



aktiv.

Rabbaveien 10A, 4310 HOMMERSÅK

**Tiltalende og flott del av
tomannsbolig med god standard
Barnevennlig og populær
beliggenhet - carport!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 490,-
Total ink omk.: Kr 3 332 490,-
Selger: Morten Solli
Karoline Tobiassen Hansen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 106/120 kvm
Tomtstr.: 522 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 897
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1405240159

Barnevennlig og populær beliggenhet - carport! Området byr på et rikt friluftstilbud.

Velkommen til Rabbaveien 10a!

Et flott og tiltalende rekkehus med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen fremstår som lys og innbydende med gode planløsninger og gjennomgående god standard. Det er et pent opparbeidet og solrikt uteområde. Carport og bod på utsiden.

Her får man en flott familiebolig som bl.a. inneholder en lys og romslig stue med utgang til solrik terrasse, moderne kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH m/integrert komfyr/koketopp, 3 soverom av god størrelse (ett ikke godkjent), tidsriktig bad, gjestetoalett, separat vaskerom, samt store disponible rom på loftet.

Fra boligen er det gangavstand til barne- og ungdomsskoler og barnehager, dagligvarebutikk og Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane. Området byr på et rikt friluftstilbud.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	27
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	86
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95

Velkommen til Rabbaveien 10a

Presentert av Trond Kristoffersen v/Aktiv Sandnes.

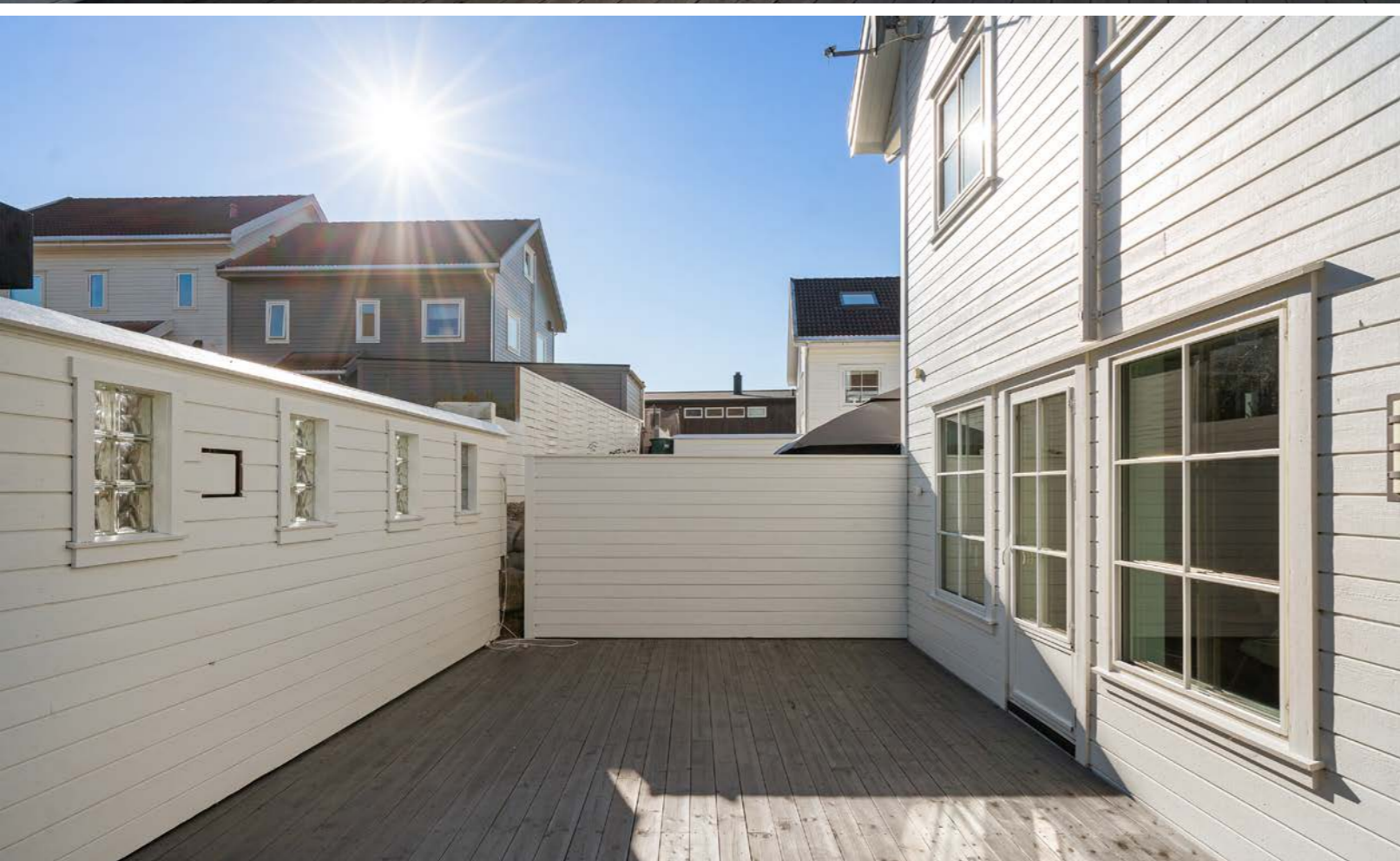
En flott bolig beliggende i et attraktivt nabolag.

Solrikt og skjermet uteområde.





Boligen har carport, samt
ekstra parkering i eget
gårdsrom.



Innhold

1.etg.: Gang m/gulvvarme, gjestetoalett, vaskerom, stue m/varmepumpe og utgang
terrasse, kjøkken m/integrert komfyr og koketopp.
2.etg.: Gang, 2 soverom, bad m/gulvvarme, bod.
Loft: Soverom og kontor som ikke er godkjent.

Romslig inngangsparti.
Gjestetoalett og separat vaskerom.



Stilfullt og lekkert

Moderne fargevalg som de fleste vil finne tiltalende.

Det er flere møbleringsmuligheter og god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt med dagslys og en god opplevelse i rommet.



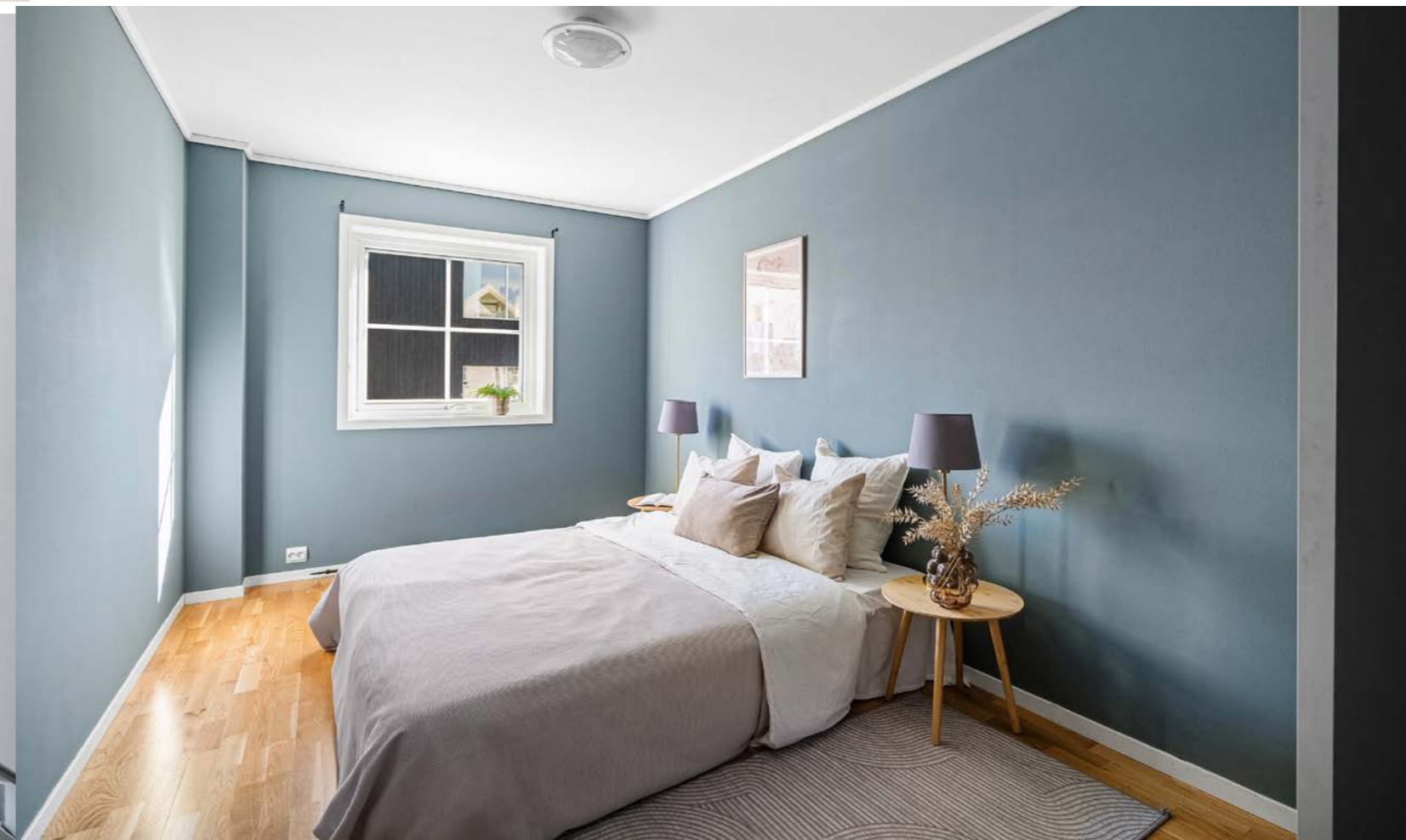


Kjøkkenet

Kjøkkeninnredning med mye skap- og benkeplass levert av kvalitetsleverandøren HTH. Integreert komfyr/koketopp.

Andre etasje

Gang, 2 soverom, bad m/gulvvarme, bod.





Fliselagt bad m/ gulvvarme

Badet er innredet med vask i seksjon, dusjnisse,
toalett og hjørnekar.

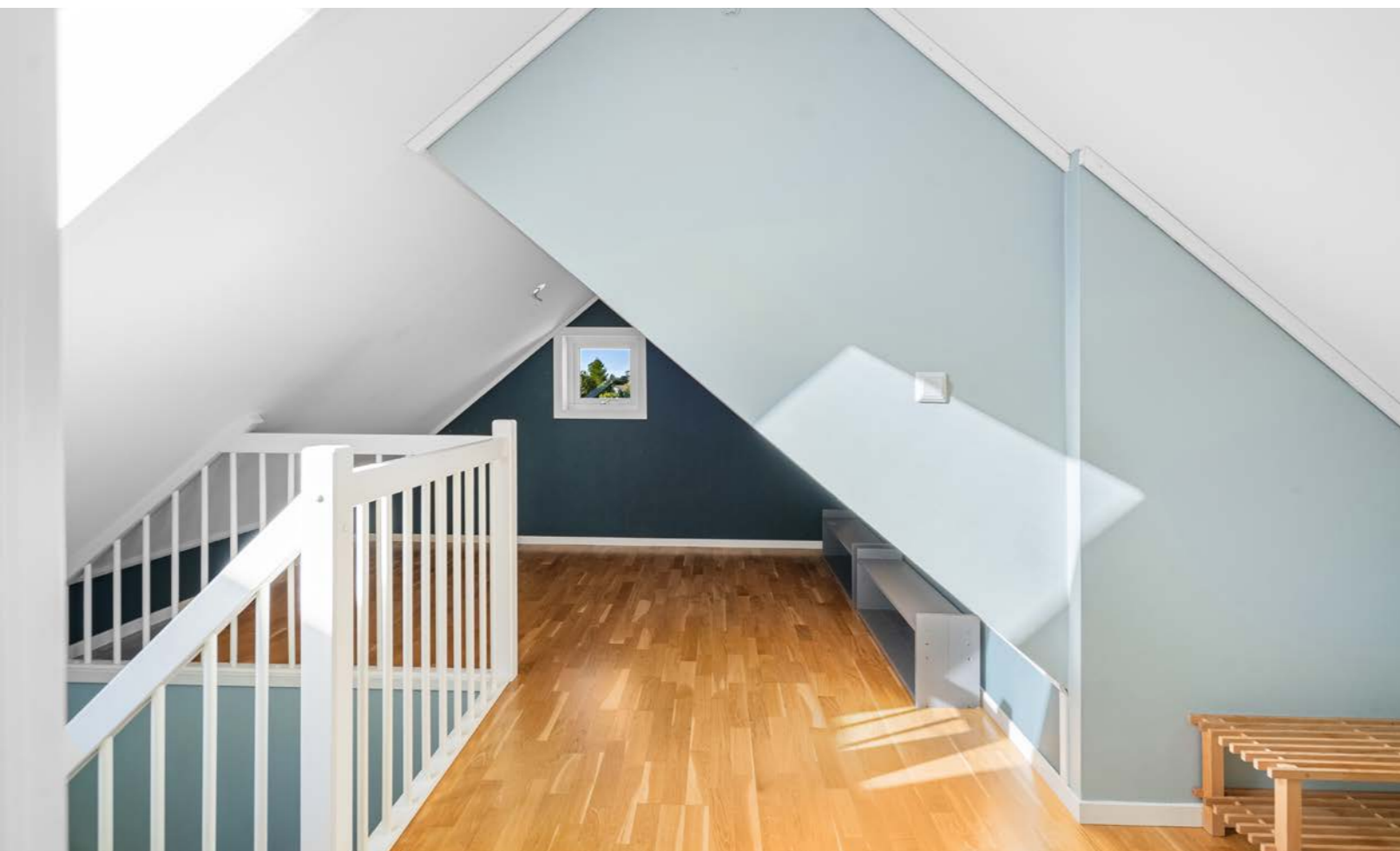




Loft

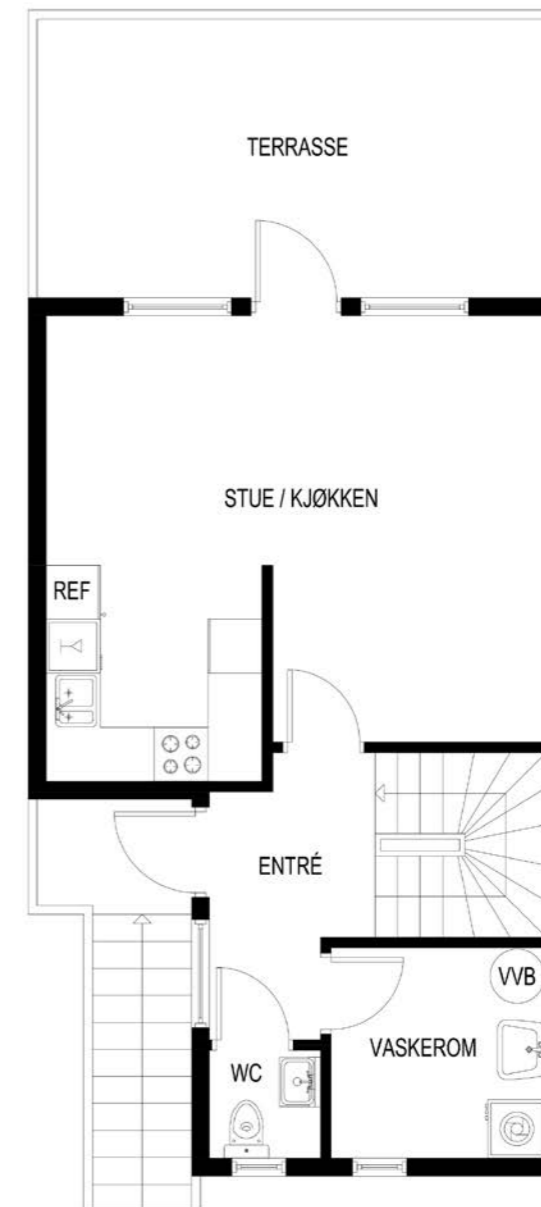
Soverom og kontor som ikke er godkjent.





Plantegning

1. etasje

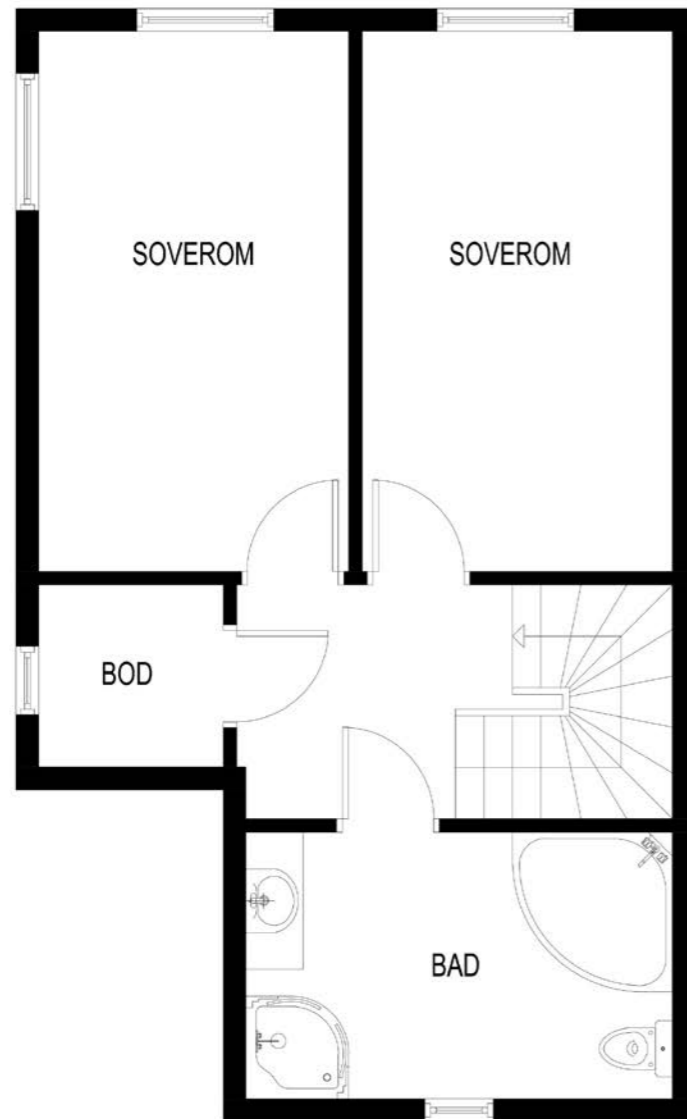


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning

2. etasje

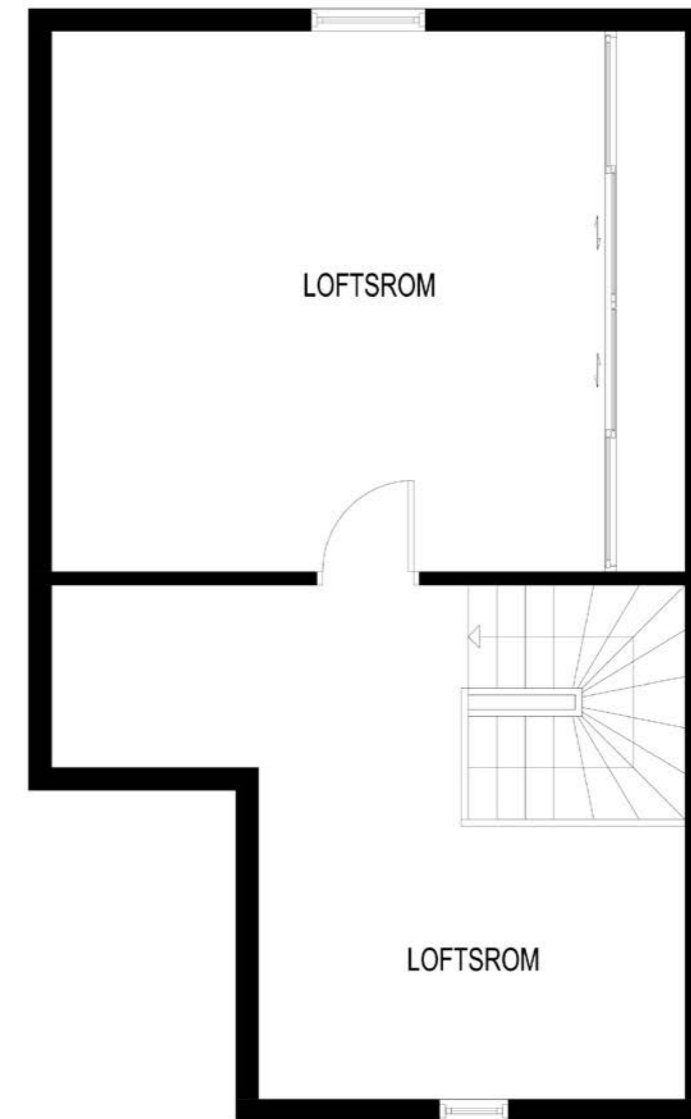


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegning

Loftsrom



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Utvendig bod

Nærområdet er preget av enebolig/tomannsbolig bebyggelse og flott opparbeidete eiendommer.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Entre/gang, wc, vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 14 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Gang, 2 soverom, bad og bod.

3. etasje

BRA-i: 18 m² Gang og soverom (ikke godkjent)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger) samt manglende plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod - 14 m² BRA-e (eksternt bruksareal).

Merknad bod/carport:

-Mangelfullt fall på tak, noe vannansamling på takteking, kondensering i undertak.

-Riss/svinnriss i stedstøpt plate carport.

-Søyer/kledning står i og nære terrenget, økt fuktbelastning.

-Dører henger og tar i karm, påregnelig med

justering.

-Mangelfull ventilering i bod.

-Stedvis fuktutslag/svelling i mdf plater i bod.

Anbefaler nærmere kontroll av utvendig fuktsikring/drenering.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet rapport.

Terrasse - 48 m² - TBA.

Utvendig bod og terrasse er av spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Carport - 15,40 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

522 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Det er en avklart fordeling på hva som brukes av denne seksjon, konf. megler.

Beliggenhet

Rabbaveien 10a har en sentral og barnevennlig beliggenhet på Hommersåk. Nærområdet er preget av enebolig/tomannsbolig bebyggelse og flott opparbeidete eiendommer.

Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Samtidig har man enkel tilgang til de fasiliteter og servicetilbud man har bruk for i hverdagen. Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk.

Fra boligen er det gangavstand til barne- og ungdomsskoler og barnehager, dagligvarebutikk og

Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane.

Det er gode hurtigbåtforbindelser til Stavanger noe som gjør dagpendling lett. Ellers når man Forus på ca. 25 min. i bil og enkelt via hyppige bussavganger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur/ ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1.etg.: Gang m/gulvvarme, gjestetoalett, vaskerom, stue m/varmepumpe og utgang terrasse, kjøkken m/integrert komfyr og koketopp.

2.etg.: Gang, 2 soverom, bad m/gulvvarme, bod. Loft: Soverom og kontor som ikke er godkjent.

Standard

Velkommen til Rabbaveien 10a

Et flott og tiltalende rekkehus med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Boligen fremstår som lys og innbydende med gode planløsninger og gjennomgående god standard. Det er et pent opparbeidet og solrikt uteområde. Carport og bod på utsiden.

Her får man en flott familiebolig som bl.a. inneholder en lys og romslig stue med utgang til solrik terrasse, moderne kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH m/integrert komfyr/ koketopp, 3 soverom av god størrelse (ett ikke godkjent), tidsriktig bad, gjestetoalett, separat vaskerom, samt store disponible rom på loftet.

Kort oppsummert om boligen:

- Tidsriktige fargevalg.
- 3 romslige soverom (ett ikke godkjent).
- Sørvendt uteområde.
- Balansert ventilasjon.
- Varmepumpe.
- Kjøkkeninnredning levert av kvalitetsleverandøren HTH.
- Integrerte komfyr og koketopp.
- Pent opparbeidet og solrik tomt.
- Boligen ble malt utvendig i 2023.
- Fast parkering i carport, samt i gårdsrom.
- Svært god lagring i en innvendig og utvendig bod.
- Populært og barnevennlig boligområde med kort vei til det meste.

Velkommen til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Terrasser med tilsynelatende varierende alder.

Normal slitasje i overflater terrassebord, stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker i overflater terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget. Deler av terrassebord montert tett, tegn til vannansamling. Det er ikke opprette anbefalt fall på terrasse.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, varierende stand. Merknader:

-Nedbrytning i enkelte karmen i vinduer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Registrert stedvis irring/korrodering i beslag/hengsler.

-Svelling i registrert i enkelte vindusforinger, ingen utslag på fukt. Tg:3.

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Enkelte vindusrammer gliper, nærmere kontroll/utbedring av innfestning/beslag.

-Enkelte vannbord under vindu er spikret gjennom karm, ingen spesielle følgeskader. Treverk må jevnlig behandles.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten

av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Skadet foringer må påregnes skiftet.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Tiltenkt luftespalte ved raft mangler redusert, kondensering vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak:

Opprette luftespalte ved raft/takutstikk.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe bruksslitasje i overflater. Merknader:

-Svelling/ujevn skjøt benkeplate.

-Svelling i bunnplate, vannmerker i bakplate under vask, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

-Påregnelig med justering av enkelte fronter.

-Svelling i nedre del av dekkside ved kjøleskap, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Trapp Oppsummering:

Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter. Stedvis spenninger og slitte trinn i trapp.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Vannledninger Oppsummering:

Bygningens vannrør fra antatt byggeår.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder

og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknad:

-Drensrør fra fordeler skap for vann er ikke

tilstrekkelig ført utenfor vegg plate.

-Iring på rørkobling toalett på wc.

-Samlestokk for vann er ikke festet i skap.

-Mangelfull fortegnelse i skap.

Ledningsnett. Normal levetid for vannledninger av

PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for

vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal

levetid for lodding er 25 til 75 år. Kontrollen er

avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper

ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Montere siklemikk.

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret,

samsvarserklæring ikke fremlagt. Det er ikke

framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på

anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at

huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle

arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av

fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier

av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er

20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset

til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til

avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en

kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale

eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en

bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov

til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er

vurdert ut fra den forenklete og begrensede

kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget

kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre

veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av

registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/

samsvarserklæring. Samsvarserklæring på utført

arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral Oppsummering:

Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2007, ikke

funksjonstestet. Tilstand satt iht. alder. Forventet

levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med

bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på

anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og

som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler nærmer kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon Oppsummering:

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør

renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at

anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen

utilstrekkelig luftutveksling registrert. Registrert

iring/korrodering i i aggregat, trolig forårsaket av

kondens.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at ventilasjonsteknikker foretar nærmere

kontroll av aggregat.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering av

sanitærutstyr:

Stedvis brukslitasje/svelling i innredning. Badekar/

rørapplegg ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Funksjonsteste badekar og tilknyttet anlegg ved

tilkobling til sluk.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom Oppsummering av

membran, tettesjikt og sluk:

Membran er ikke synlig ført under klemring, eller

ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av

membran /klemring.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag

da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Det er ikke

registrert avvik som tyder på svekkelser i

konstruksjonen. Merknader: overflater generelt:

-Stedvis noe slitasje/svelling, og spenninger/knirk i

overflater toppdekke.

-Stedvis bruksmerker/misfarging i tak/vegg

overflater. Registrert riss i tak/himling 3. etasje.

-Registrert "bom", manglende dekning/heft av

fliselim under deler av fliser i entre/gang 1. etasje.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte

gliper og noe falming på toppdekker av en viss

alder.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig med oppgradering av deler av overflater.

Utbedre "bom" i fliser.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn

referansenivået.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom

topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er liten

høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved

døråpning og det er risiko for at eventuelt

lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Ujevn sillikoner, soppdannelser i fuger i

dusjnisen.

-"Bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under

enkelte fliser ved dør.

-Sprekk i en flis, registrert riss i fuge og bom i fliser

over dør til gang. Dette skyldes utløst spenning.

-Mansjett/deksel dekker ikke hull rundt vannuttak

ved badekar.

-Membran omliggende avløp under servant er ikke

tilstrekkelig avsluttet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser

på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før

reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal

tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Re-sillkonere i dusjnisen. Fuge omliggende

vannuttak badekar. Tette/føre membran tilstrekkelig

omliggende avløp under servant i innredning.

Utbedre bom og skadet flis.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom Oppsummering av

overflater:

Overflater i normal stand iht. alder. Merknader:

-Manglende fall til sluk, det er ikke tilfredsstillende

høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt

ved dør. Risiko for at eventuelt lekkasje vann renner

ut gjennom døråpning.

-Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende

rørappstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann

kunne trekke inn under membran. Registrert "bom",

mangelfull dekning/heft av fliselim under 3 fliser ved

dør, og en flis ved sluk. Normal tid før utskifting av

våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10

- 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser

er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske

fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Anbefalte tiltak overflater:
Montere oppbrett av membran i dørterskel. Tette/fuge omliggende røroppstikk i gulv. Utbedre bom i flis.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken, samt kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Parkering

Carport og gårdsrom.

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 eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Varmepumpe i stue. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 12 364

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 937 227

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 561 464

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 897, seksjonsnummer 1 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.11.2010 - Dokumentnr: 878255 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/214

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 09.12.2010.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene på loftet, som er brukt til soverom og kontor, er på byggetegningene angitt som disponibelt rom og bruksendringen er ikke søkt om og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private avløpsledninger er separert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf følgende reguleringsplaner:
- Reguleringsbestemmelser for Hommersåk, Frøyland og Riska, "Trekanten" med PlanID 82110. Vedtatt dato: 07.08.1984. Dato for siste endring: 07.12.2022.
- Endret regulering for nordøstre del av Trekanten, Hommersåk med PlanID 82110-01. Vedtatt dato: 22.11.1989.

Adgang til utleie

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

ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtakelse.

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

3 250 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

81 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

82 490 Omkostninger totalt

97 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 347 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 350 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 490

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 dekningsalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes

, Rådhusgata 3

4306 Sandnes

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

24.09.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240159	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karoline Tobiassen Hansen	Morten Solli
Gateadresse	
Rabbaveien 10A	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Eika	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KTH, MS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Bytte av armatur på badekar
- Arbeid utført av Lokalt rørlegger firma. (Sandnes VVS AS?)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: KTH, MS

2

Document reference: 1405240159

Document reference: 1405240159

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

Document reference: 1405240159

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1405240159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Tobiassen Hansen	9cb71a3729834e77901f4b8 292e906c0890ba482	27.08.2024 15:29:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Solli	f04f936c3c178fece95ab663 814fc05ee9f1c785	27.08.2024 15:09:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240159

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

Rabbaveien 10 A 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
 Byggeår: 2010
 BRA: 120 m²
 BRA-i: 106 m²



Samlet vurdering



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.

Takstrappen

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 befarings 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/22990>

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader: overflater generelt

- Stedvis noe slitasje/svelling, og spenninger/knirk i overflater toppdekke.
 - Stedvis bruksmerker/misfarging i tak/vegg overflater. Registrert riss i tak/himling 3. etasje.
 - Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim under deler av fliser i entre/gang 1. etasje.
- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med oppgradering av deler av overflater.
Utbedre "bom" i fliser.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Ujevn sillikonerer, soppdannelse i fuger i dusjnisen.
- "Bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser ved dør.
- Sprekk i en flis, registrert riss i fuge og bom i fliser over dør til gang. Dette skyldes utløst spenning.
- Mansjett/deksel dekker ikke hull rundt vannuttak ved badekar.
- Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.
Re-sillkonere i dusjnisen.
Fuge omliggende vannuttak badekar.
Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.
Utbedre bom og skadet flis.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Manglende fall til sluk, det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Risiko for at eventuelt lekkasje vann renner ut gjennom døråpning.

-Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende røroppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke inn under membran.

Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under 3 fliser ved dør, og en flis ved sluk.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Tette/fuge omliggende røroppstikk i gulv.

Utbedre bom i flis.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser med tilsynelatende varierende alder.

Normal slitasje i overflater terrassebord, stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker i overflater terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Deler av terrassebord montert tett, tegn til vannansamling.

Det er ikke opprette anbefalt fall på terrasse.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, varierende stand.

