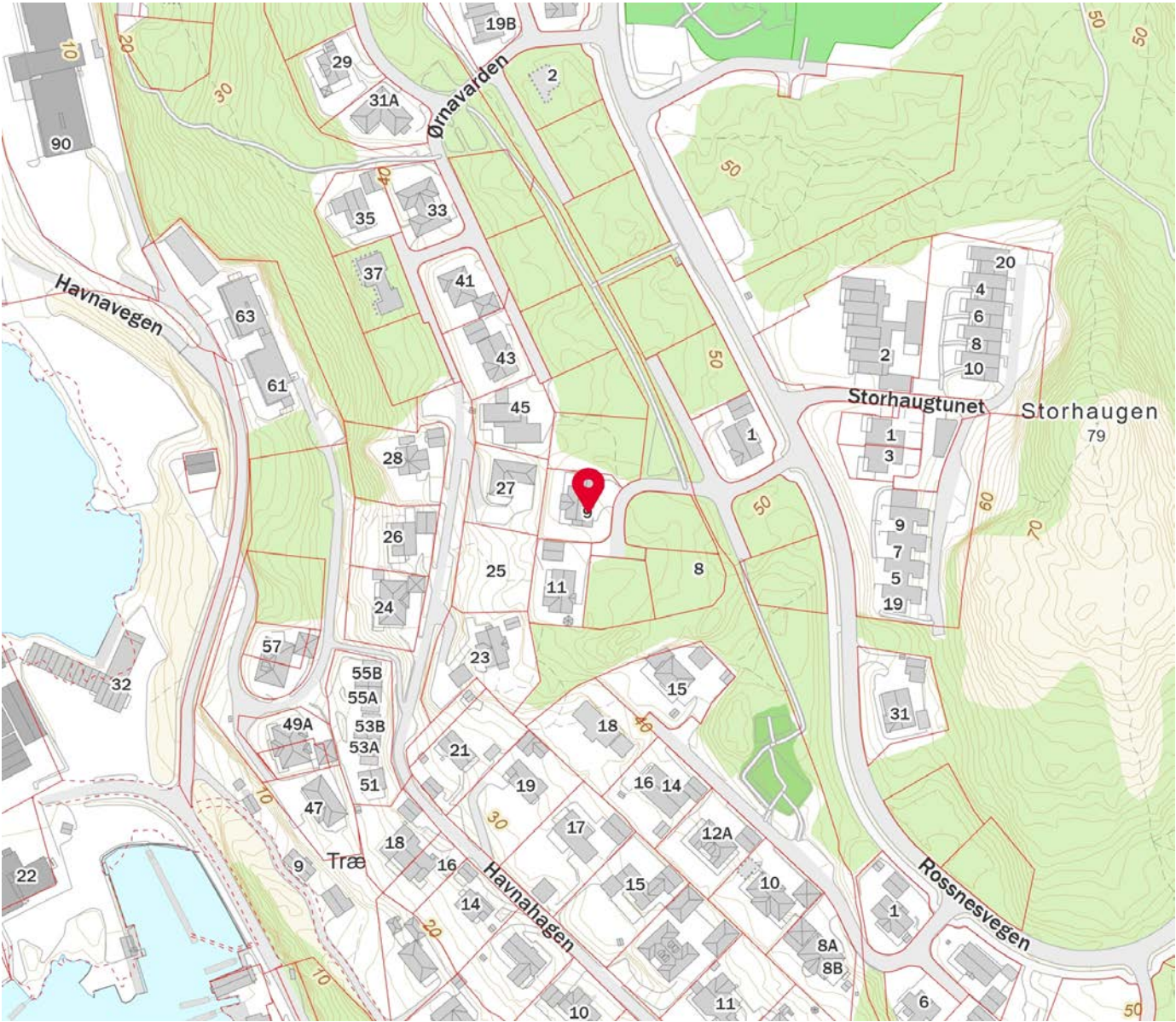
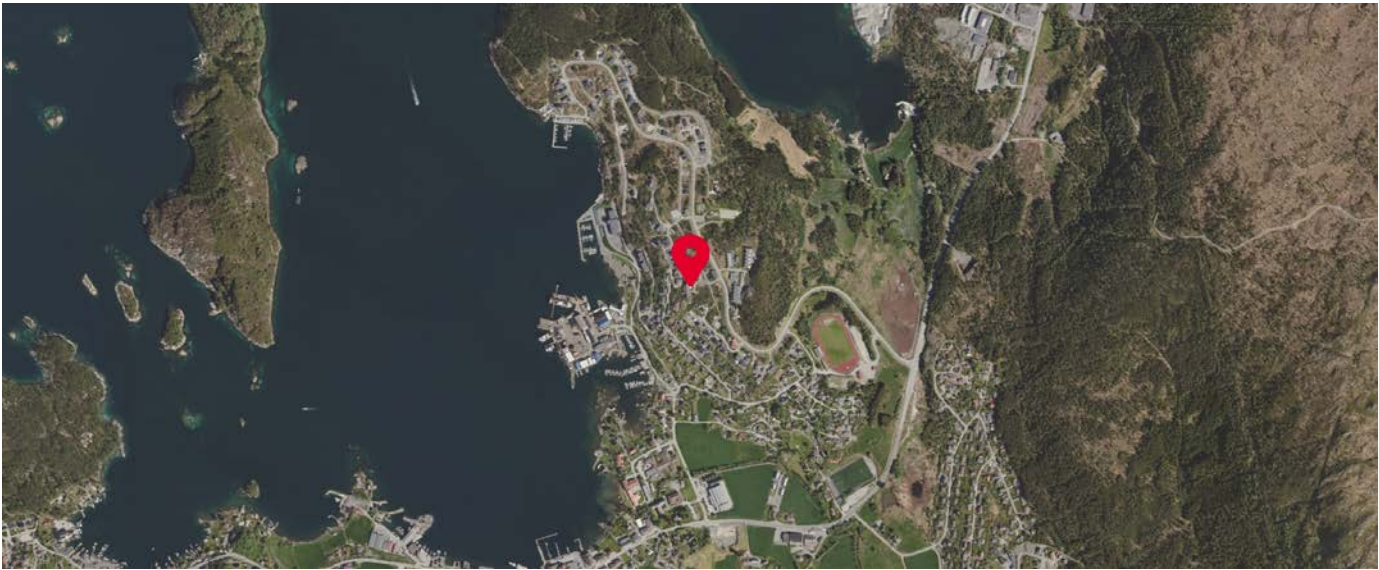
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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

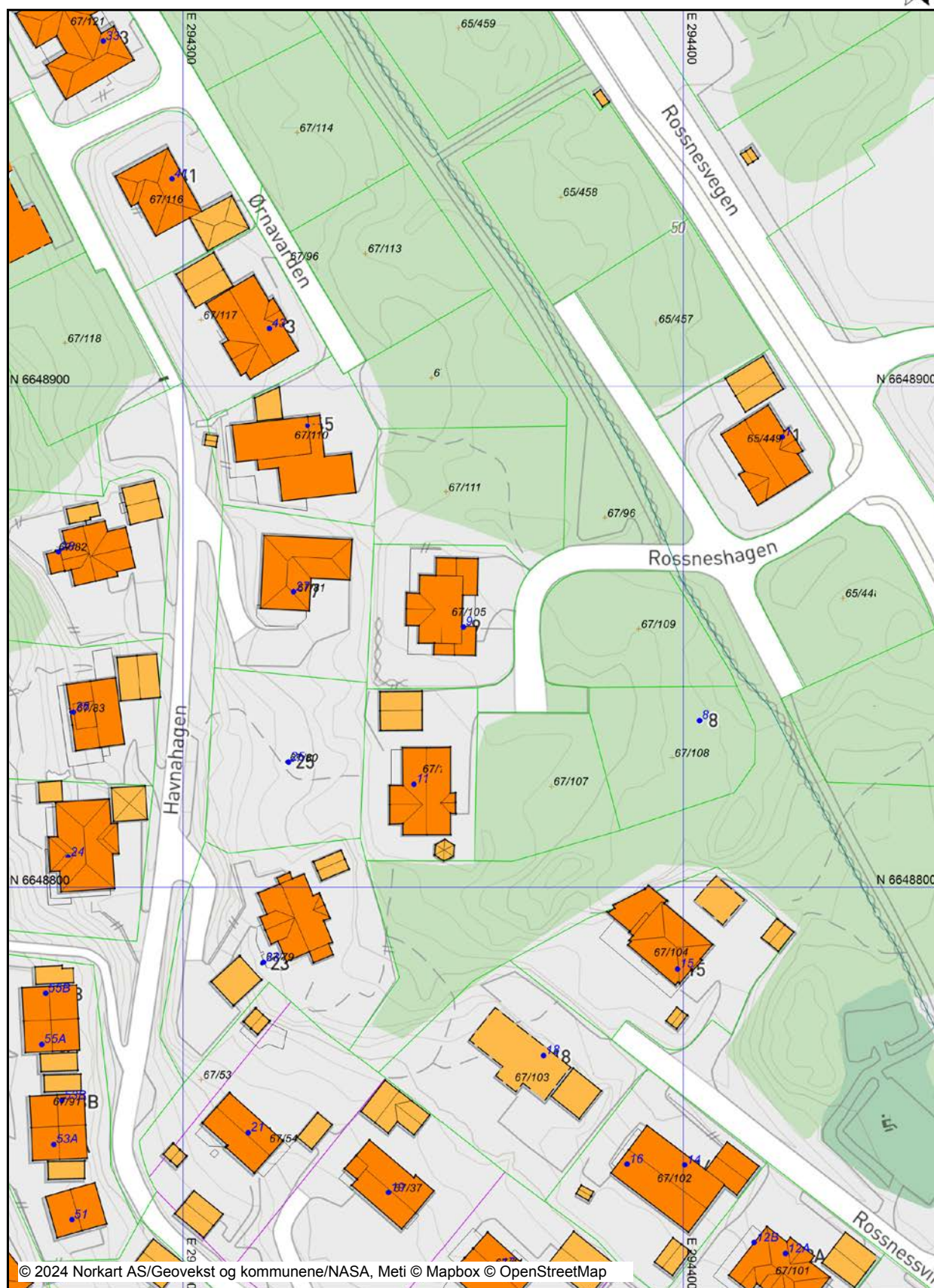


67/105

Dato: 15.02.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

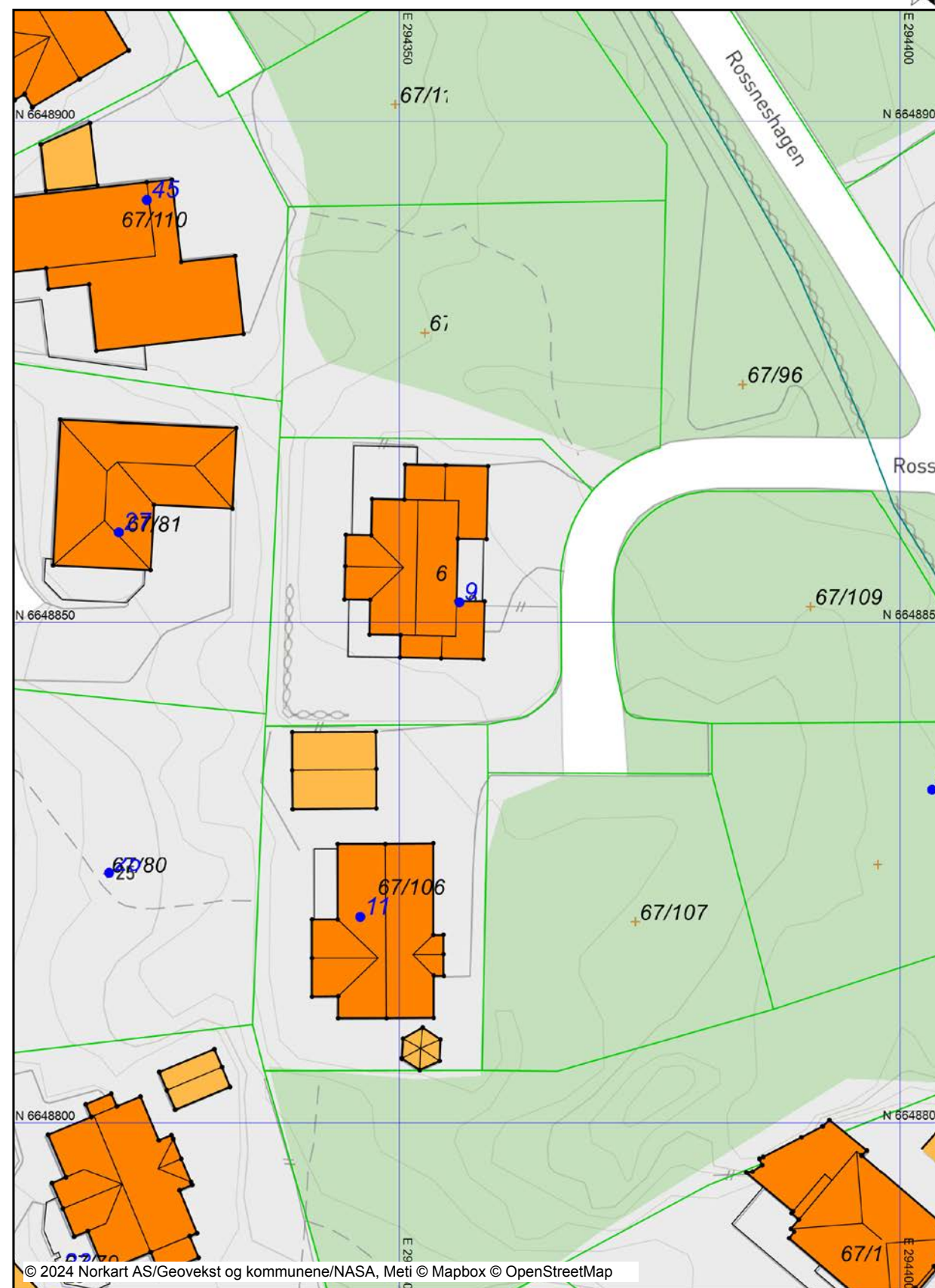


67/105

Dato: 15.02.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rossneshagen 9
5419 FITJAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504240005

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.03.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon