

Lynghaugvegen 70A, 4121 TAU

Bjørheimsbygd - Stor og innholdsrik del av tomannsbolig med flott utsikt i landlige og idylliske omgivelser.



aktiv.



Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

Mobil 900 19 866
E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 240,-
Total ink omk.: Kr 3 281 240,-
Felleskostn.: Kr 607,-
Selger: Silje Bjørnsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 175/175 kvm
Tomtstr.: 322.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 72
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1401240063

Perfekt bolig for deg som verdsetter natur og ro m/ nærhet til både by og land

Vi har nå fått for salg en meget kjekk og velholdt del av en tomannsbolig i Lynghaug boligfelt i Bjørheimsbygd. Her bor man landlig i naturskjønne omgivelser og nydelig utsikt mot Bjørheimsvatnet, i et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde.

Boligen er romslig og stor med en innholdsrik planløsning og inneholder:

- 1. etasje: Gang, vaskerom, bad, kjøkken og stue med utgang til stor terrasse.
- 2. etasje: Loftstue, bad og 3 soverom.

Videre disponerer boligen en garasje på ca. 33kvm og et uteareal/ hage.

Boligen holder en normalt god standard, med lyse og delikate farger og har en fin innredning. Denne eiendommen er perfekt for deg som verdsetter natur, ro og en praktisk hverdag med nærhet til både by og land! Man har flotte turområder like utenfor døra og kort vei til Tau og videre til Stavanger.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen2

Bilder4

Plantegning16

Om eiendommen28

Tilstandsrapport38

Egenerklæringsskjema60

Kart seksjonert uteområde64

Eiendomskart65

Reguleringsplankart67

Kommuneplankart69

Grunnkart71

Tegninger72

Nabolagsprofil78

Forbrukerinformasjon86

Budskjema87



Fra boligen har man nydelig utsikt mot
Bjørheimsvatnet
og grønne landlige omgivelser.



Beliggenhet

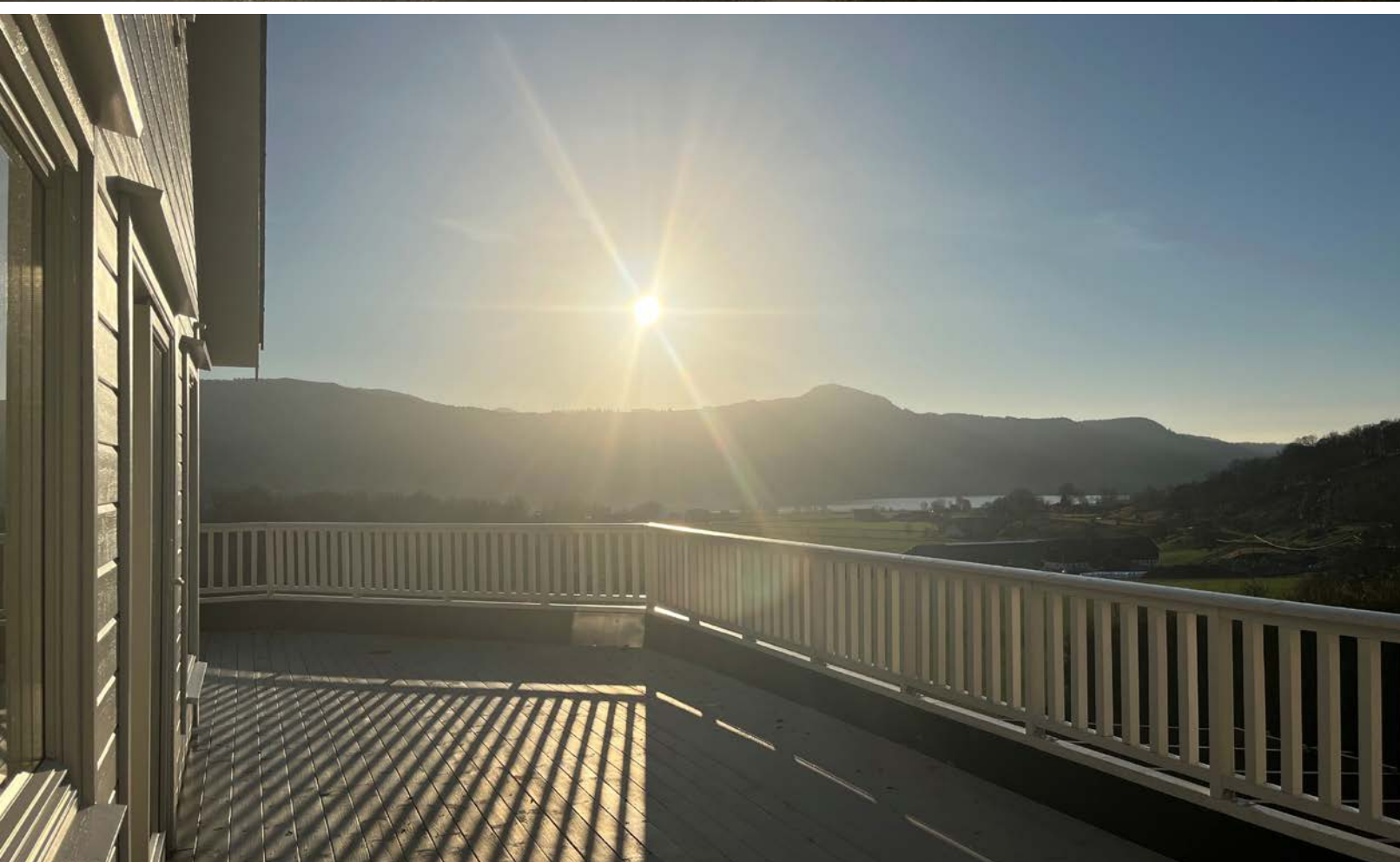
Lynghaugvegen 70A ligger idyllisk til i naturskjønne Bjørheimsbygd, en perle i Strand kommune. Eiendommen har en unik beliggenhet med vakker utsikt til både Bjørheimsvatnet og Østerhusvatnet. Området er kjent for sin rolige atmosfære og storslåtte natur, perfekt for deg som ønsker å bo i landlige omgivelser med god tilgang til friluftsliv.

Lynghaug er et etablert boligfelt med et trivelig nabomiljø og barnevennlige omgivelser. I nærområdet finnes flotte turstier og muligheter for fiske og andre naturopplevelser. Beliggenheten gir også gode solforhold, og den frodige naturen rundt eiendommen skaper en innbydende og fredelig ramme for hverdagen.

Til tross for den landlige plasseringen er det kort avstand til viktige fasiliteter. Bjørheimsbygd har et inkluderende lokalsamfunn, og det er kun en kort kjøretur til Tau, hvor du finner butikker, skoler, barnehager og servicetilbud. Fra Bjørheimsbygd/Tau er det også enkel tilgang til Stavanger via Ryfast.

Denne eiendommen er perfekt for deg som verdsetter natur, ro og en praktisk hverdag med nærhet til både by og land!

Det er enkel tilkomst til boligen hvor man går rett inn fra bakkeplan, og det er et herlig og skjermet uteområde med en stor terrasse som gir god boltreplass for både store og små.



Store vindusflater slipper inn mye godt lys
og man kan virkelig nyte den fine utsikten.







Boligen har lyse og delikate farger med en fin innredning



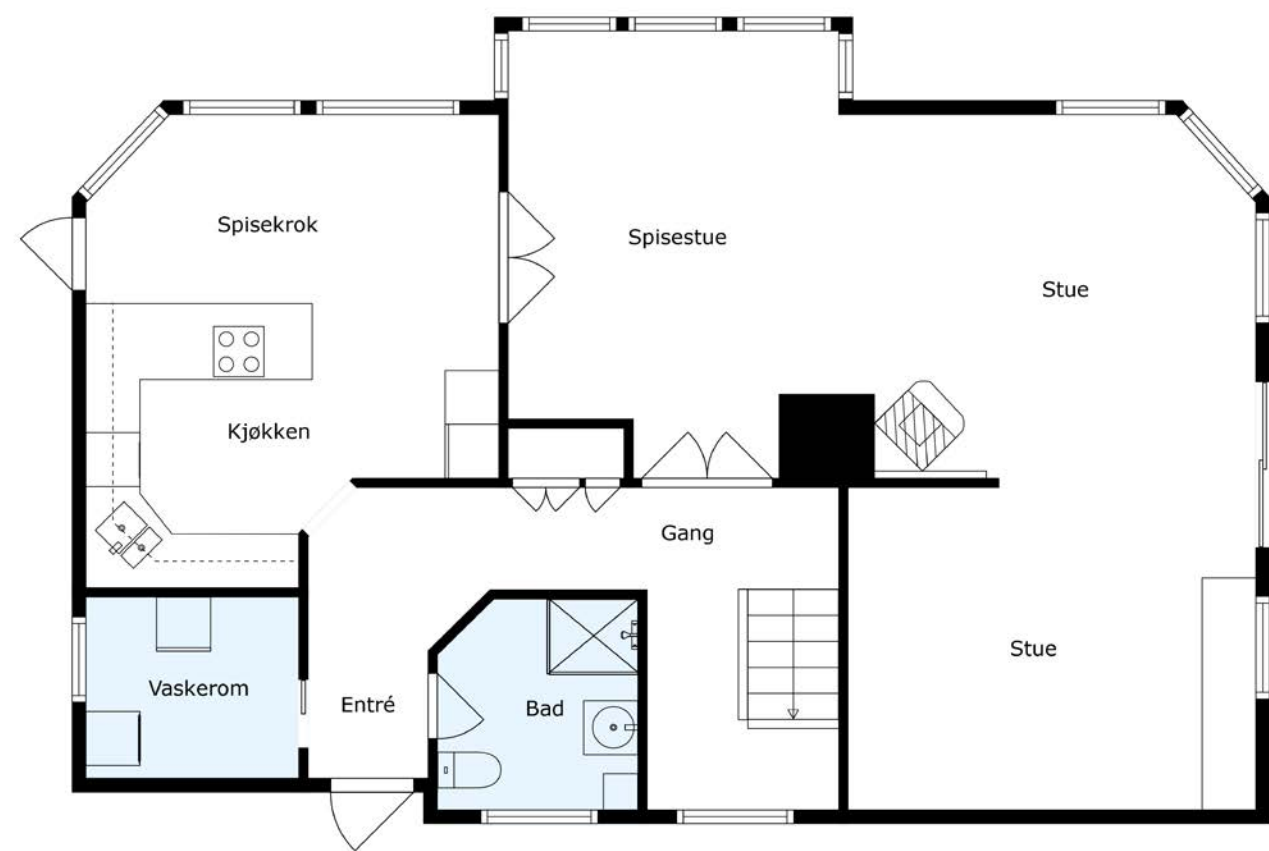


Boligen er meget innholdsrik med
3 soverom, 2 stuer og 2 bad
(ett i begge etasjer)



Plantegning

1. etasje

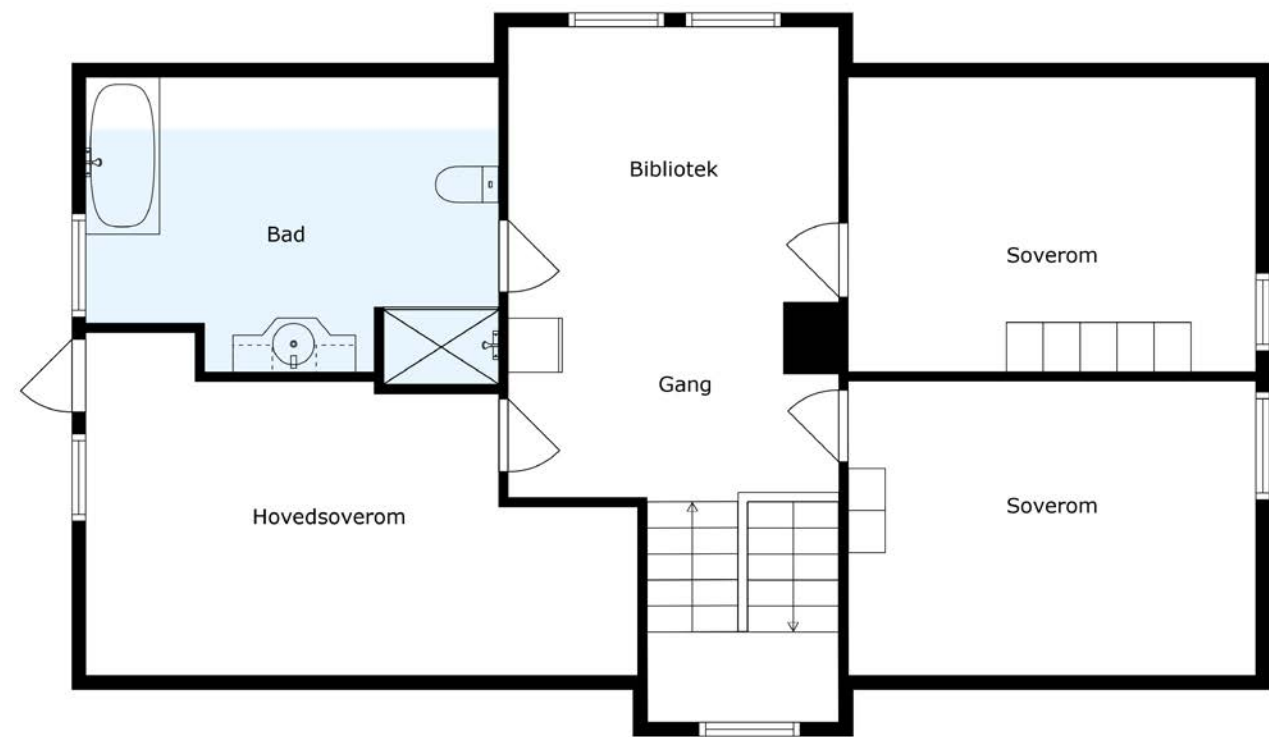


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Plantegning

2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

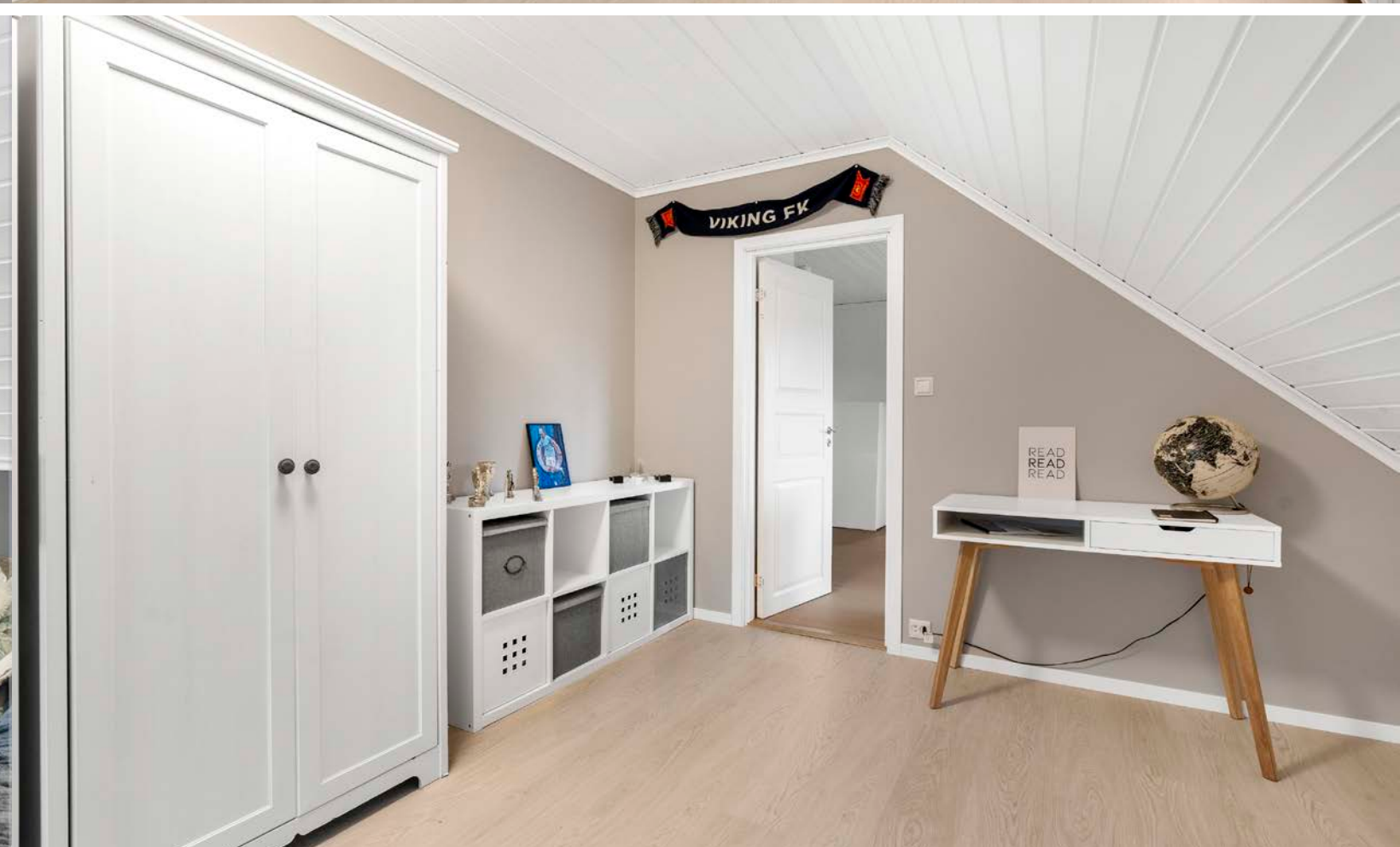
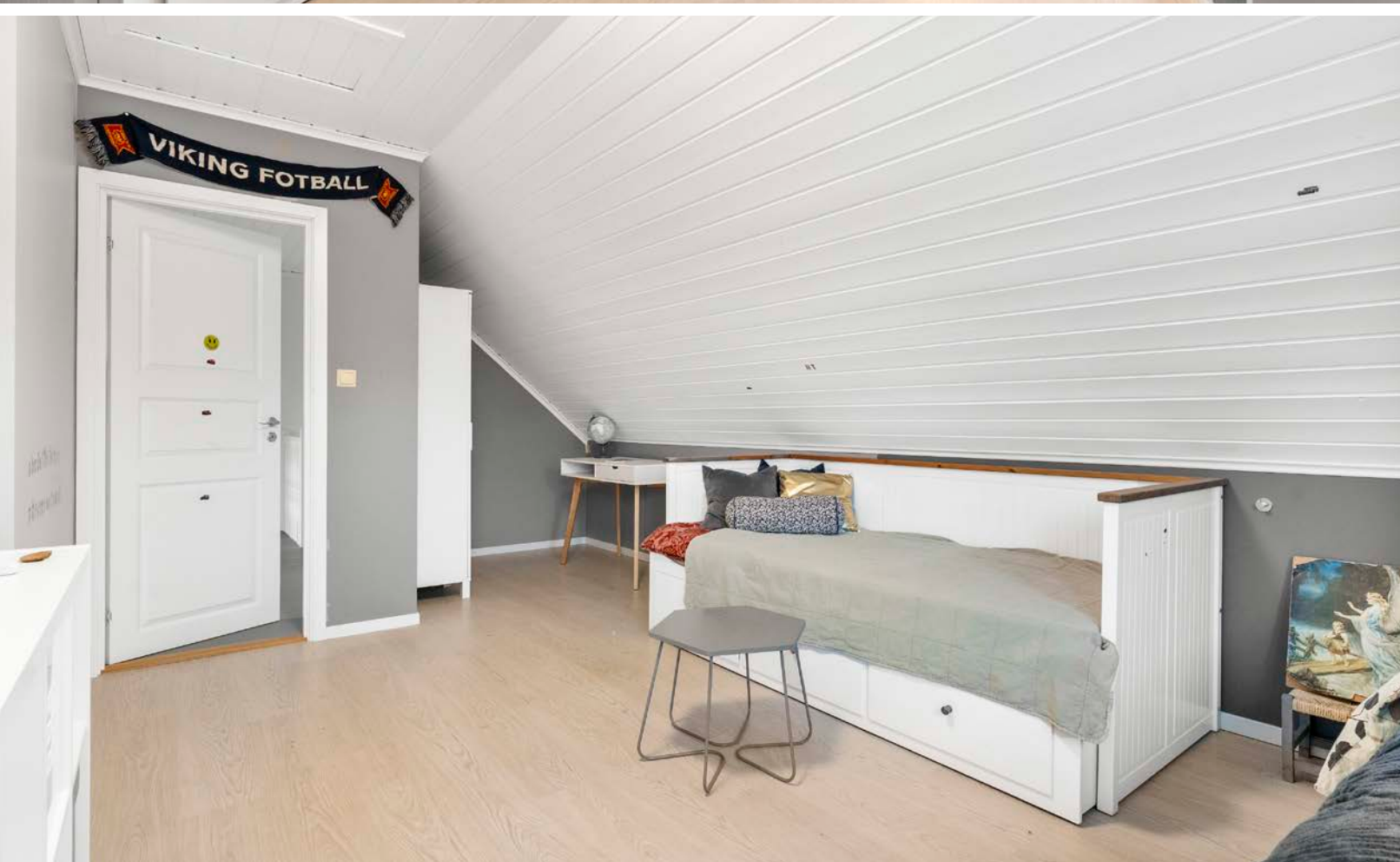
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stort og romslig hovedbad
med både dusj og badekar



Her har man god plass til hele familien med funksjonelle løsninger







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 m²
BRA totalt: 175 m²
TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 101 m²
2. etasje
BRA-i: 74 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
63 m²

2. etasje
4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

322.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt som er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

De 2 seksjonene har fått inndelt hvert sitt uteareal til sin eksklusive bruk, og dette er markert på eget kart vedlagt salgsoppgaven. Denne seksjonen har utearealet som naturlig hører til på oppsiden/ øvre del av eiendommen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Tau.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.
Generel beskrivelse av innvendige overflater.
Gulv er i hovedsak belagt med laminat, malt tregulv

og belegg.
Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater.
Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og malt panel.
Hvite profilerte innerdører.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, vaskerom, bad, kjøkken og stue.
2. etasje: Loftstue, bad og 3 soverom.

Videre disponerer boligen en garasje på ca. 33kvm.

Standard

Boligen har en lys og fin innredning med duse og delikate farger som gir en hyggelig stemning og god atmosfære. Boligen har også meget store gode rom, og rikelig med vindusflater som slipper inn mye godt lys og ikke minst den fine utsikten. Hele boligen fremstår velholdt og i generelt god stand med noe slitte overflater på grunn av alder.

Det er nettopp avholdt en el-kontroll og rapport kan fåes ved henvendelse til megler.

Tekniske installasjoner:
- OSO 200 ltr. vvb,
- sanipex rør i rør system.
- villavent sentralstøvsuger (det er ukjent om denne

fungerer, ikke i bruk).

Innvendige overflater:
Gulv er i hovedsak belagt med laminat, malt tregulv og belegg.
Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater.
Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og malt panel.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører:
Det registreres stedvis værslitte karmen, skade i balkogdør på kjøkken, beslag på skyvedør i stue tar i dør og balkongdør på kjøkken er stri å åpne / lukke.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i loftstue på 10 mm. målt fra trapp til vegg mot Sør, dør gang / stue 10 mm. på 0,5 mtr. stue 15 mm. målt fra kjøkken til vegg mot Vest, kjøkken 10 mm. målt fra balkongdør til stuedør. Det registreres stedvis svikt i gulv gang, kjøkken og stue 1 etg. og knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiing.

Kjøkken:
Kjøkken m/malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, integrerte

hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin. Stedvis slitte overflater på kjøkken og lekkasje i blandebatteri.

Trapp:
Trappen mangler håndløper langs vegg.

Avløpsrør:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:
Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Samletokker til rørfordeling stikker ut av åpen vegg.

Elektrisk:
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, det er utført elkontroll i 2024 med avvik.

Varmtvannsbereder:
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Vaskerom:
Det er åpning i vegg der vannrør kommer gjennom. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad 1 etg | membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke tettesjikt på vegger. Tettesjikt på gulv har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. manglende oppbrett på gulvbelegg v/ dørterskel.

Våtrom: Bad 1 etg | sanitærutstyr:
Det registreres løse dører i dusjkabinett.

Våtrom: Bad loft | overflater:
Det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk og vindu plassert i våtsone.

Våtrom: Bad loft | membran, tettesjikt og sluk:
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, løst belegg i dusj mellom vegg / gulv, utett rørgjennomføring under vask.

Våtrom: Bad loft | sanitærutstyr:
Det registreres svellinger i plate rundt servant og lekkasje i dusjslange til badekar.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3: ingen.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

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

Lamper i tak følger ikke med i handelen.

Garderobeskap og kommoder følger ikke med i handelen.

Panelovner følger ikke med i handelen.

Innvendig solskjerming med persienner i stue følger ikke med i handelen.

Hyller i garasje medfølger ikke i handelen.

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

Parkering
Parkering i garasje og på egen grunn.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi
Oppvarming
Oppvarming ved peis og elektrisitet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 200 000

Kommunale avgifter
Kr 12 881

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Vann: kr 5 941,20.
Avløp: kr 6 572,64.
Feiing: kr 367,50

Totalt pr år 2024: kr 12 881,34.

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter

hvilken ordning den enkelte velger.
Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 3 658

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 3 658.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 144 149

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 576 597

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

210/360

Felleskostnader inkluderer

Felles husforsikring.

Det kan komme en økning i fellesutgiftene basert på avsetning til fremtidig vedlikehold bestemt av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 607

Sameiet

Sameienavn

Lynghaugvegen 70

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det indre vedlikehold av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder også vedlikehold av vinduer med glass, rammer, karmen og ytter/terrassedør. Ytre vedlikehold og vedlikehold av

fellesrom bæres av sameiet i felleskap i forhold til sameiebrøkens størrelse. Dette gjelder dog ikke utbedring av skade som skyldes uaktsomhet fra sameiernes side, eller personer som disse har gitt adgang til sine seksjoner. Vedlikehold og maling av yttervegger er avgrenset til de vegger som tilligger den enkelte seksjon, slik at seksjon 1 har vedlikeholdsplikt på underetasjens yttervegger og seksjon 2 har vedlikeholdsplikt på de resterende ytterveggene. De ytterveggene som ligger under terreng, drenering rundt boligen og taket er del av felles vedlikehold og eventuelle kostnader deles etter eierbrøken.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder hage/gårdplass skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens besvarelse og utseende.

For mer informasjon, se vedtekter som ligger vedlagt salgsoppgave.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 72, seksjonsnummer 2 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/25/72/2:
09.02.1996 - Dokumentnr: 802 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Div. rettigheter også for Telenor og MRE
Overført fra: Knr:1130 Gnr:25 Bnr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1996 - Dokumentnr: 802 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1130 Gnr:25 Bnr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 10.10.1996.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, stemplet av kommunen 1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, lekeplass, område for jord- og skogbruk og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 10-7 - Detaljregulering for Lynghaug, datert 15.12.2010.

Reguleringplanens formål: Boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som hører til

kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022, datert 08.11.2012.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.
Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H510_-Hensyn landbruk som innebærer at ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Strand kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
80 000 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 240 (Omkostninger totalt)
91 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
94 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 291 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 294 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 81 240

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 4000,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ansvarlig megler
Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato
15.01.2025

Lynghaugvegen 70 A

4121 TAU

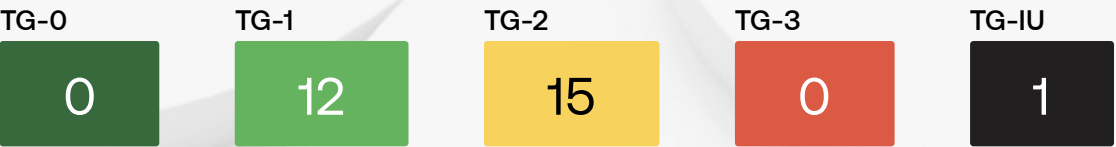
Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1996
BRA: 175 m²
BRA-i: 175 m²



Samlet vurdering



GNR: 25 BNR: 72 SNR: 2

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Lynghaugvegen 70 A
4121 Tau

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20478>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen, skade i balkogdør på kjøkken, beslag på skyvedør i stue tar i dør og balkongdør på kjøkken er stri å åpne / lukke.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen, bytte balkogdør på kjøkken og fikse beslag på skyvedør i stue.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i loftstue på 10 mm. målt fra trapp til vegg mot Sør, dør gang / stue 10 mm. på 0,5 mtr. stue 15 mm. målt fra kjøkken til vegg mot Vest, kjøkken 10 mm. målt fra balkongdør til stuedør.

Det registreres stedvis svikt i gulv gang, kjøkken og stue 1 etg. og knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å ta opp gulv der det er svikt, å rette dette av med underlagsplater samt kappe laminat som ligger for nær vegg å lager knirk.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiling.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å få utført tilsyn / feiling. Evt. tiltak må vurderes deretter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

Stedvis slitte overflater på kjøkken og lekkasje i blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken bør vurderes skiftet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Avløpsrør

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Samletokker til rørfordeling stikker ut av åpen vegg.

Anbefalte tiltak

Ved evt. lekkasje på vannrør vil dette føres tilbake i ytterør. Veggen med rørfodeler er åpen, dette vannet vil da renne inn i veggen. Anbefaler å montere fordelserskap m/ avrenning evt. samlestokkene monteres rett på vegg.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, det er utført elkontroll i 2024 med avvik.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre avvik iht. elkontroll utført i 2024.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er åpning i vegg der vannrør kommer gjennom.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se punkt for vannledninger for mer info og Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tettesjikt på vegger. Tettesjikt på gulv har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. manglende oppbrett på gulvbelegg v/ dørterskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å etablere nytt tettesjikt i våtsoner.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres løse dører i dusjkabinett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å fikse dørerer evt. bytte kabinett.

Våtrom: Bad loft

Oppsummering av overflater

Det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk og vindu plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere tilstrekkelig fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, løst belegg i dusj mellom vegg / gulv, utett rørgjennomføring under vask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler nytt tettesjikt i våtsoner.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres svellinger i plate rundt servant og lekkasje i dusjslange til badekar.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å bytte plate til servant og ny dusjslange til badekar.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft er kun inispisert fra loftsluke på soverom, pga. ikke gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.7.2024	20.12.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Silje Bjørnsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Ruben Sørsdal

Telefon:

48422402

Firma:

Takst Rogaland AS

Epost:

post@takst-rogaland.no

Adresse:

Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles trapper, uteområder og garasje.

Informasjon om boligen

Adresse:	Lynghaugvegen 70 A, 4121 Tau					
Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	25	Bruksnr:	72	Festnr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1996 - I følge Strand kommune					
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, malt tregulv og beleg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater.

Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og malt panel.

Hvite profilerte innerdører

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb, sanipex rør i rør system og villavent sentralstøvsuger.

Sammendrag.

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitte overflater. Svikt / knirk i gulv, innerdører tar stedvis i karm og manglende lister.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	175	175	0	0	67
Garasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	208	175	33	0	67

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal	Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	1. etasje	101	101	0	0	63
	Loft	74	74	0	0	4
Totalt m²		175	175	0	0	67

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	101	0	Gang, vaskerom, bad, kjøkken og stue.	
Loft	74	74	0	Loftstue, bad og 3 soverom.	
Totalt m ²	175	175	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	33	0	33	0	0
Totalt m ²	33	0	33	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sørøst vendt balkong på 17 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra kjøkken og dør til garasje.	
Sørvest vendt balkong på 46 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Øst vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier ble det laget ny balkong ut fra 1 etg. i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det registreres stevis slitte overflater i terrassebord.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på loft mot Sørøst, kjøkken vindu mot Sør, balkongdør i stue er byttet i 2014 og vindu i stue mot Nordvest er byttet i 2006. Nye vinduer er uten luftespalte.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres stedvis værslitte karmen, skade i balkogdør på kjøkken, beslag på skyvedør i stue tar i dør og balkongdør på kjøkken er stri å åpne / lukke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen, bytte balkogdør på kjøkken og fikse beslag på skyvedør i stue.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke på soverom, pga. ikke gangbart gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
I følge tidligere eier er det betongdekke mellom seksjonene og trebjelkelag mellom 1 etg. og loft.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i loftstue på 10 mm. målt fra trapp til vegg mot Sør, dør gang / stue 10 mm. på 0,5 mtr. stue 15 mm. målt fra kjøkken til vegg mot Vest, kjøkken 10 mm. målt fra balkongdør til stuedør.	
Det registreres stedvis svikt i gulv gang, kjøkken og stue 1 etg. og knirk i gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler å ta opp gulv der det er svikt, å rette dette av med underlagsplater samt kappe laminat som ligger for nær vegg å lager knirk.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul vedovn montert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på feiling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å få utført tilsyn / feiling. Evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.	
Stedvis slitte overflater på kjøkken og lekkasje i blandebatteri.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkken bør vurderes skiftet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

6.7 Lovlighet

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere håndløper langs veggen.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.10 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Sanipex rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, det er utført elkontroll i 2024 med avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å utbedre avvik iht. elkontroll utført i 2024.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på vaskerom, bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt strietapet på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er åpning i vegg der vannrør kommer gjennom. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Se punkt for vannledninger for mer info og Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, vannfordeler, hovedstoppekran, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og sikringsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

6.15 Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt strietapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tettesjikt på vegger. Tettesjikt på gulv har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. manglende oppbrett på gulvbelegg v/ dørterskel.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å etablere nytt tettesjikt i våtsoner.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres løse dører i dusjkabinett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å fikse dørerer evt. bytte kabinett.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-----------------------------	------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
----------------------	------

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.16 Våtrom: Bad loft

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, vegg i dusj og malt streitapet på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
---	----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
--	----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
---	----

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
--	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av overflater	TG-2
----------------------------	------

Det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk og vindu plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av bad anbefales det å etablere tilstrekkelig fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
---	----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, løst belegg i dusj mellom vegg / gulv, utett rørgjenomføring under vask.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler nytt tettesjikt i våtsoner.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, badekar, klosett og dusjnische.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres svellinger i plate rundt servant og lekkasje i dusjslange til badekar.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å bytte plate til servant og ny dusjslange til badekar.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-----------------------------	------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
----------------------	------

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Ryfylke

Oppdragsnr.