Merknader:

-Nedbrytning i enkelte karmen i vinduer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Registrert stedvis irring/korrodering i beslag/hengsler.

-Svelling i registrert i enkelte vindusforinger, ingen utslag på fukt. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 5 -15 000,-

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Enkelte vindusrammer gliper, nærmere kontroll/utbedring av innfestning/beslag.

-Enkelte vannbord under vindu er spikret gjennom karm, ingen spesielle følgeskader. Treverk må jevnlig behandles.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Skadet foringer må påregnes skiftet.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tiltenkt luftespalte ved raft mangler redusert, kondensering vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte ved raft/takutstikk.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe bruksslitasje i overflater.

Merknader:

-Svelling/ujevn skjøt benkeplate.

-Svelling i bunnplate, vannmerker i bakplate under vask, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

-Påregnelig med justering av enkelte fronter.

-Svelling i nedre del av dekkside ved kjøleskap, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Trapp

Oppsummering

Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Stedvis spenninger og slitte trinn i trapp.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Bygningens vannrør fra antatt byggeår.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

-Drensrør fra fordeler skap for vann er ikke tilstrekkelig ført utenfor vegg plate.

-Iring på rørkobling toalett på wc.

-Samlestokk for vann er ikke festet i skap.

-Mangelfull fortegnelse i skap.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Montere siklemikk.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæring ikke fremlagt.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2007, ikke funksjonstestet.

Tilstand satt iht. alder.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmer kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Registrert iring/korrodering i i aggregat, trolig forårsaket av kondens.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at ventilasjonsteknikker foretar nærmere kontroll av aggregat.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Stedvis bruksslitasje/svelling i innredning.

Badekar/rørøpplegg ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Funksjonsteste badekar og tilknyttet anlegg ved tilkobling til sluk.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring, eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av membran /klemring.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning 3. etasje.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukningsapparat fra 2008.
Ukjent alder på røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2024

Rapportdato
18.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Karoline Tobiassen Hansen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Morten Solli

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Rabbaveien 10 A, 4310 Hommersåk

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 102

Bruksnr: 897

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2010 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur/ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen hovedsakelig fra byggeåret, stedvis noe slitt i overflater.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales 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 byggt teknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	18	18	0	0	0
2. etasje	45	45	0	0	0
1. etasje	57	43	14	0	48
Totalt m²	120	106	14	0	48

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	18	18	0	Gang og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	45	42	3	Gang, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	43	43	0	Entre/gang, wc, vaskerom og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	106	103	3		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierede tykkelser på utforete vegger) samt manglende plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod - 14 m² BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad bod/carport

-Mangelfullt fall på tak, noe vannansamling på taktekkning, kondensering i undertak.

-Riss/svinnriss i stedstøpt plate carport

-Søyer/kledning står i og nære terrenget, økt fuktbelastning.

-Dører henger og tar i karm, påregnelig med justering.

-Mangelfull ventilering i bod.

-Stedvis fuktutslag/svelling i mdf plater i bod. Anbefaler nærmere kontroll av utvendig fuktsikring/drenering.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet rapport.

Terrasse - 48 m² - TBA

Utvendig bod og terrasse er av spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Carport - 15,40 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasser med tilsynelatende varierende alder.
Normal slitasje i overflater terrassebord, stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker i overflater terrasse.
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.
Deler av terrassebord montert tett, tegn til vannansamling.
Det er ikke opprette anbefalt fall på terrasse.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmmer, fukt-skader 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?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra antatt byggeåret, varierende stand.
Merknader:
-Nedbrytning i enkelte karmmer i vinduer som er mye utsatt for sol og fuktighet.
-Registrert stedvis irring/korrodering i beslag/hengsler.
-Svelling i registrert i enkelte vindusforinger, ingen utslag på fukt. Tg:3.
Estimert reparasjonskostnad: 5 -15 000,-
-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
-Enkelte vindusrammer gliper, nærmere kontroll/utbedring av innfestning/beslag.
-Enkelte vannbord under vindu er spikret gjennom karm, ingen spesielle følgeskader. Treverk må jevnlig behandles.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Skadet foringer må påregnes skiftet.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Tiltent luftespalte ved raft mangler redusert, kondensering vil kunne oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalte ved raft/takutstikk.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
3.etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 6 mm på total planhet gulv på soverom.	
2. etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 8 mm på total planhet gulv på soverom.	
1.etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 7 mm på total planhet gulv i stue/kjøkken.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Merknader: overflater generelt -Stedvis noe slitasje/svelling, og spenninger/knirk i overflater toppdekke. -Stedvis bruksmerker/misfarging i tak/vegg overflater. Registrert riss i tak/himling 3. etasje. -Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim under deler av fliser i entre/gang 1. etasje. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med oppgradering av deler av overflater. Utbedre "bom" i fliser.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

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?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe bruksslitasje i overflater.

Merknader:

- Svelling/ujevn skjøt benkeplate.
- Svelling i bunnplate, vannmerker i bakplate under vask, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.
- Begynnende svelling i underside benkeplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.
- Påregnelig med justering av enkelte fronter.
- Svelling i nedre del av dekkside ved kjøleskap, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning 3. etasje.	
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?	Ja
Brannslukningsapparat fra 2008. Ukjent alder på røykvarsler.	

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
"Bom", manglende dekning/heft av fliselim under en flis. Ellers ingen spesielle avvik registrert.	

6.9 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter. Stedvis spenninger og slitte trinn i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.10 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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg. Merknad: Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Bygningens vannrør fra antatt byggeår.</p> <p>Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Drensrør fra fordeler skap for vann er ikke tilstrekkelig ført utenfor vegg plate. -Iring på rørkobling toalett på wc. -Samlestokk for vann er ikke festet i skap. -Mangelfull fortegnelse i skap. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere siklemikk.	

6.12 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
Ny måler montert i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 utilstrekkelig 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæring ikke fremlagt.</p> <p>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.13 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2007, ikke funksjonstestet.</p> <p>Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler nærmer kontroll/service av anlegget.	

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200L	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra byggeåret, ingen avvik utover manglende fast tilkobling.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Registrert iring/korrodering i i aggregat, trolig forårsaket av kondens.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at ventilasjonsteknikker foretar nærmere kontroll av aggregat.

6.16 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning og badekar.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.
Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar.
15-20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Blandebatteri og røropplegg tilknyttet badekar skiftet i senere tid. - Sandnes VVS	
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?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Flislagte overflater i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. -Ujevn sillikonering, soppdannelser i fuger i dusjnisen. -"Bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser ved dør. -Sprekk i en flis, registrert riss i fuge og bom i fliser over dør til gang. Dette skyldes utløst spenning. -Mansjett/deksel dekker ikke hull rundt vannuttak ved badekar. -Membran omliggende avløp under servant er ikke tilstrekkelig avsluttet. <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Montere oppbrett av membran i dørterskel.</p> <p>Re-sillkonere i dusjnisen.</p> <p>Fuge omliggende vannuttak badekar.</p> <p>Tette/føre membran tilstrekkelig omliggende avløp under servant i innredning.</p> <p>Utbedre bom og skadet flis.</p>	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Stedvis brukslitasje/svelling i innredning. Badekar/rørøpplegg ikke funksjonstestet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Funksjonsteste badekar og tilknyttet anlegg ved tilkobling til sluk.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredsstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

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

6.17 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malte glassfiber strier på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran, fordeler skap for vann, og sikringsskap. 0 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. 14 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-3

Overflater i normal stand iht. alder.
 Merknader:
 -Manglende fall til sluk, det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
 Risiko for at eventuelt lekkasje vann renner ut gjennom døråpning.
 -Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende røroppstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trekke inn under membran.
 Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under 3 fliser ved dør, og en flis ved sluk.
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
 Normal tid før maling av glassfiberbev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.
 Tette/fuge omliggende røroppstikk i gulv.
 Utbedre bom i flis.

Utbedringskostnader overflater 10 000 - 50 000

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Membran er ikke synlig ført under klemring, eller ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning av membran /klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran, og fordeler skap for vann.
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Tilfredsstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
 Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

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

6.18 Øvrig: Utvendig

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

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
 -Kledning oppmalt i senere tid.
 -Manglende drenerings/luftespalter over vannbord.
 -Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker vedlikeholdsbehovet.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
 Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
 Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tiltak:

Opprette drenerings/luftespalter over vannbord

Grunnmur/ringmur.

Merknad:

-Det registreres stedvis mindre riss/avskalling i grunnmur/puss, ingen behov for tiltak.

Taktekking

Taket er tekket med takstein fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i topp belegget enkelte steder.
 -Manglende snøfanger ved takfot.
 -Skadet/løs takstein underliggende takvindu nabo.
 -Tett sløysrenne.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
 Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tiltak:

-Utbedre skadet takstein.
 -Rengjøre sløys.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av aluminium, fra byggeåret.

Tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Drenering

Antatt normal slitasje drenerings fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
 Det er ikke synlig grunnmursplast, varierte praksis ved denne typen konstruksjon.
 Terrenget omkring boligen er stedvis flat. Tg:2.
 Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Tiltak:

Kontroll/oppspyling av drenering anbefales.
 Opprette fall fra ringmur/grunnmur.
 Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Normal tid før vedlikehold av dreneringsystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år.
 Normal tid før utskifting av dreneringsystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.

Støttemurer

Støttemur/mur oppført i naturstein og kubbestein.
 Stedvis noe retning avvik/ujevn montering.
 Deler av murer mangler, og eller dårlig sikret.
 Tiltak:
 Opprette bedre sikring av murer.

6.19 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit slett utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Stedvis noe bruksslitasje, enkelte dører henger og tilslutter karm skjevt. påregnelig med justering.

6.20 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Ildsted/Skorstein

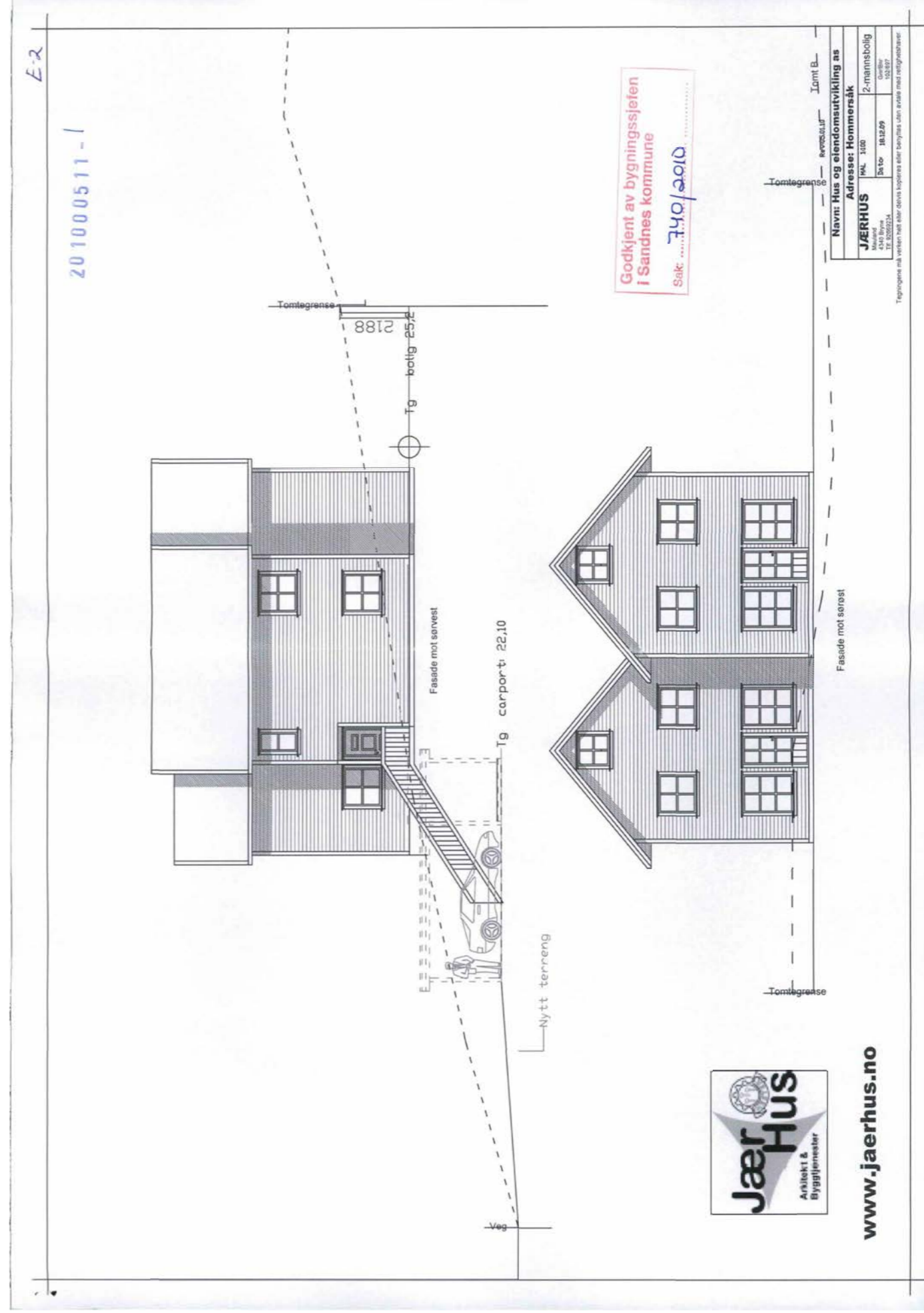
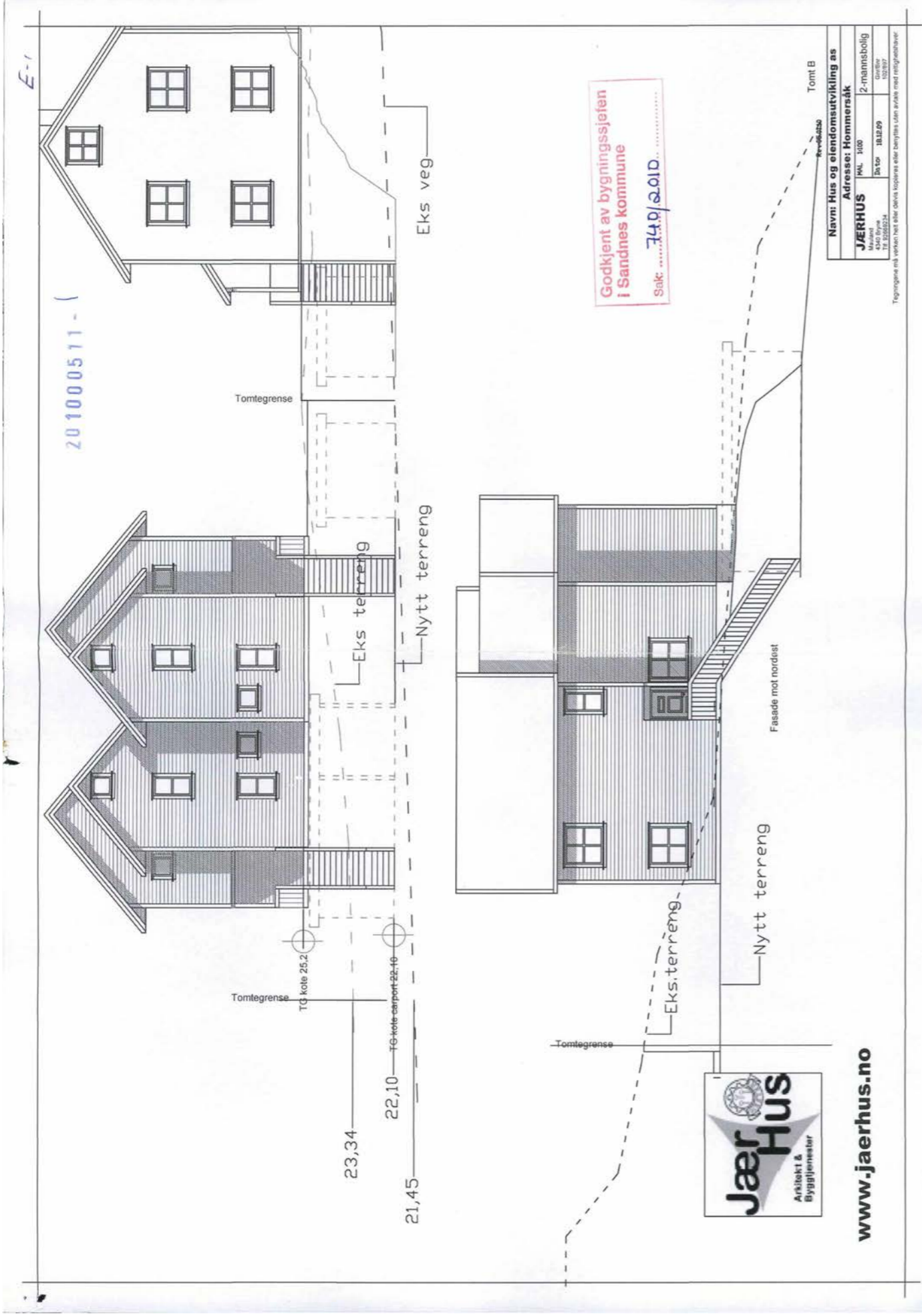
Tilgjengelighet

Ikke relevant

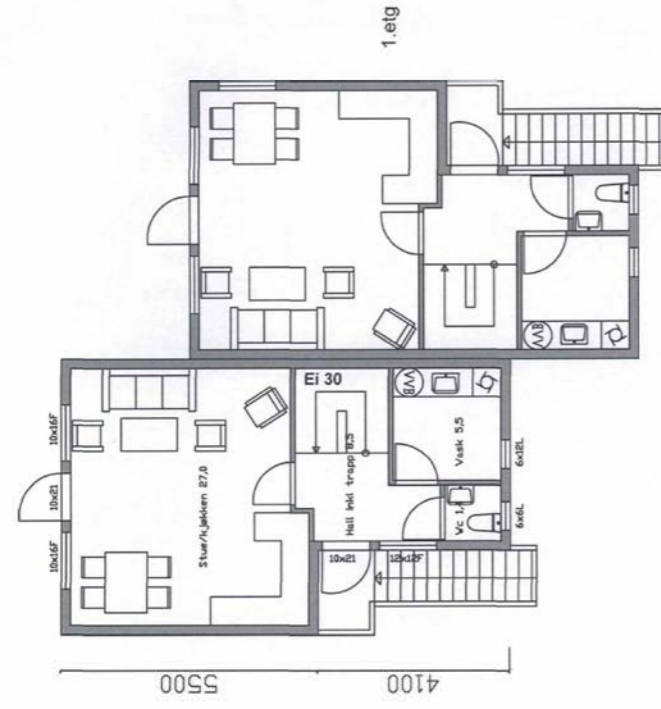
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



201000511 - I



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Søkt: 7.10.2010



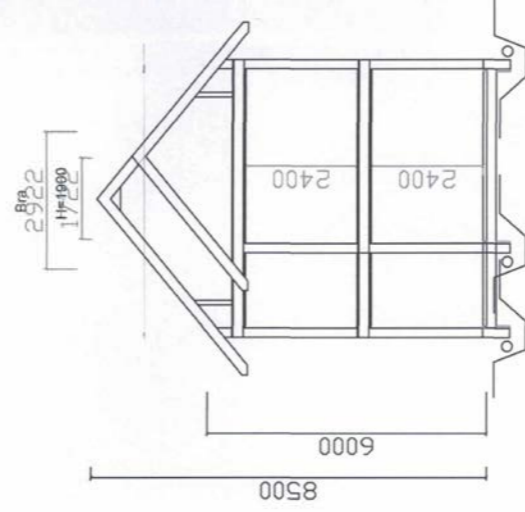
www.jaerhus.no

Bygningssjefen
Bygningssjefen
Bygningssjefen
Bygningssjefen

Sum bra bolig = 102,6
Tomt B

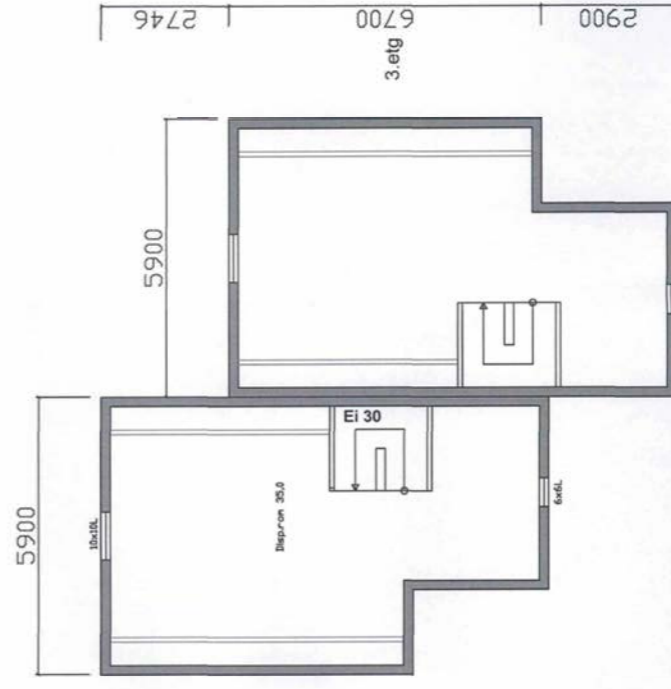
Navn: Hus og eiendomsutvikling as	
Adresse: Hommersåk	
JÆR HUS	MVA 3100 2-mannsbolig
Målestokk	1:100
Dato	18.12.09
TE 52025234	102897

Tegningene må verken fyll eller dekke opplysninger eller benyttes uten avtale med tegningstakeren



201000511 - I

E-4



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

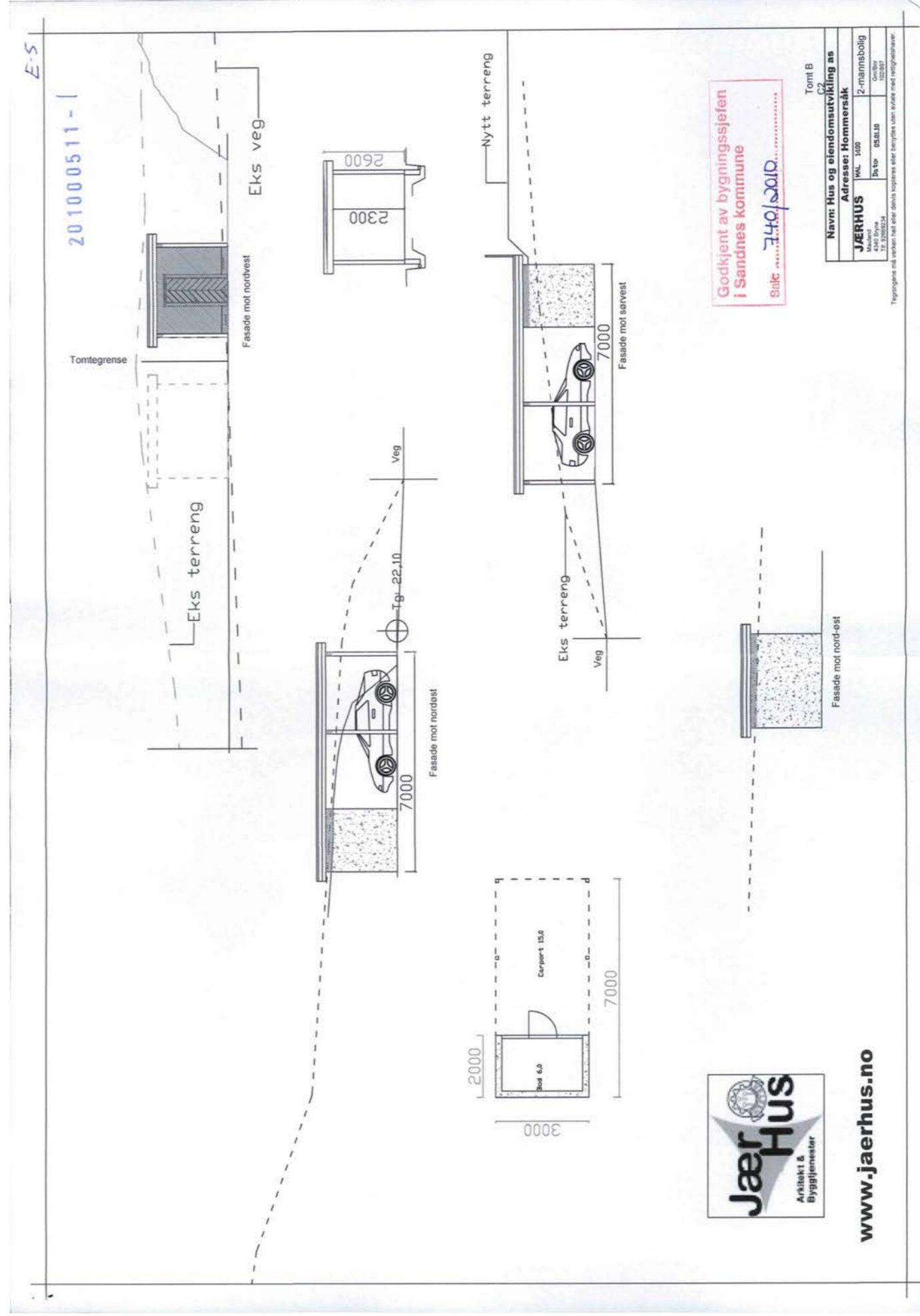
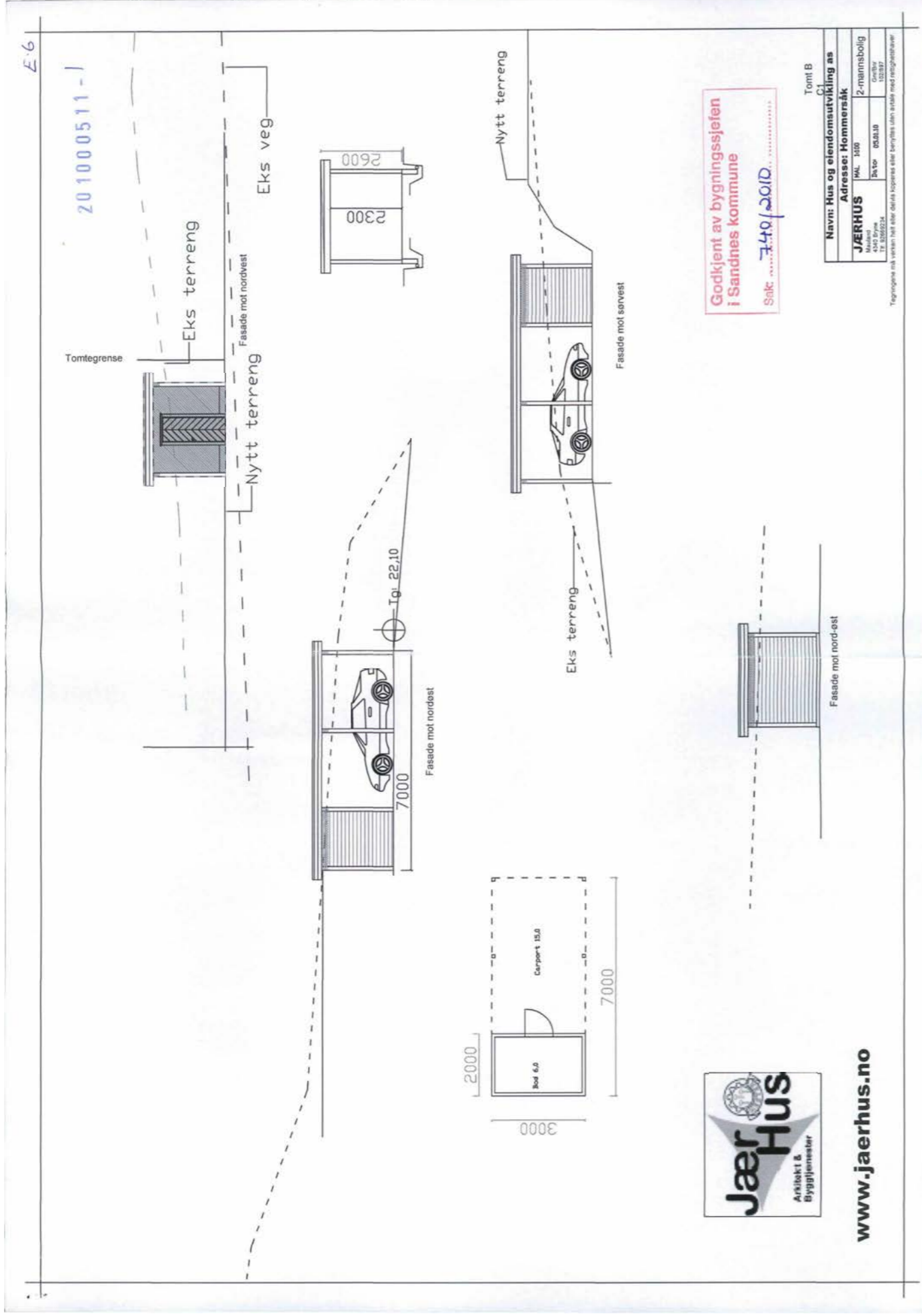
Søkt: 7.10.2010



www.jaerhus.no

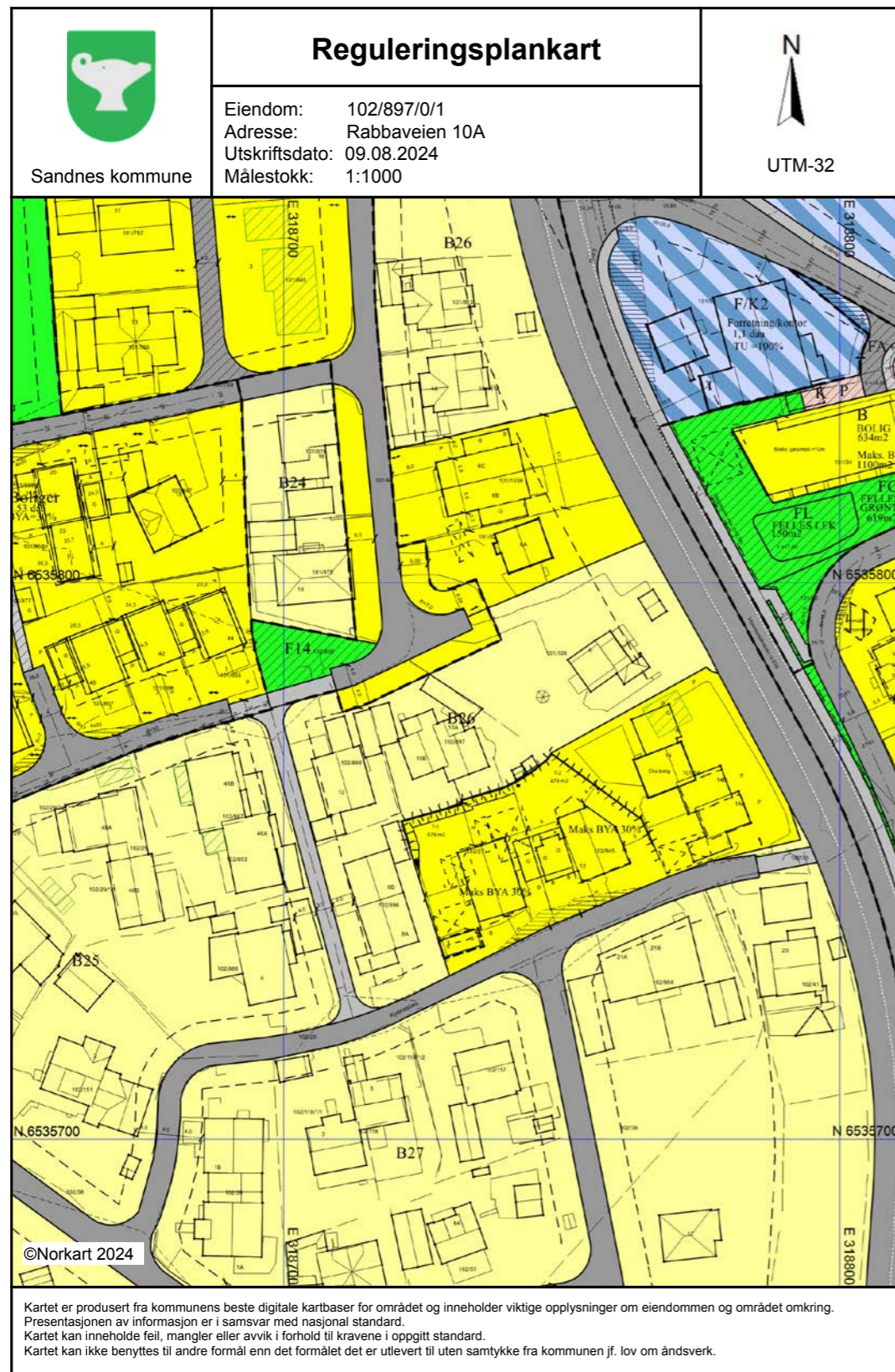
Navn: Hus og eiendomsutvikling as	
Adresse: Hommersåk	
JÆR HUS	MVA 3100 2-mannsbolig
Målestokk	1:100
Dato	18.12.09
TE 52025234	102897

Tegningene må verken fyll eller dekke opplysninger eller benyttes uten avtale med tegningstakeren


































































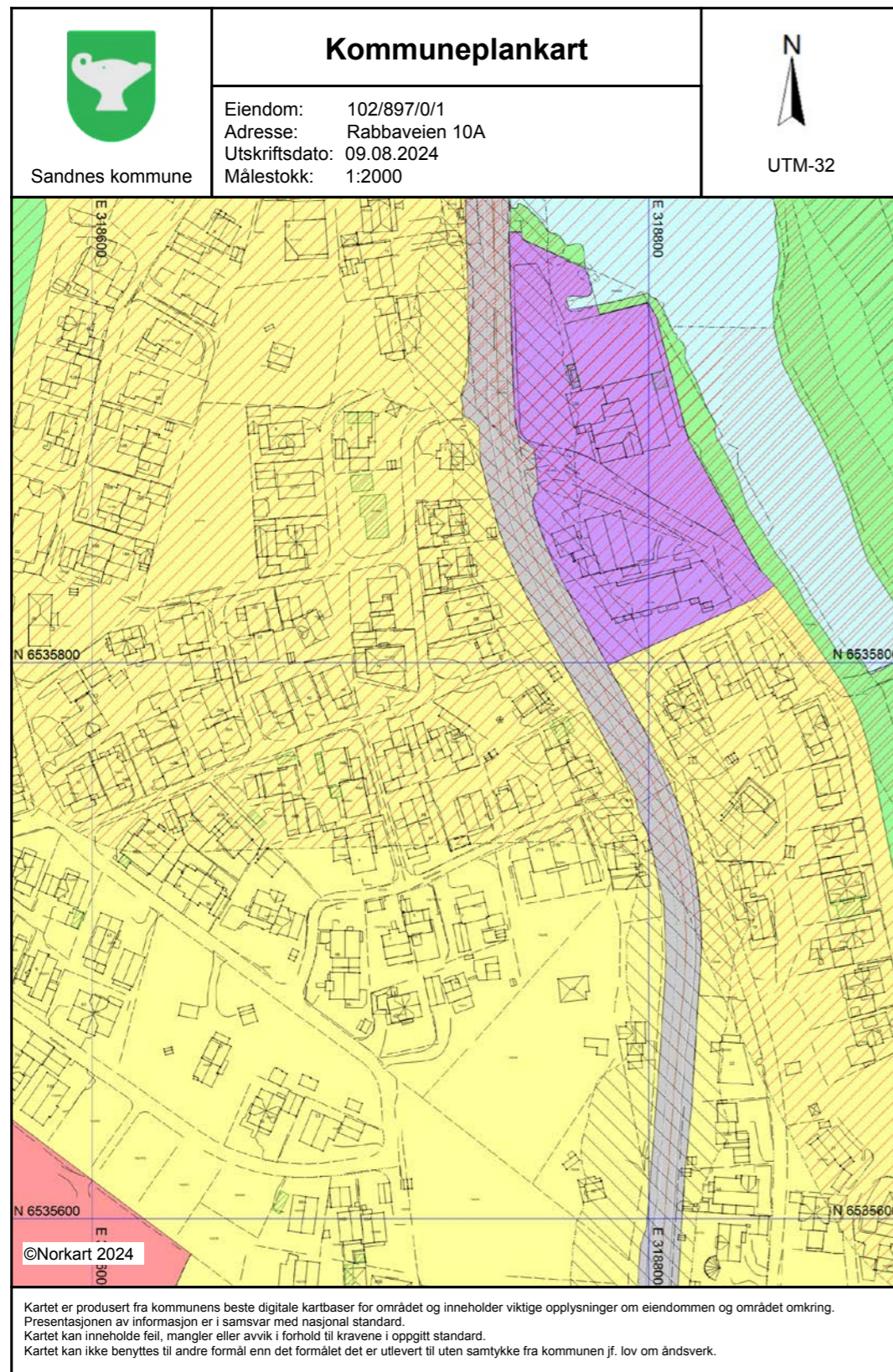


Tegnforklaring	
Tiltak	BygningTiltak
Kulturminner	<ul style="list-style-type: none"> Kulturminner, verneverdig Kulturminner, under vurdering
Matrikkelkart	<ul style="list-style-type: none"> Grunneiendom Seksjon Hjelpelinje fiktiv Grense <= 10 cm Grense <= 30 cm Grense < 200 cm Grense < 500 cm
VEG	<ul style="list-style-type: none"> Annet vegareal Avgrensning mot annet vegareal Gang/Sykkelveg Midtdeler/Trafficke Vegdekkekant Kjørebaneant Autovern Vegskulderkant Vegbom Veg
Ledningsnett	<ul style="list-style-type: none"> Trase Mast
Matrikel Bygning	<ul style="list-style-type: none"> Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Igangsettingstill. Bygning, Ferdigattest Bygning, Tatt i bruk (i GAB) Bygning, uten Bygningspunkt Bygningsavgrensning av tiltak
Høydeinformasjon	<ul style="list-style-type: none"> Høydekurve 5m Høydekurve 1m Forsenkningkurve 1m
Eiendomsinformasjon	<ul style="list-style-type: none"> Abc Gårds- og bruksnummer
Bygningsmessige anlegg	<ul style="list-style-type: none"> Annet gjerde Steingjerde Trapp Lodrett forstøtningsmur Skjerm
Adresser	<ul style="list-style-type: none"> Abc Adressepunkt tekst
Bygninger	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelelinje Takprang Bunn Takriss Takoverbygg Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, kant
	<ul style="list-style-type: none"> Veranda Bygningslinje Takprang Mønelinje Bygningsbru
	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsmessige anlegg Vegg frittstående
	<ul style="list-style-type: none"> Stedsnavn og andre tekster Abc Navn på samferdsel



Tegnforklaring

<p>Tiltak</p> <p> Bygning/Tiltak</p> <p>VEG</p> <p> Annet vegareal</p> <p> Avgrensning mot annet vegareal</p> <p> Midtdeler/Trafikkø</p> <p> Kjørebane kant</p> <p> Autovern</p> <p> Vegskulderkant</p> <p> Vegbom</p> <p>Eiendomsinformasjon</p> <p> Eiendomsgrense</p> <p> Eiendomsteig</p> <p>Abc Gårds- og bruksnummer</p> <p>Bygninger</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Taksprang Bunn</p> <p> Takriss</p> <p> Takoverbygg kant</p> <p> Trapp inntil bygg, kant</p> <p> Veranda</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Mønelinje</p> <p> Bygningsbru</p> <p> Bygningsavgrensning på tiltak</p> <p> Vegg frittstående</p> <p>Adresser</p> <p>Abc Adressepunkt tekst</p> <p>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)</p> <p> Område for boliger med tilhørende anlegg</p> <p> Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Område for industri/lager</p> <p> Offentlig barnehage</p> <p> Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</p> <p>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)</p> <p> Offentlige trafikkområder</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn</p> <p> Gang-/sykkelveg</p> <p> Gangveg</p> <p>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</p> <p> Friområder</p> <p> Park</p> <p> Friområde i sjø og vassdrag</p> <p>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)</p> <p> Grav- og urnelund</p> <p> Område for anlegg og drift av kommunalteknikk</p> <p> Frisiktsone ved veg</p> <p> Bevaring av landskap og vegetasjon</p> <p>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)</p> <p> Felles avkjørsel</p> <p> Felles gangareal</p> <p> Felles lekeareal for barn</p> <p> Felles grøntanlegg</p> <p> Annet felles areal for flere eiendommer</p> <p>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)</p> <p> Forretning/Kontor</p> <p> Forretning/Kontor/Industri</p> <p>Stedsnavn og andre tekster</p> <p>Abc Navn på samferdsel</p>	<p>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)</p> <p> Grense for restriksjonsområde</p> <p> Grense for bevaringsområde</p> <p>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)</p> <p> Boligbebyggelse</p> <p> Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse</p> <p> Renovasjonsanlegg</p> <p> Uteoppholdsareal</p> <p> Lekeplass</p> <p>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 13)</p> <p> Veg</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn - grøntareal</p> <p> Parkering</p> <p>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</p> <p> Sikringsone - Frisikt</p> <p>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</p> <p> Regulerings- og bebyggelsesplanområde</p> <p> Planens begrensning</p> <p> Formålsgrense</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Eiendomsgrense som skal oppheves</p> <p> Byggegrense</p> <p> Planlagt bebyggelse</p> <p> Bebyggelse som inngår i planen</p> <p> Bebyggelse som forutsettes fjernet</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Frisiktslinje</p> <p> Regulert fotgjengerfelt</p> <p> Regulert støyskjerm</p> <p> Regulert støttemur</p> <p> Målelinje/Avstandlinje</p> <p> Avkjørsel</p> <p>Abc Påskrift feltnavn</p> <p>Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål</p> <p>Abc Påskrift areal</p> <p>Abc Påskrift utnyttning</p> <p>Abc Påskrift bredde</p> <p>Abc Påskrift radius</p> <p>Abc Påskrift kotehøyde</p> <p>Abc Påskrift plantilbehør</p> <p>Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift</p>
---	--



Tegnforklaring	
Tiltak	Abc Navn på samferdsel
	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Autovern på bro
	Vegdekke kant på bro
	Midtdeler/Trafikkøy
	Kjørebanekant
	Autovern
	Gangfeltavgrensning
	Vegskuldekant
	Vegbom
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk	
	Veg - nåværende
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)	
	Grønnstruktur - nåværende
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
	Bygningsbru
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL 1985 og 2008)	
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Markagrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Sykkelveg - nåværende
	Kollektivtrase - nåværende
Adresser	
Abc	Adressepunkttekst
Stedsnavn og andre tekster	

Nabolagsprofil

Rabbaveien 10A - Nabolaget Hommersåk sør/Bjelland - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rabbaveien Linje 21, 45, N96	2 min	🚶
Sandnes bussterminal Ruten Linje L5	18 min	🚶
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min	🚶
Stavanger Sola	28 min	🚶

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	6 min	🚶
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 336 elever, 25 klasser	15 min	🚶
Maudland skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	21 min	🚶
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 12 klasser	12 min	🚶
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	16 min	🚶
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	10 min	🚶
---------------	--------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

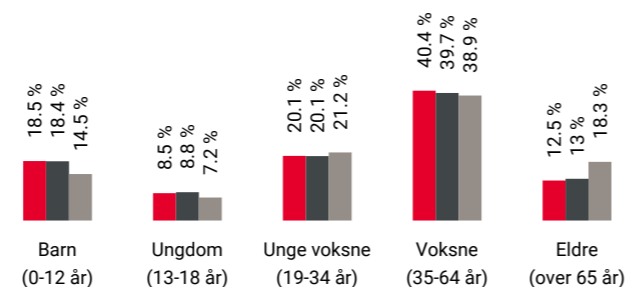
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hommersåk sør/Bjelland	1 552	564
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min	🚶
Hommersåk barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min	🚶
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 59 barn	10 min	🚶

Dagligvare

Coop Extra Riska	2 min	🚶
PostNord	0.2 km	
Kiwi Bryggen Hommersåk	9 min	🚶

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



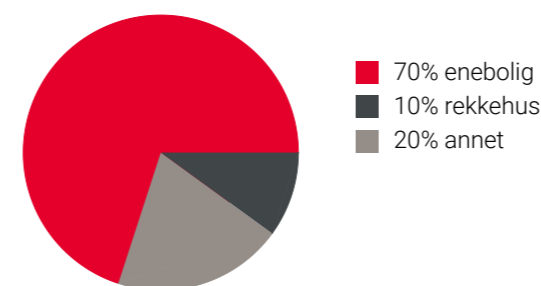
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Stemmen sandvolleyball Sandvolleyball	5 min	🚶
Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	6 min	🚶
Sport 4 you	9 min	🚶

Boligmasse



«Kjempe flott natur og mange hyggelige naboer ! Barnevennlig, dyrevennlig, stille, rolig og koselig !»

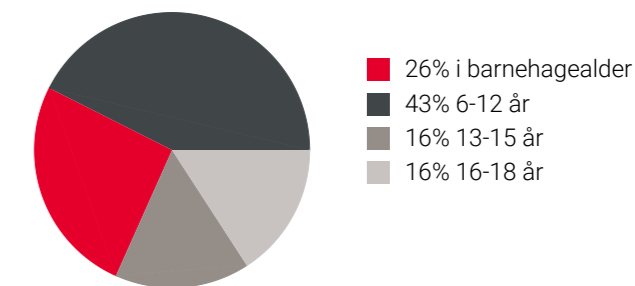
Sitat fra en lokalkjent



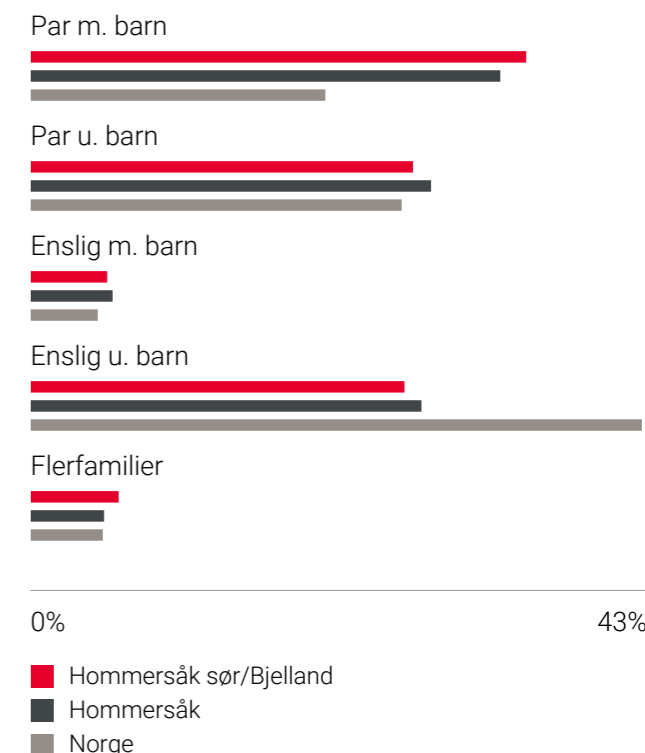
Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	9 min	🚶
Vitusapotek Hommersåk	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

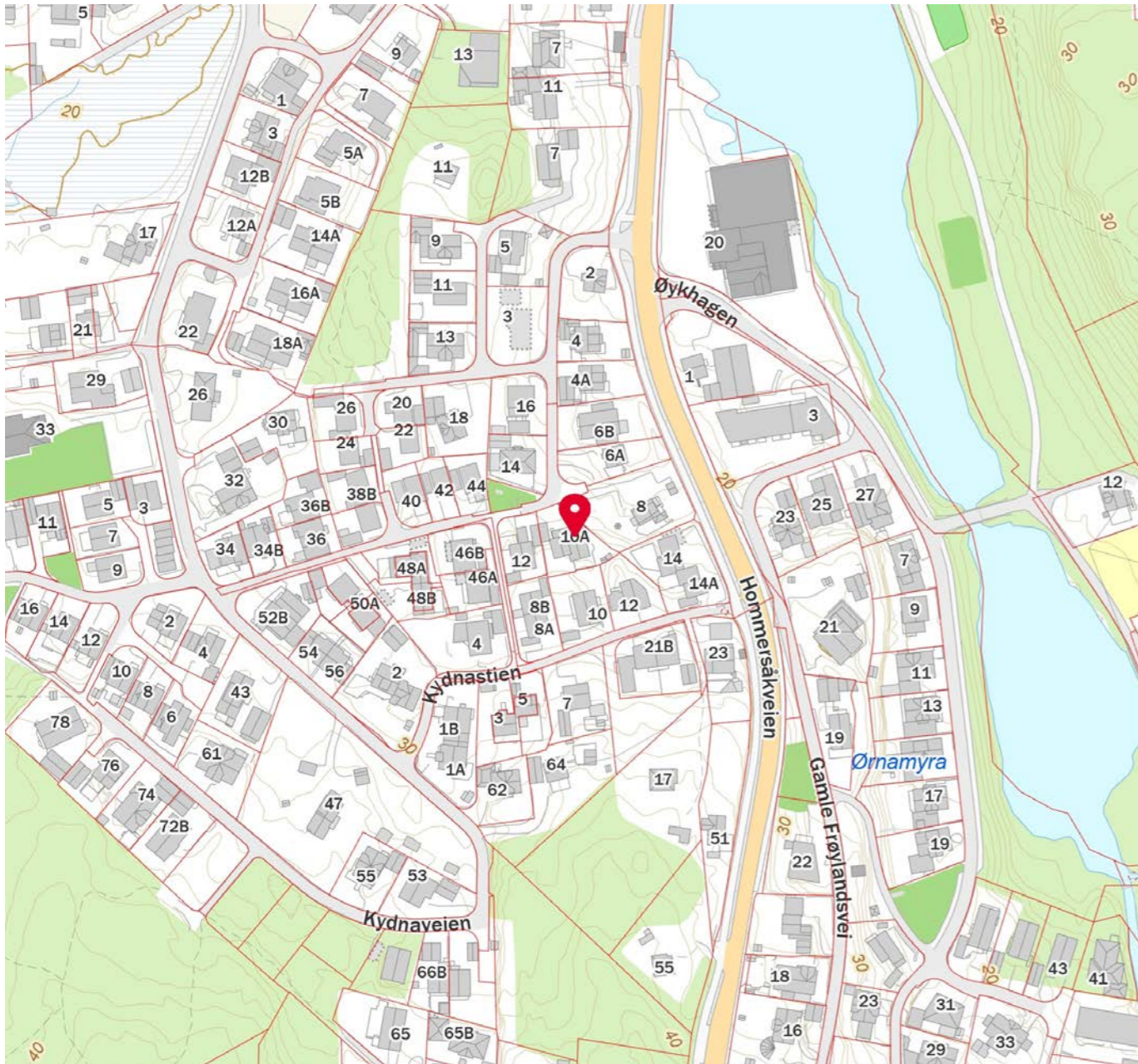
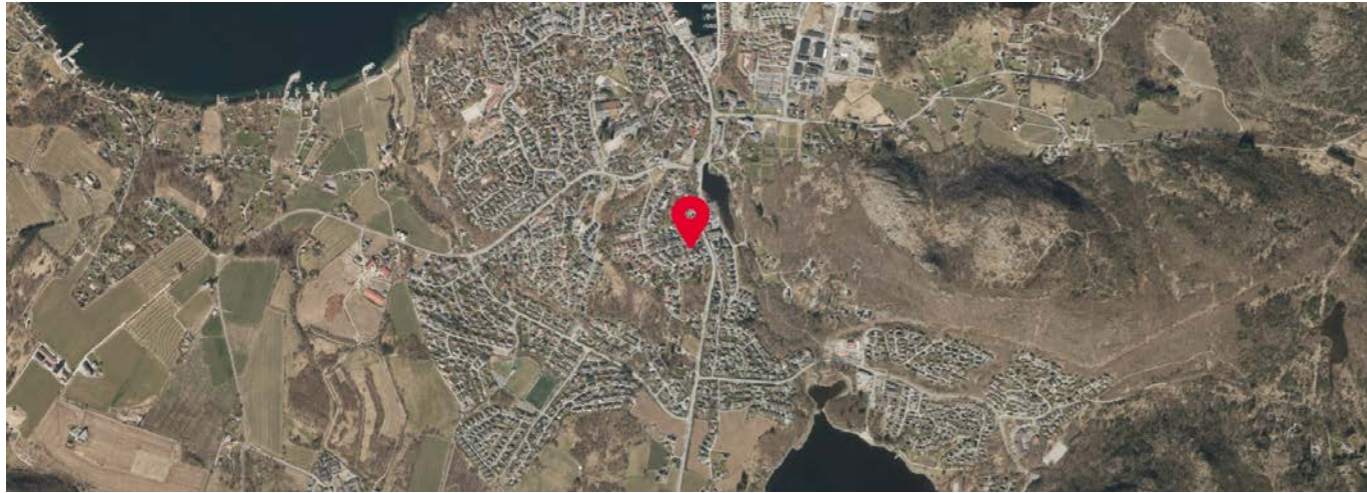


Familiesammensetning



Sivilstand

	Hommersåk sør/Bjelland	Hommersåk	Norge
Gift	37%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%	4%



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 biopaiser/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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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

“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. PLUS-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 PLUS.

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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 eiendomsmegler. 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.

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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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: Rabbaveien 10A
4310 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre