

Æ

Rubbvegen 18C

5420 Rubbestadneset • Bømlo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Marte Bergtun

EIENDOMSMEGLER MNEF | JURIST

98 04 88 13

mab@eie.no

EIE Bergen Sør

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	70
Kort om oss	157

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Rubbvegen 18C, 5420 Rubbestadneset, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 83 Bnr. 630 Snr. 11 i Bømlo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 92 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 87 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

AREAL

Primærrom: 87 kvm, Bruksareal: 87 kvm, BRA-i: 87 kvm , BRA-e: 5 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2010

TOMT

Eiet tomt 8496 kvm

PRISANTYDNING

1 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kjell Erik Bjorheim Takstdato: 06.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.22

Andel fellesformue: kr. 11 980,- pr. 31.12.22

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,-))

kr 50 230,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 000 230,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 2 007 880,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 300,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 036 pr. år Eigedomsskatt kr. 3704,- Vatn og avløp kr. 13.488,- Renovasjon og slam: kr. 2.844,

EIER

Gunnvald Helleland

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Rubbestadneset og til populære Sentrumstunet. Leilighetene ligg i hjarte av Rubbestadneset sentrum, og her har ein gåavstand til butikk, frisør, busstopp, hurtigbåtkai, idrettsanlegg, strand, barnehage, skular og fleire arbeidsplassar.

- 3 soverom
- Alt på eitt plan
- Byggeår 2010
- Endebeligenhet
- Triveleg uteplass med gode solforhold
- Fellesareal med leikeplass og plen
- Separat vaskerom
- Trappefri tilkomst
- Rør i rør
- Utvendig bod på 5 kvm
- Parkering
- Balansert ventilasjon
- 8 min til Svortland
- 20 min til Heiane

Leiligheten går over eitt plan og inneheld bad, stove/kjøken, 3 soverom, vaskerom og entré. I tillegg medfølger ein utvendig bod. Parkering på felles biloppstillingsplassar.

PARKERING

Parkering på felles biloppstillingsplass

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Rubbestadneset og til populære Sentrumstunet. Sameiet består av 24 leiligheter som ligg rundt trivelege fellesareal i hjarta av Rubbestadbeset sentrum.

Frå leiligheten har ein gåavstand til det meste ein skulle trenge i kvardagen. Daglegvarebutikken Kiwi ligg like ved, og man har også kort veg til skule, barnehage, båthavn, frisør, hotell, busstopp, idrettsanlegg, badestrand, hurtigbåtkai, småbåthavn, og fleire arbeidsplassar på Rubbestadneset.

Det er knapt noko gjennomgongstrafikk rundt bustadane noko som gjer feltet svært barnevennleg. Ved Rubbestadneset skule er det nyleg opna ein aktivitetspark for born, og her finn ein også sykkelbane, ballbinge og basseng.

Frå Rubbestadneset brukar ein omlag 8 minuttar med bil til kommunesenteret Svortland. Til Heiane for eit større servicetilbod brukar ein omlag 20 minutt. Frå Rubbestadneset kan ein også ta snøggbåten til Bergen, ein fin tur på omlag 1,5 time.

Om ein ynskjer å nytta offentleg transport er det mindre enn 100 m til næraste busstopp

Alt i alt ein roleg, men svært sentral beliggenhet på Rubbestadneset.

TOMT

Eiet tomt, 8496 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 87 kvm BRA / 87 kvm P-rom

Utvendig bod på 5.2 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kjell Erik Bjorheim.

Grunn og fundamenter:

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert spengstein / grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong/trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Takkonstruksjoner:

Saltak-konstruksjon utvendig tekket med betongtakstein.

Yttertaket er ikke besiktiget på

befaringsdagen. Takrenner og nedløp av plast.

Gulvsystemer:

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav:

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Ingen

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Utvendig, balkonger, terrasser og rom under balkonger grunnet oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ikke foretatt radonmåling

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe

- 1 skjeggkre observert

- Overflater vegger og himlig bad grunnet påvist svertesopp i silikonfuger.

- Overflater gulv bad grunnet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Svertesopp registrert.

- Sluk membran tettesjikt bad grunnet halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke dokumentasjon på om membran er brukt på gulvet.

- Overflater vegger og himling vaskerom grunnet at det ikke er påført våtromsmaling på overflater.

- Tekniske installasjoner Avsløpsrør grunnet ikke påvist stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner: Varmtvannstank da det ikke er påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

PRIMÆRROM

Primærrom: 87 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

Stue med kjøkkendel, Bad , 3 soverom, Vaskerom , Entré

BRUKSAREAL

Bruksareal: 87 kvm

BODER

Utvendig, uisolert bod på 5.2 kvm.

Standard

STANDARD

Velkommen til trivelege Sentrumstunet!

Leiligheten har trappefri tilkomst og ein vert møtt av eit asfaltert og overbygd inngangsparti. Frå entreen har ein tilkomst til leiligheten sine øvrige rom. Det er varme i golvet i entré, kjøken og stove. Heile leiligheten har parkett på gulv sett bort i frå på vaskerom og bad der det er henholdsvis belegg og fliser.

Stove og kjøken ligg i open løysning og allrommet vert prega av lyse overflater og godt med lysinnslepp frå store vindu. Frå stova har ein utgong til terrasse på 11 kvm som vert som ei forlenging av stova. Seljar opplyser om svært gode solforhold på godværsdagar.

Kjøkenet er stilreint og har kvite, slette frontar. Skrog av finer. Praktisk glasplate ved komfyr. Laminat benkeplater og opplegg for oppvaskmaskin. Alle kvitevarer på kjøkenet fylgjer handelen. Oppvaskmaskinen er av nyare dato.

Badet er romsleg og inneheld dusjnisse med glasdør, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heilstøypert servant. Innredninga har kvite, slette frontar og spel med belysning.

Leiligheten har tre soverom. Om ein klarar seg med to soverom opplyser seljar om at det er mogleg å ta bort den eine veggen i stova om ein heller vil ha større stove.

Vaskerommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Malte plater på vegg, belegg med oppbrett på gulv.

Leiligheten har også ein utvendig bod på 5 kvm.

Alt i alt ein lys og triveleg leilighet med god planløsning og sjeldan sentral beliggenhet. Velkommen på visning!

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrappport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det foreligger ferdigattest datert 01.11.2010 som omhandler "3 stk firemannsbustader m/ carport og boder."

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk. Gulvvarme på bad, entré og i stue med kjøkkendel.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Det er ikke ildsted i leiligheten. Pusset og malt elementpipe.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energifarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 20 036 pr. år Eieendomsskatt kr. 3704,- Vatn og avløp kr. 13.488,- Renovasjon og slam: kr. 2.844,

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til: kr. 3.647,- per år i fylgje Bømlo Kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 300,- pr.mnd.

Fellesutgiftene inkluderer forsikring, regnskap, revisor, gartner, vedlikehold og administrasjon.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget/sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Boligen er tilknyttet Altibox som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2022 hadde sameiet følgende tall:

- overskudd kr 10.726,-

- disponible midler kr 107.656,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

Sentrumstunet har ingen gjeld. Det som er ført som andel gjeld er en årlig faktura fra Gjensidige som forteller hvor mye skal forsikringen koster i neste år dividert på 24 enheter.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 805338411

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 506 686,- Som sekundærbolig Kr. 1 925 407,-

SAMEIE

Sameie: Sentrumstunet Sameie, Orgnr: 997921267

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjennelse av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS.:

Vannledninger er rør i rør system.

Avløpsledninger er av pvc.

Rør i rør sentral på vaskerom. Avrenning til gulv.

Varmtvannsbereder, 200 l på vaskerom.

El-anlegg:

Sikringssskap på vaskerom. Automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og overbelastningsvern.

8 kurser:

1 X 20 amp.

7 X 16 amp

System-air ventilasjonsanlegg på vaskerom.

TV Altibox. Internett Flinnås Kraftlag.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold (hund og katt)

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integreerte hvitevarer, samt frittstående hvitevarer på kjøkken. Oppvaskmaskin av nyere dato.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er

det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Leiligheten er utleid til Bømlo kommune fra og med 01.07.23. Det vil likevel være mulig med visning. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

ANNET

Selger har observert skjeggkre i boligen.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte.

Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Nåværende leieforhold i boligen:

Leiligheten er utleid til Bømlo kommune fra og med 01.07.23.

- Oppsigelse: 3 mnd
- Depositum: kr. 30.000,-
- Leie og hva denne inkluderer: kr. 10.000 pr mnd (eks strøm)

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har adkomst via privat veg, i fylgje Bømlo kommune.

Merknad frå Bømlo kommune: Egedomen 83/630 har fleire tilkomstveggar, dersom seksjonen nyttar tilkomst langs privat veg i nord, det er da om lag 140m med privat veg frå fv.541 og fram til seksjonen.

REGULERING

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Planstatus: Egedom 83/630 har forskjellig planstatus, sjå vedlagt

teiknforklaring. Legg og ved vedtak i samband med mindre reguleringsendring i 2018

Området er regulert til bustad i reguleringsplan med Planid R-126, vedteken: 15.12.2008

Kjøpsvilkår

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,-))

kr 50 230,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 000 230,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 2 007 880,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 45.000,-

Tilrettelegging: 8.900,-

Grunnpakke: 14.000,-

Markedspakke: 14.900,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

24-23-0059

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av

akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Sør AS
EIE Bergen Sør
Org. nr:828154842
Nesttunbrekka 95
5221 Nesttun
Tlf: 40 00 52 21

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Marius Undheim Helvik

SAKSBEHANDLERE

Marte Bergtun
EIE Bergen Sør
Eiendomsmegler MNEF | Jurist
Mob: 98 04 88 13 / E-post: mab@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?





EIE eiendomsmegling

Rubbvegen 16C
5420 Rubbestadneset

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimerer

Heem

































































































18 C









1810

INFORMASJON & DOKUMENTER





J. Tufteland AS
Postboks 131
5401 STORD

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningslova § 99.

Ferdigattest for 3 stk firemannsbustader m/carport og boder Gnr. 83 Bnr. 482 Snr.

Tiltakshavar: Bømlo Hus AS
Ansvarleg Søkjar: J Tufteland AS
Vedtak: D-sak 440/09
Tiltakets art: Nybygg
Type bygg: Firemannsbustader
Bygningsnr: Hus nr. 1: 300078906 Hus nr. 2: 300078943 og Hus nr. 3: 300078944

Bruk: Bygget eller deler av bygget må ikkje takast i bruk til anna formål enn det bygget er godkjent for. Ei bruksendring krev særskild godkjenning.

Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i innsendt dokumentasjon datert, 21.10.10

Anna: Tilkopla offentleg vatn og avløp

I brev datert, 21.10.10 vert det søkt om mellombels bruksløyve for gjeldande bygningar. Slik kommunen vurderer det er omsøkte bygg ferdig utførte og såleis kan ein gje ferdigattest for den delen av tiltaka som er ferdigstilte. Ein lyt såleis be om ferdigattest for resten av tiltaka når tiltaka er utførte i tråd med løyve gjeve i D-sak 440/09.

Slik kommunen vurderer søknaden vert hus nr. 6 søkt ferdigattest for ved utgangen av 2010. Hus nr. 4 og 5 vert bygde i løpet av 2011.

Bremnes den 01.11.2010

Kåre Valde
Byggesaksbehandlar

Kopi til:
Bømlo vatn og avløp as, 5430 Bremnes
Sunnhordland likningskontor, avd. Bømlo
SIM Svartasmoget 5419 Fitjar
Bømlo Hus AS Postboks 182 5445 Bremnes

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Fallsikkring

Støttemur

Leilighetsnr. 09

FASADE MOT SØR

P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke

FASADE 1

Tiltakshaver :

Bømlo Hus AS

Byggeplass :

Rubbestadneset, H



Bolig Partner



Fallsikkring

Støttemur

Leilighetsnr. 11

ikke benyttes uten skriftlig samtykke

MÅL 1: 100

Kundenr.: 707923

Gnr:

Dato 12.02.09 Sign. eha

Bnr:

Tegnings Nr.

Hus 3

5029 — 505

Handwritten: 2009/1444-1
Stamp: Kjøpt 2009
 1-1444-1
 12.02.09
 511



P8-31 mod.

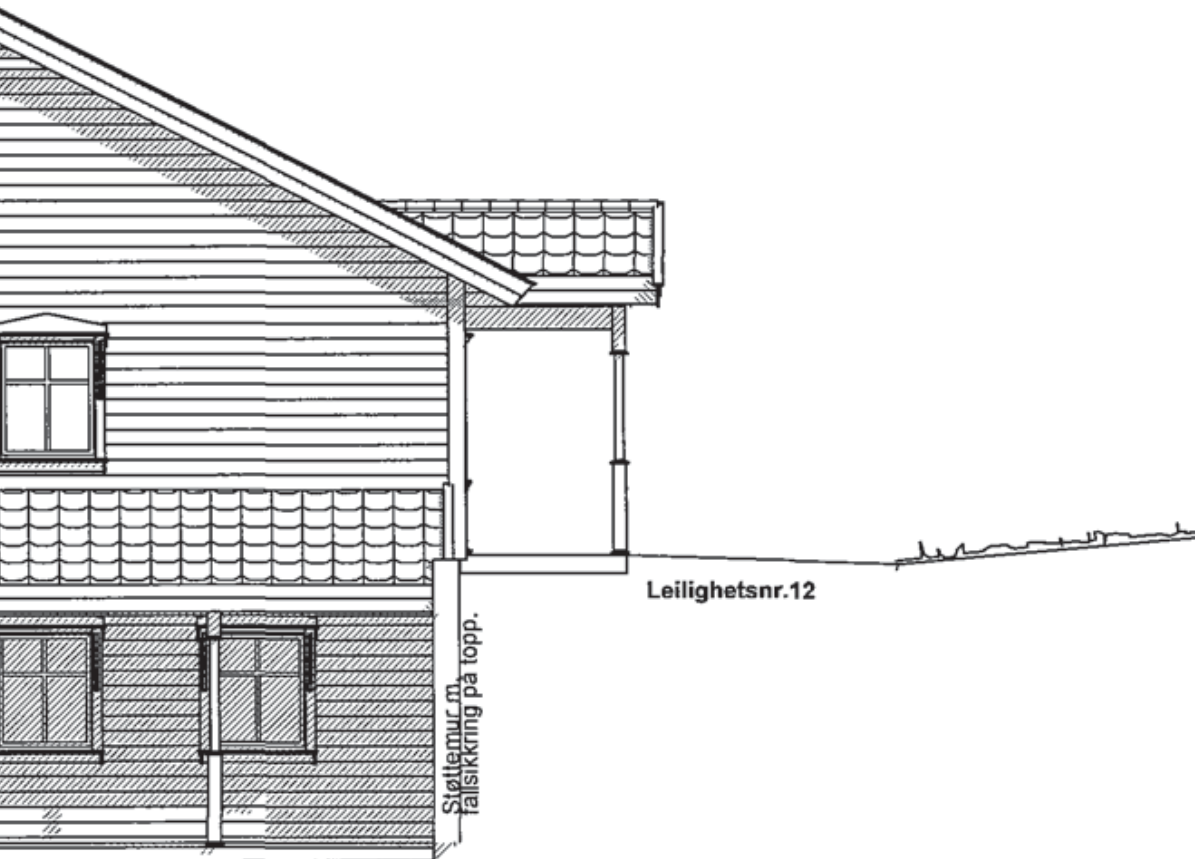
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke

FASADE 2

Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS

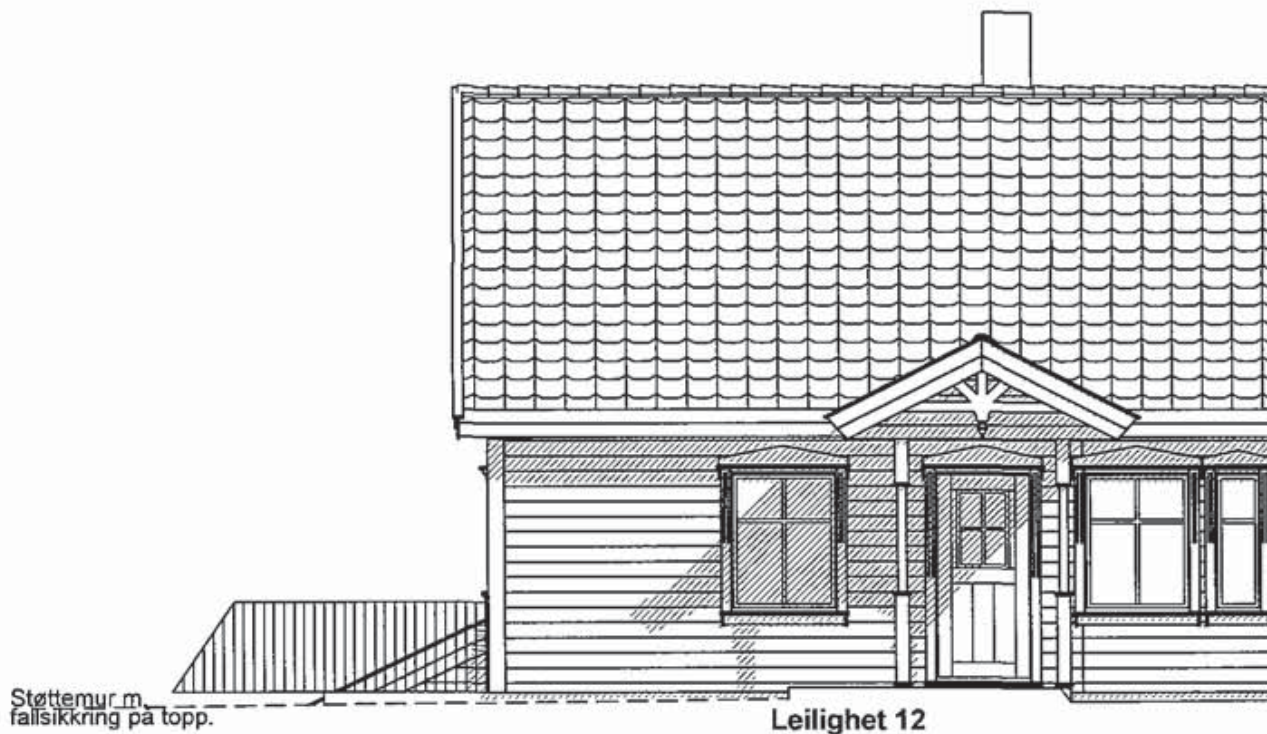


Byggeplass :
Rubbestadneset, H



benyttes uten skriftlig samtykke

		MÅL 1 : 100	
		Dato 12.02.09 Sign. eha	
Kundenr.: 707923		Tegnings Nr.	
us 3	Gnr:	5029	— 506
	Bnr:		



FASADE MOT NORD

P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke

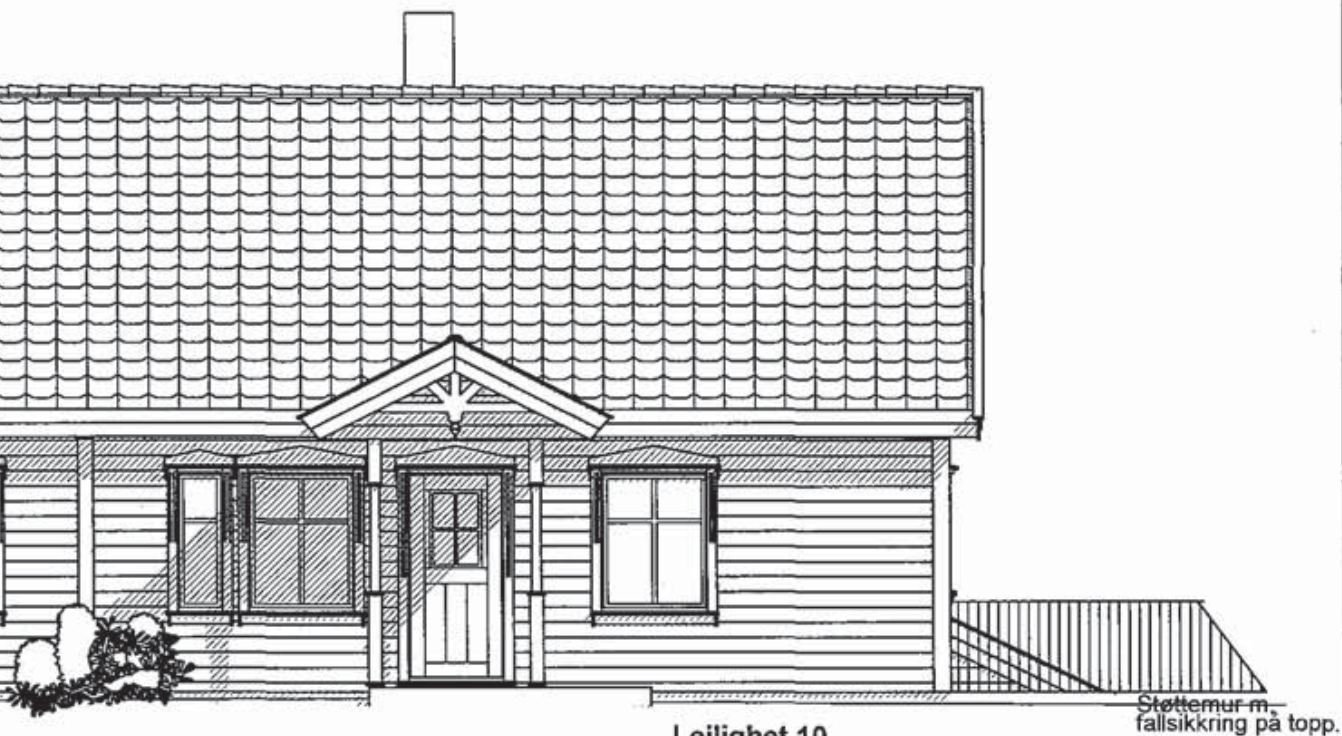
FASADE 3

Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS



Bolig Partner

Byggeplass :
Rubbestadneset, H



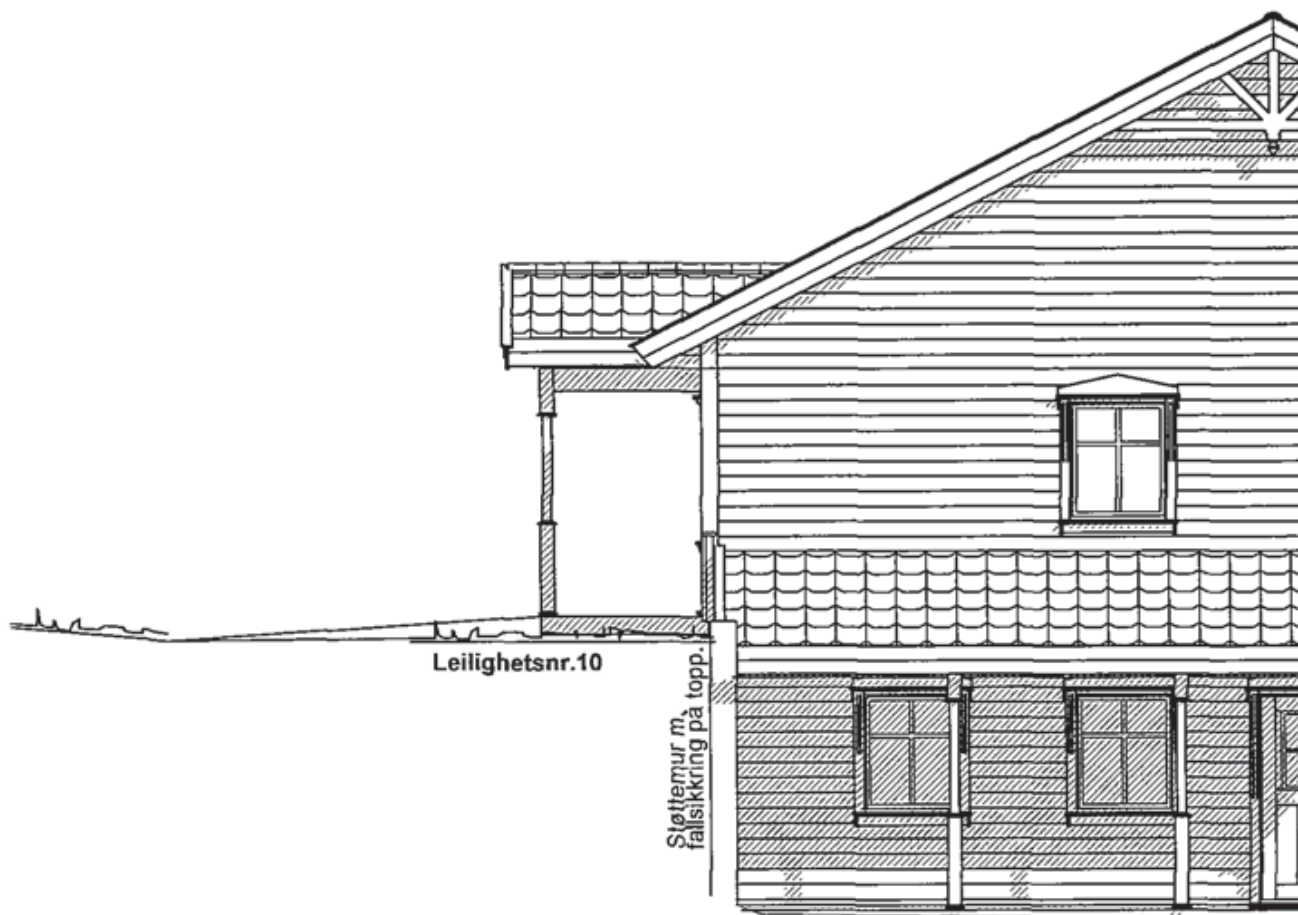
Leilighet 10

Støttemur m. fallsikkring på topp.

benyttes uten skriftlig samtykke

		MÅL 1 : 100	
		Dato 12.02.09 Sign. eha	
Kundenr.: 707923		Tegnings Nr.	
Gnr:		5029 — 507	
Bnr:			

us 3



FASADE MOT VEST

P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke

FASADE 4

Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS



Bolig Partner

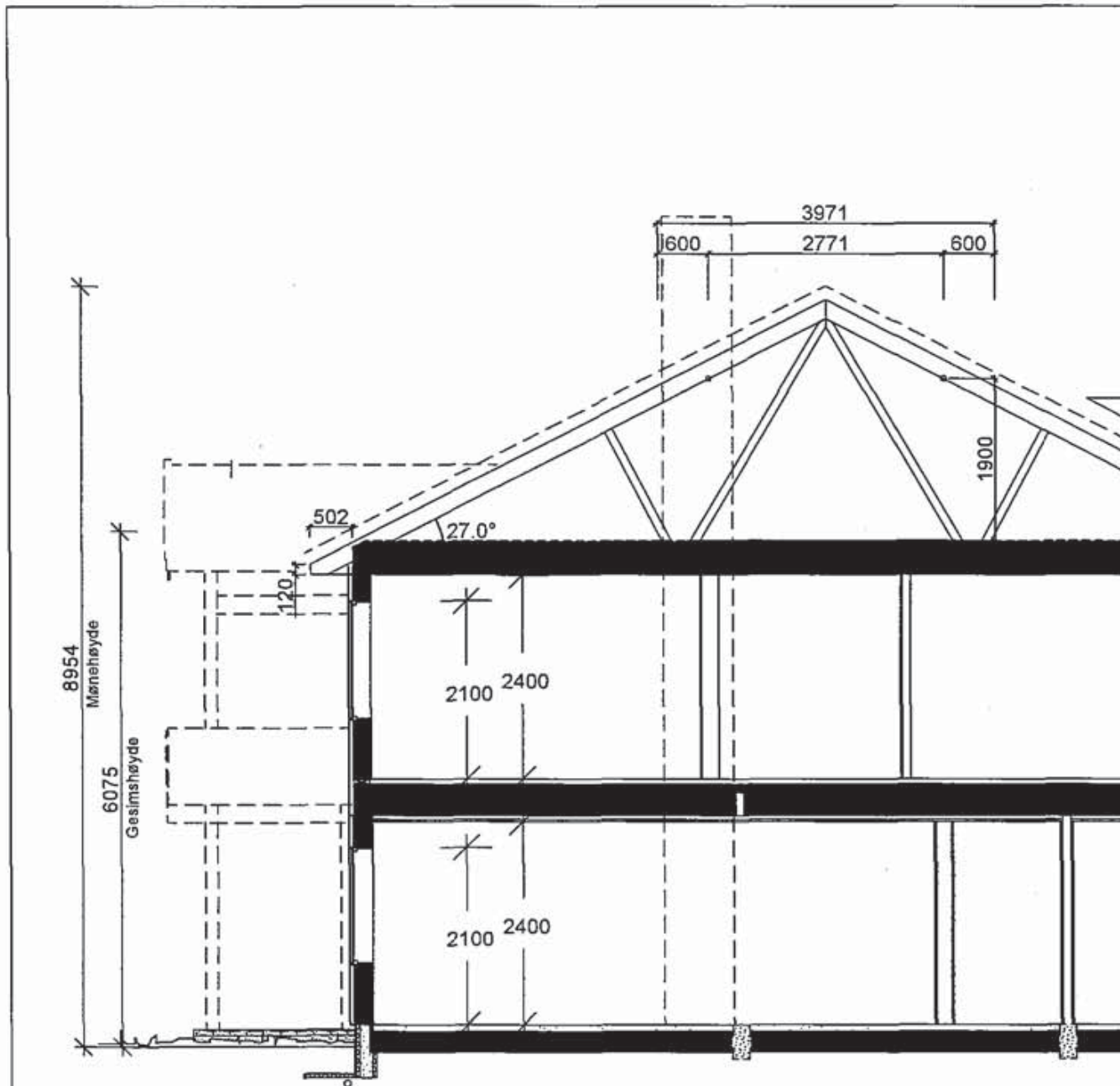
Byggeplass :
Rubbestadneset, H



Leilighetsnr.09

e benyttes uten skriftlig samtykke

		MÅL 1 : 100
		Dato 12.02.09 Sign. eha
Kundenr.: 707923		Tegnings Nr.
us 3	Gnr:	5029 — 508
	Bnr:	



P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke

SNITT OG AREALER



Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS

Byggeplass :
Rubbestadneset, H

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Und.etg.plan	86.0
Hovedplan	87.5
Loftsplan	32.2
Totalt bruksareal	206

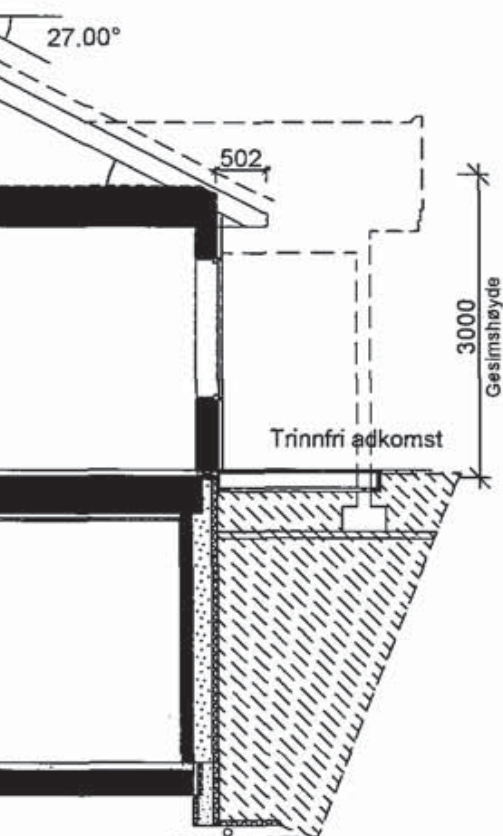
A-areal, Leilighet 1 og 3

A-areal, Leilighet 2 og 4

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Und.etg.plan	172.0
Hovedplan	175.0
Loftsplan	64.4
Totalt bruksareal	411

Bebygd areal (BYA) 233



e benyttes uten skriftlig samtykke A Korrigert areal

12.02.09 eha

MÅL 1 : 100

Kundenr.: 707923

Dato 07.04.08 Sign. eha

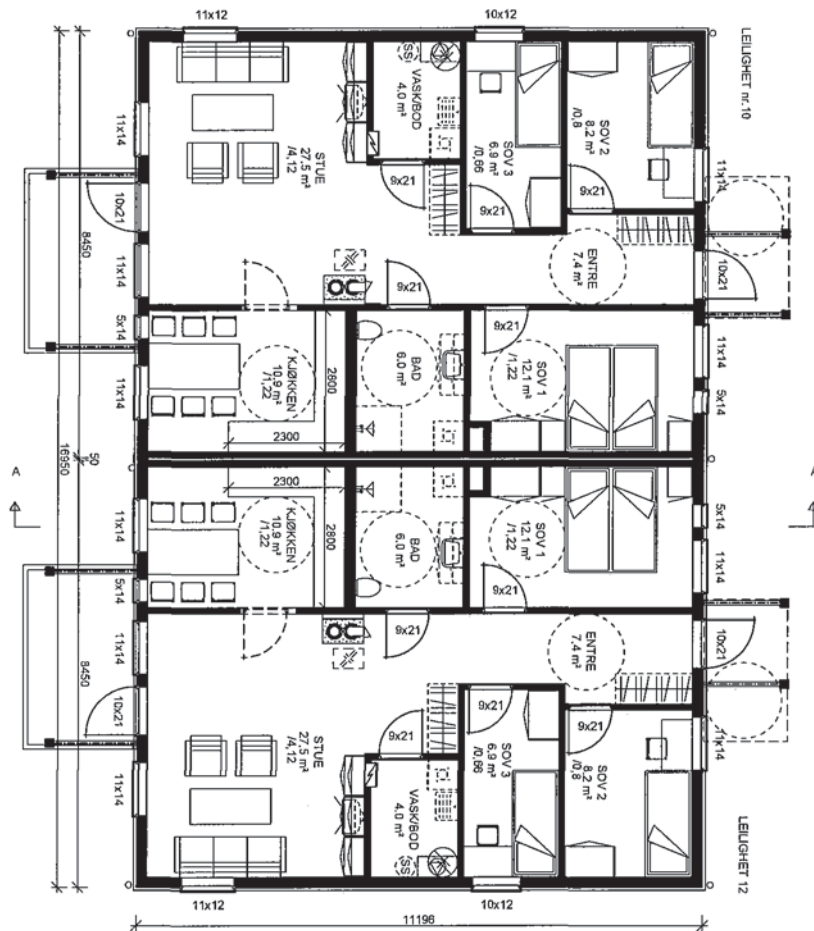
Gnr:

Tegnings Nr.

Bnr:

5029 — 501 A

us 3



P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLAN 1.ETASJE

Tiltakshaver :

Bømlo Hus AS

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Rubbestadneset, Hus 3

Kundenr.: 707923

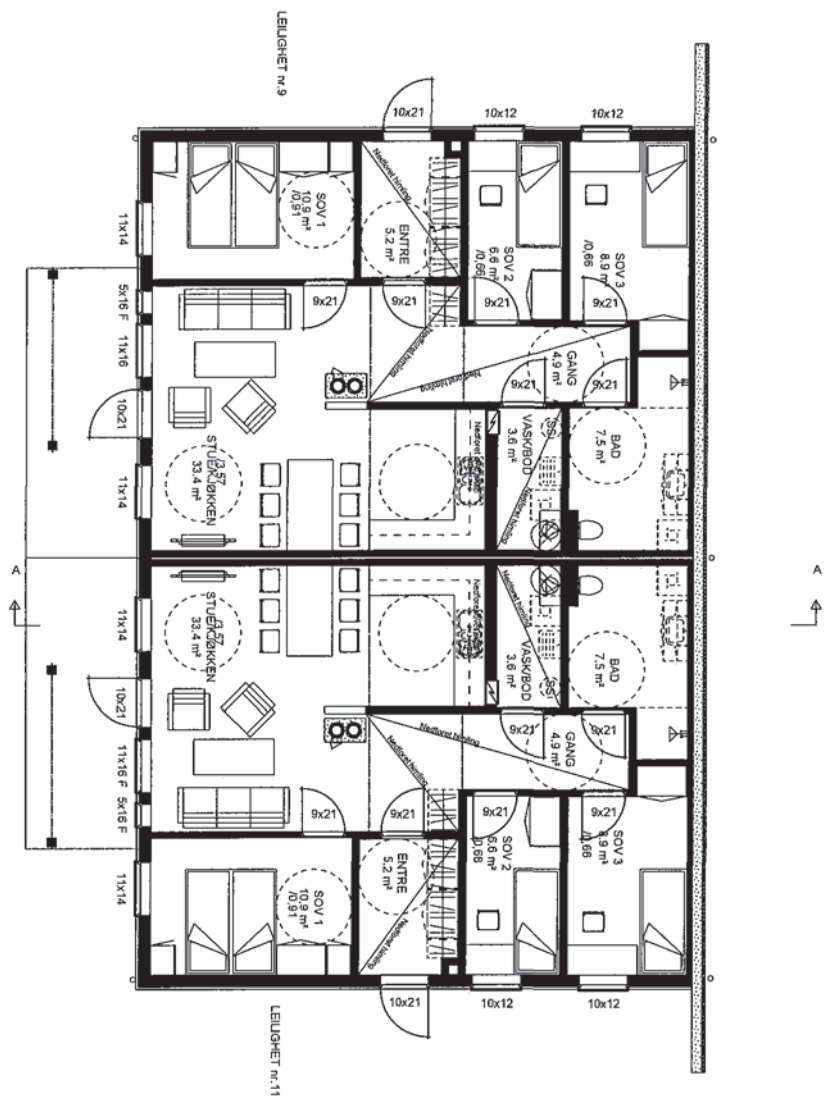
Gnr:

Bnr:

Dato 14.04.08 Sign. eha

Tegnings Nr.

5029 — 502



P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLAN U.ETASJE

Tiltakshaver :

Bømlo Hus AS

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Rubbestadneset, Hus 3

Kundenr.: 707923

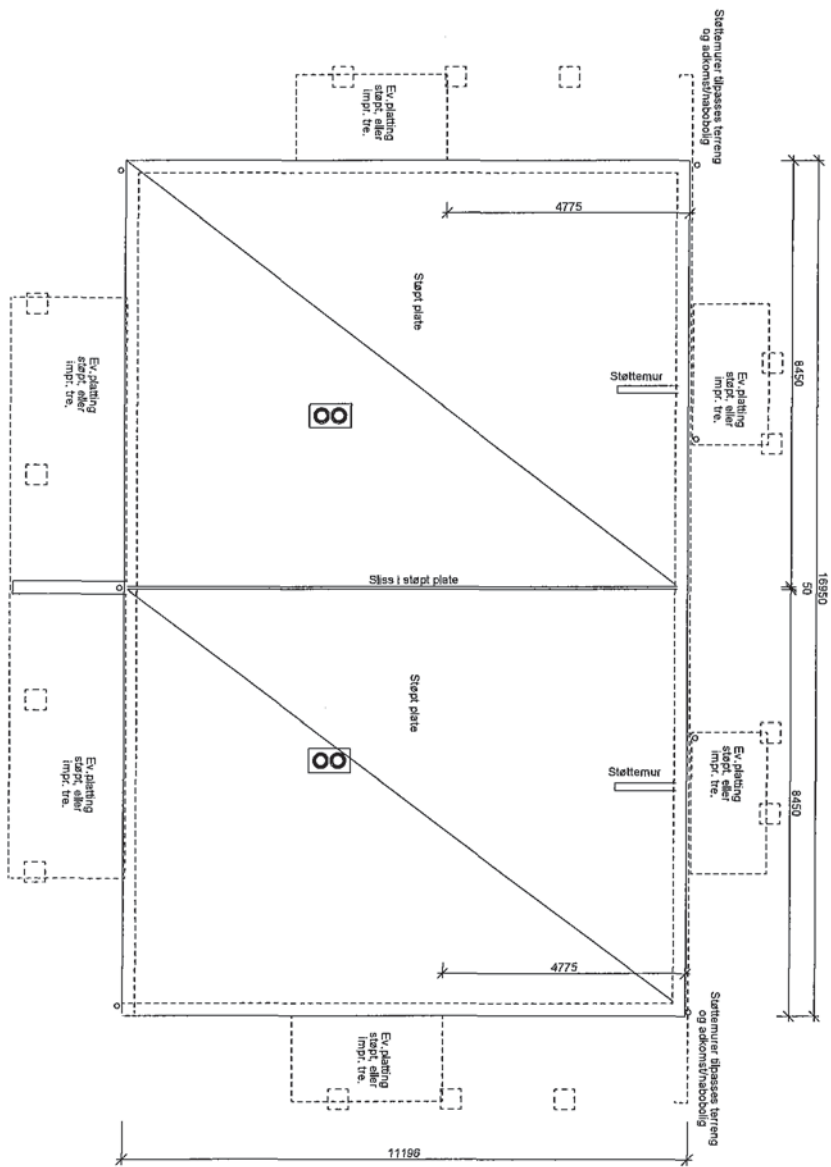
Gnr:

Bnr:

Dato 07.04.08 Sign. eha


Tegnings Nr.

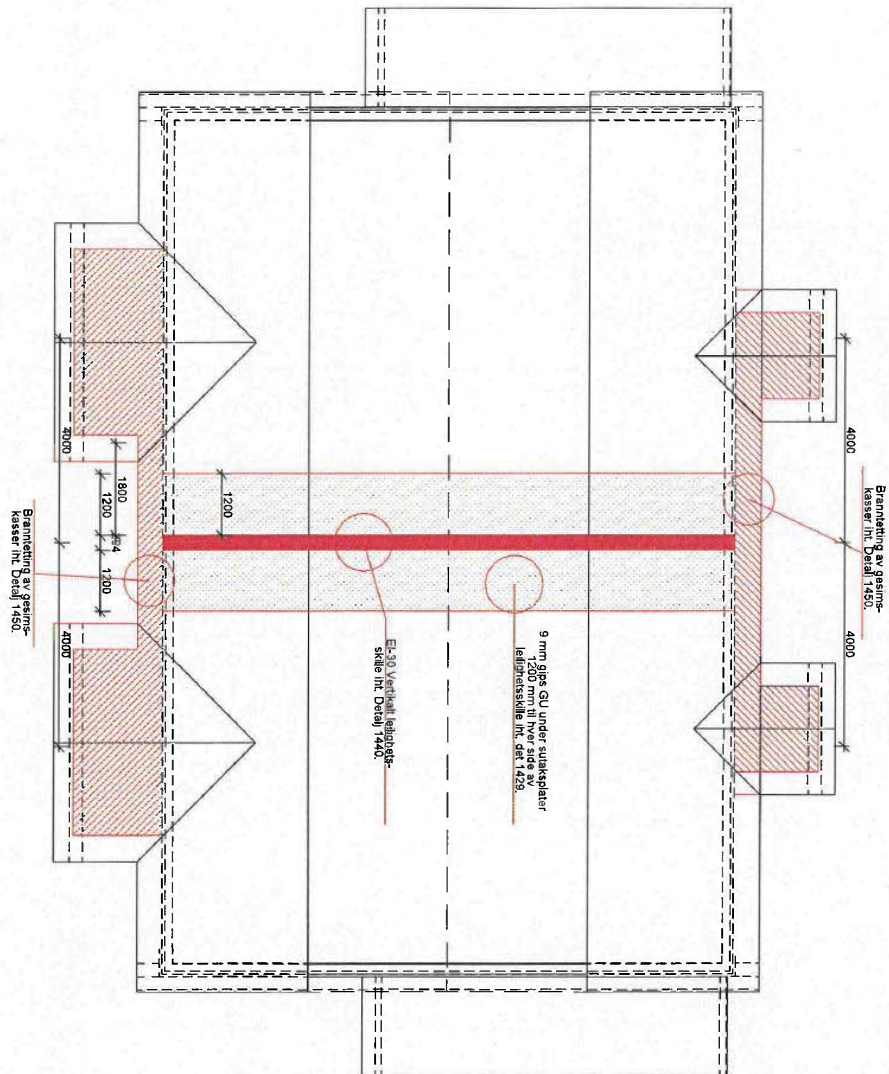
5029 — 503



P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNPLAN LOFT 	Tiltakshaver : Bømlo Hus AS	MÅL 1 : 100
	Byggeplass : Rubbestadneset, Hus 3	Kundenr.: 707923 Gnr: Bnr:



P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNPLAN LOFT

Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS

MÅL 1 : 100

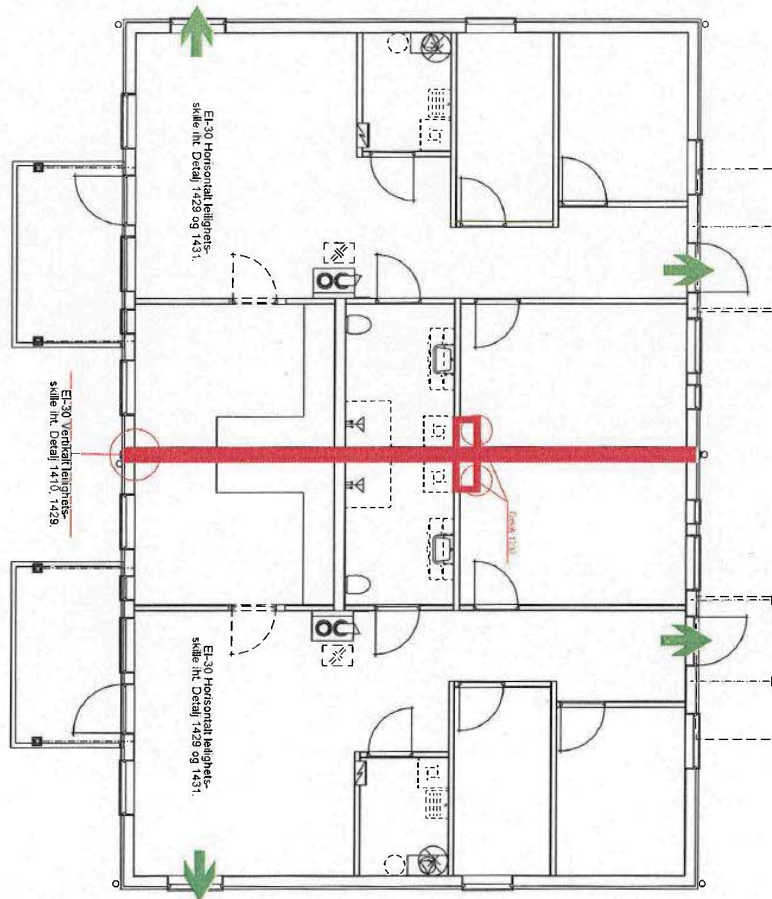


Byggeplass :
Rubbestadneset, Hus 3

Kundenr.: 707923

Gnr:
Bnr:

Dato 19.02.09 Sign. eha
Tegnings Nr.
5029 — 532



P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNPLAN 1.ETASJE

Tiltakshaver :

Bømlo Hus AS

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Rubbestadneset, Hus 3

Kundenr.: 707923

Gnr:

Bnr:

Dato 12.02.09 Sign. eha

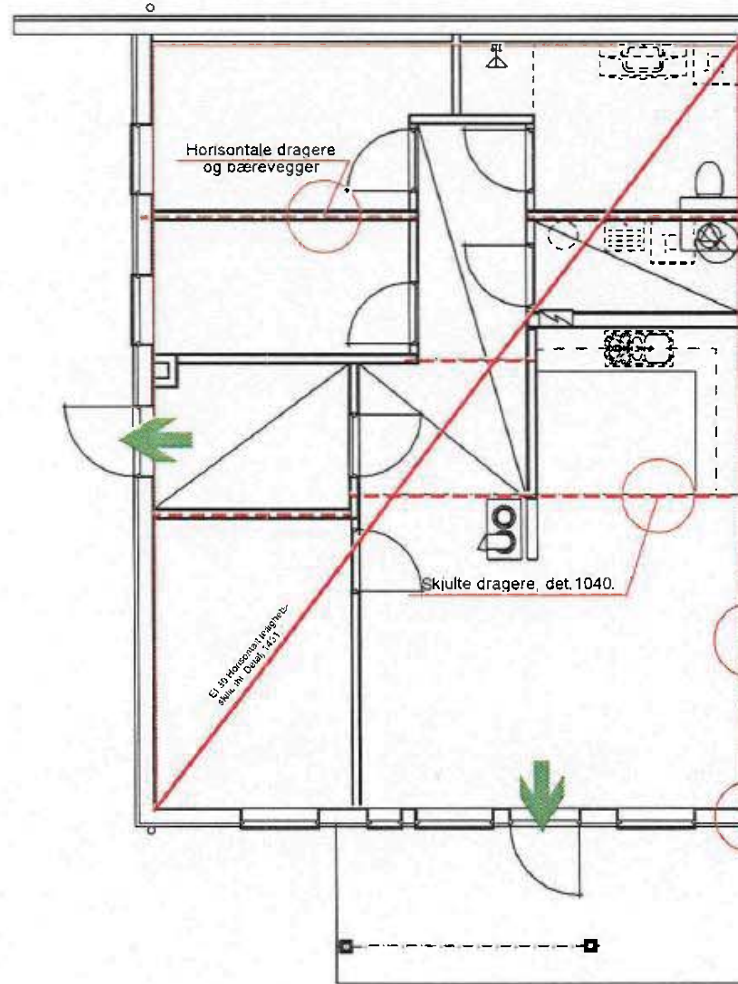
Tegnings Nr.

5029 — 531

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



P8-31 mod.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNPLAN U.ETG.

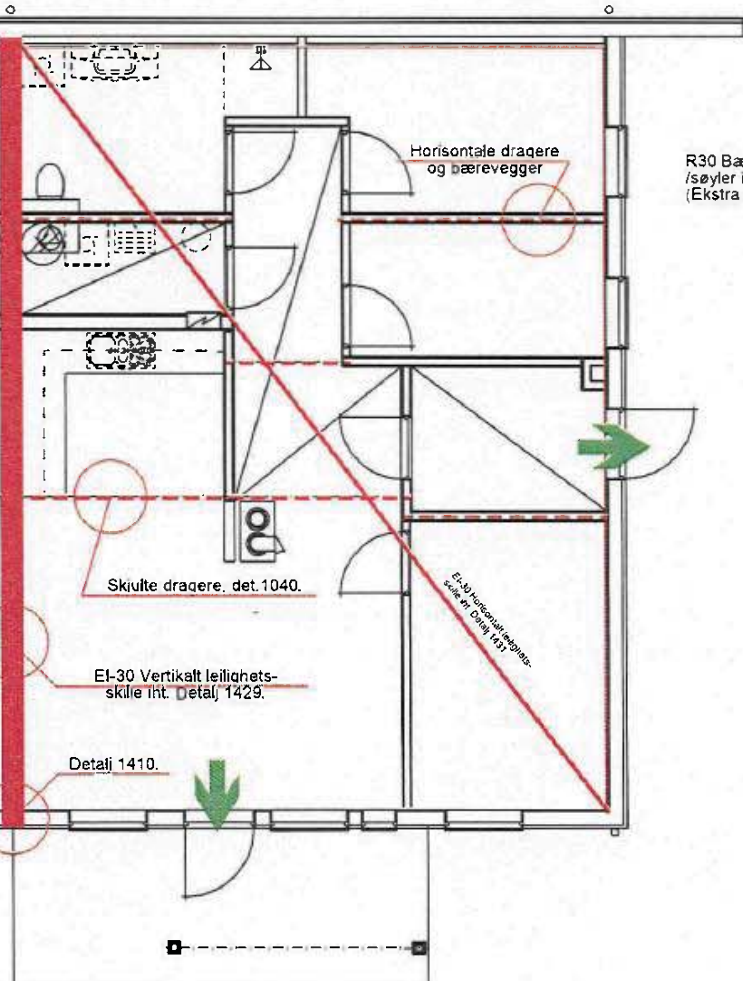


Tiltakshaver :

Bømlo Hus AS

Byggeplass :

Rubbestadneset, Hus 3



R30 Bærevegger/Yttervegger/draeger /søyler iht. det 1431 og 1040 (Ekstra platelag)

Horisontale dragere og bærevegger

Skulte dragere, det. 1040.

Et-30 Vertikalt leilighets-skille iht. Detalj 1429.

Detalj 1410.

Et-30 Yttervegg/yttervegg
iht. det 1421

MÅL 1 : 100

Kundenr.: 707923

Dato 12.02.09 Sign. eha

Gnr:

Tegnings Nr.

Bnr:

5029 — 530



Kartverket

EIE BERGEN
EDVARD GRIEGS VEI 3 C
5059 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 81-21-0643 (Marte Bergtun)
Vår referanse: 2665272/16981316
Bestilling: C3 2021-10-20 (2) 113

Dato
20.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
976779	200	10.12.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4613 BØMLO	83	630	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 874774022 Navn: BØMLO KOMMUNE TEKNISK SEKSJON Adresse: Kommunehuset, 5430 BREMNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 986332286 Navn: BØMLO HUS AS Bruksenhet: Adresse: Postboks 182, 5445 BREMNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 1219 Gnr: 83 Bnr: 630

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1219	83	630	0	1	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	2	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	3	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	4	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	5	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	6	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	7	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	8	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	9	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	10	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	11	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	12	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	13	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	14	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	15	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	16	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	17	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	18	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	19	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 976779 Tinglyst: 10.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing



Rett kopi bekreftes

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1219	83	630	0	20	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	21	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	22	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	23	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei
1219	83	630	0	24	1/24	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



08.12.2010 11.25



Kopi av utdrag
Rett kopi bekreftes

Fullmakt

AS M Haldorsen Handel, Org nr: 932 093 855, gir med dette Bømlo Hus as, Orgnr. 986 332 286, fullmakt til å stå som rekvirent på seksjoneringsdokumentene på gnr. 83 bnr. 630 i Bømlo kommune. Daglig leder, Geirmund Brendesæter, kan signere som rekvirent på skjemaet "Krav om oppdeling i eierseksjoner".

Bremnes 14.12.2010



Hans Oskar Vikse (styremedlem)

AS M Haldorsen Handel, Org nr: 932 093 855



Krav om oppdeling i eigarseksjonar reseksjonering

Namn på rekvirent BØMLO HUS AS	
Adresse Postboks 182	
Postnr. 5445	Poststad BREMNES
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 986 332 286	Ref. nr.

Plass for tinglygingsstempel

Opplysningane i felt 1-4 registrerast i grunnboka

1. Eigedomen				
Kommunenr. 1219	Kommunens namn BØMLO KOMMUNE	Gnr. 83	Bnr. 630	Festenr. Snr.

2. Heimelshavar(ar)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 932093855	Namn AS M HALDORSEN HANDEL	Ideell part 3) 1/1

3. Krav																			
Ein krev oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.																			
S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1	B	13	B	1	B	25				37				49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26				38				50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27				39				51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28				40				52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29				41				53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30				42				54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31				43				55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32				44				56			
9	B	1	B	21	B	1	B	33				45				57			
10	B	1	B	22	B	1	B	34				46				58			
11	B	1	B	23	B	1	B	35				47				59			
12	B	1	B	24	B	1	B	36				48				60			
Sum teljare:								24	= nemnar:	24									

4. Utfyllande tekst 7)
I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglystast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplystast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Dato 3/12-10	Underskrifta til rekvirenten
BREMNES	



5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

- a) seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller
 seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
- b) seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
- c) inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining
- d) føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller
 det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
- e) ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygninga/bygningane eller dei som bur der.
- f) areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett.
- g) hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ei bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboeigedom
- h) kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom,
eller
 bustadseksjonen er ein fritidsbustad,
eller
 alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
- i) det er fastsett vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Teikningar m.m.

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

- a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).
- b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).
- c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Stad, dato BREMNES 3/12 2010	Heimeishavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ektemake/registrert partnar (Ved reseksjonering krevst det samtykke frå ektemake/registrert partnar der sameigebrøken blir redusert)
---------------------------------	---	---

Dato

Underskrifta til rekvirenten

3/12-10



8. Styrets samtykkje mv. ved reseksjonering 8)

- Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller
- Styret sannar at sameigemøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30).

Stad, dato

Underskrift

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering

- Det er halde synfaring
- Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved 9)
- Løyve er teke inn nedanfor
- Løyve ligg ved

Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
83	630		1-24	BØMLØ

Dato

Stempel og underskrift

08.12.2010

Magnus

BØMLØ KOMMUNE
Arealbruk
5430 Bremnes

Notar:

- 1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende kravet til tinglysing. Kravet, saman med situasjonsplan og planteikning, skal sendast til kommunen i tre eksemplar.
- 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
- 3) Fellet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
- 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrøk med heile tal i teljar og nemnar.
- 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
- 7) Det er berre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf. § 25 tredje leden. Panterett som er teke med i oppdelingskravet gjev ikkje tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

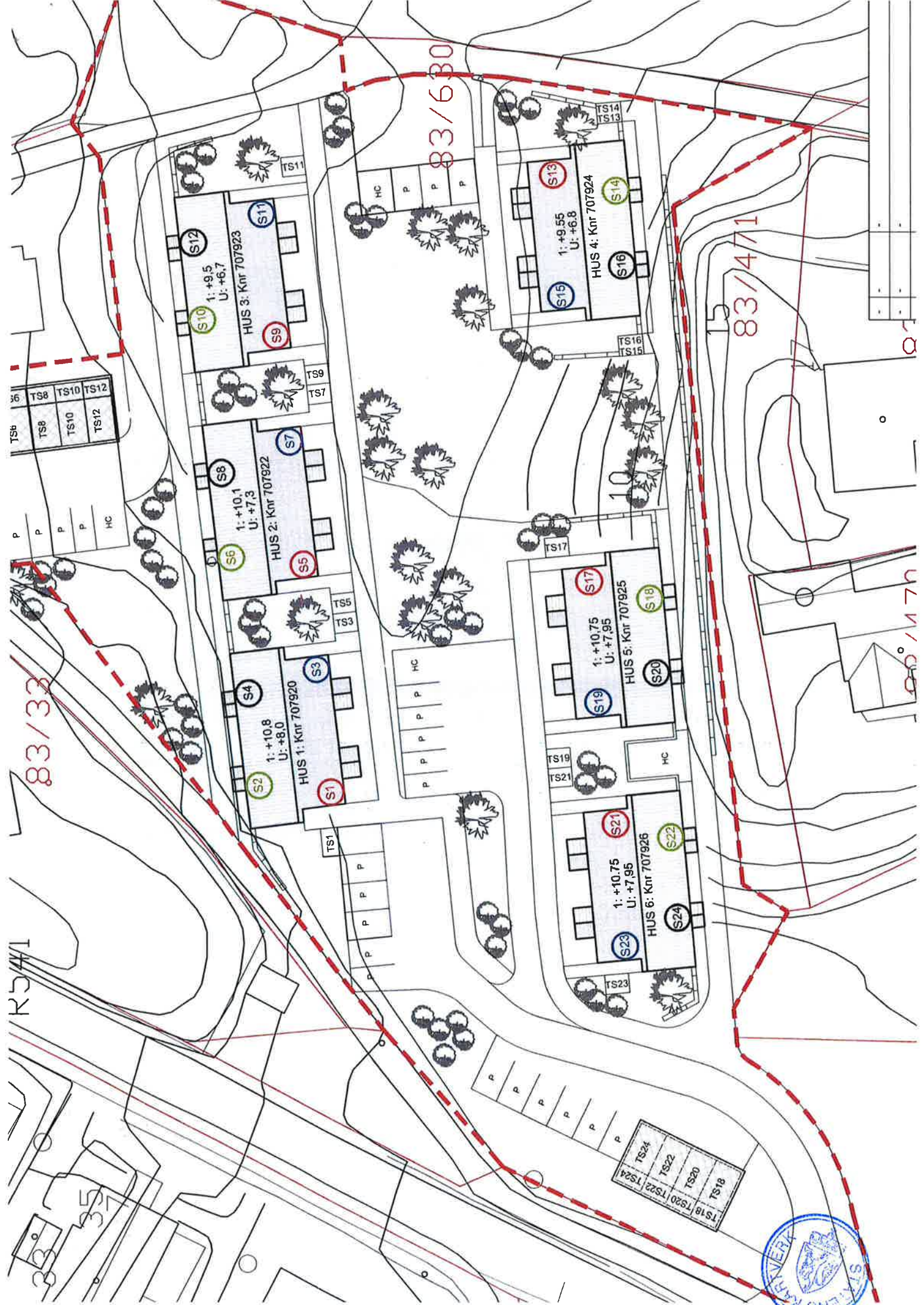
Plass for tinglygingsattest, påteikningar m.m.

Dato

Underskrifta til rekvirenten

3/12-10

Magnus



K54/1

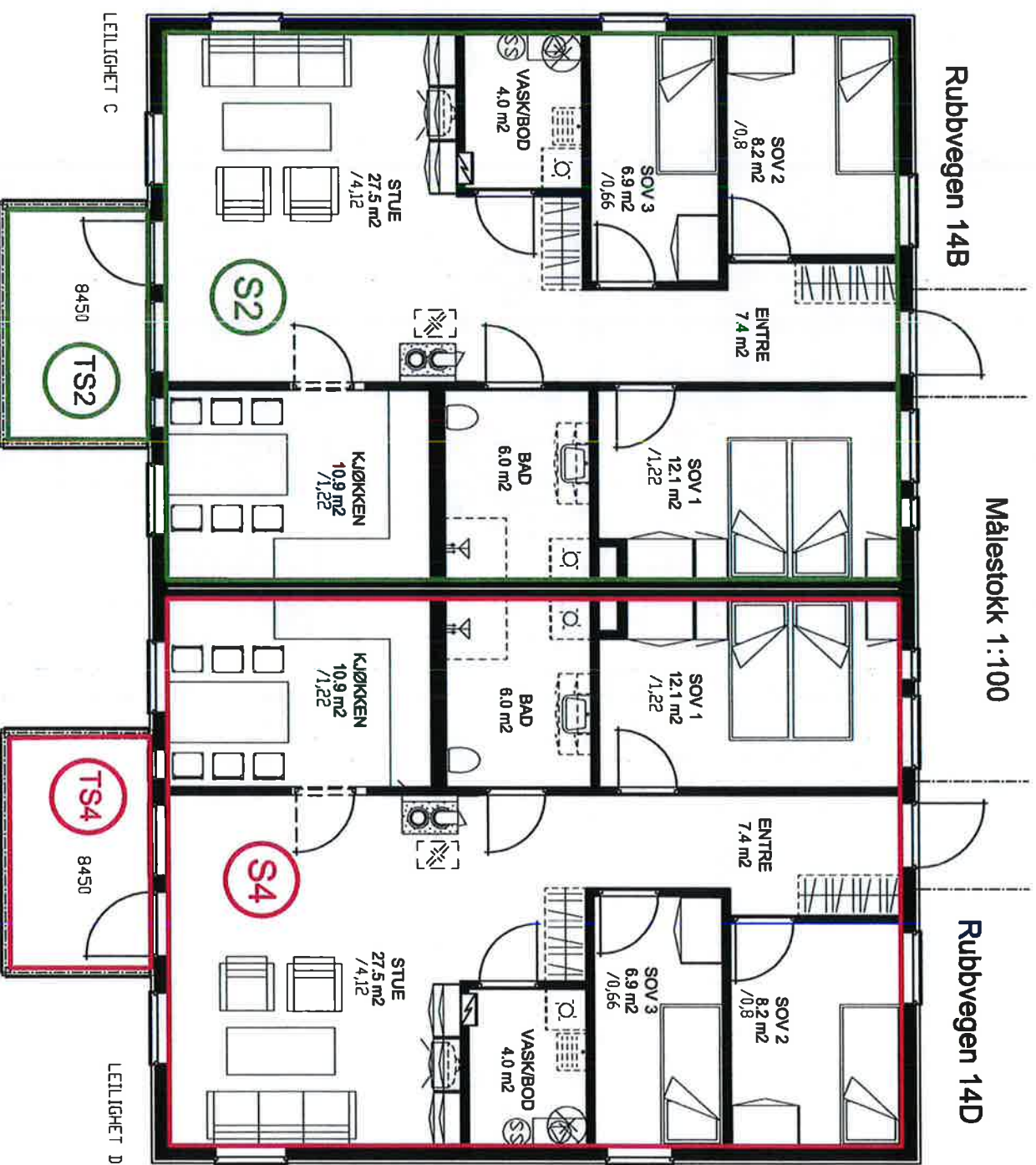
83/33

83/630

83/471

83/470



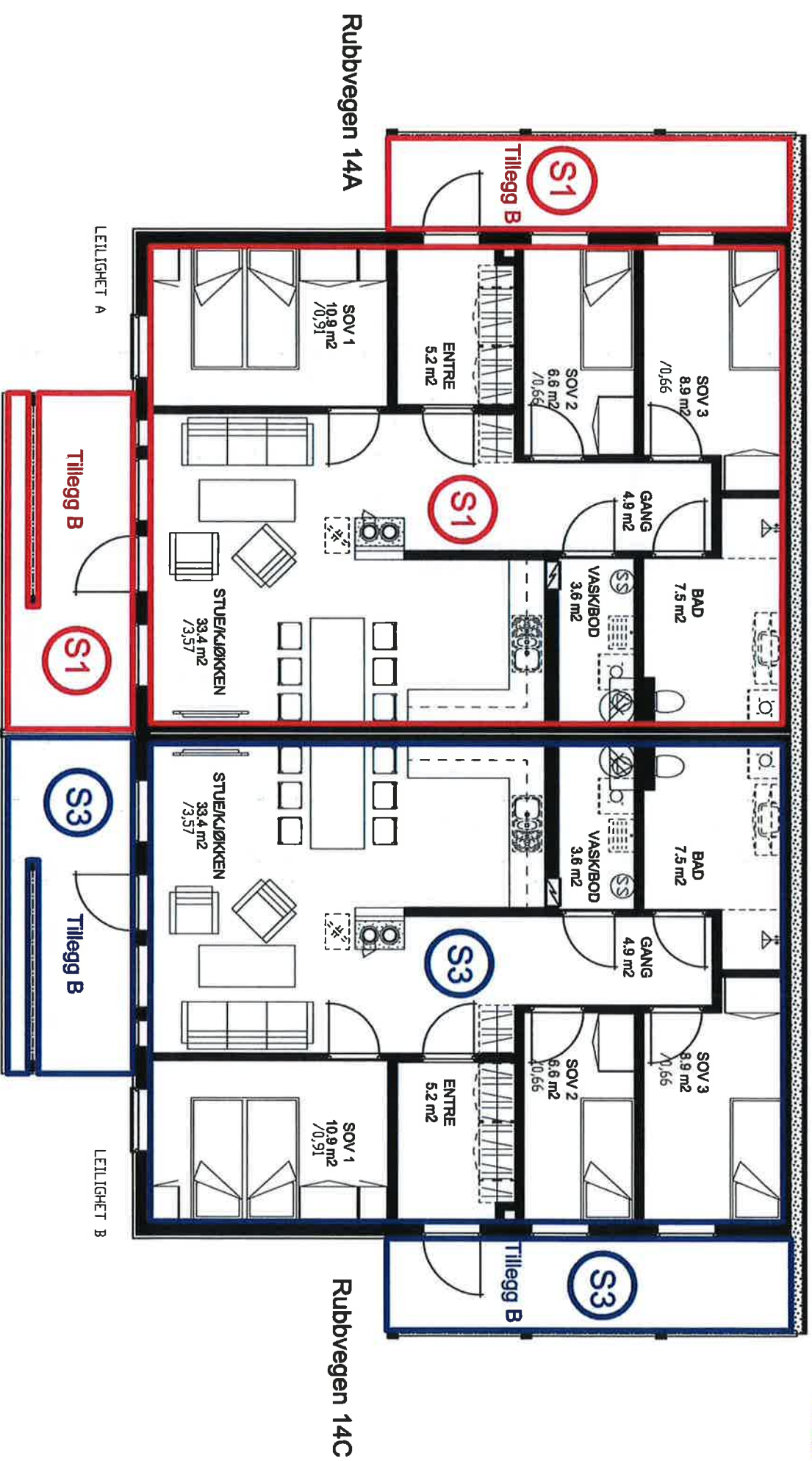


HUS 1
1. etasje

Knr 1219 Gnr 83 bnr 630
Adresse Rubbvegen 14



Målestokk 1:100



Rubbvegen 14A

Rubbvegen 14C

LEILIGHET A

LEILIGHET B

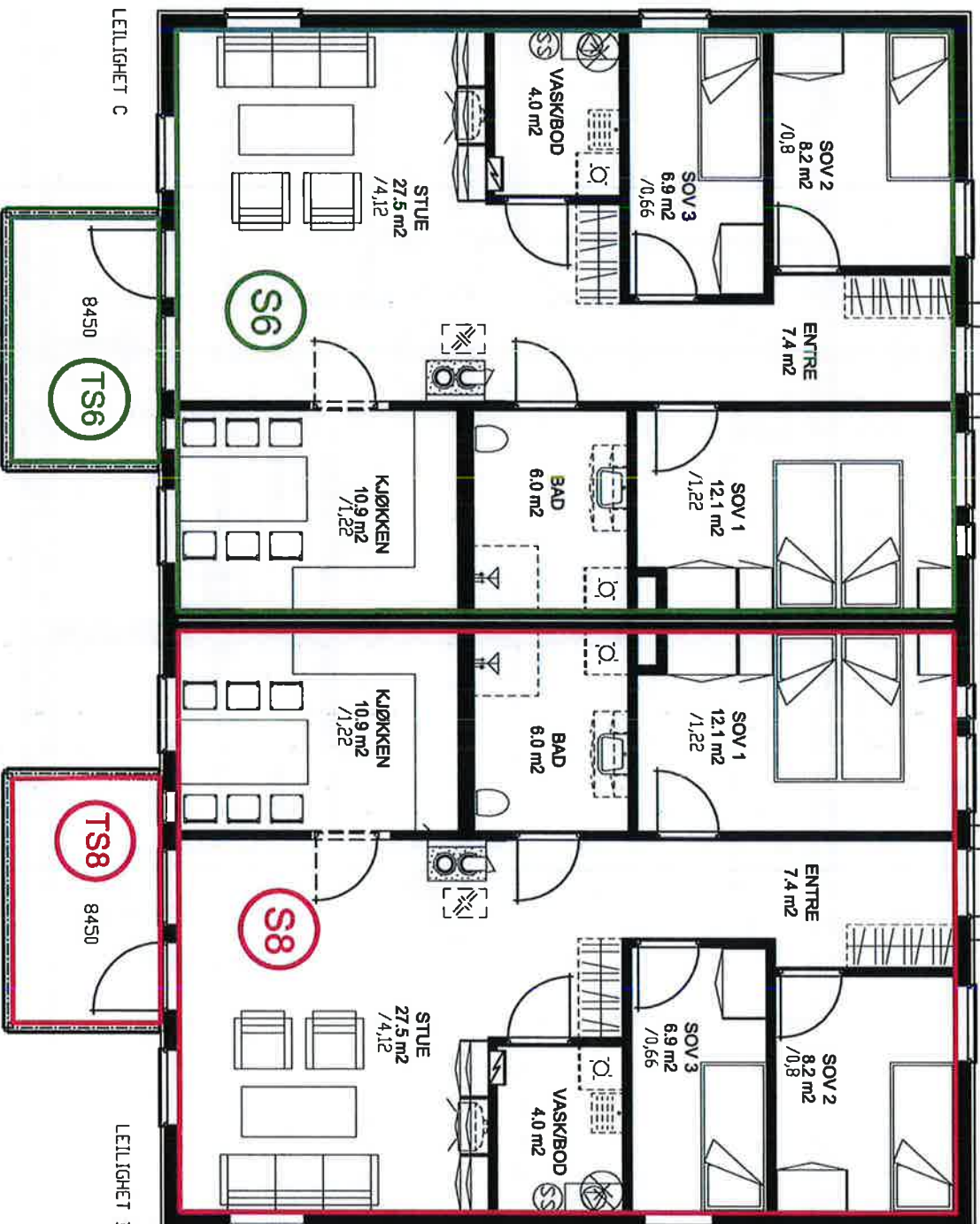
HUS 1
u. etasje

Knr 1219 Gnr 83 Bnr 630
Adresse Rubbvegen 14

Rubbvegen 16B

Målestokk 1:100

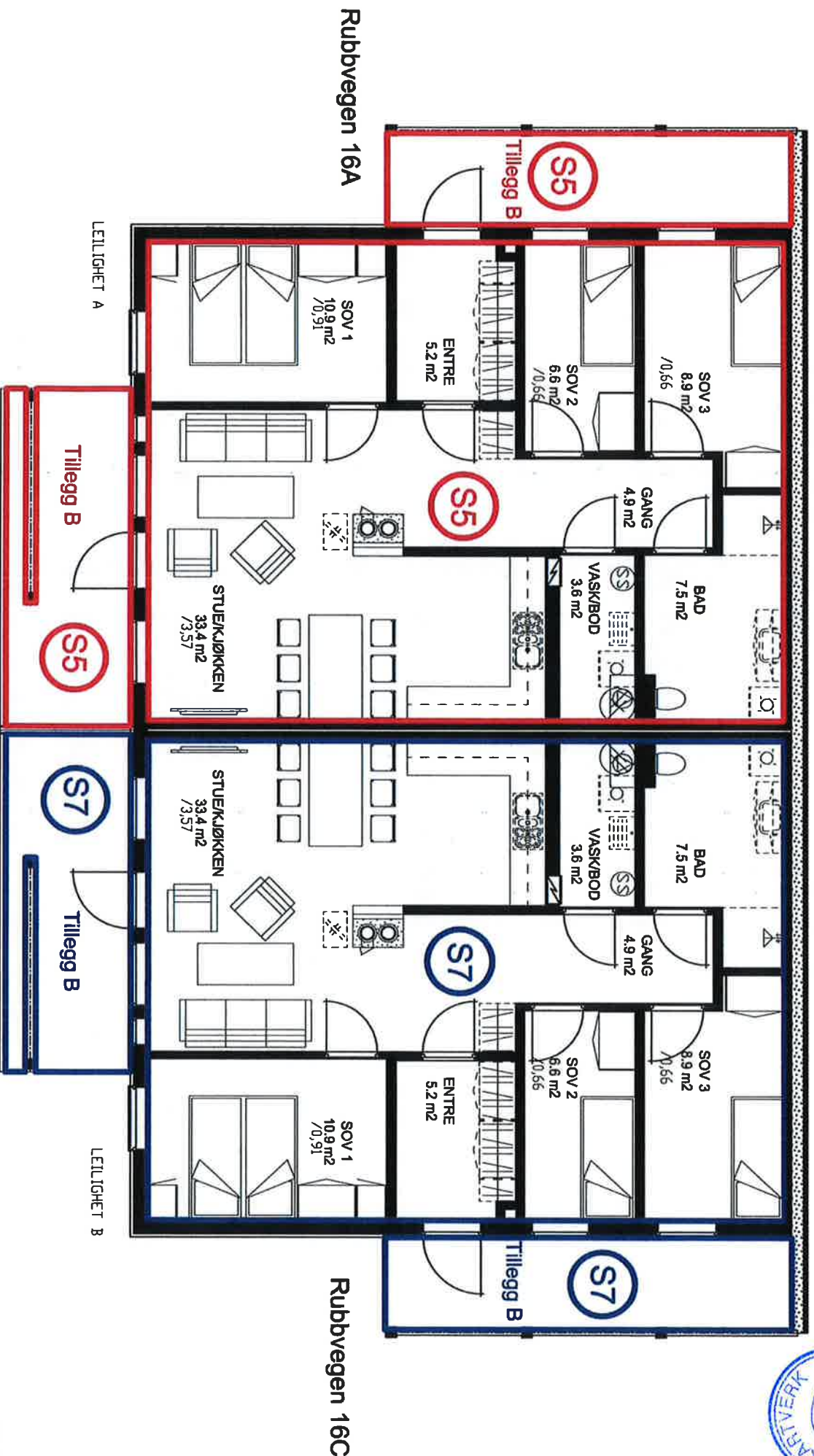
Rubbvegen 16D



HUS 2
1. etasje

Knr 1219 Gnr 83 bnr 630
Adresse Rubbvegen 16

Målestokk 1:100



HUS 2
u. etasje

Knr 1219 Gnr 83 Bnr 630
Adresse Rubbvegen 16

Rubbvegen 16A

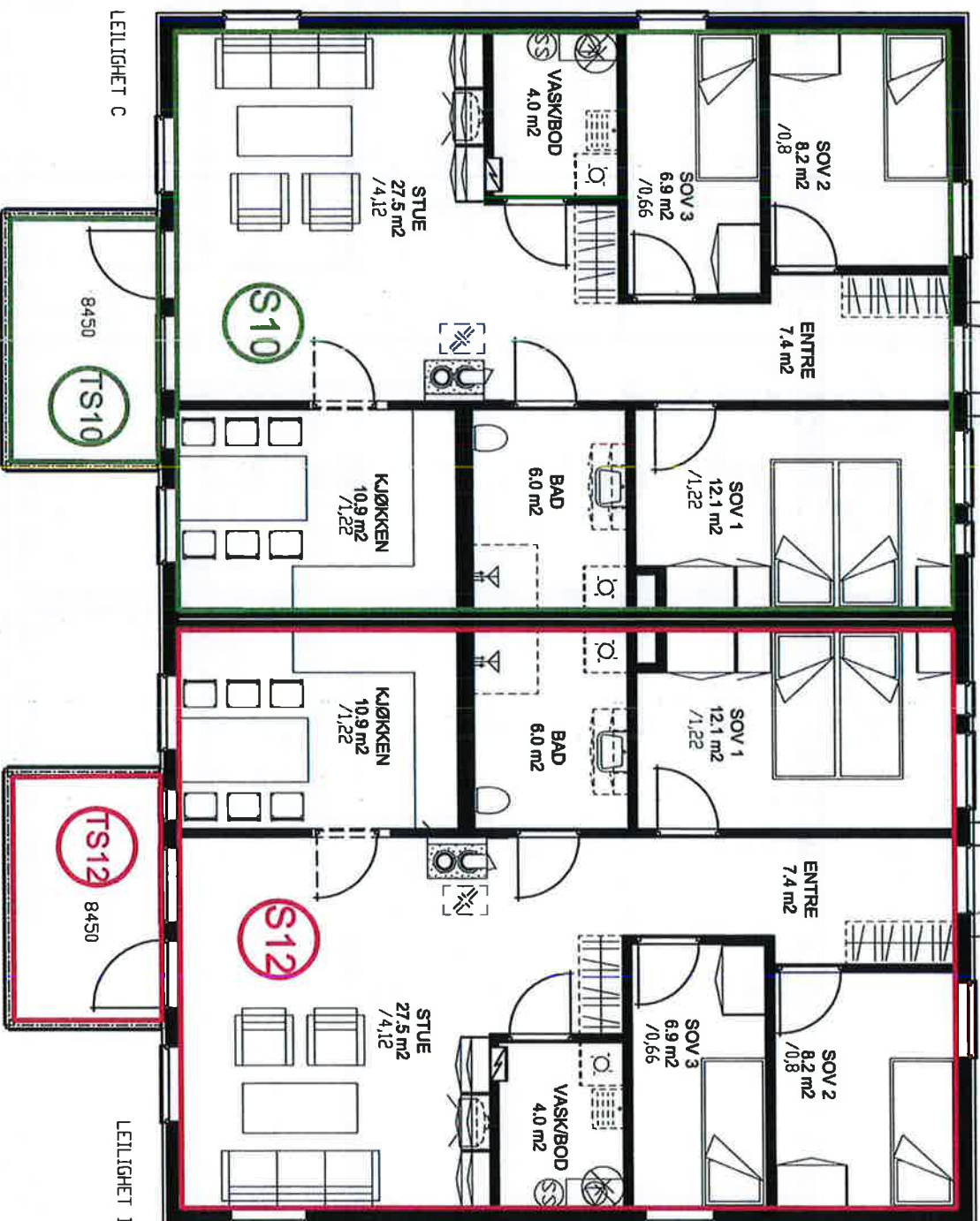
Rubbvegen 16C



Rubbvegen 18B

Målestokk 1:100

Rubbvegen 18D



LEILIGHET C

8450 TS10

8450 TS12

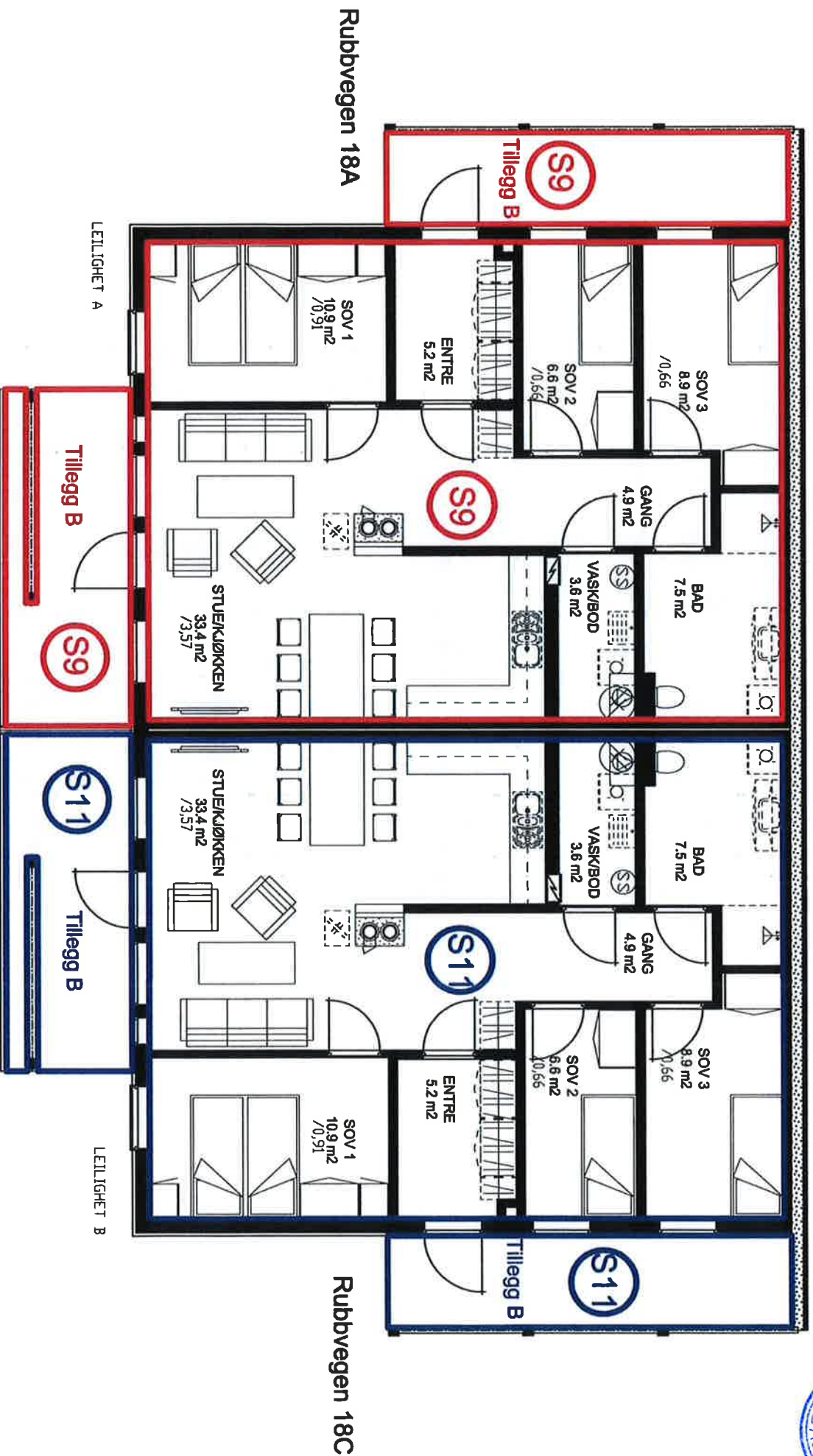
LEILIGHET D

HUS 3
1. etasje

Knr 1219 Gnr 83 bnr 630
Adresse Rubbvegen 18



Målestokk 1:100



Rubbvegen 18A

Rubbvegen 18C

HUS 3
u. etasje

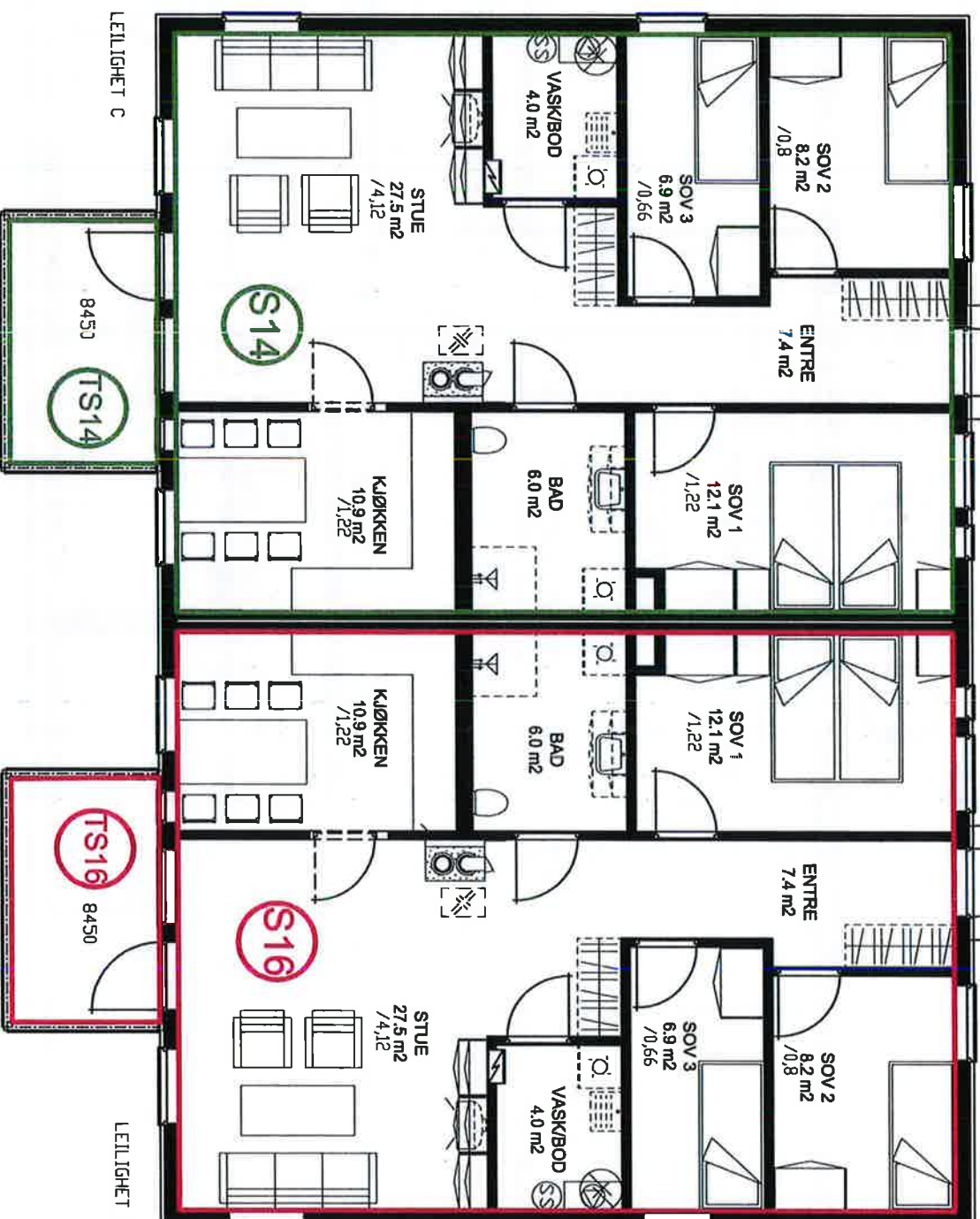
Knr 1219 Gnr 83 Bnr 630
Adresse Rubbvegen 18



Rubbvegen 24B

Målestokk 1:100

Rubbvegen 24D



HUS 4

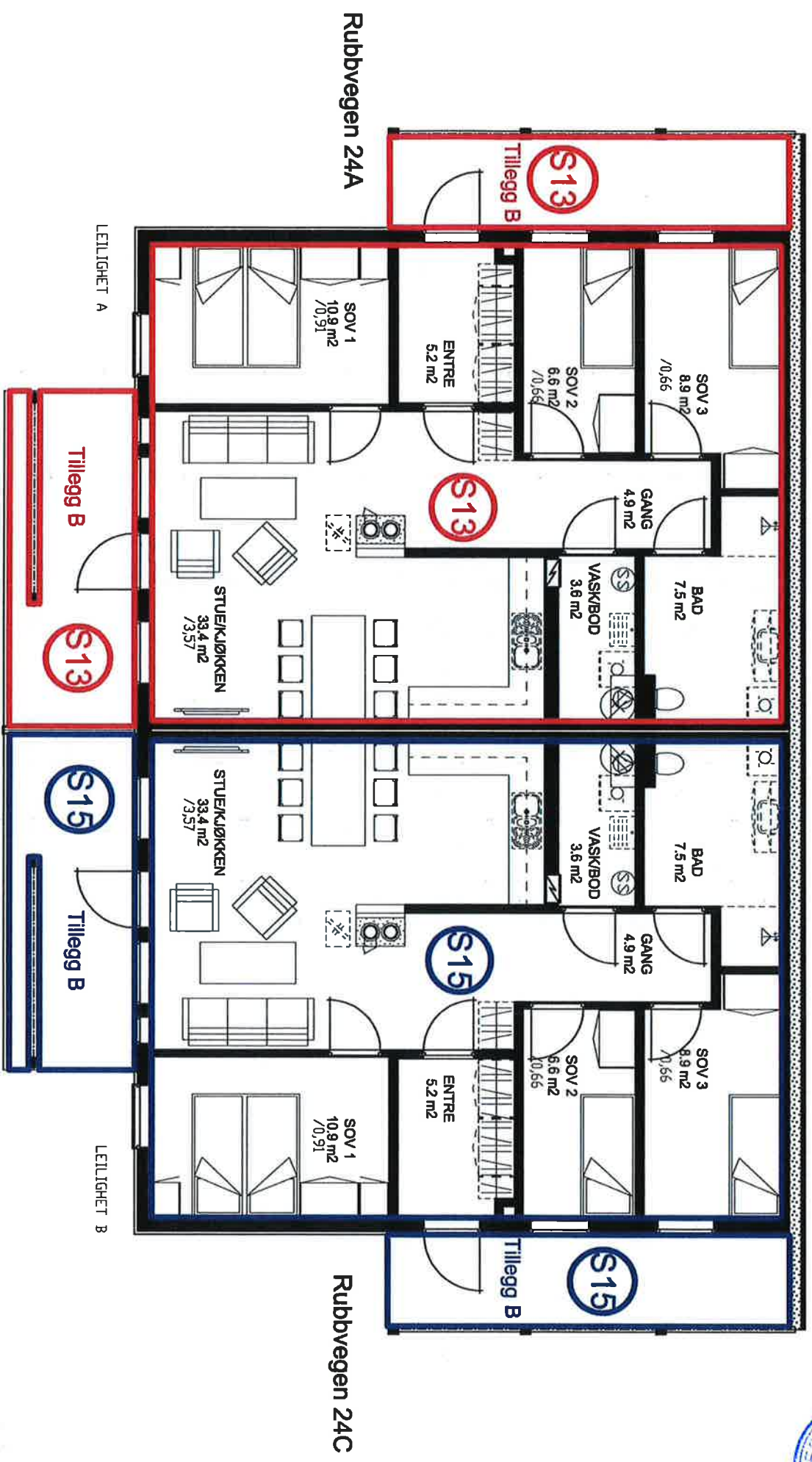
1. etasje

Knr 1219 Gnr 83 bnr 630

Adresse Rubbvegen 24



Målestokk 1:100



Rubbvegen 24A

Rubbvegen 24C

HUS 4
u. etasje

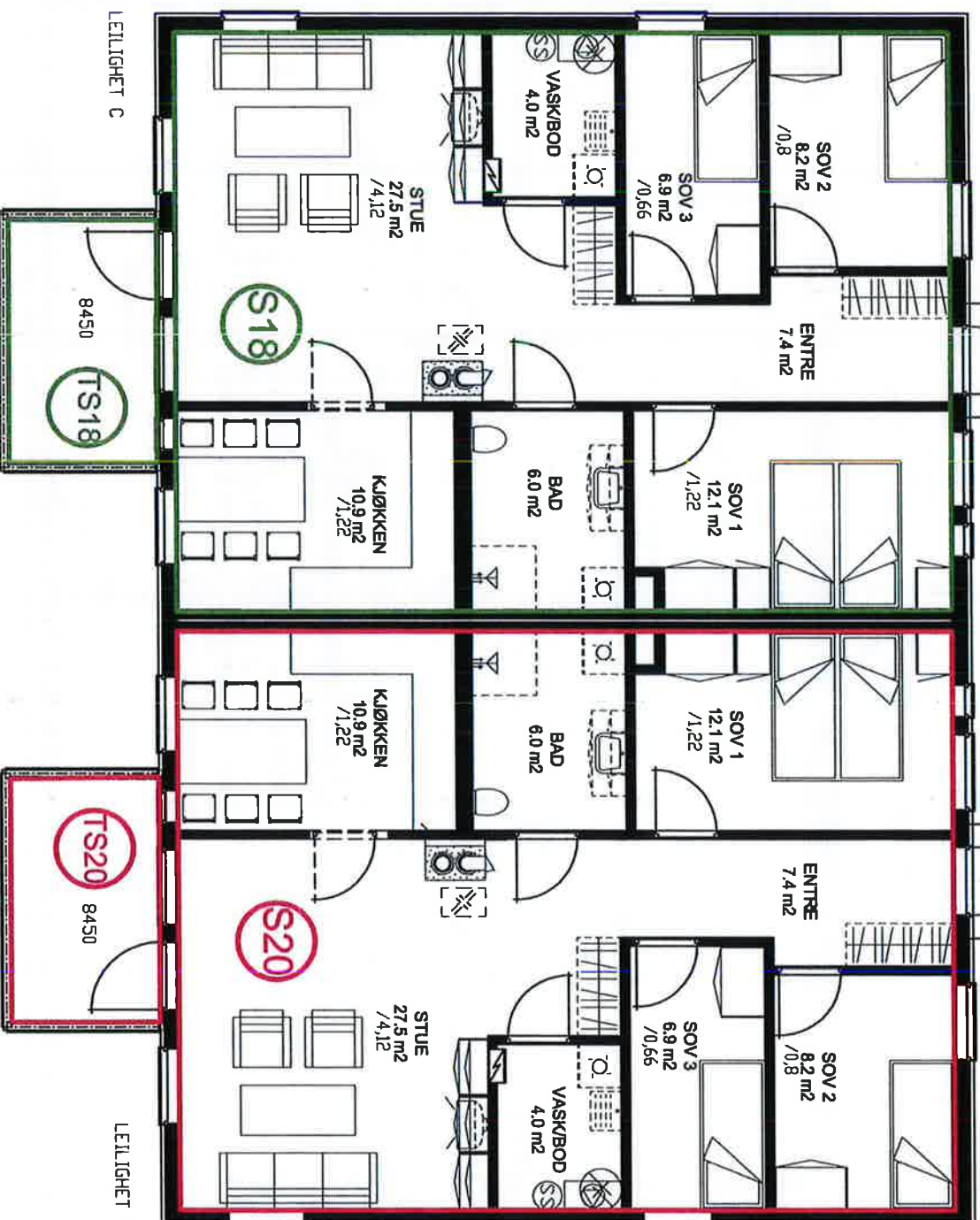
Knr 1219 Gnr 83 bnr 630
Adresse Rubbvegen 24



Rubbvegen 22B

Målestokk 1:100

Rubbvegen 22D

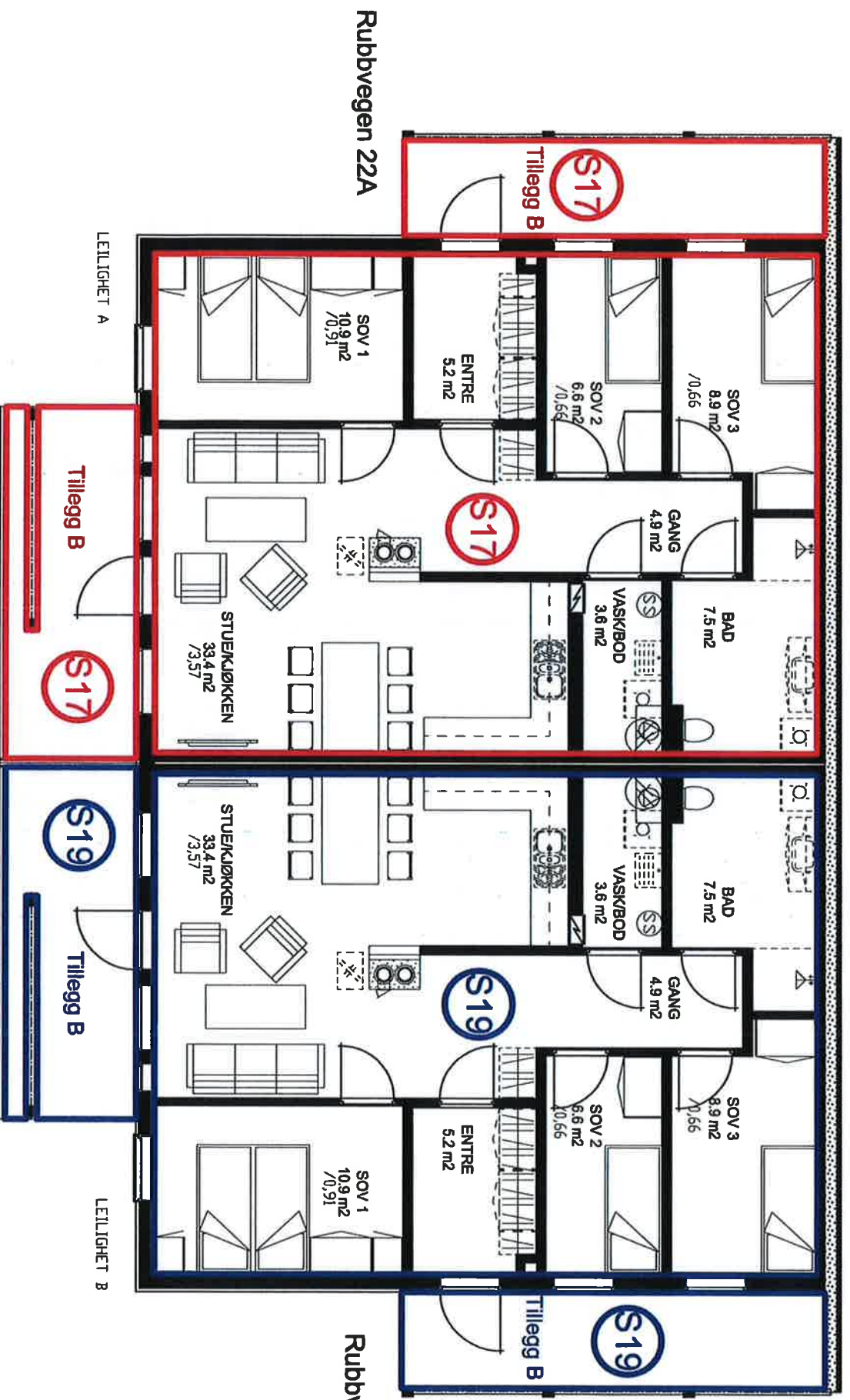


HUS 5
1. etasje

Knr 1219 Gnr 83 bnr 630
Adresse Rubbvegen 22



Målestokk 1:100



Rubbvegen 22A

Rubbvegen 22C

HUS 5
u. etasje

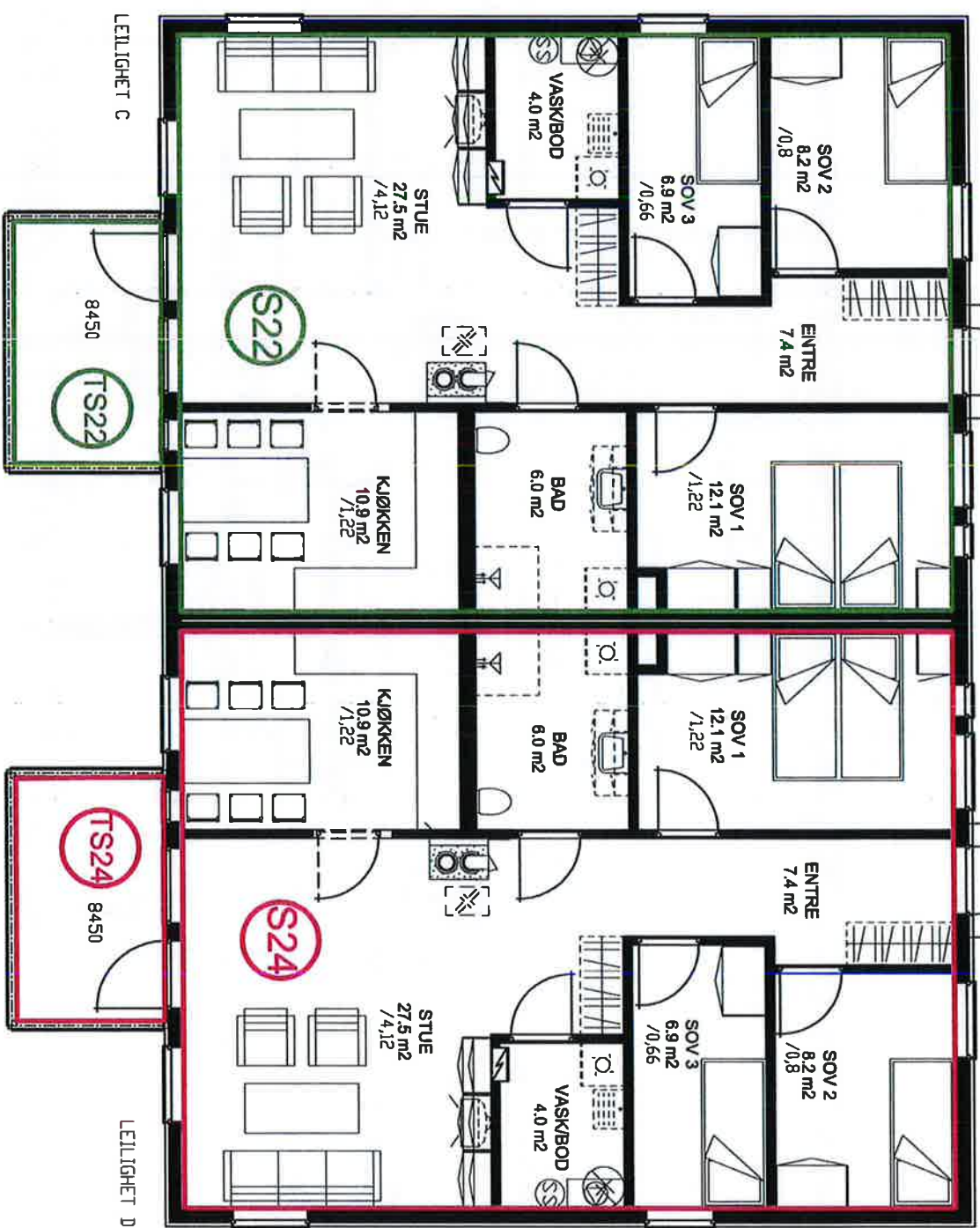
Knr 1219 Gnr 83 Bnr 630
Adresse Rubbvegen 22



Rubbvegen 20B

Målestokk 1:100

Rubbvegen 20D

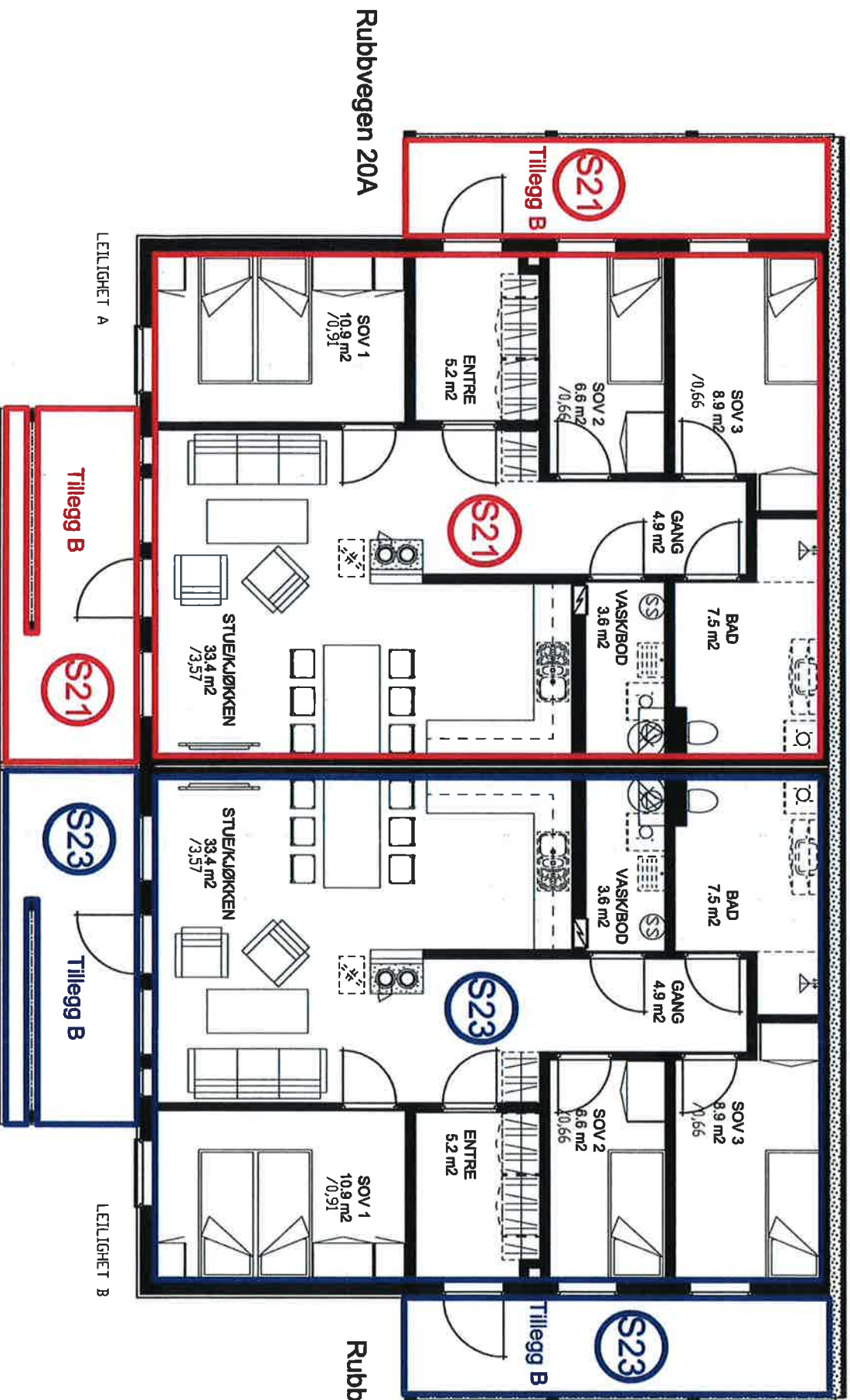


HUS 6
1. etasje

Knr 1219 Gnr 83 bnr 630
Adresse Rubbvegen 20



Målestokk 1:100



Rubbvegen 20A

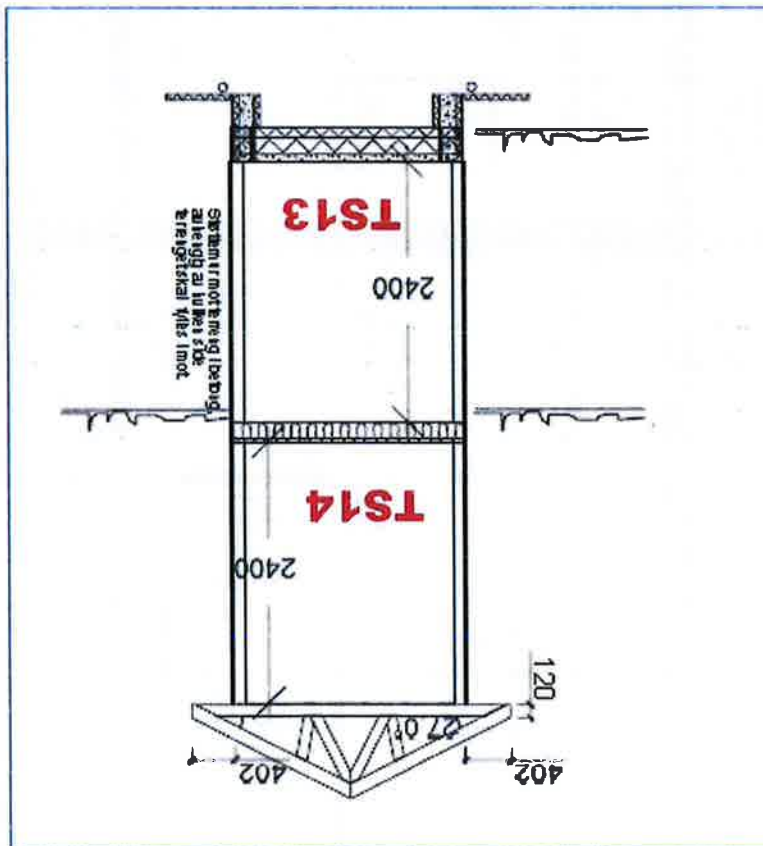
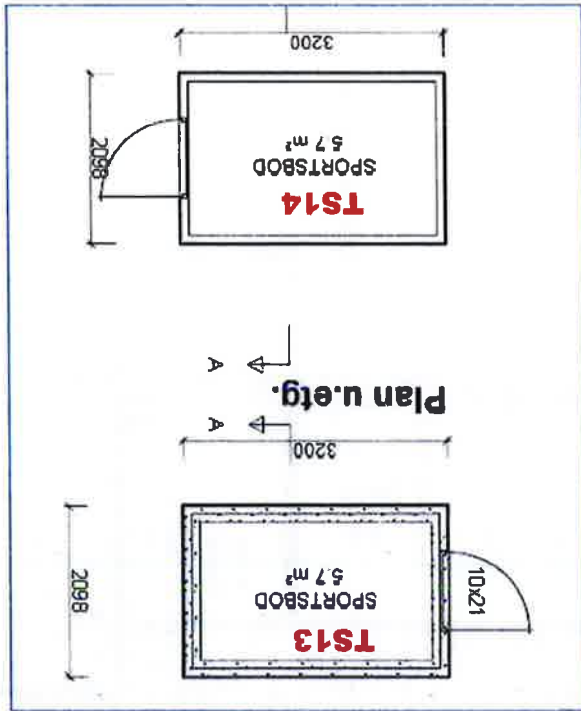
Rubbvegen 20C

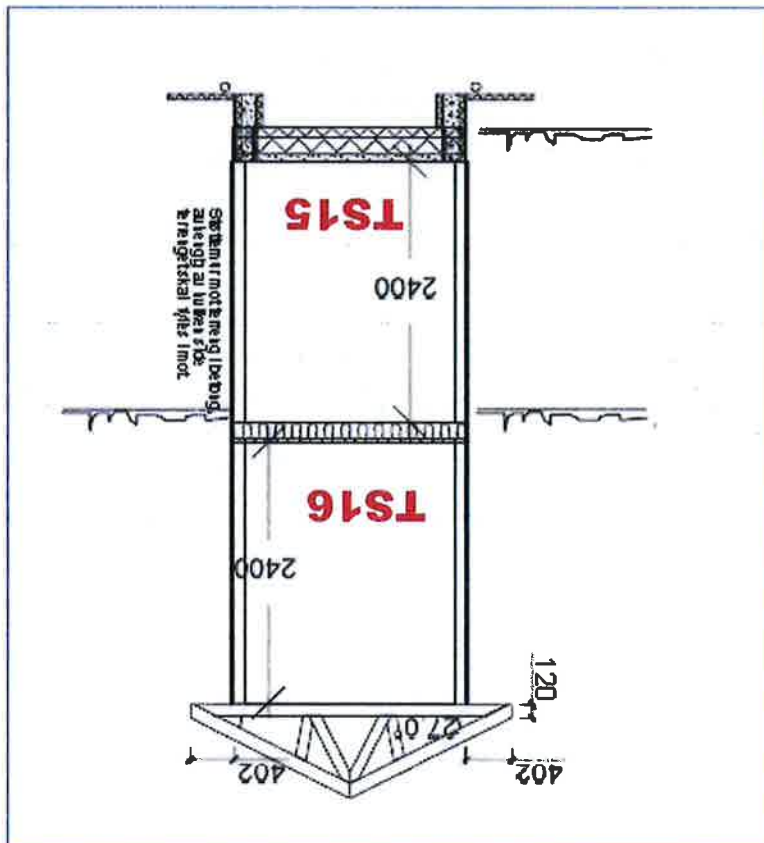
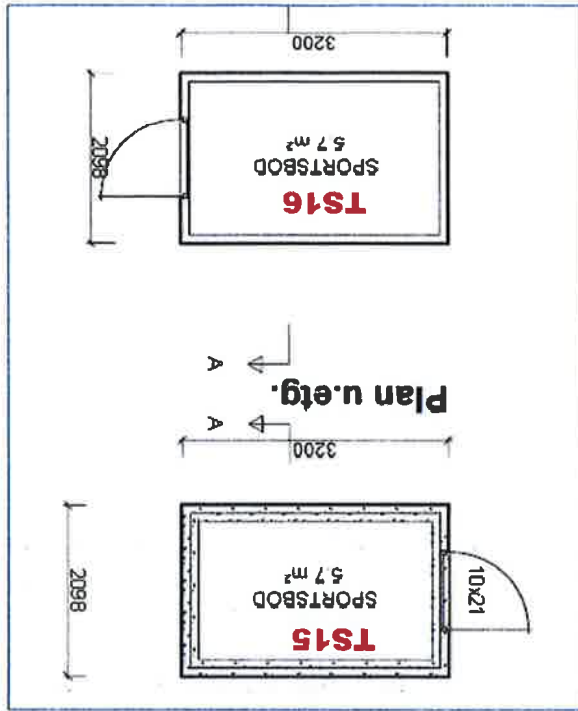
LEILIGHET A

LEILIGHET B

HUS 6
u. etasje

Knr 1219 Gnr 83 Bnr 630
Adresse Rubbvegen 20





Tilstandsrapport

 Eiet seksjon.

 Rubbvegen 18 C, 5420 RUBBESTADNESET

 BØMLO kommune

 # gnr. 83, bnr. 630, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 18858-1583

Referansenummer: DX4606

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Erik Bjorheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2010 i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal enkel standard. MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 2010, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Leiligheten bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet i rapporten.

For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet

For øvrig henvises det til rapporten punkter under konstruksjoner.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.

For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og eventuelt tilstandsrapporter.

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Eiet seksjon. - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong/trekonstruksjoner med utvendig trekledning.

Saltak-konstruksjon utvendig dekket med betongtakstein. Yttertaket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Takrenner og nedløp av plast.

Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

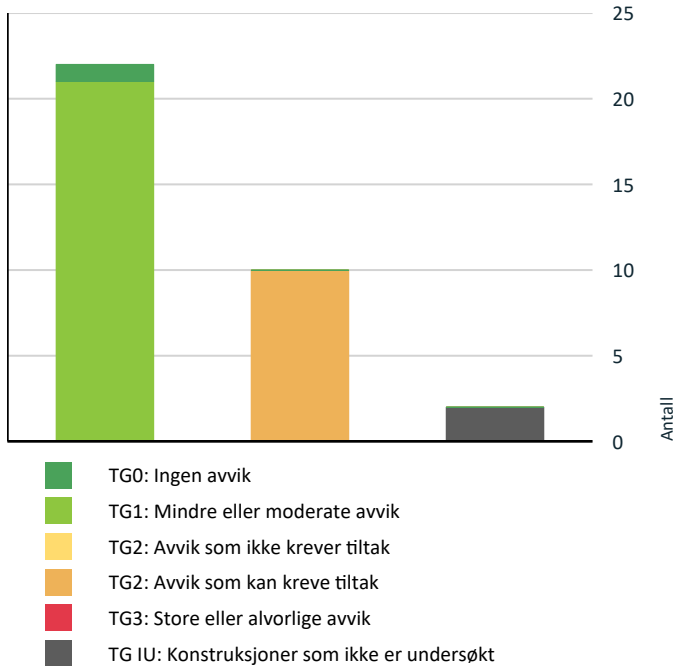
[Gå til side](#)

Eiet seksjon.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold - 2** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Takstmann med 20 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering. Gyldigheten på rapporten er et år fra befæringsdatoen 04.06.2024. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON.



Byggeår
2010

Kommentar
I flg. EDR.

Anvendelse
Leilighet til privat bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av 3-lags glass i trekarmer fra byggeår. Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt til boligen. Altandør av tre med 3-lags glassfelt fra stue til utearealer. Registrert årstall er 2010. Dørene er funksjonelle.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan på ca. 11,9 m² fra stue. Dekke av tre. Tregjerde. Overbygd terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod på ca. 5,2 m². Oppført i betong og trekonstruksjoner. Saltak tekket med betongtakstein. Betongdekke. Uisolert bod. Innlagt strøm.
Tatt med i arealoppsettet som Bra-e

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige tak har himlingplater.
Innvendige vegger med malte panelplater, malte flater og fliser.
Gulv har parkett, belegg og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av betongsåle.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted i leiligheten.
Elementpipe i bygget. Pusset og malt pipe.
Feieluke i stue.
Inndekket pipe over tak

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett. Veggene har malte panelplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer. Dørene er funksjonelle.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i leiligheten. Garderobeskap. Det har vært sentralstøvsuger i leiligheten. Motoren er tatt bort av eier. Rørproppet står igjen.



Rør til sentralstøvsuger i vegg.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Eier opplyser om en observasjon av skjeggkre i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert en skjeggkre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør settes ut feller mot skjeggkre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Badet er fra byggeår 14 år gammelt. Det fungerer fint i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Badet inneholder dusj med glassdør, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderoms møbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

Fliser på vegger og gulv.

Gulvvarme på badet.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater.

Innvendige vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser gulv.

Gulvvarme på badet.

Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er lokalt fall i dusjsone. Lite fall på gulv ellers på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert

Det er noe svertesopp i dusjsone.

Det er tett dusjsone som gjør at evt lekkasje vann ikke vil renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Overflater må rengjøres

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk av plast.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på gulv på bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på lagt membran.

Sluk er sjekket av rørlegger i 2022 i flg. eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentasjon på membran om er brukt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.



Hjørnesluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusj med glassdør, vegghengt toalett og helstøpt servant.

Baderomsmøbler med slette fronter. Speil og lys over servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul.

Det er flat terskel for tilluft til badet.

1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hull i konstruksjonene pga det ikke var fysisk mulig. Vann- og avløpsledninger ligger i en massiv trevegg fra gang mot bad. Det er ikke luftrom i konstruksjonen som det er mulig å foretatt målinger. Det er foretatt hulltaking i yttervegg mot terreng som er forlenget vegg med badet. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

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

Vaskerom er fra byggeår. 14 år gammelt. Det fungerer fint i dag men det begynner å nærme seg tiden for oppgraderinger. Påkostninger på badet må påregnes innen noen år.

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Malte plater på vegger, belegg ved utslagsvask. Belegg med oppbrett på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med himlingsplater.
Innvendige vegger med malte plater. Belegg på vegg med utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påført våtromsmaling på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsmaling må påføres vegger og himlinger for å tilfredstille forskrift til våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Belegg med oppbrett på gulv.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulvet mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på vaskerom.
Det er synlig belegg som membran på vaskerom.



Plastsluk på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Luftespalte i himling til anlegg. Normal trekk i denne ved bruk av røykempul. Spalte i overkant av dør for tilluft til vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet sitt vann og avløpsanlegg står på vegg mot kjøkkeninnredninger og badet. Ikke muligheter for å lage hull for inspeksjon i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av finér. Glassplate over komfyr. Nedfelt stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Det er en liten sprekk i parkettbord ved kjøleskap/oppvaskmaskin etter tidligere vannsøl. Slitt, små sår stedvis på benkeplater.
Det er skiftet hvitevarer i 2022 i flg. eier.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

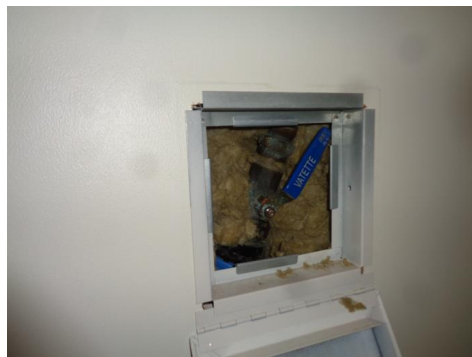
TG 1 Avtrekk

Røros hetta ventilator. Normal trekk i denne ved bruk av røykampul.
Ventilator er skiftet i 2022 i flg. eier.

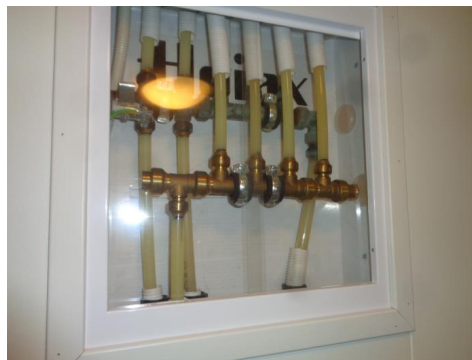
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skap på vaskerom. Avrenning til gulv.
Stoppekran i luke på vegg på vaskerom.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Stoppekran på vaskerom.



Rør i rør sentral på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Eier opplyser at det er blitt foretatt oppsteking av avløpsledninger i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Systemair balansert ventilasjonsanlegg på vaskerom.
Det er utført service og vedlikehold på denne i 2022.

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjonsanlegg på vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom. 200 liters tank fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Luke til rør utvendig vannkran i entrè.

TG 1 Vannbåren varme

Gulv-varme på badet, entrè og stue med kjøkkendel.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap på vaskerom. Automatsikringer med jordfeilbryter, overspenningsvern og overbelastningsvern.

8 kurser:

1 X 20 amp.

7 X 16 amp

Fjernmåler montert 09.02.2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ikke gitt opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Elektriker har skiftet termostat for stuegulv. Samsvarserklæring datert 12.09.2023
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Kursbeskrivelse.



Sikringskap i entrè.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarslere i leiligheten.

Pulverapparat er fra 2009. Eier har kjøpt inn nytt apparat etter befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat er fra 2009.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

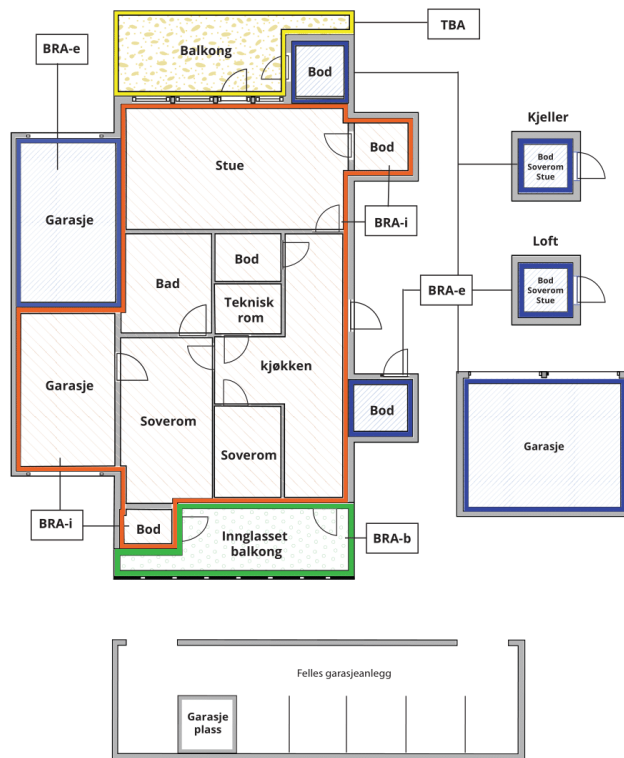
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	87	5		92			92
SUM	87	5					92
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue med kjøkkendel, Bad , 3 soverom , Vaskerom , Entré	Utvendig bod	

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmål.

Mrk.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det har vært service og kontroll av ventilasjonsanlegget i 2022.
Noe elektriker og og rørleggerarbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon.	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	83	630		11	8496.8 m ²	I flg. EDR. Felles tomt.	Eiet

Adresse

Rubbvegen 18 C

Hjemmelshaver

Gunnvald Helleland

Boligselskap

Sentrumstunet Sameige

Eierandel

1 / 24

Organisasjonsnr

997921267

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Rubbestadneset. Kort avstand til butikk, skoler, barnehager og buss samt andre daglige servicetilbud. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Felles privat stikkvei fra offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Reguleringsplan:
Planidentifikasjon: R-126
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Sentrumstunet, Rubbestadneset
Ikraftredelsesdato: 15.12.2008
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Lovreferanse: PBL 1985 eller før.

Reguleringsplan skal framleis gjelda
Omsynsone: namnR-126
Beskrivelse: Sentrumstunet, Rubbestadneset

Om tomten

Parkering på felles biloppstillingsplass. Fellestomt er opparbeidet med plen, busker og bed. Lekeplass på fellesarealer. Overbygd inngangsparti. Asfaltert ved inngang. Gruset uteplass ved inngangsparti. Overbygd lagerplass ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

Utebod ved leiligheten.

Felleskostnader i sameiet er 1.300,- pr måned. Dekker sameieavgift, felles forsikring og felles vedlikehold.

Bygning:
Bygningsnummer: 300078944
Bygningstype: Andre småhus med 3 boliger eller flere
Status: Ferdigattest

Eiendom:
Areal: 8,496 m²
Kommune: Bømlo
Gnr: 83
Bnr: 630
Fnr: 0
Snr: 0
Areal: 8,496 m²

Kommuneplan

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 201101

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kommuneplan for Bømlo 2013-2025

Ikraftredelsesdato: 18.03.2013.

Detaljeringssone:

Planidentifikasjon: 201101

Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Hensynsonenavn: R-126

Beskrivelse: Sentrumstunet, Rubbestadneset.

Tiltak:

Avgjørelsesdato: 26.08.2009

Saksnummer: 20091444

Bygningsnummer: 300202223

Tiltakstype: Nybygg

Tiltaksnummer: 7

Vedtaksstype: Godkjent

Arealformål:

Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Arealbrukstatus: Nåværende

Beskrivelse: Kombinert bygg og anlegg

Områdenavn: KBA51

Planidentifikasjon: Forslag

Bestemmelsesomr.

Navn: #5_R-126

Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Planidentifikasjon: Forslag

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et populært boligområde med samme type bebyggelse. Lavblokker, eneboliger og rekkehus i området.

Sameiet består av 24 boenheter.

Leiligheten beliggende i 1. etasje i bygget. 4-roms leilighet.

Standard

Leiligheten har generelt normalt vedlikehold.

Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet.

Bygningen har normalt slitasje alder tatt i betrakning.

Byggets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 920 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Megler		Ga opplysninger via mail.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	01.11.2010		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	04.06.2024	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger via mobil	Gjennomgått	0	Nei
Faktura for arbeider ventilasjonsanlegg.			Gjennomgått	0	Nei
Faktura for oppvaskmaskin.			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	12.09.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DX4606>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter for Sentrumstunet Sameige 5420 Rubbestadneset

§ 1 – Namn og nemning på sameiga

Sameiget sit namn er Sentrumstunet Sameige og har matrikkel gnr. 83 bnr 630 i Bømlo kommune

§ 2 – Eigartilhove

Sameiget består av 24 ulike eigarseksjonar iht krav om seksjonering; tinglyst 10/12 2010

§ 3 - Styret

Sameigarane veljer på sameigarmøte eit styre på 3-5 medlemmer.

Styreleiaren vert valt særskilt.

Styret har ansvar for forvaltning av sameiget og kan opptre på vegne av sameiget i alle type saker. Sameige sin signatur innehas av styreleiar og eit styremedlem i fellesskap.

Alle sameigarane kan ta initiativ til å kaste styret ved å kalle inn til sameigarmøte. Styret må gå av dersom forslaget om å kaste styret får 50 % av gitte stemmer. Innkalling til sameigarmøte for å kaste styret må være sendt seinest 8 dagar før møtet.

§ 4 – Sameigarmøte

Det skal ein gong kvart år haldast sameigarmøte som skal behandle følgjande spørsmål:

- Val av styre og val av revisor
- Gjennomgåing av rekneskap
- Gjennomgåing av årsmelding
- Andre saker som ein ønskjer behandlet

Sameigarmøte kan gjennom sine vedtak gi instruksjon til styre om korleis styret skal gjennomføra sitt arbeid. Sameigarmøtet kan ikke ta frå styret den formelle kompetansen til å opptre på sameigets vegner.

Sameigarmøtet skal avhaldast innan utgongen av april. Innkalling skal sendes ut seinast to veker før sameigarmøtet. Saker som medlemmene ønskjer behandle på møtet må meldast styre i forkant av møtet.

§ 5 – Bruk og utnytting

Sameigets areal skal nyttast i samsvar med vedtak i godkjent reguleringsplan og elles på en måte som styret vedtek. Ingen sameigar må utnytte sameigets areal på en slik måte at dette er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameigarar. Så langt det er praktisk mogeleg skal bruken av sameigets areal vara lik for alle sameigarar.

Sameigets areal skal kunna nyttast av eigarane av tekniske anlegg / installasjonar for nødvendig drift og vedlikehald.

§ 6 – Utgifts – og inntektsdeling

Styret skal syta for at det vert ført eit ordentlig og tilstrekkelig rekneskap som skal reviderast.

Mellom sameigarane skal utgiftene deles med ein lik del så framt ikke styret vedtek å dela kostnadene på annan måte. Styret kan bare vedta å dele kostandene ulikt mellom sameigarane, dersom det er saklig grunn for dette, for eksempel eit tiltak på sameigets eigendom er retta mot nokon av sameigarane.

Av relevante utgifter kan nemnast:

- Utvendig vedlikehald av bygningar
- Vedlikehald og snømåking av vegar og biloppstillingsplassar
- Vedlikehald av felles grøntareal
- Evventuell organisering av renovasjon
- Oppsetting av vedlikehald av nødvendige gjerde
- Eigendomsskattar, avgifter og kostnader til forsikring

Eventuelle inntekter skal fordelast likt mellom sameigarane.

Styret skal opprette eit fond til dekning av sameigets kostnader.

Styret skal vedta at sameigarane skal foreta reglemessige innskot i fondet, for eksempel kvar månad eller kvart kvartal. Sameigarane er forplikta til å foreta innbetalingar til fondet på samme måte som til dekning av kostnader som kjem på.

Styret har mandat til å sette ut innkrevjing av innskot til sameiget, til rekneskapsbyrå, eller liknende.

§ 7 – Alminnelege vedtak om vedlikehald og fornying

Styret skal sjå til at sameiget eiendom vert vedlikehalden, stelt og fornya på en forsvarleg måte. Styret skal organisere dugnader for å gjennomføre tiltak som nemnt i første ledd. Styret kan vedta at dei som ikkje tek del i slik dugnad i staden skal betala eit kontantbeløp

§ 7.1 – Alminnelege vedtak - ansvarsgrenser

Som privat kostnad i 1. etasje, har seksjonene ansvar for terrasse gulv og gjerde, samt innvendig vegg. Seksjonen har også ansvar for stolper på terrasse og ved inngang, samt skillevegger mellom terrassene.

Som privat kostnad i 2. etasje, har seksjonene ansvar for terrasse gulv og gjerde innvendig og innvendig vegg. Seksjonen har også ansvar for stolper på terrasse og ved inngang, samt skillevegger mellom innganger.

Tak over inngang nede og oppe, samt tak over terrasser er felleskostnad.

§ 8 – Rett til å selja eierseksjon

Ein sameigar har rett å selja sin eierseksjon til kven han vil.

§ 9 – Eierseksjonslova

Ellers gjeld Eierseksjonslova, Lov av 23. mai 1997 nr. 31 sett i verk 1. januar 1998, slik denne lyder til ei kvar tid.

§ 10 – Endring av vedtektene

Disse vedtektene kan endrast av sameigarmøte med 2/3 av gitte stemmer, så fram i den skriftlege innkallinga til sameigarmøtet er uttrykkelig sagt frå om spørsmålet om vedtekstendring skal behandles og forslaget til endringar er referert. Innkallinga må vera sendt seinast 8 dagar før møtet. Forslag til vedtekstendring må vera styret i hende seinast innan 1 månad før møtet.

§ 3 Korrigert i henhold til vedtak på sameigarmøte den 11. april 2019 på Bømlo Hotell, 5420 Rubbestadneset.

§ 7.1 Korrigert i henhold til vedtak på sameigarmøte den 29. april 2021 på Bømlo Hotell, 5420 Rubbestadneset.

Styreleder Rolv Steinsbø

Rolv Steinsbø

Syremedlem Aina Stenfelt-Nilsen

Aina Stenfelt-Nilsen

Styremedlem Maria Gjørøster

Maria Gjørøster

Kasserer Ivan Formanek

Ivan Formanek

Rubbestadneset den 25. mai 2021



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000 faks: 53423002

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83 Bnr.: 630 Fnr.: Snr.: 11**

3 Veginformasjon

Eigedomen har tilkomst frå :

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Europaveg/ riksveg | <input type="checkbox"/> |
| Fylkesveg | <input type="checkbox"/> |
| Kommunal veg | <input type="checkbox"/> |
| Privat veg | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Usikkert | <input type="checkbox"/> |

Merknad: Eigedomen 83/630 har fleire tilkomstvegar, dersom seksjonen nyttar tilkomst langs privat veg i nord, det er da om lag 140m med privat veg frå fv.541 og fram til seksjonen.

Årsregnskap 2022

08.02.2023

Årsregnskap 2022
for
Sentrumstunet Sameige

Organisasjonsnr. 997921267

SUM EGENKAPITAL		166 579	166 579
KORTTIDTIG GJELD		145 131	145 131
SUM GJELD		145 131	145 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 579	166 579

Godkjent, den 08.02.2023

Rolv Fomarek

Rolv Fomarek
Styreleder

Aine Dornell Nilsen

Aine Dornell Nilsen
Styremedlem

Jean Fomarek

Jean Fomarek
Styremedlem

Utarbeidet av:

Tveit Regnskap as
Autorisert regnskapsførerselskap
Liaheia
5574 SKJOLD
Organisasjonsnr. 984388241

1

Sentrumstunet Sameige

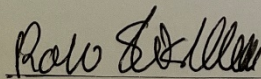
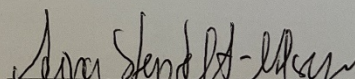
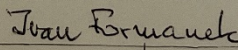
Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter		304 000	261 050
Annen driftsinntekt		304 000	261 050
Sum driftsinntekter			
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	27 816	23 973
Annen driftskostnad		275 206	208 025
Sum driftskostnader		303 022	231 997
DRIFTSRESULTAT		978	29 053
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		130	107
Annen finansinntekt		9 619	9 941
Sum finansinntekter		9 749	10 048
ÅRSRESULTAT		10 727	39 101
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	2	10 727	39 101
SUM OVERF. OG DISP.		10 727	39 101

Balanse pr. 31.12.2022

Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	76 880	70 299
Sum fordringer	76 880	70 299
Bankinnskudd, kontanter o.l.	210 832	96 380
SUM OMLØPSMIDLER	287 712	166 679
SUM EIENDELER	287 712	166 679
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 106 470	95 743
Sum opptjent egenkapital	106 470	95 743
SUM EGENKAPITAL	106 470	95 743
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	79 253	70 836
Skyldig offentlige avgifter	889	0
Annen kortsiktig gjeld	101 100	100
SUM GJELD	181 241	70 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	287 712	166 679

Rubbestadneset, den 08.02.2023


Rolv Steinsbø
Styreleder

Aina Stenfelt-Nilsen
Styremedlem

Ivan Formanek
Styremedlem

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	24230059		
Adresse	Rubbvegen 18C				
Postnr.	5420	Sted	Rubbestadneset		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 mndr	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Gunnvald	Etternavn	Helleland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar Tett avløp ved inflytting april 22

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

oppsteking april 22

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar sett 1 stk mars 23 på bad
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Kontroll og vedlikehold på ventilasjonsanlegget høsten 22
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar boligsalgsrapport fra 2022

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar Utskifting av mønepynt

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 83

Bnr: 630

Fnr:

Snr: 11

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.

ifr. lov om åndsverk



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



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83 Bnr.: 630 Fnr.: Snr.: 11**

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

- Kommuneplan** Vedteken i kommunestyret: 18.03.2013
- Utsnitt av planen med føresegner og retningsliner følgjer vedlagt

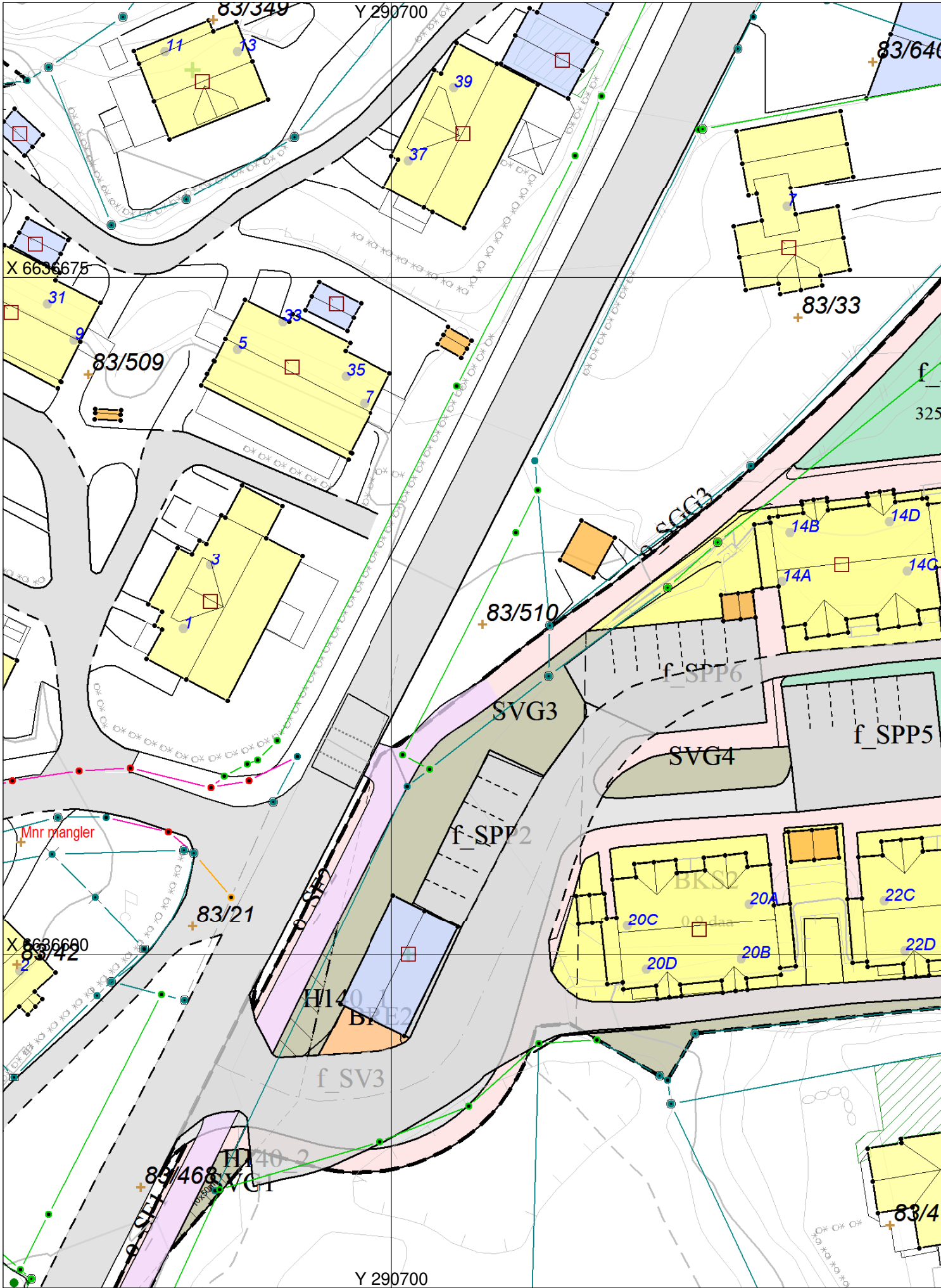
- Kommunedelplan** Vedteken:
- Utsnitt av planen følgjer vedlagt

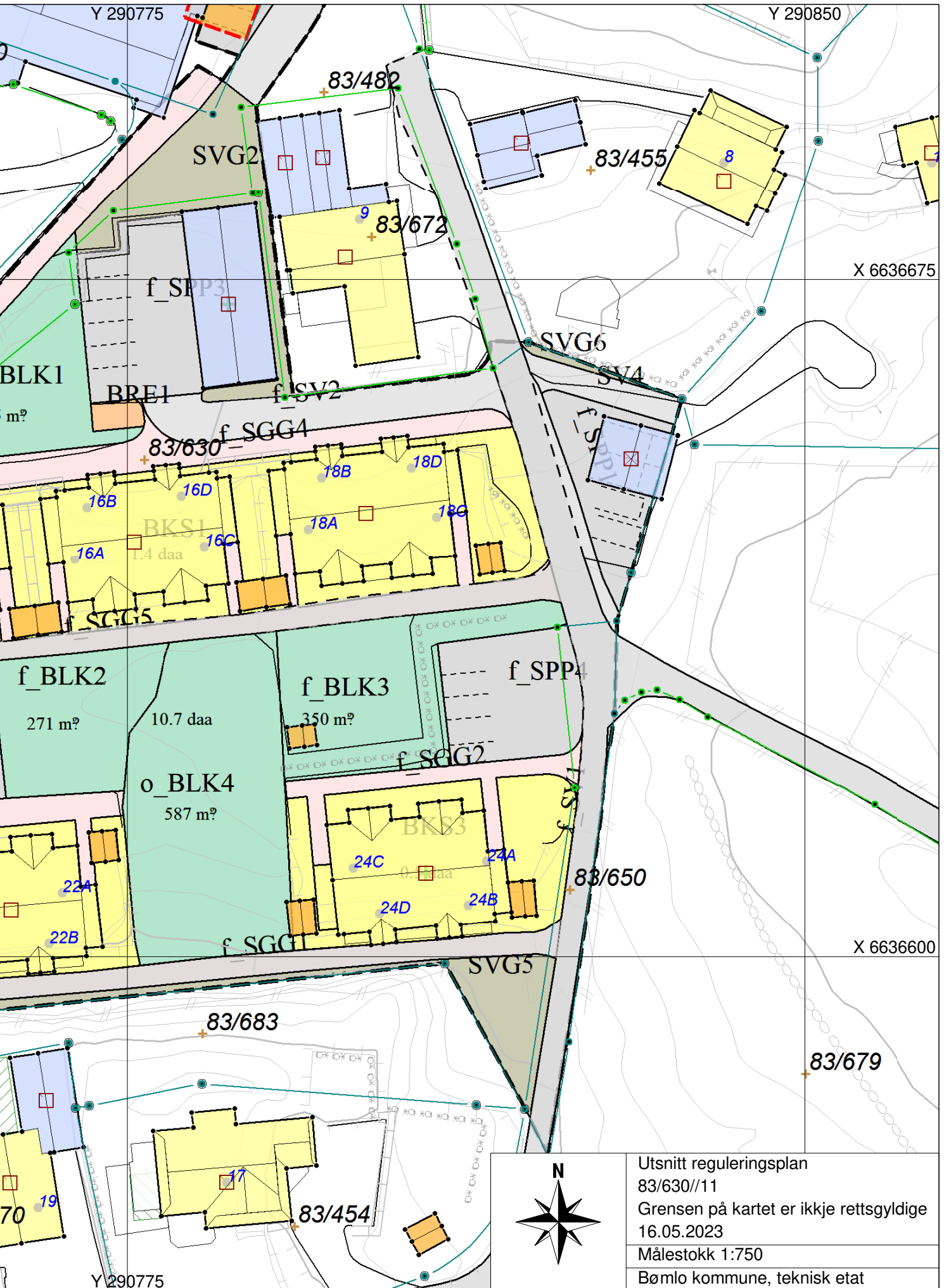
- Reguleringsplan** Planid.: R-126 Vedteken: 15.12.2008
- Utsnitt av planen med vedtak og føresegner følgjer vedlagt

- Mindre vesentleg reguleringsendring** som ikkje er oppdatert i plankartet
- Vedtak følgjer vedlagt

- Det er **starta reguleringsplanarbeid** for området eller for tilliggjande område som vedkjem eigedomen.
Nærare opplysningar om planarbeidet som er starta opp:

Merknad: Planstatus: eigedom 83/630 har forskjellig planstatus, sjå vedlagt teiknforklaring. Legg og ved vedtak i samband med mindre reguleringsendring i 2018.





Utsnitt reguleringsplan
 83/630//11
 Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
 16.05.2023
 Målestokk 1:750
 Bømlo kommune, teknisk etat

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3246353/tlpdhkifly>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monteret 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 monteret.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Marte Bergtun

EIENDOMSMEGLER MNEF | JURIST

98 04 88 13

mab@eie.no

EIE Bergen Sør

Premium rådgivning

EIE Bergen Sør leverer høykvalitets meglertjenester til Fana og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen Sør og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen Sør vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no