1401240063

Selger 1 navn

Silje Bjørnsen

Gateadresse

Lynghaugvegen 70A

Poststed

TAU

Postnr

4121

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalennr.

1465616

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt vegger
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I underetasjen av tomannsboligen har det tidligere vært tilfelle med dreneringen og fuktinnsig. Dette er blitt skikkelig utbedret og er ikke et problem i dag.
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Da den originale terrassen ble bygget var ikke membranen under lagt opp langs ytterveggene på ytterveggene av stuen dermed lakk det vann inn på stueveggene som ga utslag. Dette ble oppdaget da vi tok vekk tapeten i stuen for å pusse opp etter jeg kjøpte huset. I 2014 tok Fjogstad vekk hele ytterveggene i stua og satt opp helt nye vegger og tok vekk den gamle terrassen og bygget helt ny terrasse som ble gjort skikkelig med membran under som går opp langs ytterveggen.
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I følge takstrapporten så er det avvik noen steder mtp skjevhet i gulv. Henviser til rapporten.
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2014 ble det lagt opp nye elektriske punkter i vegger og tak i 1 første og i 2 etasje.

Arbeid utført av

Bringedal Elektro
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei☐ Ja
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll utført
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Ved utbedring av drenering så har eier i underetasjen utført jobben meget tilfredsstillende

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny terrasse med rekkverk, nye vegger, nye vindu og terrassedør

Arbeid utført av

Fjogstad Hus

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Eier i underetasjen utbedrer et tilbygg som hører til hans del.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Godkjent av Strand kommune

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det er avtale om felles husforsikring med eier i underetasjen. Takstrukturen over carport er svak. I carporten til eieren under så er bakveggen litt bøyd og sideveggen er litt knekt og forsterket med stålstruktur. Støttemuren ved siden av carporten er bøyd.

Tilleggskommentar

I 2014 etter at Fjogstad bygget ny terrasse, satt opp nye vegger og satt inn nye vinduer så ble boligen betraktelig pusset opp innvendig. Dette ble gjort: 1.etasje Nytt tak i hele etasjen utenom på badet. Nye gipsvegger i stue og i gang. Nye panel vegger på kjøkken. Nytt laminatgulv i gang. Nytt heltre gulv i stuen som ble skiftet i 2023 til laminatgulv. Det ble også lagt laminatgulv på kjøkken i 2023. 2.etasje Nytt tregulv i gang. Nye gipsvegger i gang. Veggene i gangen og veggene i trappen ble sist malt i 2023. Nye gipsvegger på 3 soverom. 2 av soverommene ble sist malt i 2024. Ny parkett på 1 soverom. Nye kork gulv på 2 soverom. Malte taket i alle rom. Taket i gangen ble sist malt i 2023. Malte badet, ble sist malt i 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: SB

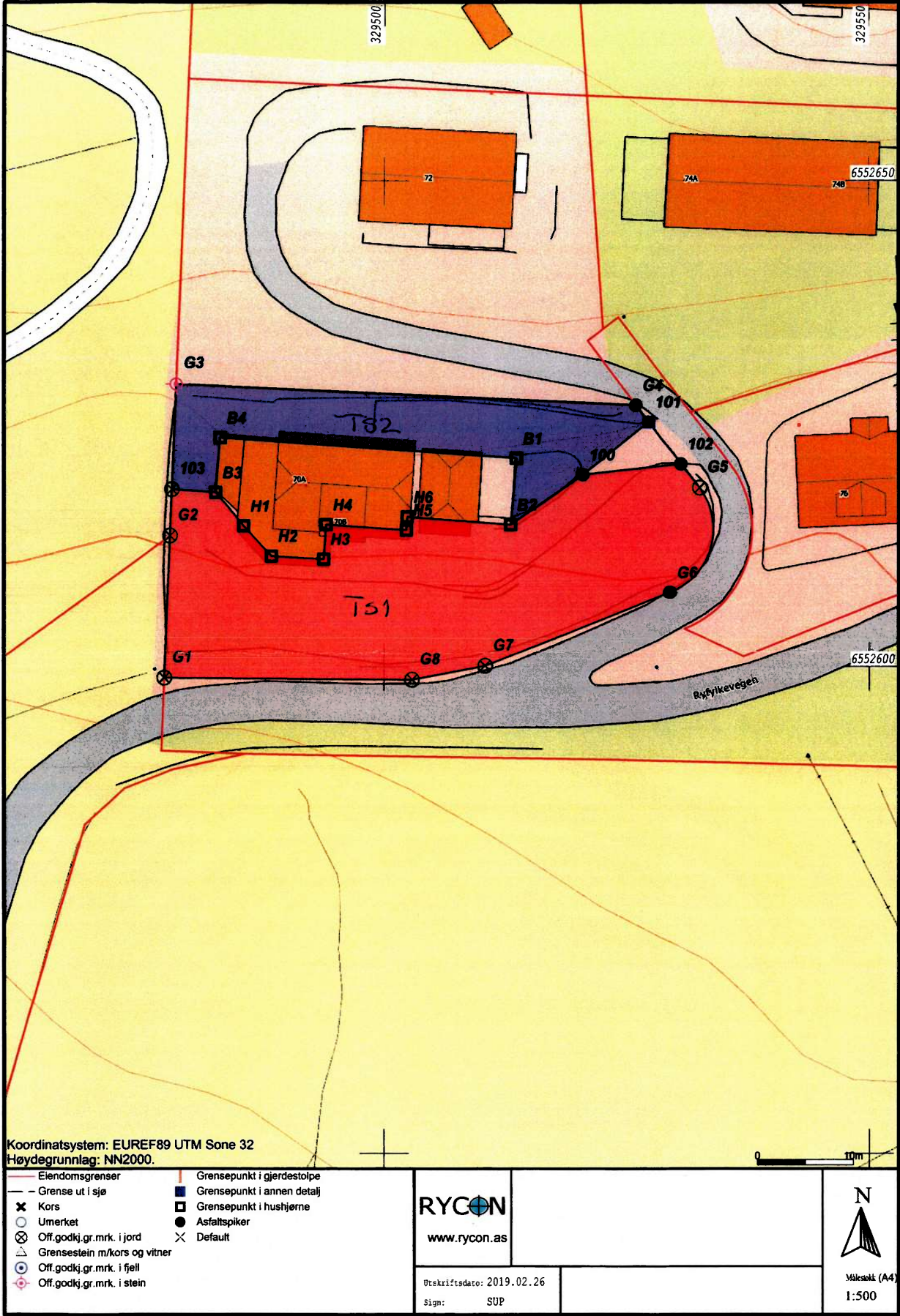
3

62

Initialer selger: SB

4

63



Eiendomskart for eiendom 1130 - 25/72//2

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Utskriftsdato: 15.05.2024

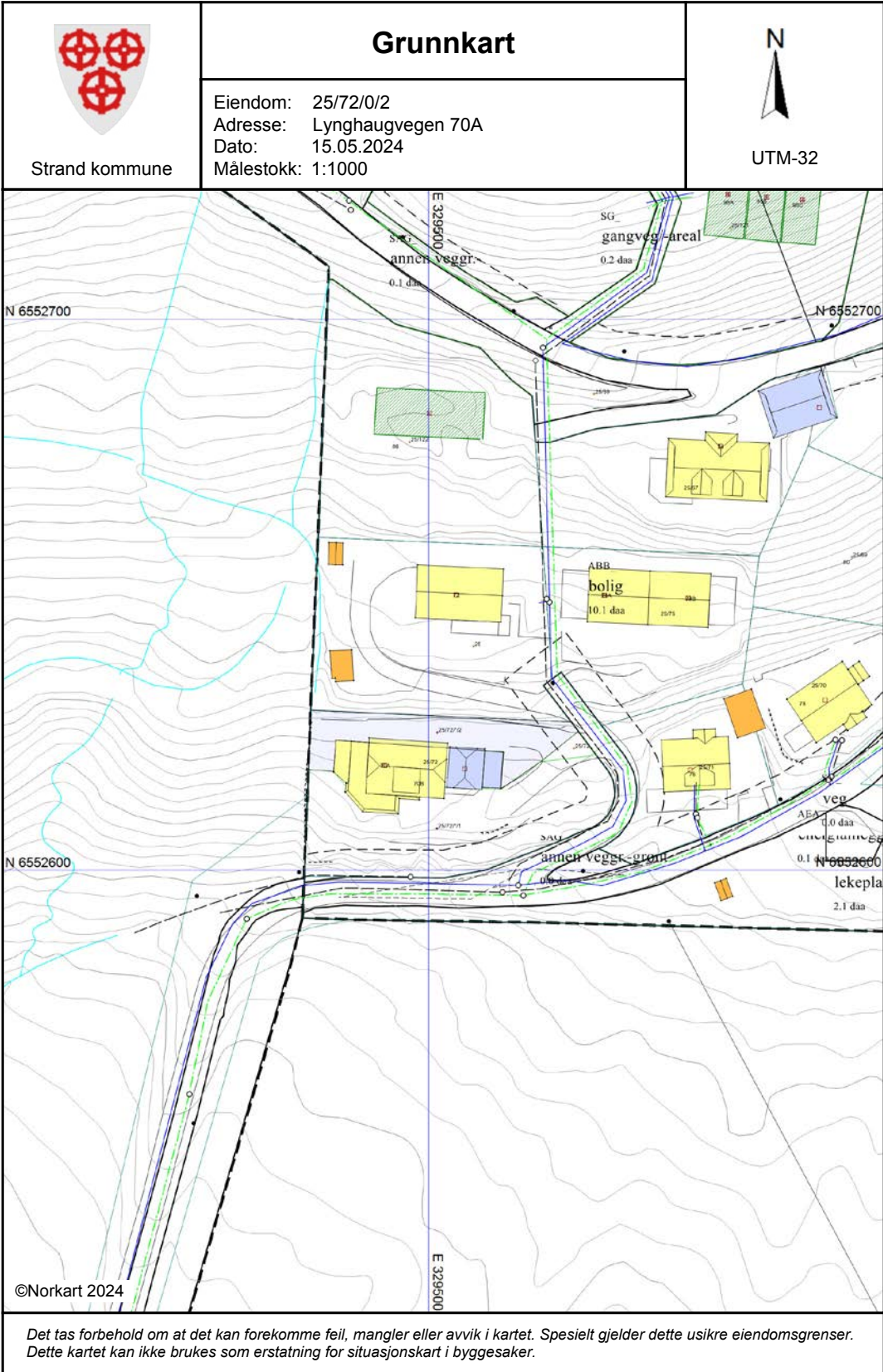


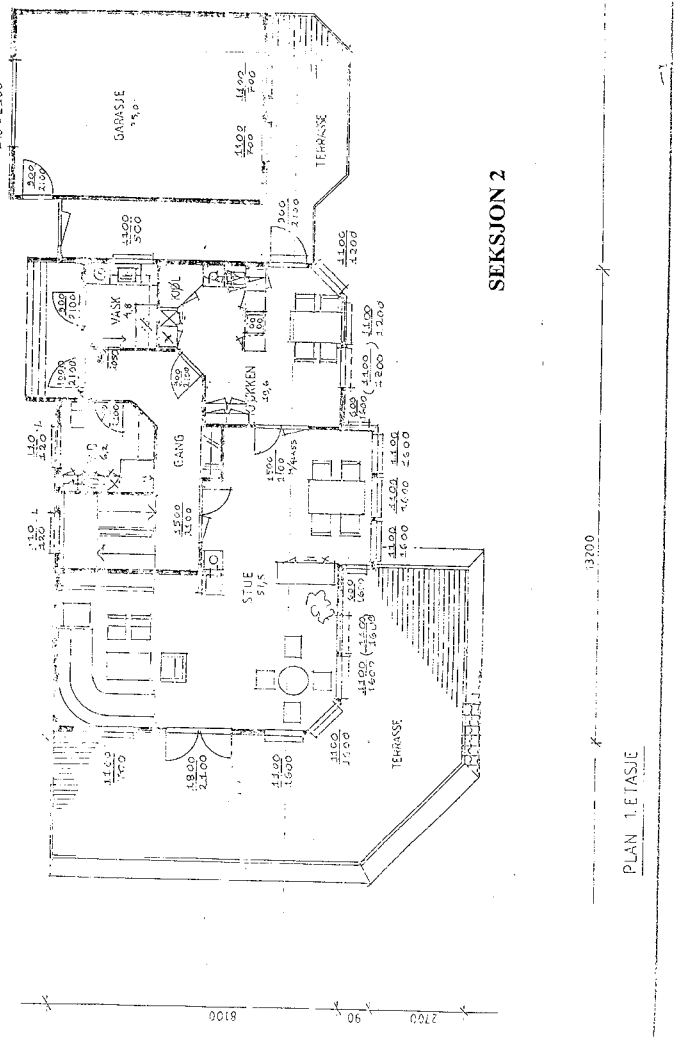
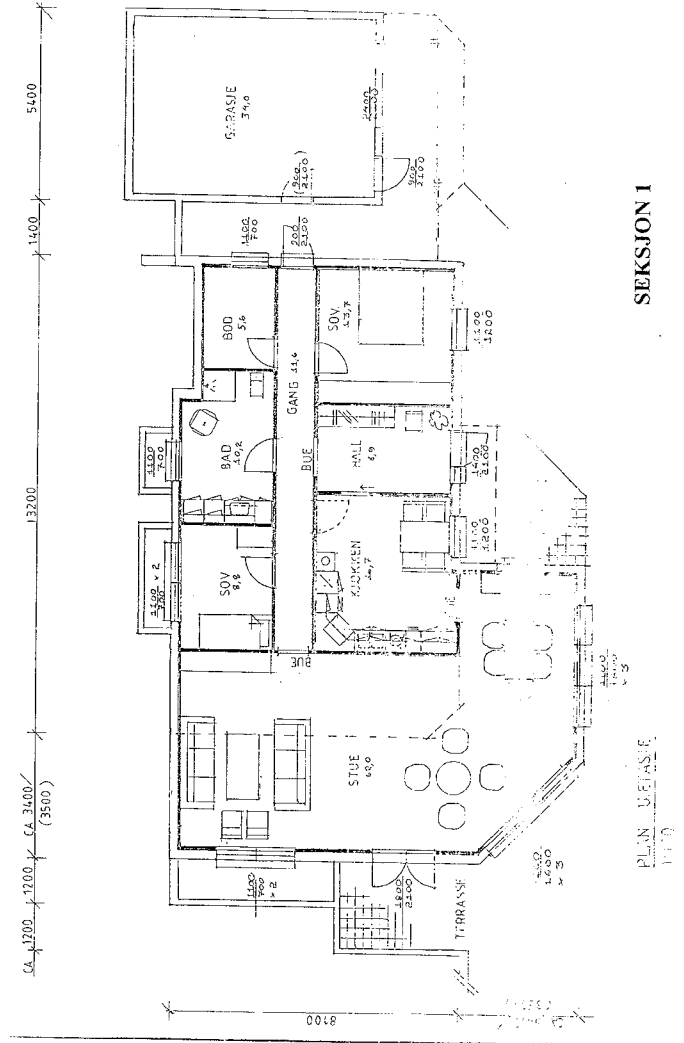
- | | | | |
|--|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpunkt / annet |
| ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

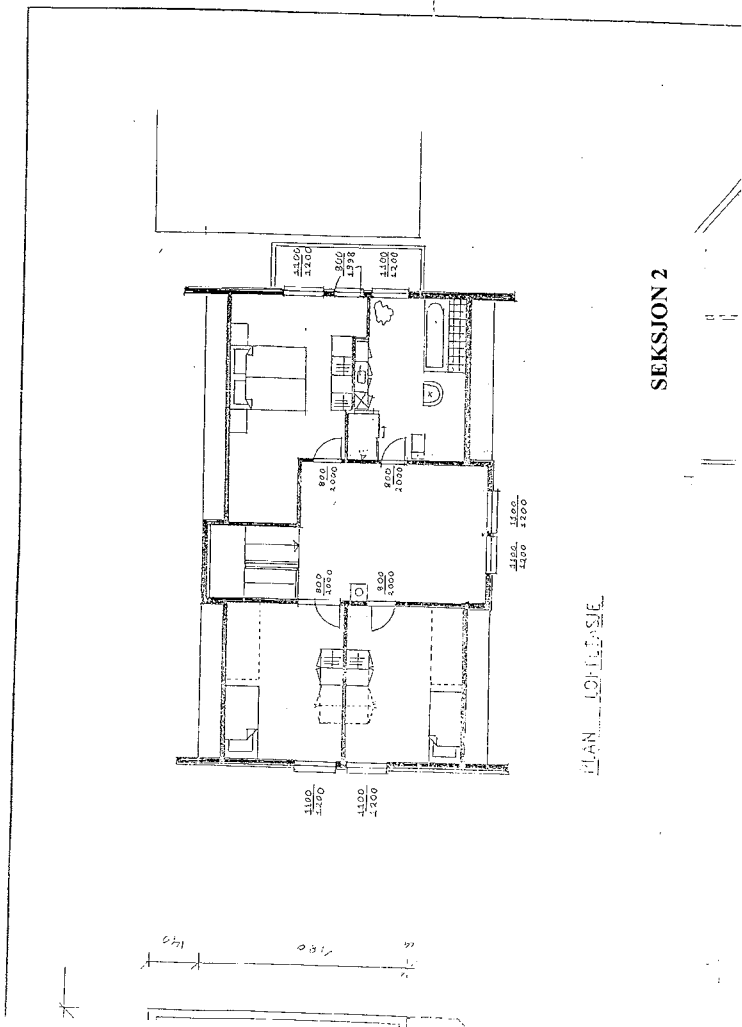
Tegnforklaring	
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulært tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
<i>Matrikkel Bygning</i>	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Igangsettingstill.
	Bygning, uten Bygningspunkt
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Boligbebyggelse
	Energianlegg
	Lekeplass
	Veg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Frømråde
<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Elv/Bekk
	Kanal/Grøft
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Gårds- og bruksnummer
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Lodrett forstøtningsmur
<i>Adresser</i>	
	Adressepunkt tekst
<i>Vegsituasjon</i>	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekart

 Strand kommune	Kommuneplankart		 UTM-32
	Eiendom:	25/72/0/2	
	Adresse:	Lynghaugvegen 70A	
	Utskriftsdato:	15.05.2024	
	Målestokk:	1:2000	
			
©Norkart 2024			
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.			

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i> Boligbebyggelse - nåværende Grønnstruktur - nåværende LNFR-areal - nåværende	
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde Grense for arealformål Samleveg - nåværende Adkomstveg - nåværende	
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i> Godkj. Nybygg	
<i>Matrikkel Bygning</i> Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Rammetill. Bygning, Igangsettingstill. Bygning, uten Bygningspunkt	
<i>Bygninger</i> Bygningsdelelinje Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg Takoverbygg kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje	
<i>Eiendomsinformasjon</i> Eiendomsgrense Eiendomsteig Abc Gårds- og bruksnummer	
<i>Annen naturinformasjon</i> Hekk Stein	
<i>Adresser</i> Abc Adressepunkttekst	
<i>Vegsituasjon</i> Annet vegareal Autovern Vegdekkekant	







SAMEIEAVTALE

Vedtekter for boligsameiet, gnr. 25 bnr.72 i Strand Kommune.

1. Eierandelen:

Gnr. 25 bnr.72 er et sameie mellom eierne av de idelle andeler som igjen knytter seg til bruks- og disposisjonsrett til bestemte seksjoner, tilsammen 2 i eiendommen, slik det fremgår av den tinglyste oppdeling.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

Eierandelene kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen, eller på annen måte skilles fra denne.

2. Formål m.v.:

Sameiets formål er å sikre eierne interesser og å forestå administrasjonen av hele eiendommen.

Sameierne hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets forpliktelser. Det samme gjelder for rettighetene.

3. Bruk av boligen, omsetning, fremleie etc.:

Sameierne har den fulle disposisjon- og råderett over sin respektive seksjoner slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte, herunder salg og fremleie.

Eierne er forpliktet til ved salg og fremleie å sørge for at kjøper/leier deltar på lik linje med de øvrige eierne i felles tiltak.

Beboerne må overholde et eventuelt vedtatt husordensreglement, som bl.a. kan inneholde bestemmelser om renhold og fellesarealer m.m.

Eierne/brukerne må ikke bruke seksjonen på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboerne.

4. Vedlikehold - felles anlegg:

Det indre vedlikehold av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder også vedlikehold av vinduer med glass, rammer, karmen og ytter/terrassedør.



EiendomsBørsen AS, Laugmannsgata 4, Postboks 272, 4001 Stavanger. Telefon: 51 89 63 00. Telefaks: 51 89 08 05. Foretaksnr.: 943340412. Brevilgningshaver: Statsaut. Eiendomsmegler Espen Eldo.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for den annen sameier.

Ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom bæres av sameiet i fellesskap i forhold til sameiebrøkens størrelse.

Dette gjelder dog ikke utbedring av skade som skyldes uaktsomhet fra sameiernes side, eller personer som disse har gitt adgang til sine seksjoner. Vedlikehold og maling av yttervegger er evgrenset til de vegger som tilligger den enkelte seksjon, slik at seksjon 1 har vedlikeholdsplikt på underetasjens yttervegger og seksjon 2 har vedlikeholdsplikt på de resterende ytterveggene.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder hage/gårdsplass, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Endringer av det utvendige arrangement på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd godkjennes av sameierne.

5. Fordelingsliste.

Seksjon nr.	Sameiebrøk
1	150/360
2	210/360

Seksjon 1 skal ha eksklusiv bruksrett til hele underetasjen med garasje på samme plan.

Seksjon 2 skal ha eksklusiv bruksrett til 1. etasje med garasje og 2. etasje.

6. Fellesutgifter m.m.:

Felles driftsutgifter knyttet til eiendommen, samt et rimelig beløp til eventuell vedlikeholdsfond skal dekkes forholdsmessig av eierne. Sameierne bestemmer i fellesskap om der skal innbetales et månedlig beløp til dekning av ovennevnte felles utgifter, og om der skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond.

Ingen av eierne må sette i verk tiltak som kan påføre den annen eier betydelige økonomiske forpliktelser som ikke er nødvendige for driften av eiendommen. Oppstår uenighet i saker som gjelder felles vedlikehold o.l. avgjøres dette ved voldgift i henhold til punkt 7.

7- Mislighold - voldgift:

Dersom en beboer gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan den annen sameier kreve at boligen fraflyttes med 30-tretti dagers varsel.



EiendomsBørsen AS, Laugmannsgata 4, Postboks 272, 4001 Stavanger. Telefon: 51 89 63 00. Telefaks: 51 89 09 05. Foretaksnr.: 943340412. Bevilgningshaver: Statsaut. Eiendomsmegler Espen Elde.

Eventuell tvist avgjøres ved voldgift av en voldgiftsnemd med 3 medlemmer, alle oppnevnt av eiendommens verneting.

Foranstående vedtekter vedtas av undertegnede sameiere som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

Forhold som ikke er omhandlet i denne sameieavtale reguleres av lov om eierseksjoner.

Stavanger, den 12. april 1996

Helge Hinna
Helge Hinna

Björg Hinna
Björg Hinna

Jorunn Elin Hinna
Jorunn Elin Hinna

Svein Breivik
Svein Breivik



EiendomsBørsen AS, Laugmannsgata 4, Postboks 272, 4001 Stavanger. Telefon: 51 89 63 00. Telefaks: 51 89 09 05. Foretaksnr.: 943340412. Bevilgningshaver: Statsaut. Eiendomsmegler Espen Elde.

