

ADVOKATENE M.N.A. I KONTORFELLESKAP

ARNE LAASTAD
ORG.NR. 883 469 232 MVA

RUNE STAVENES
ORG.NR. 981 819 829 MVA

MARIE AARSETH
ORG.NR. 981 775 163 MVA

ÅDNE LAASTAD
ORG.NR. 913 009 673 MVA

BEATE M. SETH
ADVOKAT

LINE H. INGEBRIGTSEN
ORG.NR. 982 757 673 MVA

JOSTEIN B. KNUTSEN
ADVOKATFULLMEKTIG

Torgallmenning 3B - Postboks 271 Sentrum - N-5804 Bergen - Sentralbord +47 55 55 96 00 - Telefaks +47 55 55 96 10 e-post: kontor@advokatbergen.no

Salgsoppgave



Drangsvegen 208, 5215 Lysekloster Enebolig

Markedsverdi iht. takst: kr 2 400 000

Byggeår: 1970 (estimert)

Arealer:

Bra: 246 m²

Primærrom: 156 m²



**Eiendoms
advokatene
MNA**



Eiendommens registerbetegnelse og adresse

Salgstype:	Tvangssalg besluttet av Bergen tingrett, sak nr. 17-065148TVA-BERG/3, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.
Betegnelse:	Gnr. 21, bnr. 133, i Os kommune.
Adresse:	Drangsvegen 208, 5215 Lysekloster.
Kort beskrivelse:	Eiendommen ligger landlig til på Drange i Os kommune. Turterreng, sjø og bademuligheter like ved. Fra boligen er det ca. 15 minutters kjøring til Osøyro. Boligen er fra ca. 1970. Det er mye gjenstående oppussingsarbeider i boligen.

Tinglyste forpliktelser

Heftelser og servitutter: Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret. Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen, med unntak av de tilfeller hvor kjøper skal overta noen av disse. Kjøper vil i disse tilfellene særskilt bli gjort oppmerksom på om, og eventuelt, hvilke heftelser dette gjelder.

Det foreligger ingen registrerte heftelser som overtas av kjøper.

Eiendommen er tilknyttet borehull som ligger på gnr. 21 bnr. 3. Fra eier av gnr. 21 bnr. 3 er det opplyst at det har vært uenigheter rundt sluttregning, og at eier av gnr. 21 bnr. 133 skylder kr 43.242,-. Gnr. 21 bnr. 133 skal altså ha vannrett, men denne er ikke tinglyst. Eier av gnr. 21 bnr. 3 har informert om at denne vil bli tinglyst når kravet på kr 43.242,- er betalt. Kjøper av denne eiendommen må derfor belage seg på å foreta denne betalingen.

Nåværende eier har opplyst at eiendommen har en veirett. Slik medhjelper forstår det skal denne veiretten gå over gnr. 21 bnr. 3. Denne er ikke tinglyst, men eier av gnr. 21 bnr. 3 har opplyst at gnr. 21 bnr. 133 har veirett over gnr. 21 bnr. 3. De har videre opplyst at denne vil bli tinglyst når eier av gnr. 21 bnr. 133 har betalt for borehull.

Kostnadene ved selve tinglysingen av rettighetene vil bli dekket av eier av gnr. 21 bnr. 3.

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1243 GNR: 21 BNR: 3

Av dokumentet fremgår at eiendommen er utskilt fra gnr. 21 bnr. 3, se vedlegg 17.

Tilliggende rettigheter

Vann – kloakk:

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet borehull.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet septiktank.

Grunnarealer

Tomten:

1243,8 kvm. eiende tomt opparbeidet med gruset oppkjørsel, plen og terrasse.

Det er parkering i garasje. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Se vedlagt takst:

Tilstandsrapport bolig

Bruksareal (Bra) 246 m²

Primærrom (P-rom) 156 m²

Adgang til utleie av eiendommen/deler av eiendommen til boligformål

Utleie:

Det foreligger i dag en hageleilighet som er utleid. Det gjøres oppmerksom på at i eiendomsopplysninger fra Os kommune fremgår at eiendommen ikke har mer enn én godkjent boenhet, og at det heller ikke er søkt om godkjenning av flere.

Av leieavtalen fremgår videre at forbruk av vann og avløp er inkludert i leien, og at leietaker betaler for strøm/oppvarming med et forskudd på kr 250,- pr. mnd, og at utleier skal dokumentere de faktiske utgiftene, og forskuddene skal avregnes minst en gang i året. Leiesum pr. måned er kr 7.000,-. Leietaker leier også garasje. Leieforholdet startet den 01.04.14.

Leiekontrakten er uklar, ettersom punkter om leieforholdet varighet ikke er fylt ut. Det ser ut til å være en tidsbestemt leieavtale med to måneders oppsigelsesfrist. Det er imidlertid ikke beskrevet når leieforholdet opphører, og det må antas at det har vært meningen at leieforholdet skulle være tidsubestemt med to måneders oppsigelsestid, men at leieavtalen er fylt ut feil.

Leieavtalen er vedlagt salgsoppgaven som vedlegg 16. For ordens skyld inntas reglene for både tidsubestemte og tidsbestemte leieavtaler nedenfor:

Ved tidsubestemte leieavtaler:

Etter tvfbl. § 11-21, 2. ledd overtar kjøper denne heftelse. Det vil si at

kjøper trer inn i selgers sted i leiekontrakten ved overtakelsesdato.

Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at medhjelper ikke kan garantere at leieforholdet er opphørt ved overtakelsesdato.

Dersom leieforholdet ikke er opphørt ved overtakelsesdato og kjøper ønsker å avslutte leieforholdet, må kjøper si opp leieavtalen etter husleielovens bestemmelser.

I den forbindelse hitsettes husleielovens bestemmelser om oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler:

”§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt eller annet følger av loven her, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av utleieren.

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av bestemmelsene i annet ledd.”

Det vises for øvrig til husleielovens øvrige bestemmelser vedrørende formkrav, innsigelser med mer.

Kjøper bærer all risiko og alle omkostninger vedrørende leieforholdet og dets eventuelle oppsigelse.

Ved tidsbestemte leieavtaler:

Etter tvfbl. § 11-21, 2. ledd overtar kjøper denne heftelse. Det vil si at kjøper trer inn i selgers sted i leiekontrakten ved overtakelsesdato.

Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at medhjelper ikke kan garantere at leieforholdet er opphørt ved overtakelsesdato.

Dersom leieforholdet ikke er opphørt ved overtakelsesdato og kjøper

ønsker å avslutte leieforholdet, må kjøper si opp leieavtalen etter husleielovens bestemmelser.

I den forbindelse hitsettes husleielovens bestemmelser om oppsigelse av tidsbestemte leieavtaler:

”§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Ved utleie av bolig må utleieren skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid. En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum.

Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.”

Det vises for øvrig til husleielovens øvrige bestemmelser vedrørende formkrav, innsigelser med mer.

Kjøper bærer all risiko og alle omkostninger vedrørende leieforholdet og dets eventuelle oppsigelse.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, se vedlegg 3.

Av eiendomsopplysninger fra Os kommune fremgår at det er sendt byggemelding om tilbygg i 2013. Dette er tatt i bruk, uten brukstillatelse, se vedlegg 3.

Det skal formelt sett foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før en eiendom tas i bruk. Årsaken til at dokumentene ikke finnes i kommunens arkiver, kan ha flere grunner. De kan være unnlatt innhentet, eller dokumentene kan ha kommet bort eller være feilarkivert hos kommunen. Kommunene følger i liten grad opp fraværet av dokumentene. Dersom ferdigattest skal utstedes, kan det være gjenstående og øvrige arbeider før ferdigattest kan utstedes. Kjøper kan ikke påberope dette som en mangel.

Brannvernopplysninger

Av brannvernopplysninger fra Os kommune fremgår at:

- Slukkeutstyr mangler
- Røykvarsler mangler

- Ildsted defekt glass mangler
- Skorstein har sprekker/setninger
- Innmuringsstuss mangler
- Feil fyring

Se vedlegg 6.

Ligningsverdi og offentlige avgifter

Ligningsverdi: Som primærbolig: Kr 687.162,- for år 2017
Som sekundærbolig: Kr 2.473.782,- for år 2017

Offentlige avgifter: Vann: Eiendommen er tilknyttet borehull
Avløp: Eiendommen er tilknyttet septiktank
Tømming av slamavskiller: kr 1.018,- for 2017 (se vedlegg 9)
Branntilsyn/feiling: kr 665,- for 2017 (se vedlegg 9)
Renovasjon: kr 3.454,38 for 2017 (levert av BIR Privat AS, se vedlegg 10)

Endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett

Reguleringsplaner: Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen fastsatt til «LNF med krav om reguleringsplan», jf. vedlegg 13.

Det finnes ikke andre reguleringsplaner som angår eiendommen.

Det er imidlertid varslet oppstart om detaljregulering av Drangneset 21/3, planID 20170500, se vedlegg 13. Se nærmere:

<https://oskommune.no/meldingar/drangneset-oppstart-detaljregulering-21-3-m-fl.13261.aspx>

Av linken fremgår at: «Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for å byggje ut planområdet med bustader, uteopphaldsareal og tilhøyrande infrastruktur. Området er sett av til bustadområde i kommuneplanens arealdel. Storparten av området er uregulert, men delar av arealet er regulert til tilkomstveg i plan for Drangsvatnet gnr. 22 bnr. 155 m.fl. (planid: 20071100)».

Faste løpende kostnader

Årlige strømavgifter:	Ikke opplyst.
Årlige utg. til husforsikr.	Ikke opplyst.
Årlige utg. annet:	Ikke opplyst.

Prisantydning og totalkostnader

Prisantydning:	Markedsverdi iht. takst	kr	2 400 000
Kostnader utregnet med	Dokumentavgift - 2,5 %	kr	60 000
utgangspunkt i prisantydning:	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	525
	Tinglysingsgebyr panterett (pr.)	kr	525
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	6 250
Totalkostnad ved prisantydning:		kr	2 467 300

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssetser.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

Fravikelse: Eiendommen er fraveket. Eventuelle ytterligere kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Medhjelpers vederlag

Provisjon: Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 12.4.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

”§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.”

Kjøper skal således ikke dekke medhjelpers omkostninger.

Diverse

Ledig: Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig vedlegg nedenfor.

Visning: Annonsert eller etter avtale med medhjelper.

Anmerkninger: Boligen er under oppussing, og synes å ha en rekke mangler. Interessenter oppfordres til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person.

Det vises forøvrig til vedlagte boligsalgsrapport, vedlegg 1.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

Veibeskrivelse: Fra Danmarks plass, følg Fjøsangerveien/E39 i ca. 6 km. Fortsett på Rv580 forbi Lagunen storsenter, og ta 2. avkjøring i rundkjøringen ut på Fv546. Følg Fv456 i ca. 4 km. Fortsett på Fanafjellsvegen i ca. 6 km, og fortsett deretter på Sperrevikvegen i 1,5 km. Sving så til høyre inn på Søvikvegen, og følg den i 1,5 km. Sving så til høyre inn på Drangsvegen, og følg den i 2,1 km. Ta deretter til venstre inn til Drangsvegen 208.

Salgsvilkår

Budgivning: På visningen er det mulig å skrive seg på en interessentliste. Man er selv ansvarlig for å være tilgjengelig på den oppgitte kontaktinformasjon. Medhjelper kan ikke garantere å ta kontakt flere ganger dersom man ikke kommer igjennom ved første forsøk.

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt at tillegg 1 og skjema ”Legitimasjon av budgiver” må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller MMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, norsk bankkort, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må fremsettes skriftlig i form av e-post, SMS eller telefaks.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper således avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet

Det presiseres at siste avgitte bud fra budgiver som har det budet som vil bli begjært stadfestet, må bekreftes på budskjema og leveres/sendes til medhjelper i original.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke

skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er like fullt bindende for budgivere med følgende unntak:

Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.

Stadfester rette et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Mangler:

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at for det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste, og kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter, og vedlagte boligsalgsrapport datert 06.09.18.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på boligsalgsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstillende forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som ”soverom” uten at det tilfredsstillende krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av boligsalgsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge eventuelle utinglyste forpliktelser og ikke endelige offentlige planer som ikke har fremkommet av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til tegninger. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Rune Stavenes
Torgallmenningen 3B
Postboks 271 Sentrum
5804 Bergen
Mobiltf. 913 00 417
Telefon 55 55 96 09
Telefax 55 55 96 10
Org. nr: 981 819 829
E-post: rs@advokatbergen.no

Eventuelt: Advokatfullmektig Jostein Berg Knutsen
Torgallmenningen 3B
Postboks 271 Sentrum
5804 Bergen
Mobiltf. 974 76 341
Telefon 55 55 96 03
Telefax 55 55 96 10
E-post: jbk@advokatbergen.no

Vedlegg:

1. Tilstandsrapport bolig datert 06.09.18
2. Grunnboksutskrift
3. Bygningsopplysninger – ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
4. Brev angående tilbygg
5. Energiattest
6. Brannvernopplysninger
7. Basiskart
8. Oversiktskart
9. Kommunale avgifter
10. Renovasjon
11. Ligningsverdi
12. Oppmålingsstatus
13. Planstatus
14. Plantegning
15. Fasadetegning
16. Leieavtale
17. Utskrift pantebok 24.01.2012 – Registrering av grunn
18. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
19. Legitimasjon av budgiver
20. Budskjema

Av hensyn til personvern er saksøktes navn, fødselsnummer og oversikt over pengeheftelser fjernet fra samtlige vedlegg.

Uten ansvar for mulige feil.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Drangsvegen 208, 5215 LYSEKLOSTER

Gnr 21: Bnr 133
1243 OS (HORDALAND) KOMMUNE
Enebolig med hageleilighet og garasje.



SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom-Erik Lund
Telefon: 414 59 136
E-post: post@lundtakst.com
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131, 5253 SANDSLI
Telefon: 414 59 136
Organisasjonsnr: 994 224 565



Dato befarings: 06.09.2018
Utskriftsdato: 06.09.2018
Oppdrag nr: 4396



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktidikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt. Ved benevnelse "noe/generell bruksslitasje" kan dette bestå i mindre slitasjemerker, stiftmerker eller mindre rifter i gulv,vegg og takflater som ikke er av vesentlig art, eller at flater har falmet pga alder.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i etterfølgende bygningskomponentbeskrivelse.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1970, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Det er påbegynt oppussing i de fleste rom, samt utvendig på fasader og tak. Det er gjenstående arbeider de fleste steder.

Markeds- og låneverdi

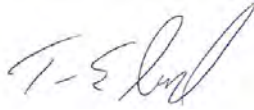
Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpriser på eiendommer som er omsatt i området i senere tid, vurdert i forhold til standard / teknisk kvalitet og beliggenhet.

Markedsverdi gir uttrykk for hva takstmannen mener kan forventes at flere enn en kjøper er villige til å betale for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	2 000 000

SANDSLI, 06.09.2018



Tom-Erik Lund
Ingeniør/Takstmann
Telefon: 414 59 136

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Rune Stavenes
Takstmann:	Tom-Erik Lund
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.09.2018. - Tom-Erik Lund. Ingeniør/Takstmann. Tlf. 414 59 136 - Jostein Berg Knutsen. Advokatfullmektig.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig med hageleilighet og garasje.
Beliggenhet:	Eiendommen ligger landlig til på Drange i Os kommune. Turterreng, sjø og bademuligheter like ved. Fra boligen er det ca 15 minutters kjøring til Osøyro.
Bebyggelsen:	Nærområdet består hovedsaklig av landbruk.
Standard:	Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Konstruksjonene er bygget etter lover og forskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstillere dagens krav. Bolig fra ca 1970. Det er mye gjenstående oppussingsarbeid i boligen.
Om tomten:	Eiet tomt på 1243,8 kvm opparbeidet med gruset oppkjørsel, plen, og terrasse.
Adkomstvei:	Tilkomst til boligen via privat stikkvei fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet borehull.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilkoblet septiktank.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold eller servitutter som vil ha innvirkning på eiendommen. Hageleilighet er trolig ikke omsøkt og godkjent.
Parkering	Det er parkering i garasje. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1243 OS (HORDALAND) Gnr: 21 Bnr: 133
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 243,8 m ² Arealkilde: Tomtestørrelse er hentet fra Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	
Adresse:	Drangsvegen 208, 5215 LYSEKLOSTER

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart		Kart hentet fra www.seeiendom.no	Innhentet		
Eier		Eier var med på befaring og ga generell informasjon om eiendommen.			

Infoland.no		Eiendomsdata er hentet fra GAB-registeret basert på Norges Eiendommer med datainnhold pr. 06.09.2018.	Innhentet		
-------------	--	---	-----------	--	--

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1970 Kilde: Ikke oppgitt. Byggeår er estimert.
Anvendelse:	Boligen var ubebodd på befaringstidspunktet. Hageleilighet var utleid.
Tilbygg:	År: 2013 Det opplyses at garasje med loft ble bygget på i 2013. Tilbygg ikke ferdigstilt.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Hageleilighet	66	58	54	4	Hageleilighet med bad, vaskerom, stue/kjøkken, garderobe, soverom. Takhøyde måler 2,09 meter.
1. etasje	168	153	102	51	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, bod, garderobe, garasjerom, 2 soverom. Takhøyde måler 2,44 meter i stue.
Loft	36	35		35	Bod over garasje. Takhøyde måler 2,09 meter. I tillegg er det tilkomst via nedtrekkbar stige til loft over boligen. Ikke målbart areal etter NS3940 grunnet lav takhøyde.
Sum bygning:	270	246	156	90	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal





Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler, bruttoarealet (BTA) er beregnet.


Romfordeling


Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hageleilighet	Bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Garderobe
1. etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod, garderobe, garasjerom
Loft		Bod over garasje


Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Boligen er fundamentert med plasstøpte betongfundamenter antatt på faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. 
Grunnmur - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. 
Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Utvendig drenering er ikke kjent. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 30 til 60 år. På nederste del av kjellervegger må en påregne noe fuktvandring i/via grunnmur grunnet alder på drenering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder på drenering. 
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Boligen har yttervegger av reisverk. Det regner inn i yttervegg flere steder. Råte må påregnes.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående. 


Bærende innervegger	
Beskrivelse:	Det er bærende skillevegger av trekonstruksjoner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. 


Ikke-bærende vegger	
Beskrivelse:	Boligen har lettvegger av stenderverk, forblendet med gipsplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder. 


Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Fasadene er bekledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Det er gjenstående arbeider på yttervegger. Det er åpne felt i yttervegg hvor det regner inn i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående. 

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen fra ca 1988 og fra 2012. Det ble observert mye malingsflass på vinduer. Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjening, vedlikehold m.m. Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år. Det mangler utvendige vinduslister på enkelte vinduer. Det er her åpnet for at regnvann kan komme inn i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående. 

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Boligen har en ytterdør til bod av tre. Ytterdøren har knust glass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående. 

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Boligen har en ytterdør av tre med glassfelt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje. 

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Boligen har profilerte heltredører. Det mangler mange dørlister i boligen. Det er hull i dør til garderobe i hageleilighet. Det mangler håndtak på flere dører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående.

TG: 3



Ytterdører og porter - Hageleilighet	
Beskrivelse:	Hageleiligheten har en ytterdør med hvit, formpresset dørblad med glassfelt. Glassfelt i dør er knust.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående.

TG: 3



Takkonstruksjon - Enebolig
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Boligen har et saltak av sperr belagt med sutak og takstein. Det ble observert mye mit på loft. Hele loft er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst og løsøre. Konstruksjonsdelen er ikke kontrollert av takstmann og er kun inspisert fra bakkenivå. Det opplyses at yttertaket fikk nye takstein i 2016. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt og sutaket utsettes for mye regn. Kiste ved garasje har midlertidig justerbar stålstøtte.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Utgang fra stue til en større altan og terrasse. Utgang via altandør med glassfelt i aluminiumskarm. Glasset i døren er knust. Altanen er understøttet med midlertidige justerbare stålstøtter. Altanen er også understøttet av en tresøyle plassert oppå en biljekk. Det ble observert svikt i altanen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående.

TG: 3



Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Det er montert en vedovn i stue.
Boligen har en pusset og malt elementpipe.
Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann.
Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.


Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Boligen har etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Stedvis knirk kan forekomme, men dog ikke registrert på befaringsdagen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.


Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: TG 2 er valgt grunnet alder. 

Kjøkken - Enebolig

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Boligen har et Ikea-kjøkken fra 2013 med grå, laminert benkeplate, stålvaske, lys over disk, samt innebygget kaffemaskin, komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Kjøkkenet har alminnelig bruksslitasje. 

Kjøkkeninnredning - Hageleilighet

Beskrivelse: Hageleiligheten har et Ikea-kjøkken med hvite, slette fronter med stålhandtak, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin, brun, samt laminert benkeplate.
Det er diverse skader på benkeplaten.


Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: TG 2 er valgt grunnet ovenstående. 


Innvendige overflater - Enebolig


Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv


Beskrivelse: Gulvene i boligen er belagt med parkett og fliser.
Gulvene i boligen har generell bruksslitasje.
Det mangler mange gulvlister i boligen.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: TG 2 er valgt grunnet alder, samt grad av slitasje. 


Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Veggene i boligen er bekledd med malt strie, MDF-plater, tapet, samt fliser. Veggene i boligen har alminnelig bruksslitasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er vurdert ut fra alder, samt grad av slitasje. 


Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Takene i boligen er bekledd med hvite takplater og panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takene i boligen har alminnelig slitasje. 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Det er montert vannrør av type rør-i-rør på bad i begge etasjer. Vannrør er ikke profesjonelt montert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt da vannrørene ikke framstår som montert av fagfolk. 


Varme, generelt	
Beskrivelse:	Boligen blir oppvarmet med en vedovn i stue og en varmepumpe i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Utstyr for varmeinstallasjoner	
Beskrivelse:	Det er montert en 198 liters Oso varmtvannstank i bod i hageleilighet. Varmtvannstanken har en effekt på 2kW. Forventet levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1 er valgt ut fra alder. 

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har hovedsaklig naturlig ventilasjon med ventiler i diverse rom. Det er ingen ventilasjon av bad i underetasje. Det er generelt dårlig utlufting av hageleilighet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående. 

Elektriske anlegg - Enebolig	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringssskap er lokalisert på soverom og inneholder automatsikringer. Flere kontakter i boligen mangler deksel. Det er flere løse ledninger i boligen. Det kommer uisolerte ledninger ut av flere elektriske punkt i boligen. Det er her trolig fare for støt. Det framstår som om det har jobbet uautorisert personell på det elektriske anlegget. Det anbefales bruk av fagpersonell innen elektro dersom det ønskes en vurdering av el-anlegget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående.	TG: 3 


Elkraft, generelt - Hageleilighet

Beskrivelse:	Hageleilighet har ikke eget sikringssskap.
--------------	--


Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.


Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Boligen har et helflist bad med toalett, dusj, 2 vasker med overskap, opplegg for vaskemaskin, lys på vegg, samt ventil i tak. Det er liten/ingen spalte under dør. Ventil i tak vil ha noe begrenset effekt når tilluft blir begrenset. Det er lite fall til sluk i dusj. Det er enkelte knuste veggflis. Tetthet av badet er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om problemer med badet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på badet. Det ble ikke registrert unormale verdier på befaringdagen. Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 2 er valgt grunnet ovenstående.	TG: 2 

Innredning og garnityr for våtrom - Hageleilighet

Beskrivelse:	Vaskerom med linoleum på gulv, panel på vegger, sluk i gulv, samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke membran på vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående.	TG: 3 

Innredning og garnityr for våtrom - Hageleilighet

Beskrivelse:	Hageleilighet har et bad med fliser på gulv, fliser og panel på vegger, toalett, vask med underskap, dusj, toalett, lys i speil, samt varmekabler i gulv. Det er ingen ventilasjon eller ventiler på bad. Vask og underskap er ikke tilstrekkelig festet i vegg og kan falle ned. Det er vannskade i vegg ved vask.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er valgt grunnet ovenstående.	TG: 3 

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (estimert) (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (estimert) (pr. mnd. Kr. 1 333)	Kr.	16 000
Vedlikeholdskostnader (estimert) (pr. mnd. Kr. 2 917)	Kr.	35 000
Sum årlige kostnader	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 400 000

Utskriftsdato: 19.12.2018 15:59:58

Brukernavn: LAL007

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
████████	████████		██	██	Bosatt	████████
Kilde		Adresse	Postnr	Poststed	Registrert	
Postens adresse		DRANGSVEGEN 208	5215	LYSEKLOSTER	08.04.2016	
Bringing Dialog		Drangsvegen 208	5215	Lysekloster	17.02.2014	

Du har søkt på: Knr.: 1243 Gnr.: 21 Bnr.: 133 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: **Drangsvegen 208**
 Gaten: **1170**
 Kommune: **Os**
 Postkrets: **5215 LYSEKLOSTER**
 Registreringsenhet:
 Statens Kartverk **Oppdatert per:19.12.2018 kl. 15.59**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
 2012/656323-1/200 14.08.2012

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 VEDERLAG: NOK 0

████████████████████
 Eiers adresse: Drangsvegen 208
 5215 Lysekloster

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

████████████████████

████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████

████████████████████

████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

GRUNNDATA

2012/67888-1/200 24.01.2012

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1243 GNR: 21 BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Bygningsopplysningar

Eigedom:	Gnr: 21 Bnr. 133 Fnr.: Snr.: Bustadnr: H0101
Adresse:	Drangsvegen 208, 5212 Lysekloster

På eigedomen er i følgje Matrikkel registrert følgjande bygningar og data om bygningane (Opplysningane kan vera mangelfulle):

Bygningstype	Bruksareal i m ²	Tal husvære	Tatt i bruk	Dato for godkjent	Dato for tatt i bruk	Godkjenning
Einebustad	230	1	Ja	Ukjent	Ukjent	
Tilbygg bustad	45		Nei	27.05.2013		

Har kommunen registrert avvikande data i høve til Matrikelopplysningane ?

Nei Ja

I tilfelle ja, kva for avvik: Tilbygg tatt i bruk utan bruksløyve

Ligg det føre byggemelding for bygning(ane) på eigedomen?

Nei Ja Delvis

Dersom delvis; kva for bygning(ar) er byggemeldt etter plan- og bygningslova: Tilbygg 2013

For byggemeldt bygning, sender kommunen kopi av godkjende teikningar dersom dette ligg føre.

Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan- og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?

Nei Ja Ved ja følgjer kopi av pålegg som elektronisk dokument eller per faks

Ligg det føre bygge- eller delingssaker for nabo-/gjennbueigedom?

Nei Ja

Pålegg etter ureiningslova som ikkje gjeld vassforsyning og avlaup Er det registrert slike pålegg?

Nei Ja Ved ja følgjer kopi av pålegg som elektronisk dokument eller per faks



OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Ligg det føre ferdigattest på egedomen?

Ja Nei Ved ja følgjer kopi av ferdigattest som elektronisk dokument.

Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?

Ja Nei Søknad er mottatt, men ikkje handsama ferdig Ved ja følgjer kopi

Er det i samband med bruksløyve/ferdigattest gitt pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?

Nei Ja Ved ja følgjer kopi av pålegg som elektronisk dokument eller per faks

Opplysningar om tilgang til utleie

Har egedomen meir enn ein godkjent bueining?

Nei Ja

Viss ja, kor mange?

Viss nei, ligg det føre søknad om godkjenning, og kva status har denne?

Ingen søknad Søknad under handsaming Søknad avslått

Andre merknadar



OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Vassforsyning og avlaupstilhøve

Er eigedomen kobla til offentleg **vassforsyning**?

Nei Ja

Kommentarar dersom kommunen har tilleggsopplysningar om vassforsyninga.

Er det etablert **utslepp** frå eigedomen før 1972?

Nei Ja

Dersom ja, er det i medhald av føresegnene til forureiningslova gjeve pålegg om utbetring av anlegget?

Nei Ja

I tilfelle ja og det ikkje er kryssa av for godkjent under neste spørsmål, følgjer kopi av pålegget som elektronisk dokument eller per faks.

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)

Nei Ja

Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp, er dette til?:

privat eineanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>
privat fellesanlegg	<input type="checkbox"/>
offentleg anlegg	<input type="checkbox"/>

Kommentarar dersom kommunen har tilleggsopplysningar om avlaupstilhøva:

OS KOMMUNE
Byggesak

[REDACTED]
Drangsvegen 206
5215 LYSEKLOSTER

Saksnr. 13/1096 - 3	Arkivkode / L42/	Saksh. Geir Heldal - 56575317	Dykkar ref.	Dato 03.03.2015
------------------------	---------------------	----------------------------------	-------------	--------------------

21/133, DRANGSVEGEN 208, OPPFØRING AV GARASJE - [REDACTED]
[REDACTED]

Vi viser til søknad om løyve til tiltak, garasje, godkjent av Os kommune 27.05.13.

Utifrå flyfoto frå mai 2014 kan det sjå ut som om tiltaket er ferdigstilt.

Vi kan ikkje sjå å ha motteke anmodning om ferdigattest for tiltaket, i samsvar med godkjenning.

Vi ber om at vedagte «anmodning om ferdigattest» vert fylt ut og sendt seksjon for byggesak så snart råd er

Med helsing

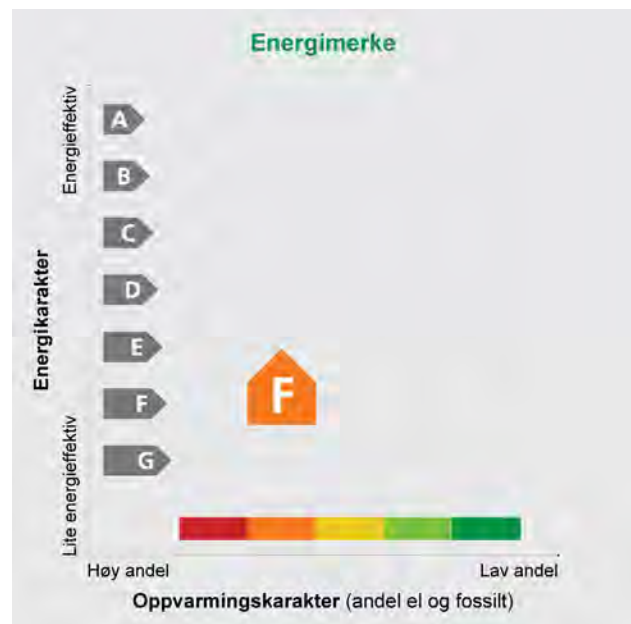
Geir Heldal
Fagleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

ADRESSE	TELEFON	WEB/EPOST	INFO
Rådhuset Torggata 7 Pb.84, 5202 Os	Sentralbord: 56 57 50 00 Telefax: 56 30 75 26 Dir. innval: 56575317	postmottak@os-ho.kommune.no www.oskommune.no	Bankgiro: 3201.48.86388 Org.nr.: 844 458 312

ENERGIATTEST

Adresse	Drangsvegen 208
Postnr	5215
Sted	LYSEKLOSTER
Leilighetsnr.	
Gnr.	21
Bnr.	133
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	175343652
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-853430
Dato	08.02.2018



Eier	Privat
Innmeldt av	Tom-Erik Lund

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel	
Byggeår:	1970	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	246	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe	
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft	
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Brannvernopplysningar

Eigedom:	Gnr.: 21 Bnr.:133Fnr.: Snr.:
	Drangsvegen 208, 5215 Lysekloster.

1. Faste tankanlegg på eigedomen som brannvernet har tilsynsansvar for?

Nei Ja Dersom ja, er dette:

Er det gitt pålegg i høve til eksisterande tankanlegg?

Nei Ja (Kopi av gitt(e) pålegg følger som elektronisk dokument eller per faks.)

2. Andre brannvernpålegg

Er det gitt pålegg etter lov om brannvern?

Nei Ja (Kopi av gitt(e) pålegg følger som elektronisk dokument eller per faks.)

Kommentar: Slukkeutstyr mangler.

Røykvarsler mangler.

Ildsted defekt glass mangler.

Skorstein har sprekker/setninger.

Innmuringsstuss mangler 606

Feil fyring.



INSPIRERER



Os kommune
GEODATA

Basiskart

Gnr/Bnr: 21/133

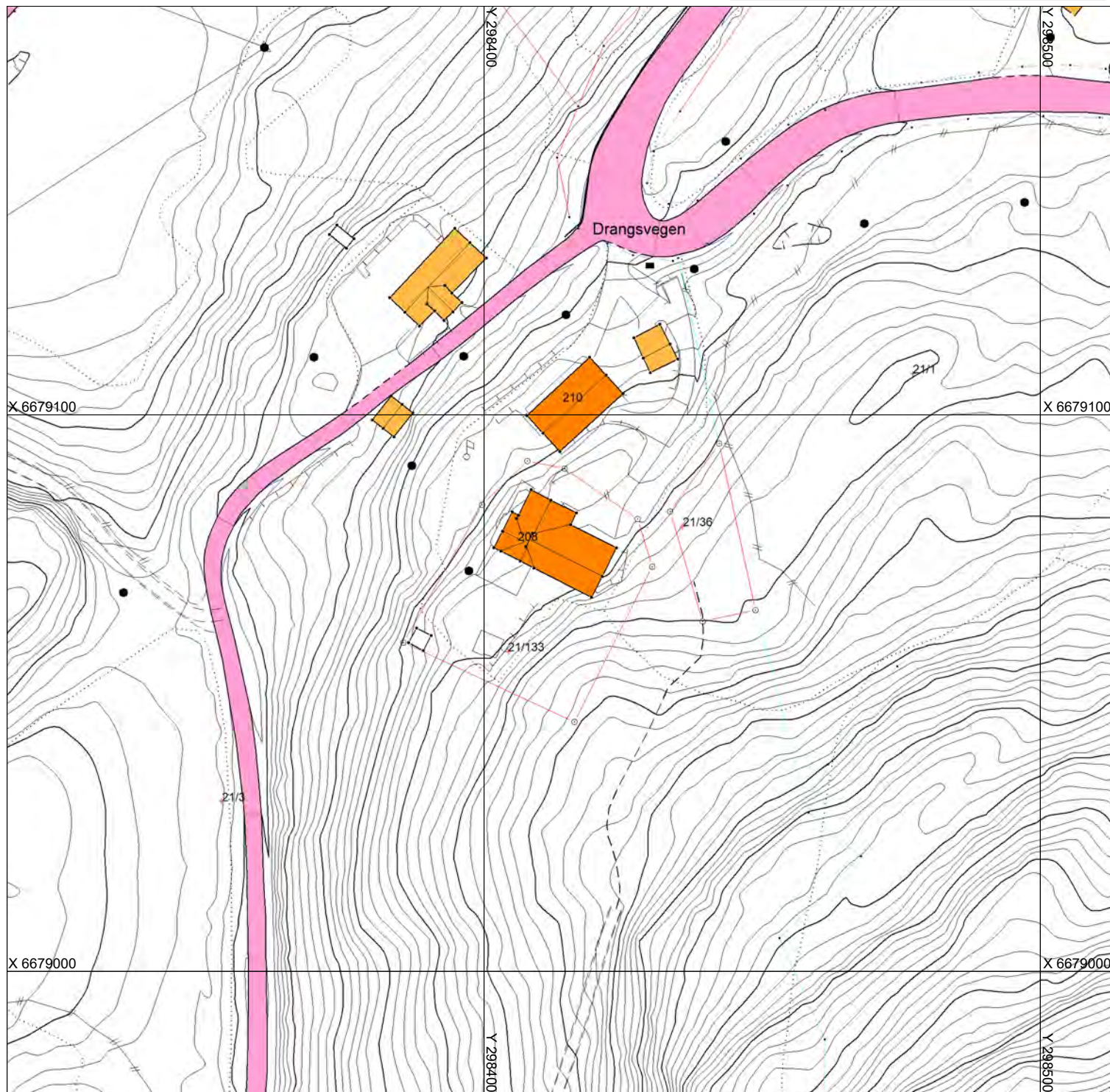
Adresse: Drangsvegen 208

Målestokk: 1:1000

Dato: 11.01.2018

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.

Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Eigedomsgrense målt (sikker)



Eigedomsgrense kartmålt (usikker)



Søknad om deling av grunneigedom



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



INSPIRERER



Oversiktskart

med Vbase

Gnr/Bnr: 21/133

Adresse: Drangsvegen 208

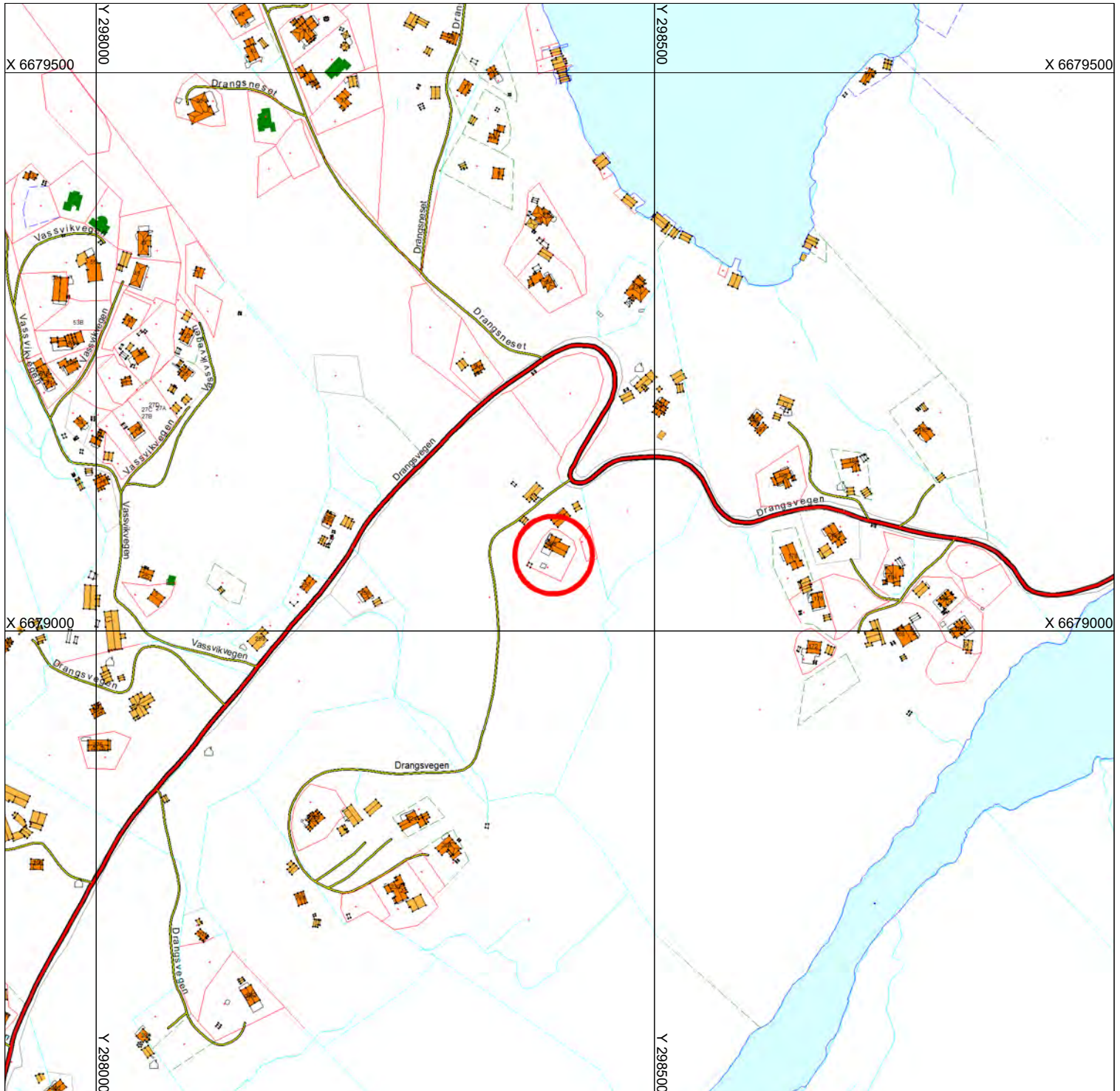
Målestokk: 1:5000

Dato: 11.01.2018

Os kommune

GEODATA

Vbase er ein landsdekkande vegdatabase som inneheld senterlinje for samtlige køyrbare vegar lengre enn 50 meter i kategoriane Europa-, Riks-Fylkes-, Kommunale-, Private- og Skogsbilvegar. Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik.

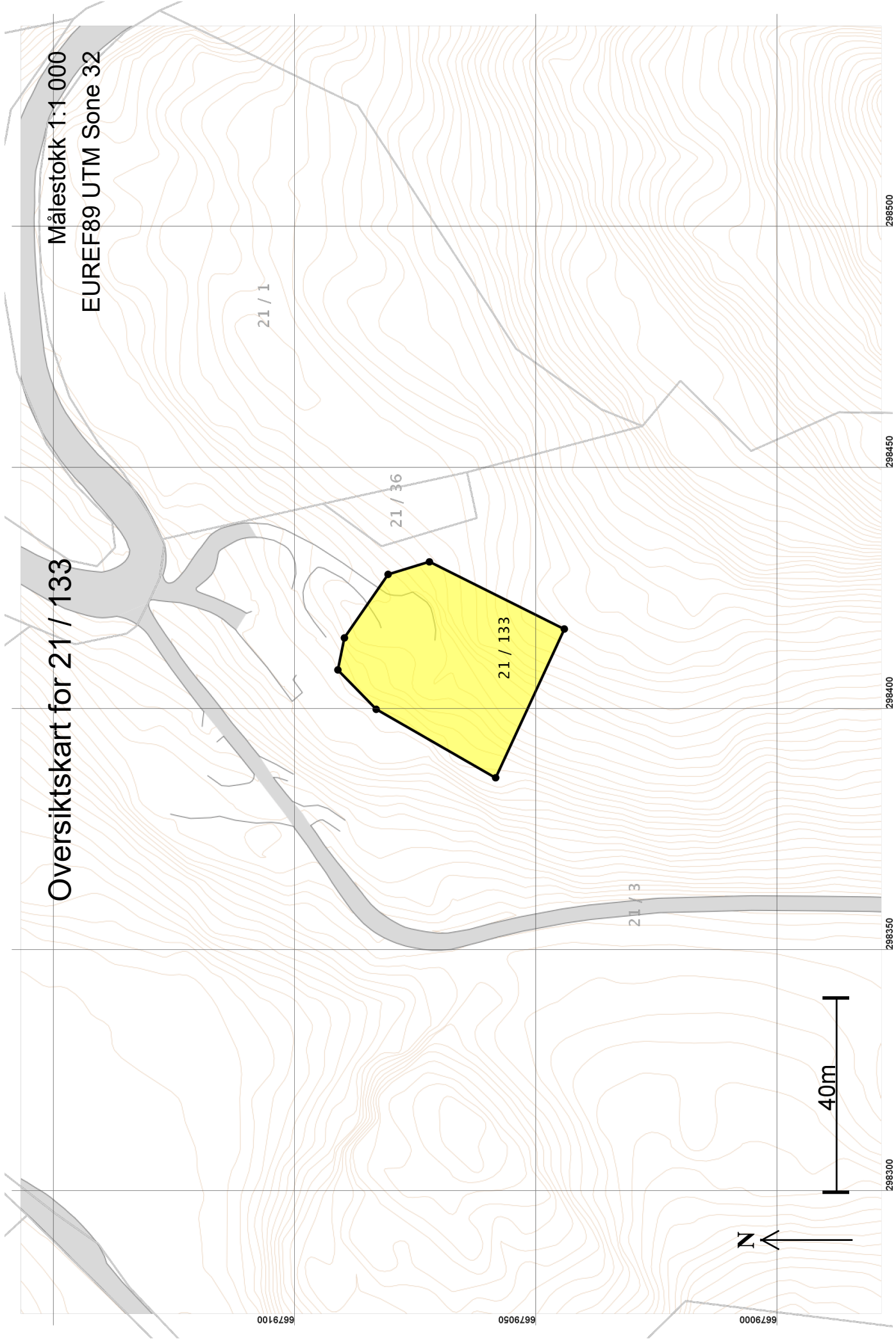


Europa, riks og fylkesveg

• Plassering av eigedom

Kommunal veg

Privat veg



Oversiktskart for 21 / 133

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

6679100

6679050

6679000

21 / 1

21 / 36

21 / 133

21 / 3

40m

N

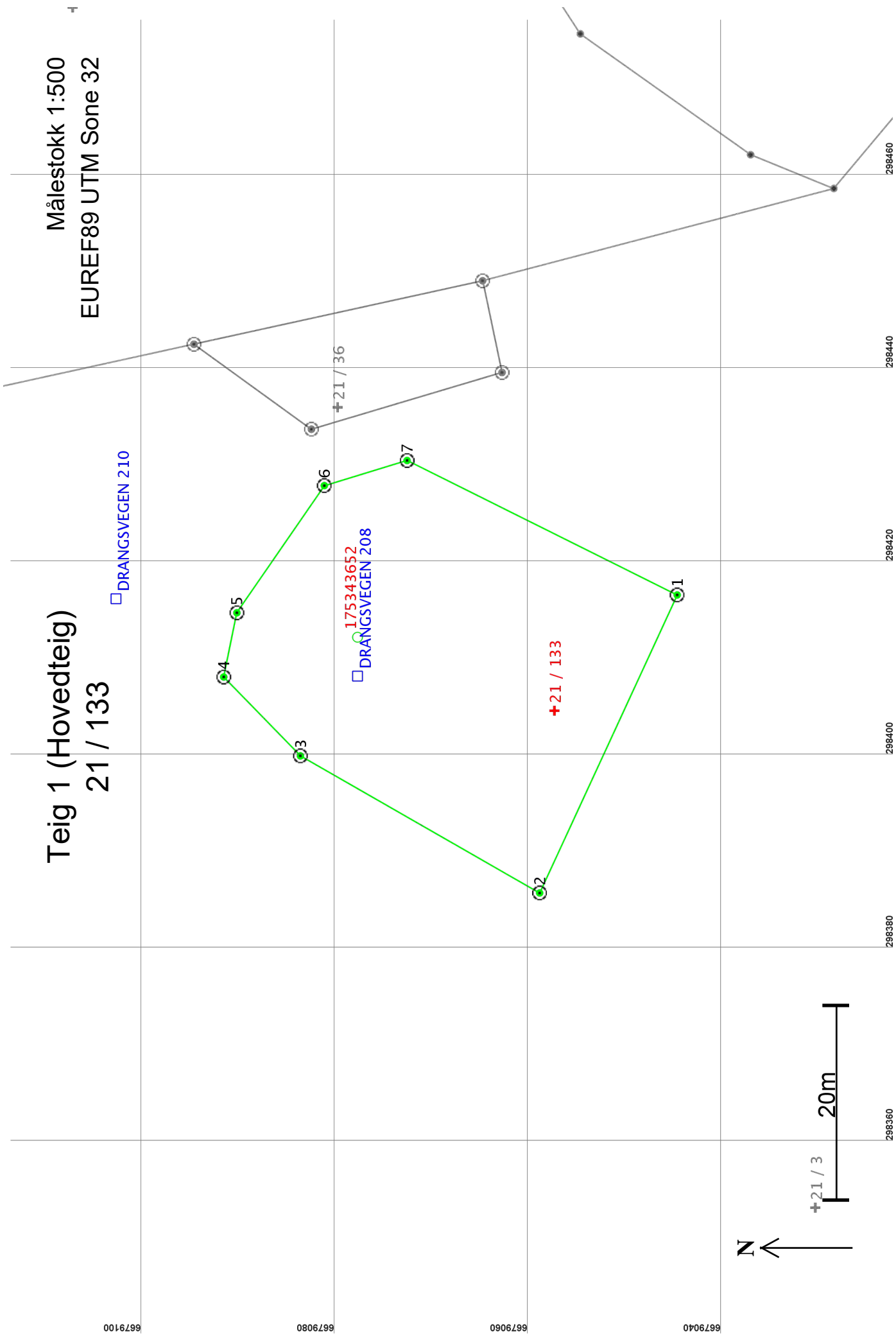
298300

298350

298400

298450

298500



Teig 1 (Hovedteig)

21 / 133

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

6679100

6679080

6679060

6679040

298360

298400

298440

298480

298440

298480

N

+21 / 3

20m

Areal og koordinater

Areal: 1 243,8

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6679058

Øst: 298404

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6679044,96	298416,38	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	5
2	6679059,18	298385,56	33,94 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	5
3	6679083,92	298399,74	28,52 Ikke hjelpelinje	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5
4	6679091,85	298407,90	11,38 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	5
5	6679090,49	298414,54	6,78 Ikke hjelpelinje	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5
6	6679081,45	298427,69	15,96 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	5
7	6679072,89	298430,29	8,95 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	5
			31,20 Ikke hjelpelinje				



OS KOMMUNE tlf.: 56575000 faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Kommunale avgifter

Eigedom:	Gnr.:21 Bnr.: 133 Fnr.: Snr.:
Adresse:	Drangsvegen 208, 5215 Lysekloster

Ubetalte gebyr: Nei Ja - Forfall:

Kva type gebyr: Kommunale gebyr

Her er det fleire utestående fakturaer. Ta kontakt med Martina Uksanovic på 56 57 53 33 eller mauk@os-ho.kommune.no for betalingsinformasjon.

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

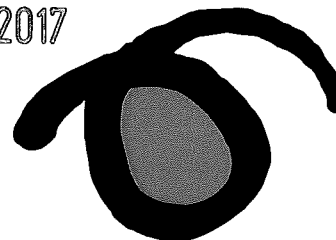
1. Vatn Kr
2. Avlaup Kr
3. Tøming av slamavskiljar kr 1018,-
4. Brannsyn, feiing kr 665

Abonnementen kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Forfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 31.09 og 31.12

Unntatt offentlighet
Jfr. Offl § 13

12 OKT 2017

**BIR**

Advokat Rune Stavenes
Postboks 271 Sentrum
5804 BERGEN

Vår ref.: 17/00021-103

Deres ref.: 1135408413 dok. 75051 Bergen, 10.10.2017

Bergen tingretts sak 17-065148TVA-BERG/3 - gjelder eiendom i Os kommune

Viser til brev av 2.oktober 2017 hvor det opplyses at advokat Rune Stavenes er oppnevnt som medhjelper for tvangssalg av eiendom gnr 21 bnr 133 i Os kommune.

[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
T	[Redacted]								
?	B								
2	[Redacted]								
3	[Redacted]								

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

BIR Privat as fakturerer renovasjonsavgift to ganger pr år med forfall 22.02.og 22.08.



Oversikt over årlige renovasjonsgebyr for eiendom 1243.21.133.0.0 i Os kommune

Restavfall minimumsgebyr	kr 1 932,75
Grunnpåslag bossnett	kr 191,63
<u>Tømminger av restavfall</u>	<u>kr 1 330,00</u>
<u>Årlig renovasjonsgebyr</u>	<u>kr 3 454,38</u>

Alle priser er inkl. mva.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink that reads "Bente Føllesdal".

Bente Føllesdal

Regnskapssjef



Skatteetaten

Dato
19.12.2018

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

**Bekreftelse på likningsverdi:****Kommune: 1243 OS**

Gnr 21 Bnr 133 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Drangsvegen 208, 5215 LYSEKLOSTER

Likningsverdi for inntektsåret 2017:Som primærbolig: kr 687 162
Som sekundærbolig: kr 2 473 782

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OS KOMMUNE tlf.: 56575000 faks: 56575001

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

Oppmålingsstatus

Eigedom:	Gnr.: 21 Bnr.: 133 Fnr.: Snr.:
Adresse:	Drangsvegen 208

1	Er eigedomen oppmålt?	Nei	Ja	X
2	Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	Nei	Ja	
3	Dersom ja på spørsmål 2, når vil eigedomen bli målt (år/mnd)?			
4	For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal?	Nei	Ja	

Arealstorleik¹: 1243,8 m²

Arealoppgåva er basert på nøyaktige målingar på måling i kart data frå anna kjelde

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

Kommentar:

¹Samla areal for eigedomen. For seksjon gjeld første arealtalet arealet til eigedomen som er seksjonert, det andre arealtalet utearealet til aktuell seksjon.



Os kommune

PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	21/133/0/0
Adresse:	Drangsvegen 208, 5215 LYSEKLOSTER

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	LNF med krav om reguleringsplan

KOMMUNEDELPLAN	
<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

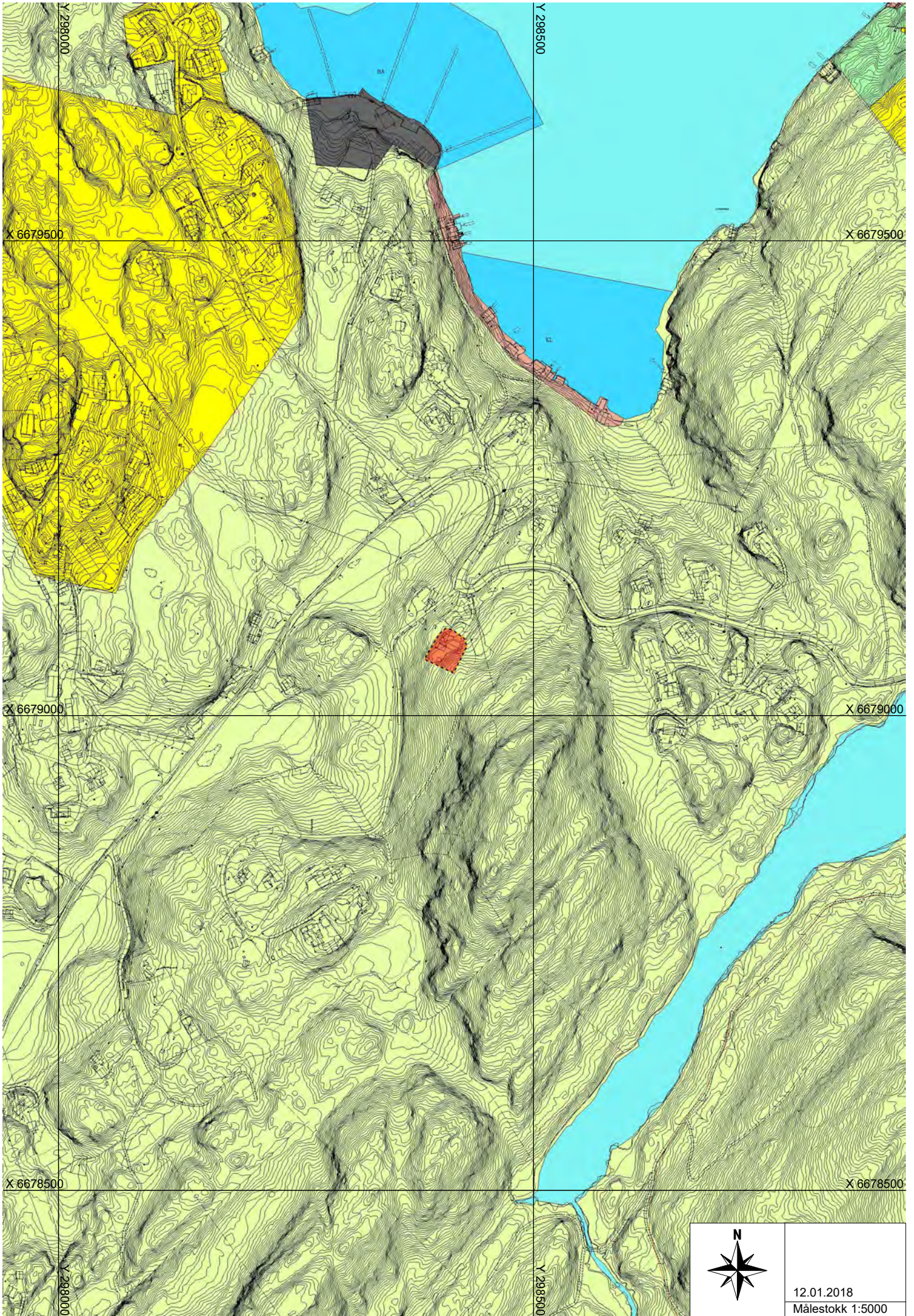
REGULERINGSPLAN	
<input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er regulert til:	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen	
<input type="checkbox"/> Oppdatert i plankart <input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Legg ved naudsynt dokumentasjon)	

Er det starta planarbeid som kommunen kjenner til for området eller innan 100 m frå egedomen?

- JA
 NEI

KOMMENTAR: Planinitiativ, varsla oppstart detaljregulering Drangsneset 21/3, planID 20170500.



X 6679500

X 6679500

X 6679000

X 6679000

X 6678500

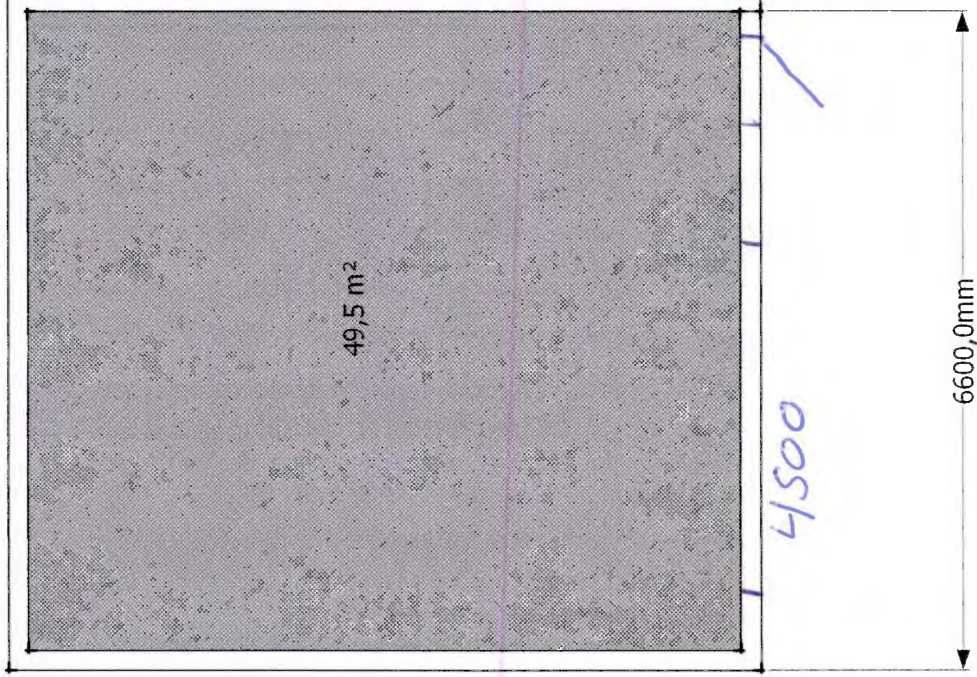
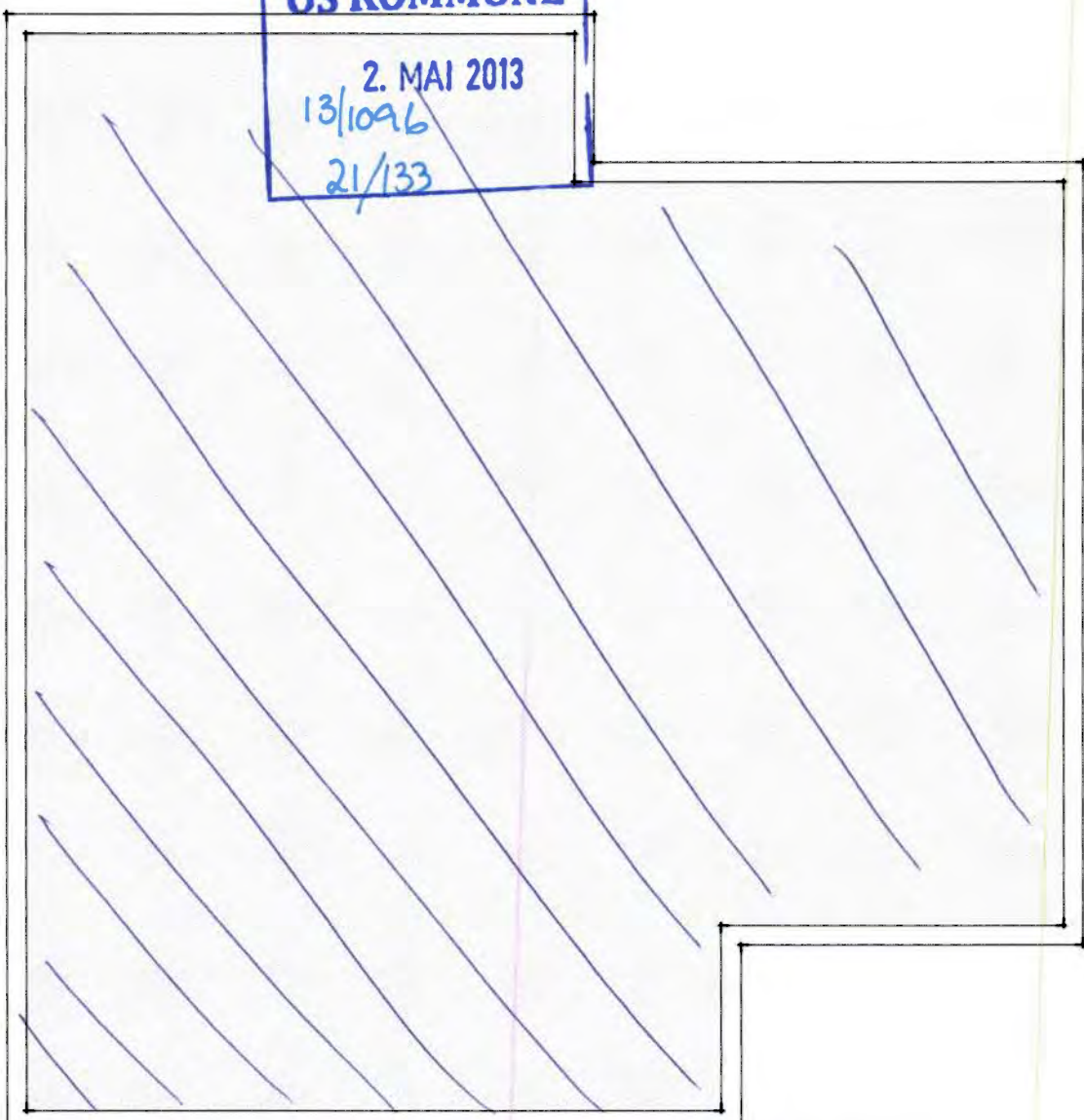
X 6678500



12.01.2018
Målestokk 1:5000

2. MAI 2013
13/1096
21/133

Eksisterende



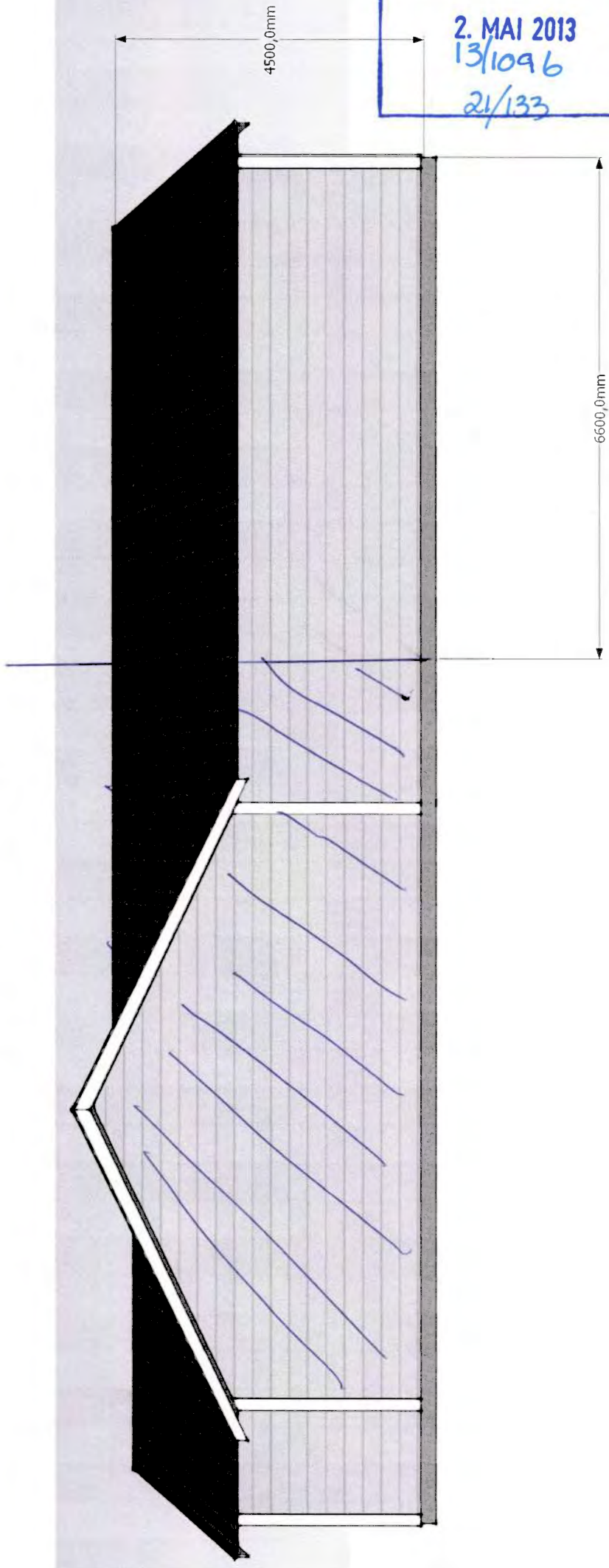
49,5 m²

7500,0mm

6600,0mm

4500

OS KOMMUNE
2. MAI 2013
13/1096
21/133



SØR

Eksisterende

OS KOMMUNE

2. MAI 2013

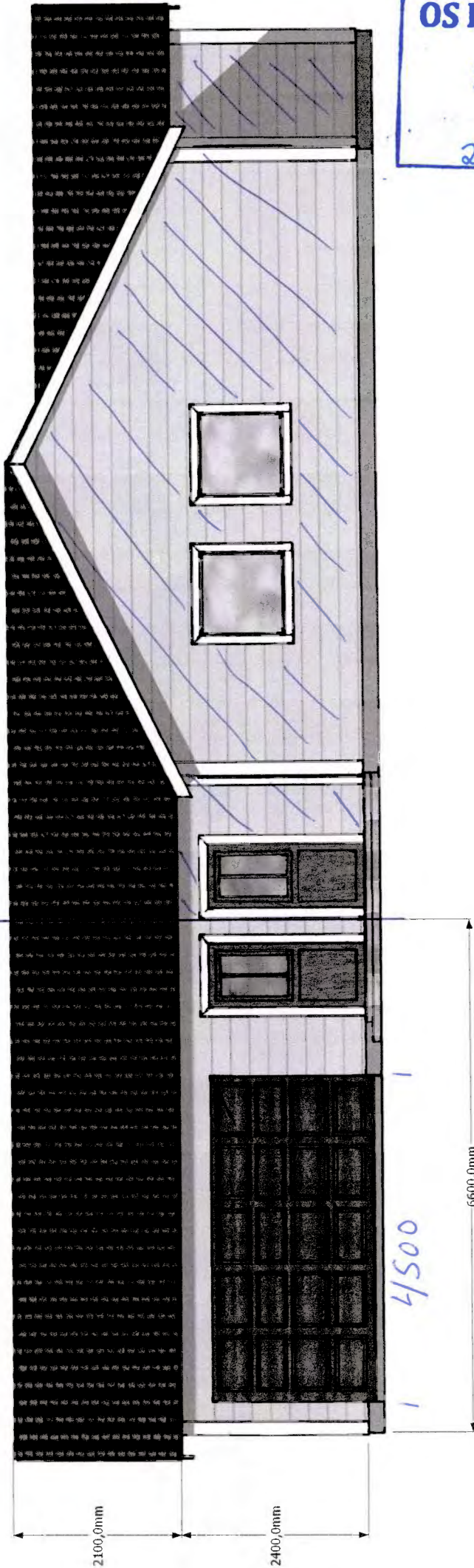
13/1096

21/133

Eksisterende

Steffen Nordt

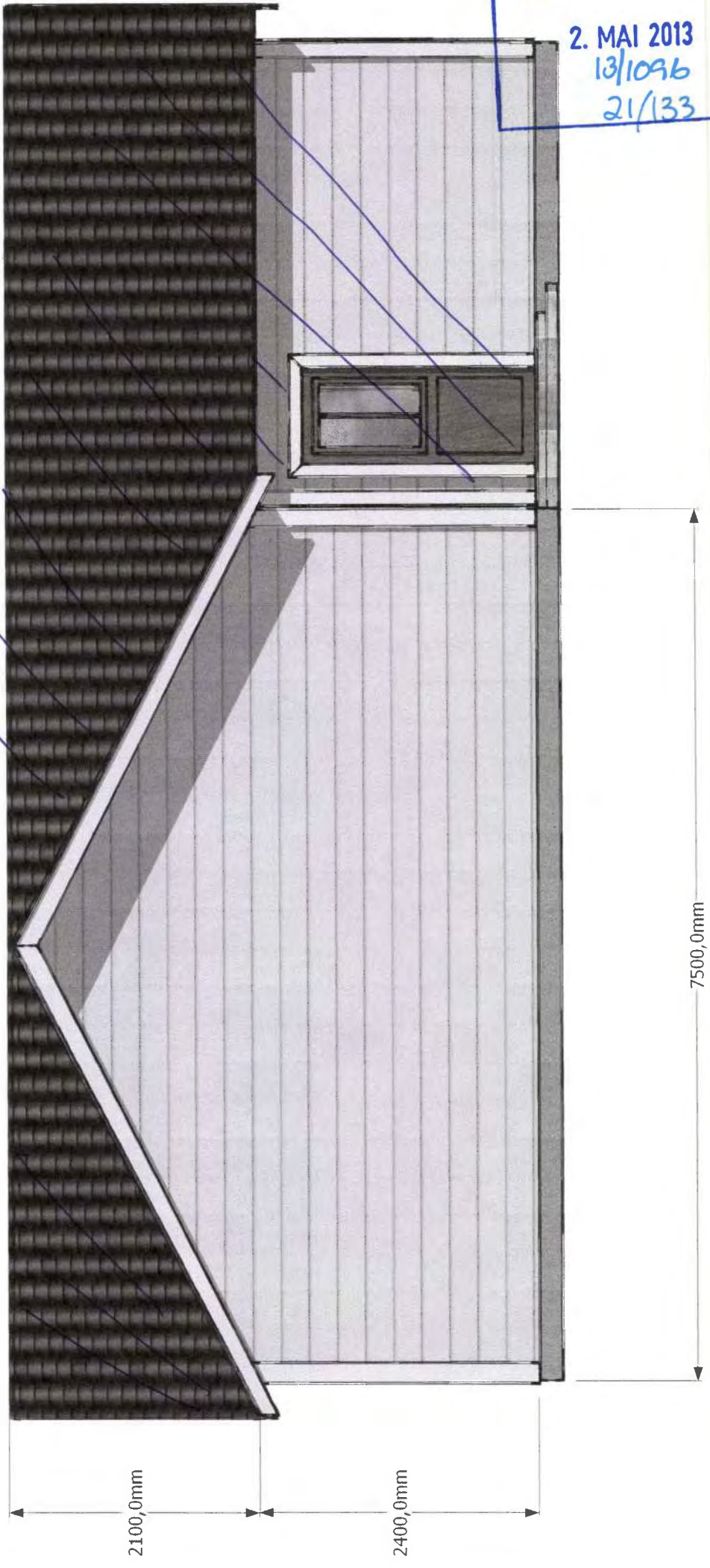
Nord



2. MAI 2013
13/1096
21/133

Eksisterende

ØST



HUSEIERFOR

Bergen Huseierforening



Standard leiekontrakt for utleie av bolig

Leier: _____

Utleier: _____

Eiendom: Drangsvenn 208

1. Partene

Utleier navn _____
adresse Drangsvegen 208
telefon _____
e-post _____

Leier navn _____
fødselsnummer _____ Legitimasjon forevist
adresse Drangsvegen 208
telefon _____
e-post _____

Leier navn _____
fødselsnummer _____ Legitimasjon forevist
adresse DRANGSVEGEN 208
telefon _____
e-post _____

Eiendom
adresse Drangsvegen 208
oppgang/etasje/rom nr keller +garasje

Bruk
 vanlig beboelse
 annet _____

2. Leieforholdet gjelder

Leieforholdet gjelder (velg ett alternativ)

A. hus leilighet

med 5 rom 1 kjøkken 1 bad annet: _____

B. rom i bofellesskap

C. enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig
(egne regler for oppsigelse, se punkt 5, side 5 og 6)

D. «egen bolig»

Dette alternativet kan bare benyttes dersom leieforholdet gjelder bolig som utleieren har brukt som egen bolig og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år. NB! I disse tilfellene har leieren færre rettigheter enn ved leie av annen bolig, jf husleieloven § 11-4.

hus leilighet

med _____ rom _____ kjøkken _____ bad annet: _____

E. annet: _____

I tillegg kommer

Ytre rom/boder: Garasje 1 og 2 Etg

Fellesrom og/eller andre arealer: _____

Inventar

Inventar, møbler og utstyr som tilhører utleieren:

medfølger ikke

er spesifisert i en egen liste som er signert av partene

er spesifisert her: _____

3. Husleien

Leiesum

Leiesum per måned er kr. 7000

Leien betales forskuddsvis den 1 hver måned.

Leien betales til kontonummer [REDACTED]

Endring av husleien

Indeksregulering (husleieloven § 4-2):

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

- endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting.
- endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og
- den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

Gjengs leie (husleieloven § 4-3):

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring enn etter foregående avsnitt, kan begge parter kreve leien fastsatt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av lignende husrom på lignende avtalevilkår. Tilpassing til gjengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Strøm/oppvarming

Alt 1: Leier tegner eget strømabonnement.

Alt 2: Leier betaler strøm etter kWh-måler (minusmåler).

Alt 3: Leier betaler for strøm/oppvarming med et forskudd kr. 250 pr. mnd.
Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene, og forskuddene avregnes minst en gang i året.

Alt 4: Utgifter til strøm/oppvarming er inkludert i husleien.

Målerstand ved innflytting: _____

Vann og avløp

Alt 1: Forbruk av vann og avløp er inkludert i leien. (Dette alternativet benyttes dersom det **ikke** er installert apparat for måling av forbruk av vann og avløp.)

Alt 2: Det er installert apparat for måling av leieboligens forbruk av vann og avløp og leier betaler for forbruket på følgende måte:

Målerstand ved innflytting: _____

Bredbånd og kabel-tv

Kabel-tv/parabolanlegg er inkludert i husleien.

Boligen har opplegg for kabel-tv/parabolanlegg. Leier må eventuelt selv tegne abonnement.

Bredbånd/internett er inkludert i husleien.

Boligen har opplegg for bredbånd. Leier må eventuelt selv tegne abonnement.

4. Depositum/garanti

Avtalt depositum kr: _____

Avtalt garanti kr: _____

Garantierklæring utstedt av _____

vedlegges avtalen.

Leieforskudd og depositum.

Forskuddsleie:

Er ikke annet avtalt, kan utleieren kreve at leien betales forskuddsvis for hver måned. Det kan ikke avtales forskuddsbetaling for lengre tid enn én måned, jf husleieloven § 3-2.

Depositum:

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for skyldig leie, skader på leieobjektet, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, deriblant dekning for mangelfull rydding og rengjøring ved fraflytting, skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie. Det kan avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.

Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leieren kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.

Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra utleieren med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen,
- utleieren har dokumentert skyldig leie, og
- leieren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter femte ledd er sendt.

Krever utleieren utbetaling etter fjerde ledd, skal finansinstitusjonen varsle leieren om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til utleieren hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til leierens oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.

Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og leieren ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til leieren.

Utleieren dekker kostnadene med å opprette depositumskonto. Utleieren kan an vise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leieren. Leieren plikter ikke å opprette depositumskonto i utlandet.

Garanti:

Det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti. Garantibeløpet kan sammen med depositum ikke overstige seks måneders husleie.

5. Leieforholdets varighet

Leieforholdets start

Leieforholdet starter den 1/4 - 14

Leieforholdets varighet:

Alternativ 1 – Tidsbestemt leieavtale

Leieforholdet er tidsbestemt og opphører uten forutgående varsel eller oppsigelse på den avtalte dato.

Hovedregel – minimum tre års varighet

Leieforholdet er tidsbestemt og opphører uten oppsigelse den _____

Unntak 1 – minimum ett års varighet

Leieforholdet er tidsbestemt og gjelder

- loftsbolig i enebolig
- sokkelbolig i enebolig
- bolig i tomannsbolig hvor utleier bor i samme hus.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den _____

Unntak 2 – ingen minstetid (men sluttdato og grunnen for kortere varighet må fylles ut)

Leieforholdet er tidsbestemt og opphører uten oppsigelse den _____

Årsaken til tidsbegrensningen er:

- utleieren eller noen i utleierens husstand skal selv bruke boligen til bolig
- annen årsak _____

Oppsigelse av tidsbestemt leieforhold

- Leieforholdet kan **ikke** sies opp av noen av partene i leietiden. Leieforholdet opphører ved utløpet av den avtalte leietid.
- Begge parter kan si opp leieforholdet med 2 måneders varsel.

Eventuelle begrensninger i oppsigelsesadgangen _____

Er ingen av alternativene for oppsigelse valgt, gjelder tre måneders oppsigelsesfrist. Oppsigelsesfristen opphører ved utløpet av en kalendermåned. Gjelder leieforholdet enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig, se punkt 2 C, gjelder oppsigelsesfristen fra dato til dato, og fristen er én måned hvis ikke annet er avtalt.

Alternativ 2 – Tidsbestemt leieavtale

Leieforholdet er tidsbestemt og kan av hver av partene sies opp med _____ måneders varsel til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

Er ikke annet avtalt, er oppsigelsesfristen tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned. Gjelder leieforholdet enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig, gjelder oppsigelsesfristen fra dato til dato, og fristen er én måned hvis ikke annet er avtalt.

Leiers oppsigelse

Hvis det er avtalt oppsigelsesadgang kan leier si opp leieforholdet med avtalt frist.

Utleiers oppsigelse

Hvis det er avtalt oppsigelsesadgang kan utleier si opp leieforholdet med avtalt frist. I tillegg skal utleiers oppsigelse:

- være skriftlig
- være begrunnet
- opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt
- opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf § 9-8 første ledd andre punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c

En oppsigelse som ikke fyller kravene over, er ugyldig. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt.

Særlige regler om oppsigelse av enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig

For leie av et enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, er det tilstrekkelig at utleiers oppsigelse er skriftlig og følger oppsigelsesfrist i henhold til avtale eller lov. Oppsigelsen behøver ikke begrunnes og leier har ikke rett til å protestere på oppsigelsen slik som ved andre leieforhold, jf husleieloven §§ 9-5 til 9-8.

6. Utleierens plikter

Utleieren skal stille boligen med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid og i avtalt stand. Er ikke annet avtalt, skal boligen med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde boligen i den stand som leieren har krav på etter reglene i husleieloven, jf kapitlene 2 og 5.

Utleieren er ansvarlig for at boligen er forskriftsmessig brannsikret. Det skal være minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Det skal også være manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Eventuelle særlige bestemmelser kan fylles ut i punkt 10 Særlige bestemmelser.

7. Leierens plikter

Overlevering

Det som leieren kjente til eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen eller ved overleveringen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel. Leieren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til utleieren om at mangelen påberopes, innen rimelig tid etter at leieren burde oppdaget den.

Bruk

Leieren plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen. Leieren kan ikke bruke boligen til annet formål enn avtalt. Leieren plikter å følge husordensreglene, jf side 12.

Forsikring

Leieren plikter i leietiden å ha vanlig innboforsikring. Utleieren kan kreve at leieren fremlegger forsikringsbevis og kvittering for betalt forsikring.

Vedlikehold

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler det utleieren hvis ikke annet er avtalt. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold (jf husleieloven § 5-3.) I tillegg plikter leieren å stake opp avløp til egen vannlås. Leieren har også vedlikeholdsansvar for hvitevarer, innbo og utstyr som er en del av leieforholdet. Vedlikehold av elektriske og rørtekniske installasjoner skal utføres av henholdsvis autorisert el-installerer eller rørlegger.

Nøkler

Leieren er ansvarlig for å tilbakelevere alle nøkler ved leieforholdets slutt. Hvis nøkler går tapt i løpet av leieperioden, skal utleieren straks varsles, og leieren blir ansvarlig for utgiftene til skifte av lås. Leierens ansvar gjelder også om tapte nøkler medfører skifte av systemlås i huset.

Brannsikring

Leieren plikter å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

Endringer

Leieren kan ikke uten utleierens skriftlige samtykke foreta endringer i boligen, det omfatter blant annet å legge nytt gulv, male, endre farger, sette opp antenne, sette inn/flytte vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin, badekar, ovn, kamin og lignende.

Varslingsplikt

Oppdager leieren skade på boligen som må utbedres uten opphold, plikter leieren straks å sende melding om det til utleieren. Andre skader på boligen som oppdages, plikter leieren å sende melding om innen rimelig tid.

Tilsyn

Leieren plikter i nødvendig utstrekning å gi utleieren eller utleierens representant adgang til boligen for å foreta generelt tilsyn, og i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider. Leieren skal ha melding i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

Lufting

Leieren plikter å sørge for utlufting av boligen slik at fuktskader unngås. Ventilert må ikke tettes igjen og tøy kan bare tørkes innendørs hvis det foreligger skriftlig samtykke fra utleier.

Oppvarming

Leieren plikter å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet når det er frost eller fare for frost.

Annnet

For øvrig gjelder husleielovens bestemmelser der ikke annet er særlig avtalt.

8. Forskjellige bestemmelser

Røyking

- Det er **ikke** tillatt å røyke i boligen
- Det er tillatt å røyke i boligen

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke. Samtykke og eventuelle begrensninger kan tas inn nedenfor. Leieren kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen, jf husleieloven § 5-2.

Opptak i husstanden

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket, jf husleieloven § 7-1.

Fremleie

Leieren har ikke rett til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av skriftlig avtale eller av lovbestemmelse, jf husleieloven § 7-2.

Fremleie kan likevel skje i følgende tilfeller:

- * leier som selv skal bo i boligen, kan fremleie en del av boligen.
- * leier kan fremleie i inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- * hvis leieavtalen er tidsbestemt, kan leier fremleie for resten av leietiden

Utleier kan nekte å godkjenne fremleie etter disse punkter dersom fremleierens forhold gir saklig grunn til det eller boligen klart blir overbefolket.

Utleier har rett til å få informasjon om fremleier, herunder relevante referanser, før søknad om fremleie avgjøres.

Personskifte

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter og plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, men mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse, jf husleieloven kapittel 8. Ved leierens død gjelder husleieloven § 8-2

9. Utkastelsesklausul

- Leieren vedtar at utleier kan begjære tvangsfravikelse hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven (tvfbl) § 4-18 er sendt, jf tvfbl § 13-2 tredje ledd (a).
- Leieren vedtar at utleier kan begjære tvangsfravikelse hvis leieobjektet ikke fraflyttes når leietiden er utløpt, jf tvfbl § 13-2 tredje ledd (b).
- Tvangsfravikelse kan kreves ved utløpt oppsigelsestid, når oppsigelsen fyller vilkårene i husleieloven § 9-7 og leieren ikke har protestert skriftlig på oppsigelsen etter § 9-8 innen fristen på en måned, jf tvfbl § 13-2 tredje ledd (c).
- Tvangsfravikelse kan kreves når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleieren hadde adgang til å heve leieavtalen, jf tvfbl § 13-2 tredje ledd (d).

En leier som flytter etter tvungen fravikelse plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale utgiftene til tvangsfravikelse, søksmål og eventuell rydding og rengjøring.

10. Tilbakelevering

Visninger

I de siste ____ måned(er) / ____ uker for fraflytting plikter leieren å la utleieren holde visninger i boligen for leiesøkende og/eller boligkjøpere.

Dette kan skje hver ____ dag og ____ dag fra klokken ____ til klokken ____.

Tilstand

Ved leieforholdets opphør skal boligen tilbakeleveres i samme stand som ved overtakelse, bortsett fra alminnelig slitasje og elde, samt de mangler som er utleierens ansvar. Skader ut over dette må erstattes av leieren.

Vask

Hele boligen skal være grundig vasket for tilbakelevering, herunder vegger, tak, gulv, lister, dører, vinduer og hvitevarer. På kjøkken skal det også vaskes under og bak komfyr og andre hvitevarer. Kjøkkenvifte skal rengjøres og filter skiftes. På bad skal det også vaskes under dusjkabinett og badekar. Sluk skal renses og stakes opp før tilbakeleveringen.

Erstatning for forsinkelse og mangel

Stilles ikke boligen til utleierens disposisjon den dagen leieforholdet er opphørt, kan utleieren kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leierens bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn avtalt eller fastsatt i husleieloven § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring.

Utleieren kan også kreve erstatning for annet tap som følge av leierens mislighold, jf husleieloven § 10-3.

Etterlatt løsøre

Finnes det i boligen etterlatt løsøre som må antas å tilhøre leieren eller noen i leierens husstand, skal utleieren for leierens regning ta hånd om dette. Rent skrot kan likevel kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleieren kreve en rimelig godtgjørelse for dette. For øvrig vises til husleieloven § 10-4.

11. Forskjellige bestemmelser

Førlhold som ikke er regulert i denne kontrakten reguleres av gjeldende husleielovgivning.

Partene vedtar eiendommens vernefing som rett vernefing i alle tvister med utspring i leieforholdet.

12. Særlige bestemmelser

Blank lined area for special conditions.

13. Underskrifter

Leiekontrakten utferdiges og underskrives i to eksemplarer – utleier og leier beholder hvert sitt eksemplar.

Sted/dato

1/4-14

Utleier

[Redacted signature]

Sted/dato

1/4-14

Leier

[Redacted signature]

Leier

Kvittering ved overtakelse

Nøkler

- Leier bekrefter å ha mottatt nøkler ved leieforholdets start (antall og spesifikasjon):

2

Rengjøring og tilstand

- Leier overtar boligen og bekrefter at den er tilfredsstillende rengjort og for øvrig i avtalt stand.
- Leier overtar boligen, men har følgende bemerkninger til boligens rengjøring og tilstand:

Leier taper uansett ikke sin rett til å gjøre mangel gjeldende etter husleieloven kapittel 2.

Sted/dato

Leiers underskrift

Kvittering ved tilbakelevering

Nøkler

- Utleier bekrefter å ha mottatt følgende nøkler ved leieforholdets slutt (antall og spesifikasjon):

Rengjøring og tilstand

For utleiers eventuelle krav mot leier etter leieforholdets opphør gjelder husleieloven kapittel 10.
For oppgjør av depositumskonto eller garanti gjelder reglene i husleieloven §§ 3-5 og 3-6.

Sted/dato

Utleiers underskrift

- 2 JAN. 2019



Kartverket

ADVOKAT RUNE STAVENES
POSTBOKS 271 SENTRUM
5804 BERGEN

Bestiller: info@ambita.com

Deres ref [REDACTED]

Vår referanse: 1688923/8703794

Bestilling: C2 2018-12-20 63

Dato

20.12.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67888	200	24.1.2012	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1243 OS	21	3	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 www.seeiendom.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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Rettkopi bekrefte

[Handwritten signature]

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601206289

Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 844458312 Navn OS KOMMUNE

Adresse Postboks 84, 5202 OS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 989247328 Navn SEIB AS

Bruksenhet Adresse Herman Gransveg 20, 5162 LAKSEVÅG

Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgivereiendom(mer)

Knr 1243 Gnr 21 Bnr 3 Fnr

Ny matrikkelenhet

Knr 1243 Gnr 21 Bnr 133

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 67888 Tinglyst: 24.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TILLEGG TIL
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA
MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA

Eiendom: **Drangsvegen 208, 5215 Lysekloster**
Gnr. 21, bnr. 133 i Os kommune

Dette er et tvangssalg gjennom Bergen tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til advokat Rune Stavenes.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 8,75 % morarente.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift

LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av førerkort, norsk bankkort, pass eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som MMS, telefaks eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift

BUDSKJEMA

Deres bud rettes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES V/ ADVOKATFULLMEKTIG JOSTEIN BERG KNUTSEN

postboks 271 Sentrum, 5804 Bergen, telefax 55 55 96 10, e-post jbk@advokatbergen.no, mobil 974 76 341

TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER**Fra**

Navn: _____ Pers.nr. (11 siffer) _____

Adr: _____ Tlf. 1 (mobil): _____

Postnr./-sted _____ Tlf. 2 (jobb/hjemme): _____

E-post: _____

Salgsobjekt

Adr. Drangsvegen 208, 5215 Lysekloster

Gnr. 21 bnr. 133 i Os kommune

BUD kr. _____

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: _____

BUDET STÅR VED MAKT:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår

Budgiver underskrift: _____

Dato: _____

Sign _____

***Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer – totalt 3 sider til sammen***