Lynghaugvegen 70A

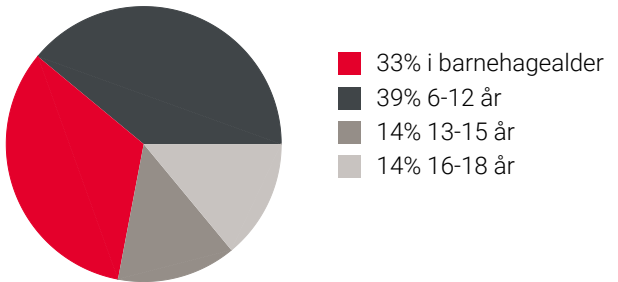
Offentlig transport

Bjørheimsbygd aust Linje 140	12 min 0.9 km
Stavanger Sola	46 min

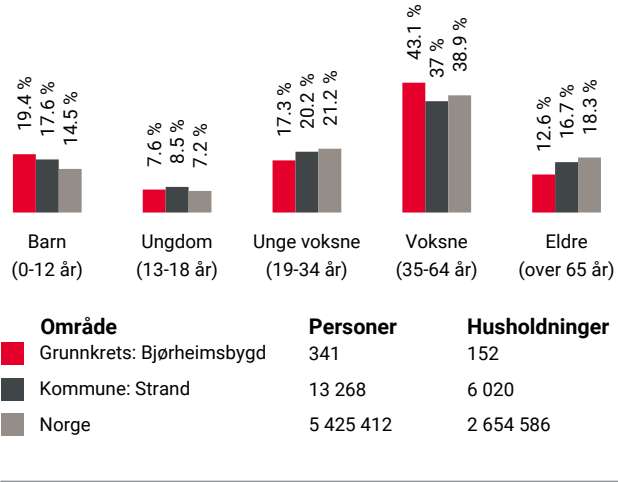
Skoler

Tryggheim Strand (1-10 kl.) 118 elever, 7 klasser	9 min 7.7 km
Tau skole (1-7 kl.) 358 elever, 20 klasser	10 min 7.9 km
Nordre Strand skole (1-7 kl.) 68 elever, 6 klasser	14 min 10.1 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 196 elever, 8 klasser	10 min 7.9 km
Strand videregående skole 400 elever	9 min 7.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	37 min 33.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

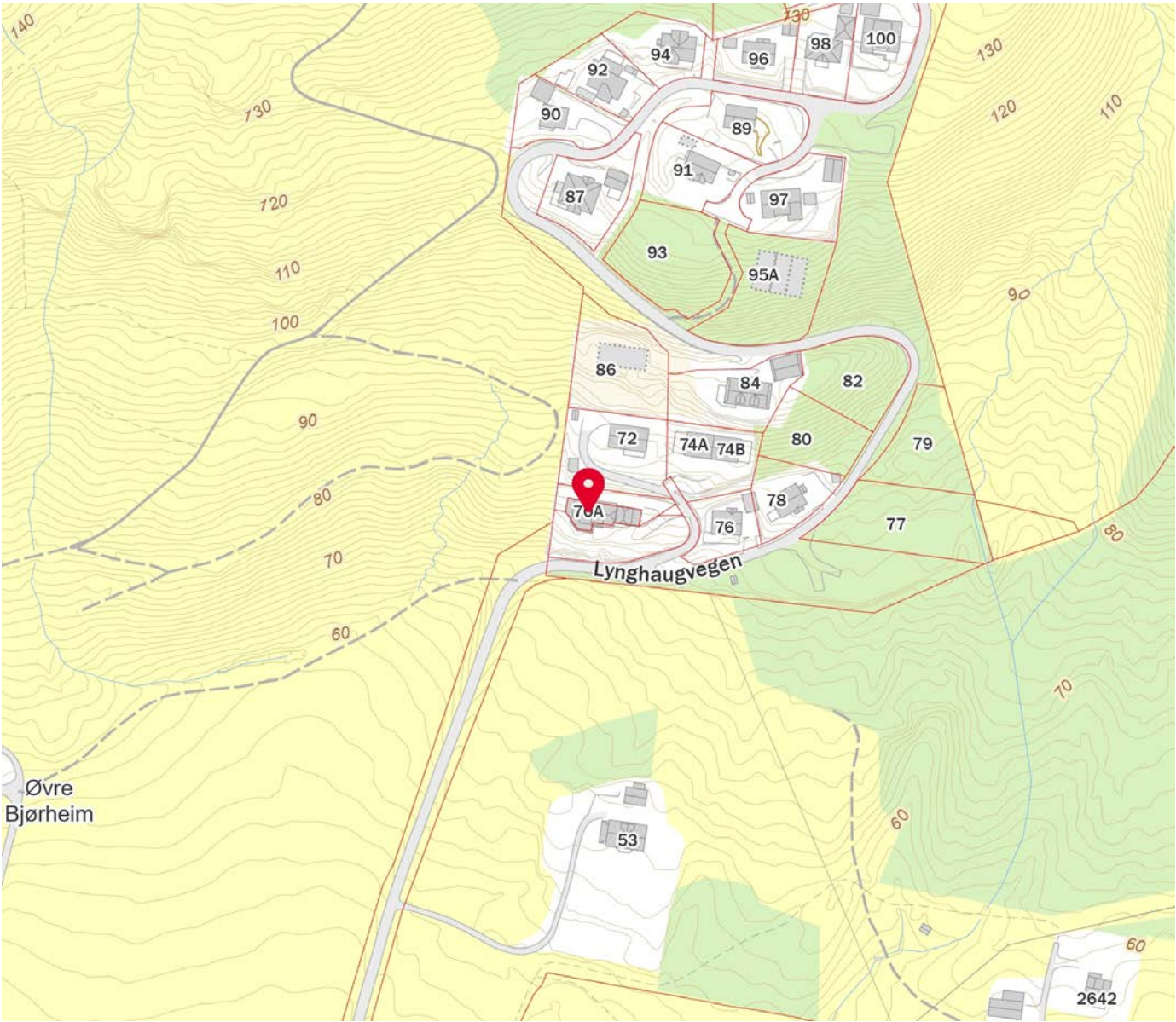
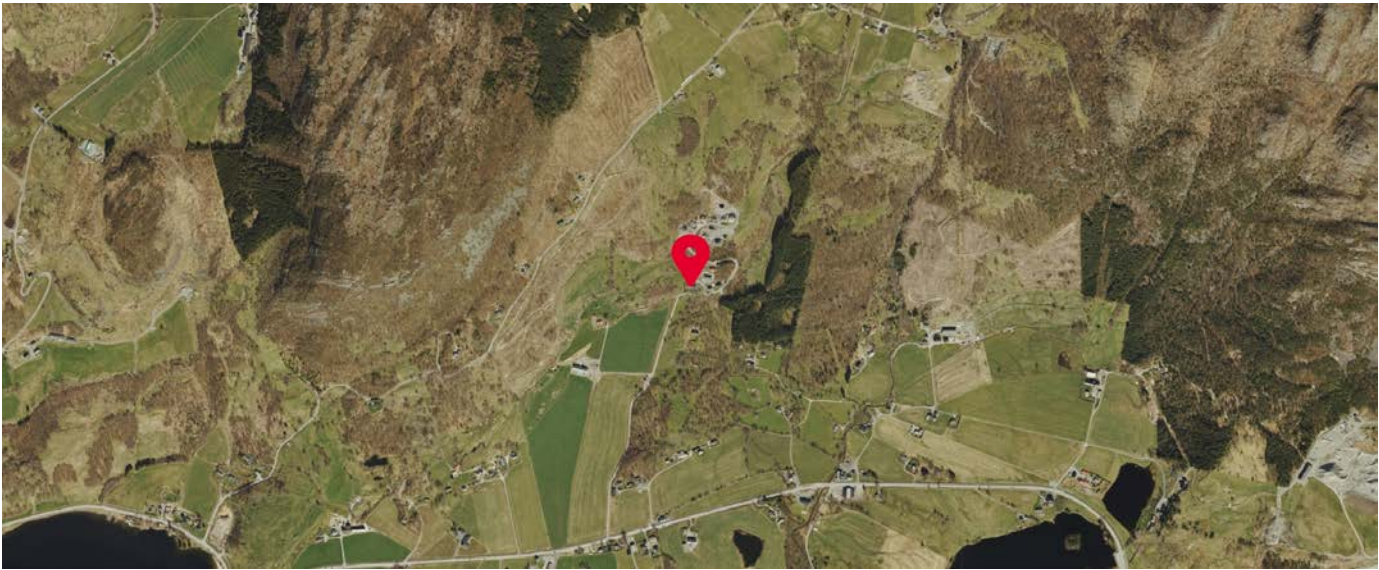
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år) 72 barn	11 min 8.3 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 8.5 km
Preg barnehager Tau (1-5 år) 77 barn	12 min 9.3 km

Dagligvare

Coop Extra Tau Post i butikk	9 min 7.4 km
Kiwi Tau PostNord	9 min 7.6 km

Sport

Bjørheimsbygd skole Aktivitetshall, fotball	15 min 1.2 km
Grusbane Bjørheimsbygd Fotball	16 min 1.2 km
Akilles Treningssenter	9 min
Fitnesspoint Jørpeland	22 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor ett nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lynghaugvegen 70A
4121 TAU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion Espedal

Oppdragsnummer:

Telefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre