



aktiv.

Velandsvegen 28, 4121 TAU

Fiskå - Stor og innholdsrik enebolig som er betydelig renoverert og modernisert| Garasje| Romslig tomt| Landlige omgivelser



Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 490,-
Total ink omk.: Kr 5 423 490,-
Selger: Daniel Arnesen Eie

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 251/300 kvm
Tomtstr.: 2281.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1401240158

Skjermet og usjenert boligeiendom som passer ypperlig for barnefamilier!

Vi har nå fått for salg en flott eiendom på Fiskå, med luftig og fin beliggenhet i landlige omgivelser. Eiendommen ligger skjermet og usjenert med kort gange til både skole, barnehage og idrettsanlegg, samt flotte turområder like utenfor døra.

Boligen er opprinnelig fra 1951 med flere tilbygg opp gjennom årene, og den er betydelig renovert og modernisert de siste årene. Boligen holder god standard og fremstår både velholdt og innbydende med en meget innholdsrik planløsning.

Utvendig har man flere kjekke terrasser og oppholdssoner, og en pent opparbeidet hage med god boltreplass for store og små. Tomten er romslig på over 2 mål, med gode solforhold og rolige omgivelser nær både sjø, vann, skog og mark.

God parkering i stor garasje og på egen tomt.

Velkommen til visning -husk påmelding



Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	23
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	83
Forbrukerinformasjon	91
Budskjema	92



Her bor man fredelig og fint med luftige omgivelser og god boltreplass

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt område på Fiskå i Strand kommune med landlige omgivelser. Fiskå er et koselig tettsted i nordbygda med vakker natur og umiddelbar nærhet til fjorder, fjell og skogsområder som gir gode tur- og friluftsmuligheter. Beliggenheten er rolig og barnevennlig, men samtidig sentralt i forhold til både skole, sfo, idrettsanlegg og barnehage som ligger i

kort gangavstand fra boligen. Her finner man mindre forhold hvor alt ligger til rette for en hverdag uten for mye kjas og mas, og skuldrene kan senke seg. Nordre Strand Skole er et samlingspunkt i bygda, og her har man også en koselig natursti som passer fint for de minste barna i et lett terreng. Man har også flere kjekke badeplasser i område med Vostervannet like ved, samt en langstrakt

sjølinje og en vakker skjærgård med et yrende båtliv. Fiskå Mølle er en av bygdas store hjørnestensbedrifter, hvor man innimellom kan få kjøpt nybakte skoleboller, brød og andre godsaker direkte fra bakeriet. Fiskå har også gode forbindelser til Stavanger via Ryfast tunnelen, noe som gjør det attraktivt for

pendlere som ønsker å bo i landlige omgivelser, men likevel ha enkel tilgang til bylivet. Dette gjør Veldsvegen 28 til et ideelt bosted for de som ønsker en kombinasjon av ro og nærhet til fasiliteter.





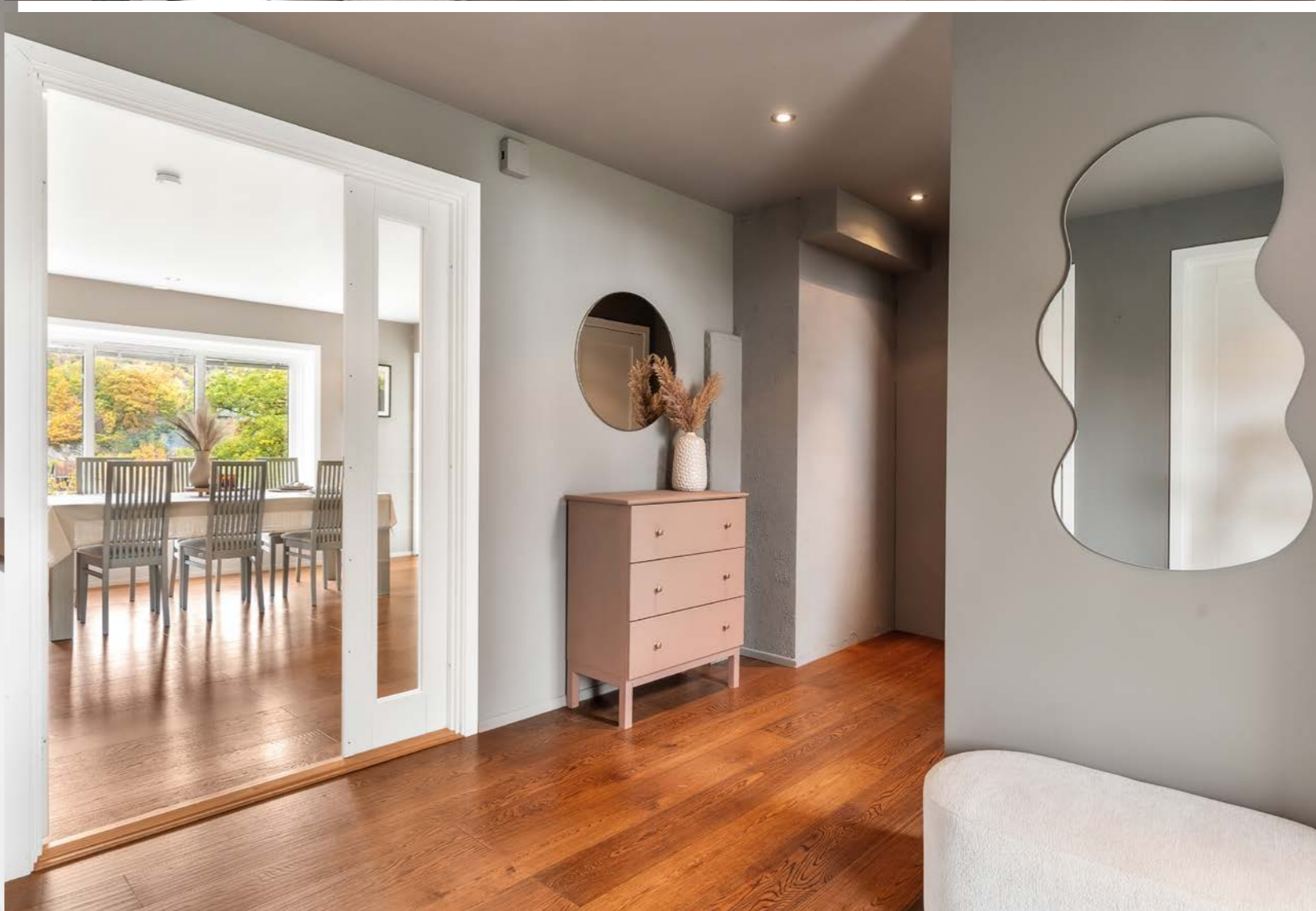
Boligen er betydelig renoveret og modernisert med flere tilbygg og fremstår både innbydende og innholdsrik







Kjøkkenet ligger fint til i tilknytning til stue/spisestue, med utgang direkte til terrasse hvor man enkelt kan ta morgenkaffien





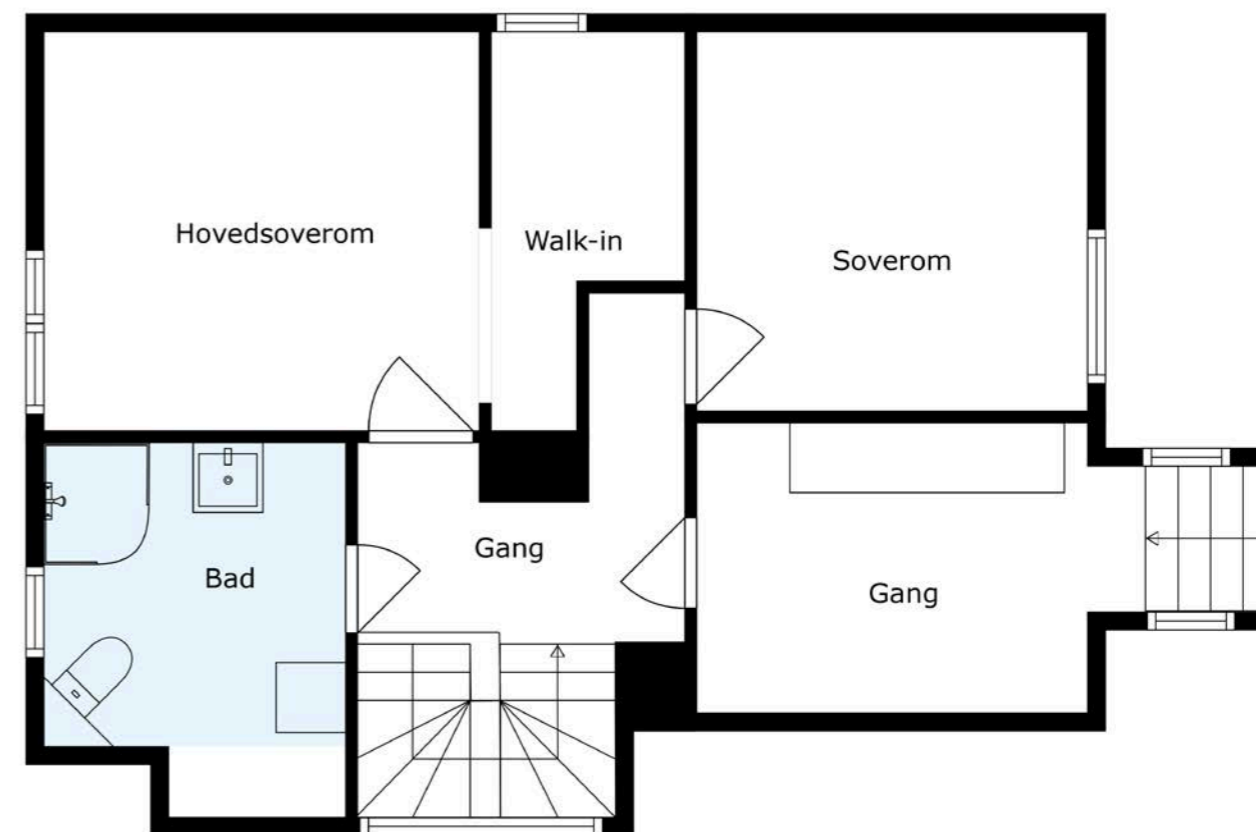




Plantegning

1. etasje

2. etasje



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

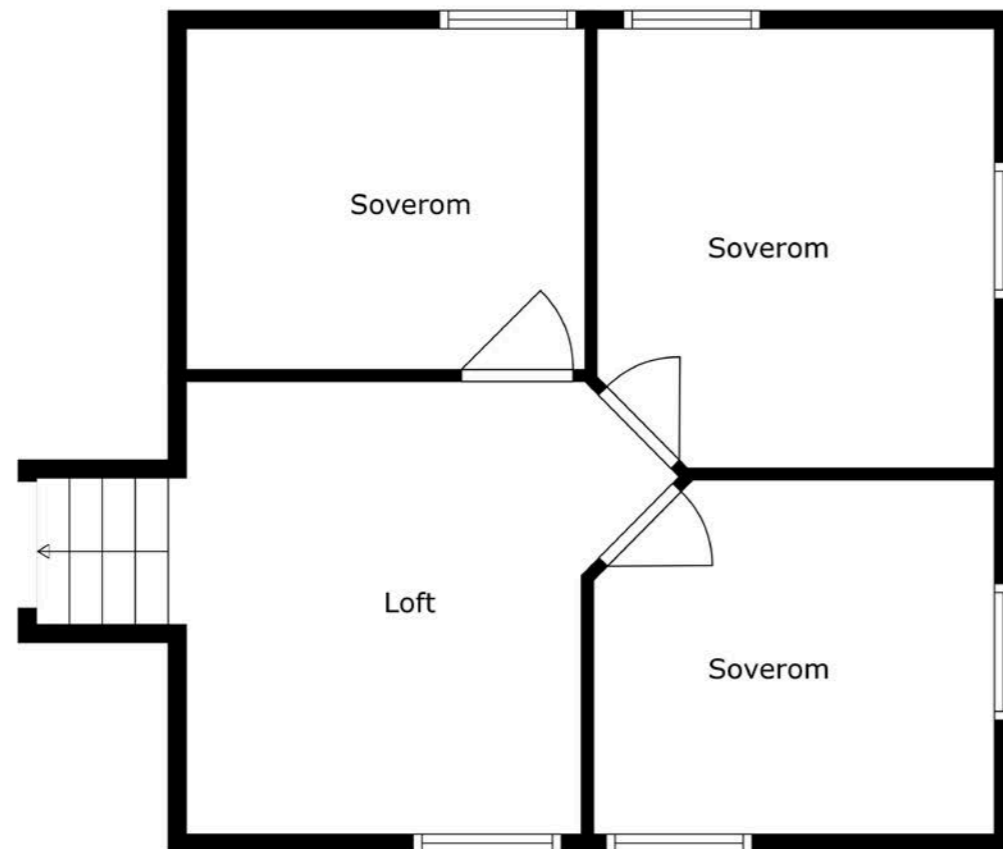


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

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

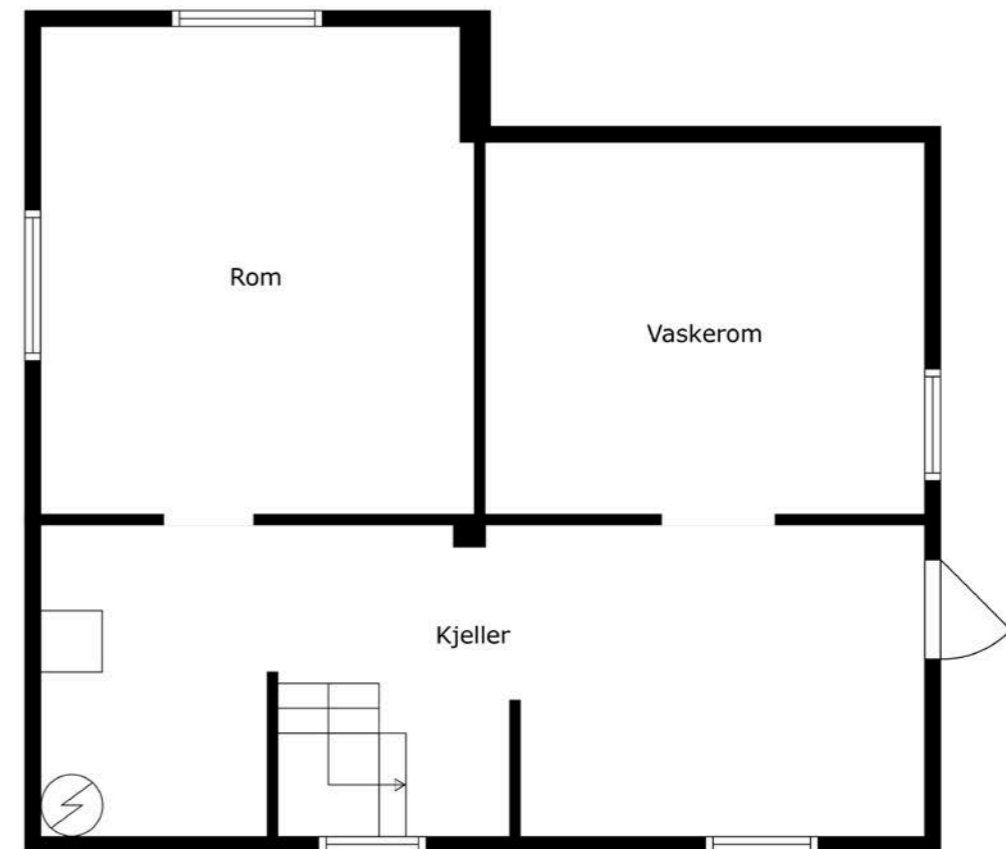
2. etasje



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


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

U. etasje



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 300 m²

TBA: 61 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m²

1. etasje

BRA-i: 91 m²

2. etasje

BRA-i: 96 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m²

Garasje m/ kontor

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av areal på loft har ikke målbart areal pga. takhøyde lavere en 190 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2281.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger landlig og skjermet med et pent

opparbeidet uteområde med gressplen, diverse beplantninger, terrasseplattinger og gruslagt innkjørsel med god parkeringsplass. Deler at tomten er også naturtomt i skråning og her har man store flotte eiketrær som er fredet. Trærne gir en god atmosfære med grønne omgivelser og skjermer eiendommen for vær og vind.

Det pågår en grensejustering slik at tomten blir 144,5m² større enn dagens areal i målebrevet. Grensen blir justert slik at hele garasjen blir liggende inne på denne eiendommen. Areal opplyst i salgsoppgave er areal etter grensejusteringen.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse og landbruk

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Fiskå/Tau.

Offentlig kommunikasjon

- Fiskåkrossen bussholdeplass, 6 minutters gange

unna.

- Stavanger Sola flyplass, 47 minutters kjøretur

unna.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer / takstein.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

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

2. etasje: Gang, bad, loftstue og 5 soverom.

Kjeller: Diverse kjellerrom.

Videre disponerer boligen en garasje m/kontor på

ca. 49kvm.

Standard

Boligen er velholdt og holder god standard ihht byggeår. Eiendommen har fått flere oppgraderinger og er malt i lyse og moderne farger.

Oppgraderinger siden byggeår:

- Renoverte hele huset i 2009, bortsett fra kjeller og tak.

- Tilbygg kjøkken i 2010

- Drenert 2009/2010.

- Nye bad 2009 inkl alt røropplegg til vann og avløp. (rør-i-rør)

- Nytt elektrisk anlegg i hele huset 2009.

- Nyere vedovn og pipe

- Kjøkken fra 2009

- Ny kledning og isolasjon i 2009

- Nye vinduer/dører 2009

- Pusset opp alle innvendige overflater

- Isolert etasjeskille mellom kjeller og hovedetasje

- Bygget ny garasje i 2018 med kontor og innredet loft som er åpnet opp og slått sammen med hovedboligen

Tekniske installasjoner:

- OSO 242 ltr. vvb.

- Høiaks rør i rør system.

- Easse elbillader i garasje.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og panel plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater og panel tak plater.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Drenering:
Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Grunnmur og fundament:
Det registreres sprekker, salt / kalkutslag på grunnmuren.

Rom under terreng:
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og tegn etter borebiller.

Taktekking:
Det registreres stedvis noe mose på taket og stedvis manglende skifte stein. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i stue målt fra kjøkkendør til vedovn, 10 mm. på kjøkken målt fra dør til hjørne mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter.

Ildsted/Skorstein:
Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Avløpsrør:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Ventilasjon:
Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Sørvest over garasje.

Våtrom: Vaskerom | overflater:
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom: Bad 1 etg | overflater:
Vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom: Bad 1 etg | membran, tettesjikt og sluk:
TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad 1 etg | sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom: Bad loft | overflater:
Vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Våtrom: Bad loft | membran, tettesjikt og sluk:
TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad loft | sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Støttemur:
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Tiltak: Anbefaler å etablere rekkverk der det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og hardt underlag.

Balkong, terrasse, platting:
Det registreres stedvis råteskader, slitte overflater i balkong mot Sørøst. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 0,5 meter over terreng skal sikres med rekkverk.

Vinduer og dører:
Det registreres flere vindusglass med sprekk i kjeller.

Utstyr på tak:
Det er ikke etablert snøfangere og takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Trapp:
Trapp fra 1 etg. til loft mangler håndløper langs vegg og rekkverk blir målt til 77 cm. Trapp fra kjeller til 1 etg. mangler rekkverk, mangler håndløper langs

vegg og det registreres tegn etter borebiller.

Våtrom: Vaskerom:
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.

Våtrom: Bad 1 etg:
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.

Våtrom: Bad loft:
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se punkt Standard,

Modernisert/Påkostet år
2009/2018

TV/Internett/Bredbånd

Telenor Fiber

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen grunn.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved peis og elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Kommunale avgifter

Kr 6 940

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avløp: kr 6 572,64

Feiing: kr 367,50

Totalt pr år 2024: kr 6 940,14.

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 1 685

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 1 685,04

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 949 793

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 609 212

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 27 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/6/27:

05.06.1948 - Dokumentnr: 886 - Bestemmelse om gjerde

27.03.2009 - Dokumentnr: 222644 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:6 Bnr:54

08.10.2019 - Dokumentnr: 1185226 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:6 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:6 Bnr:54
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:6 Bnr:83

12.06.1961 - Dokumentnr: 1277 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:6 Bnr:4
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

27.03.2009 - Dokumentnr: 222644 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:6 Bnr:63

08.10.2019 - Dokumentnr: 1185384 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:6 Bnr:84

08.10.2019 - Dokumentnr: 1185443 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:3 Bnr:5

08.10.2019 - Dokumentnr: 1185497 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:6 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Eiendommen står registrert som "etablert" i matrikkelen i 1948.

Det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg soverom og WC, stemplet av kommunen 25.10.1993.

Det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg garasje, datert 05.09.2017.

Det foreligger opprinnelige byggetegninger av boligen med ukjent dato.

Byggetegningene av tilbygg garasje har ikke rombenevnelse i 2. etasje. Det er derfor uvisst for megler om alle endringer og bruken av rommene, er i samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos kommunen. Rombenevnelser i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapport og er basert på bruken og ikke nødvendigvis hva som faktisk er bygningsmessig godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat vei. Kostnader for drift og vedlikehold av den private veien kan forekomme.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning. Eier er selv ansvarlig for de private

stikkledningene.

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra eget borrehull.

Ved privat vann oppfordres det til å sjekke status på vannkvalitet ved vannprøver samt sjekke om det foreligger pålegg om offentlig tilkobling. Ligger eventuell brønn på annen manns eiendom eller flere benytter den, bør dette dokumenteres gjennom tinglyste heftelser. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette, slik det er nå.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022, datert 08.11.2012.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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.

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

Salgsoppgave

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

133 490 (Omkostninger totalt)

148 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 438 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 441 390 (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 133 490

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 4000,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marion Espedal

Eiendomsmegler / Daglig leder

marion.espedal@aktiv.no

Tlf: 900 19 866

Ansvarlig megler

Marion Espedal

Eiendomsmegler / Daglig leder

marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

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

Salgsoppgavedato
23.10.2024

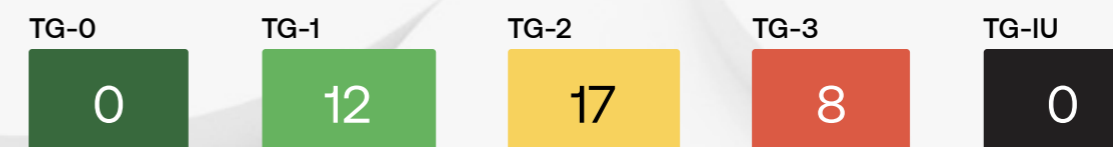
Velandsvegen 28 4121 TAU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1948
BRA: 251 m²
BRA-i: 251 m²



Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 6 BNR: 27

Ruben Sørdsal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Velandsvegen 28
4121 Tau

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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 befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24274>

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

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere rekkverk der det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og hardt underlag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader, slitte overflater i balkong mot Sørøst.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 0,5 meter over terreng skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte terrassebord med råteskader, etablere rekkverk der det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og hardt underlag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres flere vindusglass med sprekk i kjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ut kjellervindu og kjelldør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere og takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere snøfangere og godkjent stige for feier på taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Trapp fra 1 etg. til loft mangler håndløper langs vegg og rekkverk blir målt til 77 cm.

Trapp fra kjeller til 1 etg. mangler rekkverk, mangler håndløper langs vegg og det registreres tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende håndløper langs vegger, høyne rekkverk til 90 cm. etablere manglende rekkverk og utføre en utvidet kontroll ang. borebiller for kontroll på om disse er aktive eller om det er gamle forhold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på våtrommet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på våtrommet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad loft

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på våtrommet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres sprekker, salt / kalkutslag på grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør også utføres kontroll av borebillene for å avdekke om disse er aktive eller om det er gamle forhold.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket og stedvis manglende skifte stein.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, legge i skiferstein der dette mangler og gjennomføre en utvidet taksjekk, å evt. tiltak må vurderes deretter.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i stue målt fra kjøkkendør til vedovn, 10 mm. på kjøkken målt fra dør til hjørne mot Sørvest.

I tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiling, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Sørvest over garasje.

Anbefalte tiltak

Vurdere montering av ventil på yttervegg.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å flyte gulv med tilstrekkelig fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom: Bad loft

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk av rom samvarer ikke med byggesøkte tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2024

Rapportdato
19.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Daniel Arnesen Eie

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal
Firma: Takst Rogaland AS
Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg

Telefon: 48422402
Epost: post@takst-rogaland.no



Om bygningsakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Velandsvegen 28, 4121 Tau

Kommunenr: 1130

Gårdsnr: 6

Bruksnr: 27

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1948 - I følge norkart

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger på Fiskå.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer / takstein.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og panel plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater og panel tak plater.

Hvite profilerte innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 242 ltr. vvb, høiax rør i rør system og easse elbillader i garasje.

Downlights i gang, stue, kjøkken, bad loft og gang loft.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk gulvvarme i yttergang, bad 1 etg, bad loft, vaskerom og kjøkken.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, glipper i gulv, manglende lister, soveromsdør mot Nordvest loft tar i terskel og knirk i gulv på loft v/ trapp.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Tilbygg	Nei
2018	Garasje m/ loft.	Nei

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 standard (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	251	251	0	0	61
Garasje m/ kontor	49	0	49	0	0
Totalt m²	300	251	49	0	61

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	64	64	0	0	0
1. etasje	91	91	0	0	61
Loft	96	96	0	0	0
Totalt m²	251	251	0	0	61

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	64	0	64		Uinnredet grovkjeller
1. etasje	91	91	0	Gang, vaskerom, bad, stue, tv stue og kjøkken.	
Loft	96	96	0	Gang, bad, loftstue og 5 soverom.	
Totalt m²	251	187	64		

Bygning: Garasje m/ kontor

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje m/ kontor	49	0	49	0	0
Totalt m²	49	0	49	0	0

Kommentar til arealberegning

Delar av areal på loft har ikke målbar areal pga. takhøyde lavere en 190 cm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er drenering byttet ved renovering i 2009, nye drenerør og taknedløpsrør separat under bakkeplan og ny grunnmurspapp.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
For videre omtale se "rom under terreng"	

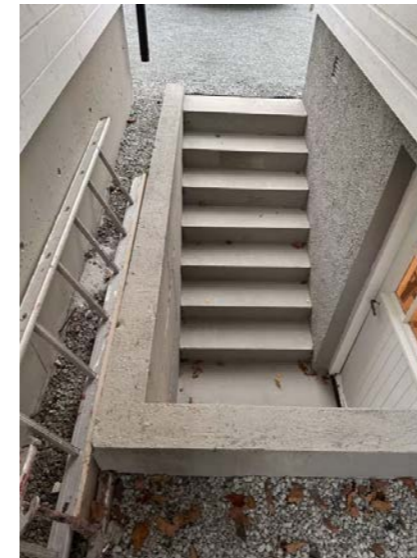
6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres sprekker, salt / kalkutslag på grunnmuren.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og støttemur v/ kjellertrapp oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere rekkverk der det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og hardt underlag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og tegn etter borebiller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør også utføres kontroll av borebillene for å avdekke om disse er aktive eller om det er gamle forhold.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Vest vendt terrasse / balkong på 26 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Sørøst vendt balkong på 35 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3

Det registreres stedvis råteskader, slitte overflater i balkong mot Sørøst.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 0,5 meter over terreng skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte terrassebord med råteskader, etablere rekkverk der det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og hardt underlag.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**



6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduene er skiftet i perioden 2009 - 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-3

Det registreres flere vindusglass med sprekk i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte ut kjellervindu og kjellerdør.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**



6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier ble alle takrenner og nedløp byttet i 2009.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 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-1

6.11 Taktekking

Type tkking	Takstein, Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har ttekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekkning	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket og stedvis manglende skifte stein.	
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, legge i skiferstein der dette mangler og gjennomføre en utvidet taksjekk, å evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.12 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert snøfangere og takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere snøfangere og godkjent stige for feier på taket.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i stue målt fra kjøkkendør til vedovn, 10 mm. på kjøkken målt fra dør til hjørne mot Sørvest.	
I tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul vedovn plassert i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiling, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.15 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-1

HTH kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Siemens avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Dagens bruk av rom samvarer ikke med byggesøkte tegninger.

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? Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslokker er utgått på dato.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp fra 1 etg. til loft er en lukket tretrapp og trapp fra kjeller til 1 etg. er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp TG-3

Trapp fra 1 etg. til loft mangler håndløper langs vegg og rekkverk blir målt til 77 cm.

Trapp fra kjeller til 1 etg. mangler rekkverk, mangler håndløper langs vegg og det registreres tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende håndløper langs vegger, høyne rekkverk til 90 cm. etablere manglende rekkverk og utføre en utvidet kontroll ang. borebiller for kontroll på om disse er aktive eller om det er gamle forhold.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000



6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg Rør i rør system

Høiax rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

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-1

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2019.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	

Størrelse	
242 ltr.	
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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Sørvest over garasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere montering av ventil på yttervegg.	

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte gips plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er vaskerom pusset opp i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler å flyte gulv med tilstrekkelig fall til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er kun naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på våtrommet.	

Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er bad pusset opp i 2009.	
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?	Nei
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.	
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG-2 pga. alder på tettesjikt	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere drengsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er kun naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på våtrommet.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad loft

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er bad pusset opp i 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Vindu er plassert i våtsone og karmist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengs åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere drengs åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er kun naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på våtrommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på våtrommet.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

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

6.26 Kryp kjeller

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

6.27 Toalettrom

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

6.28 Vannbåren varme

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

6.29 Varmesentral

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401240158	
Selger 1 navn	
Daniel Arnesen Eie	
Gateadresse	
Velandsvegen 28	
Poststed	Postnr
TAU	4121
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	
2009	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
15	
Antall måneder	
0	
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	
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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Komplette utskifting av vann og avløp i huset. Med rør i rør system
Arbeid utført av: Strand rør as
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ble bygget to nye bad
- 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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ved renovering av hus
Arbeid utført av: Strand rør as
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ved en anledning ble det blokkasje i overvannsrøret som sluk i utvendig kjellertrapp er koplet til. Medførte at rør og sluk fylles opp og kom inn kjellerdør. Spylte opp rør og fikk fjernet blokkasje.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utttheter 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
Beskrivelse: Feier vil ikke feie pipe, pga ikke godkjent takstige. Har kjøpt feiekost å feier pipe selv
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ja en sprekk i grunnmur som har vært tilstede hele mitt eierskap. Uten aktivitet
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Borebilleangrep i kjellertrapp, som var tilstede da jeg kjøpte. Har vert tilstede i hele mitt eierskap, ingen aktivitet. Ble også gravd ny drenering av hus etter jeg overtok.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Rogaland elektro hadde arbeidet med elektrisk ved totalrenoeringen av bolig. Da ble hele det elektriske anlegget byttet ut. Eltervåg elektro hadde det elektriske arbeidet ved påbygging av garasje
Arbeid utført av: Rogaland elektro/ eltervåg elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja

Document reference: 1401240158

Document reference: 1401240158

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Har elbillader. Egen 32 amp kurs

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

RT ved totalrenovering av bolig. FA Bygg ved reising av garasje

Arbeid utført av

Ryfylke trelast/ FA bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Garasje, bruksendring i hus fra opprinnelig plantegning

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Søk om i kommune, og godkjent

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

Beskrivelse

Gjort privat målinger i kjeller

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

Under 200

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport sier så

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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).

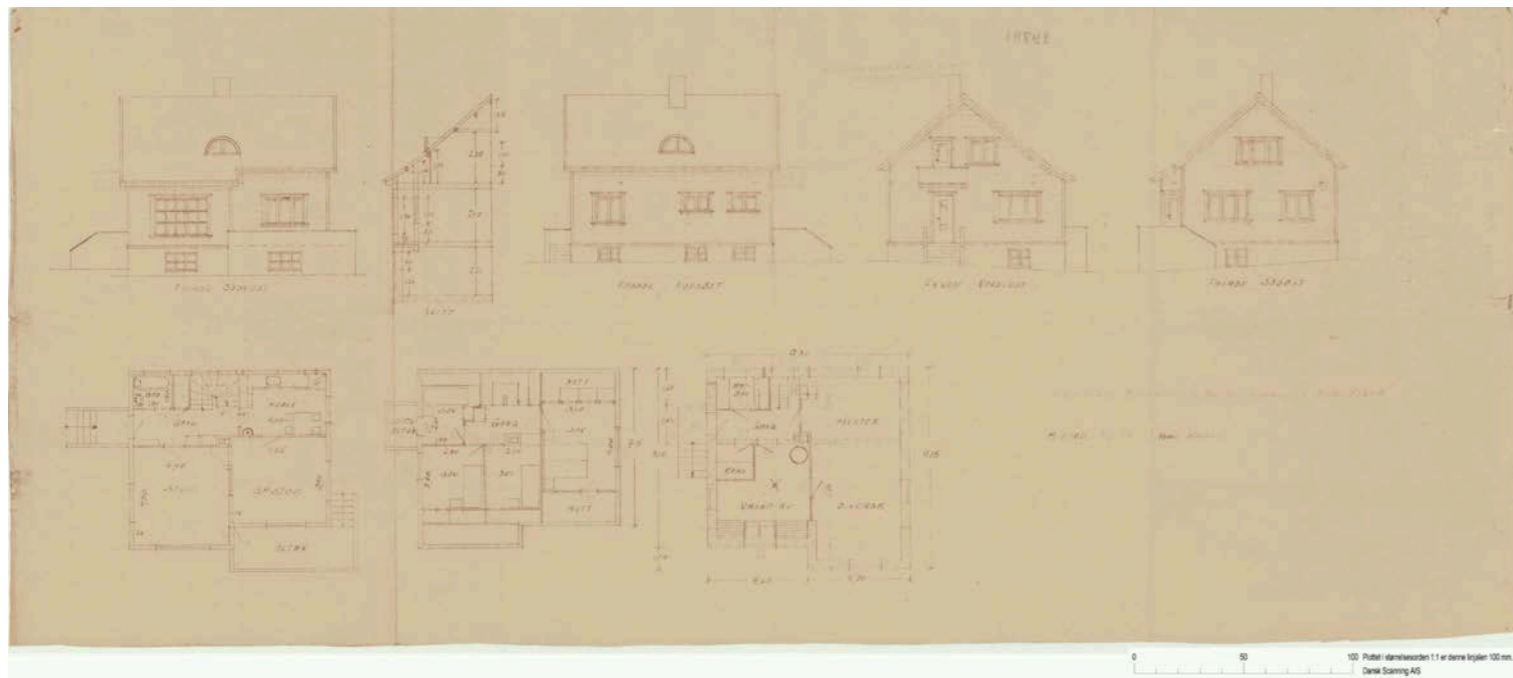
Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 iht vilkår.

Document reference: 1401240158

Document reference: 1401240158



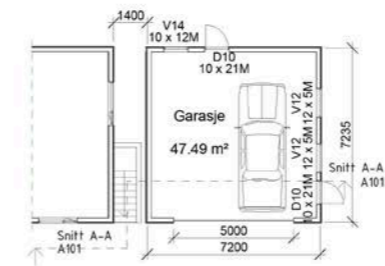
Fasade Nord



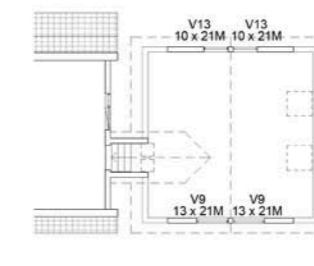
Fasade Sør



Fasade Øst



Plan 1.etg.

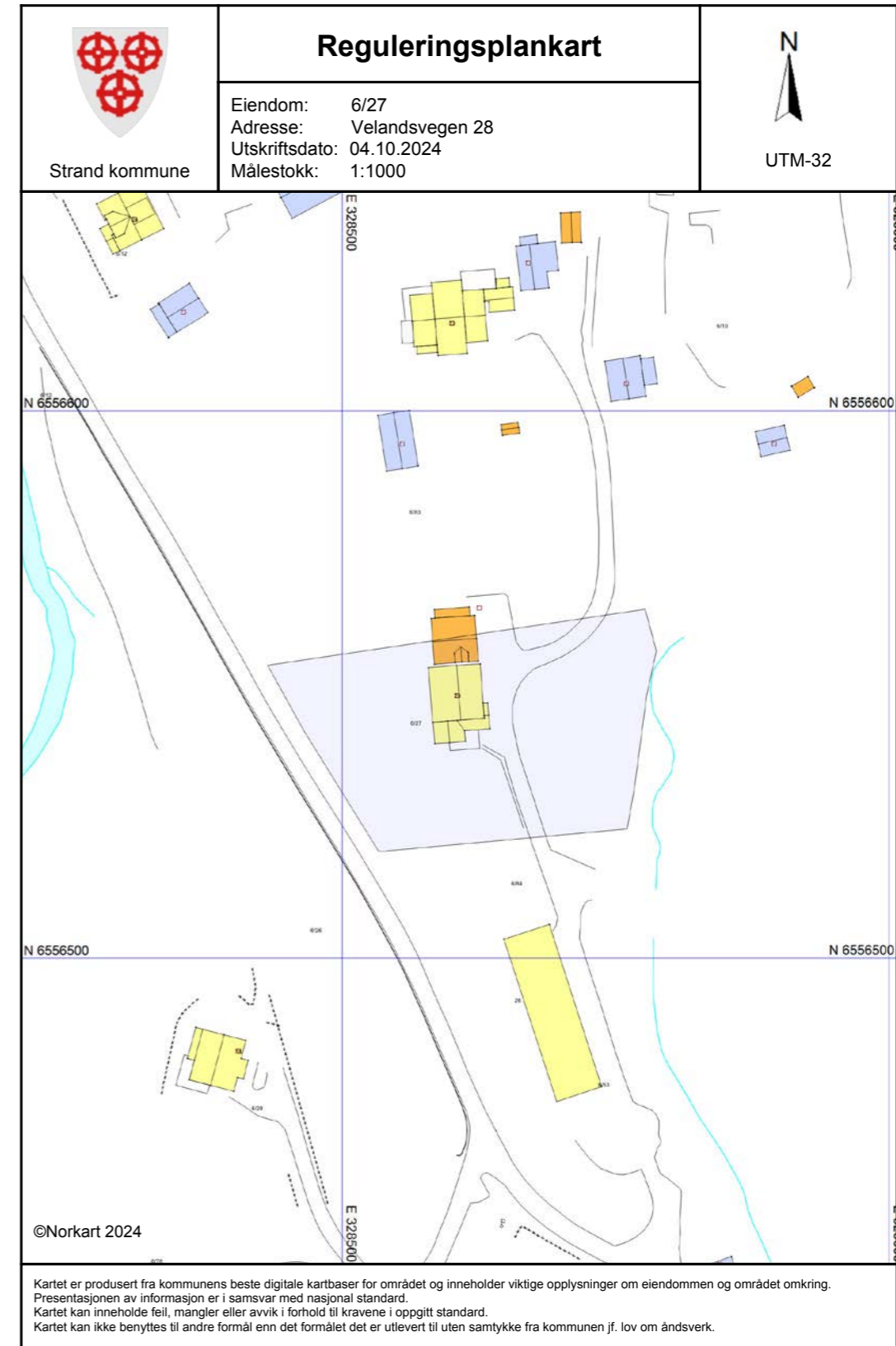
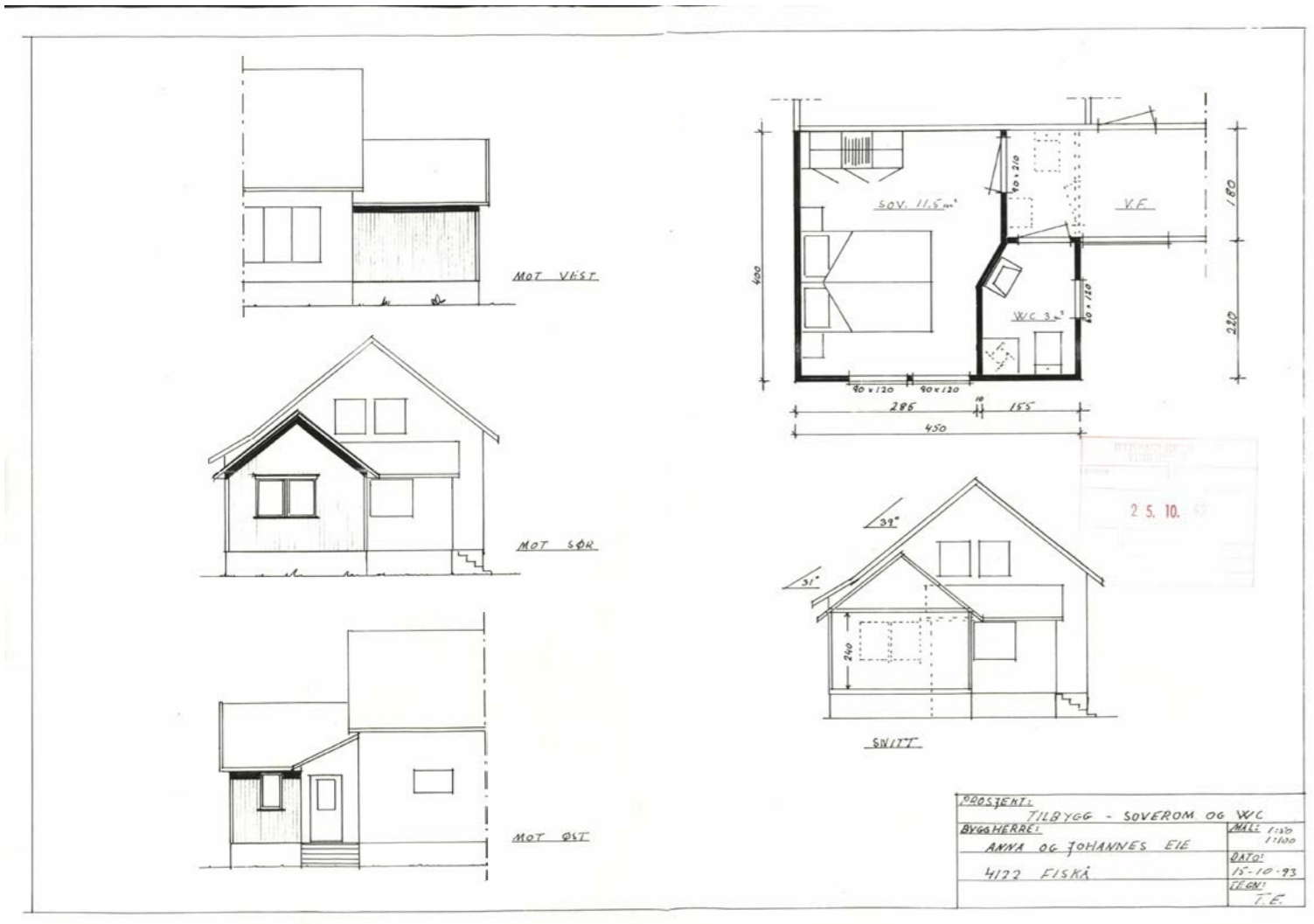


Plan 2.etg.

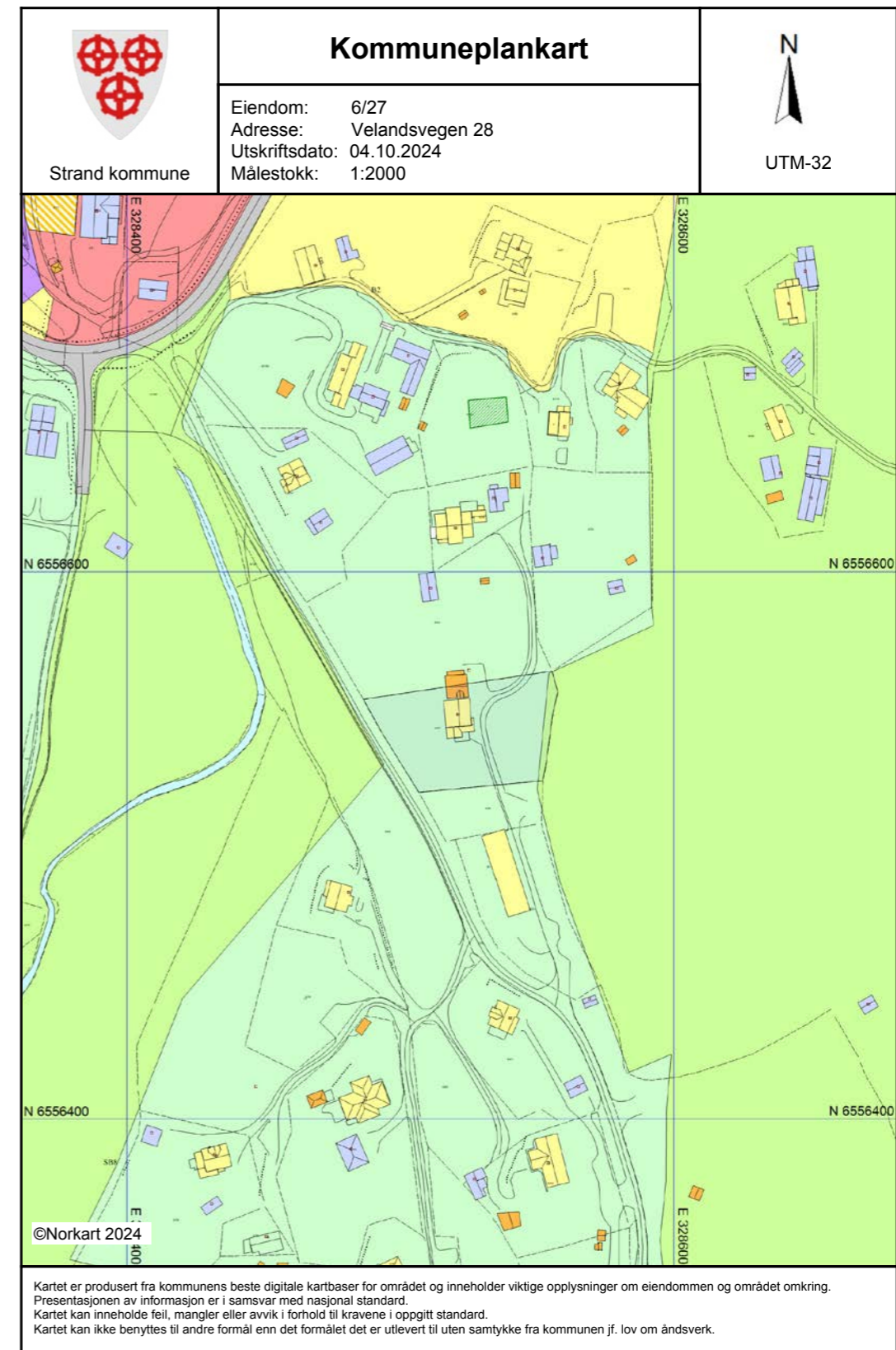


Snitt A-A
1 : 100

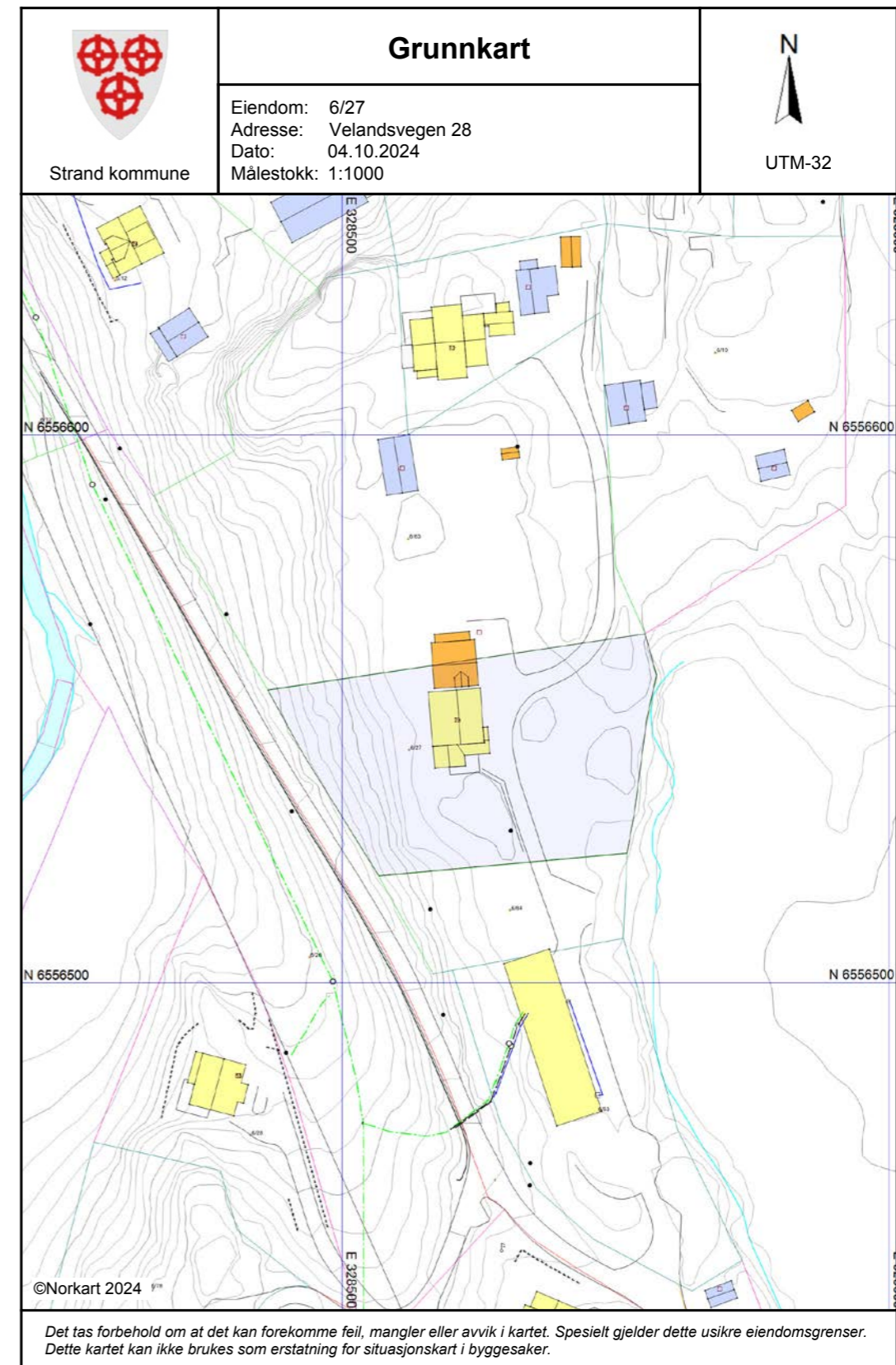
Daniel Eie, Tilbygg garasje
Planer og Fasader
FA Bygg 05.09.17



Tegnforklaring	
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
Innsjøer og vassdrag	
	Kanal/Greft
Eiendomsinformasjon	
	Abc Gårds- og bruksnummer
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Bygningsmessige anlegg	
	Flaggstang
	Lodrett forstøtningsmur
Adresser	
	Abc Adressepunkttekst
Vegsituasjon	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant

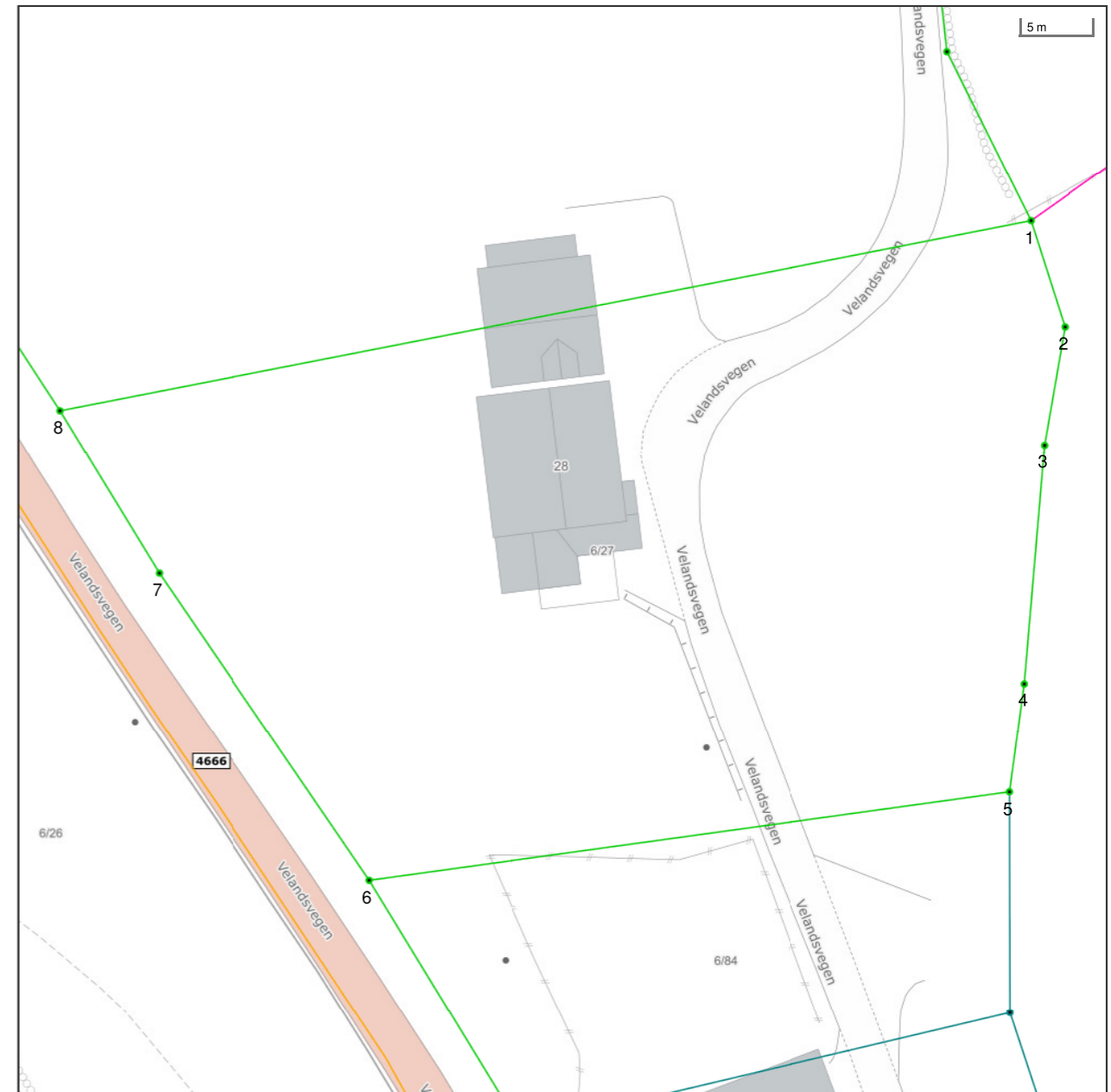


Tegnforklaring	
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Veg - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene
	Strandlinje sjø
	Strandlinje sjø
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Abc Påskrift områdenavn
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
	Abc Gårds- og bruksnummer
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Adresser	
	Abc Adressepunkttekst
Vegsituasjon	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant



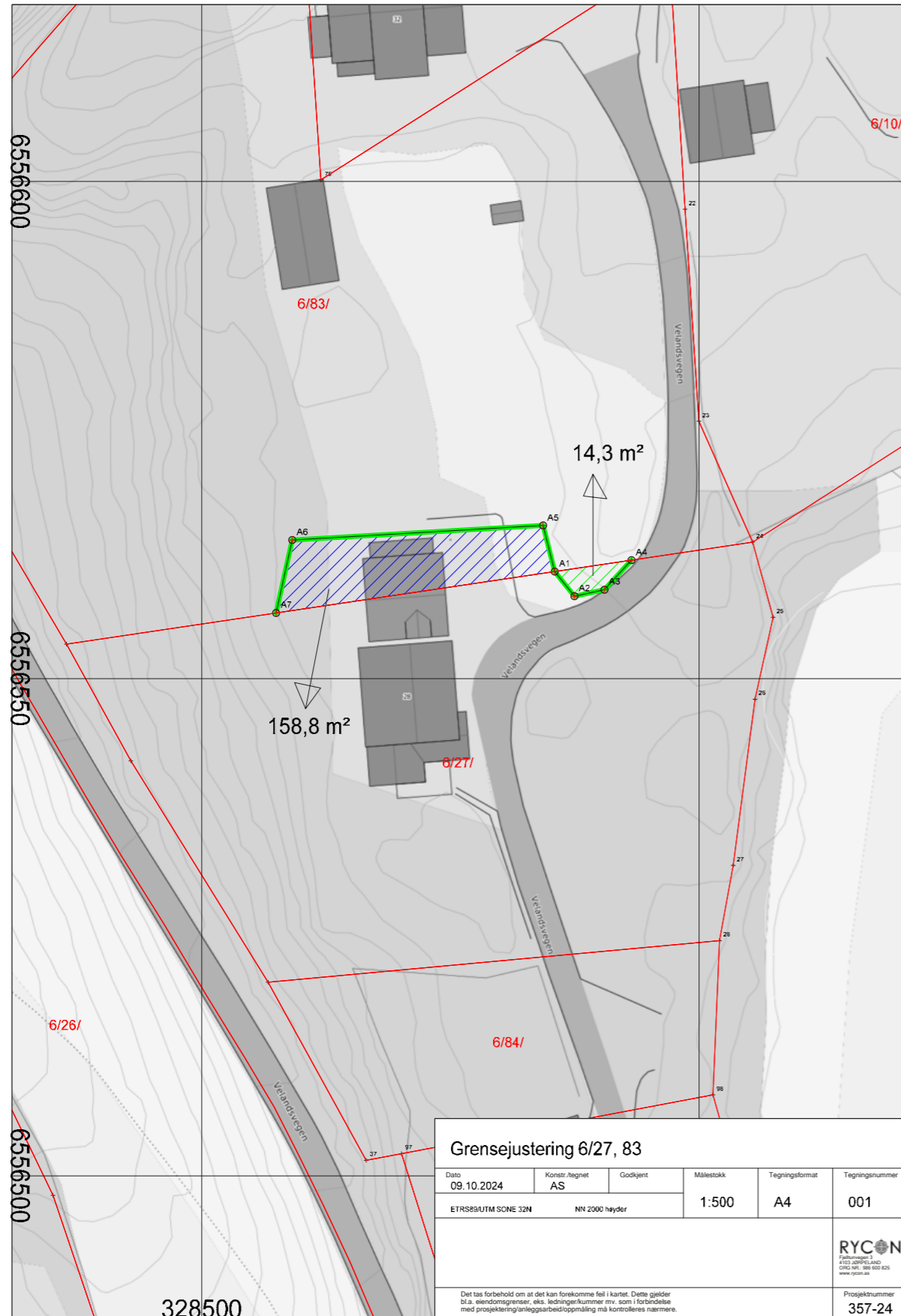


Eiendomskart for eiendom 1130 - 6/27//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



Grensejustering 6/27, 83						
Dato	Konstr./egnet	Godkjent	Målestokk	Tegningsformat	Tegningsnummer	
09.10.2024	AS		1:500	A4	001	
ETRS89UTM SONE 32N NN 2000 høyder						
				RYCON		
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil i kartet. Dette gjelder bl.a. eiendomsgrenser, eks. ledninger/kummer mv. som i forbindelse med prosjektering/innleggsarbeid oppmåling må kontrolleres nærmere.				Prosjektnummer 357-24		

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 237,30 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6556542,47 Øst 328512,29

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556563,73	328555,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,74	
2	6556556,17	328557,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,84	
3	6556547,93	328555,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,44	
4	6556531,22	328553,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,85	
5	6556523,66	328552,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,68	
6	6556519,48	328506,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,57	
7	6556541,73	328492,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,18	
8	6556553,47	328486,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,40	

Nabolagsprofil

Velandsvegen 28

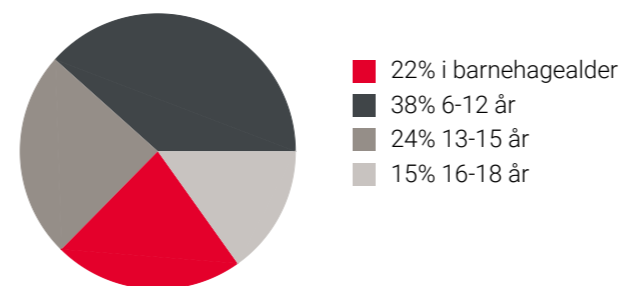
Offentlig transport

Fiskåkrossen Linje 130	6 min 0.4 km
Stavanger Sola	47 min

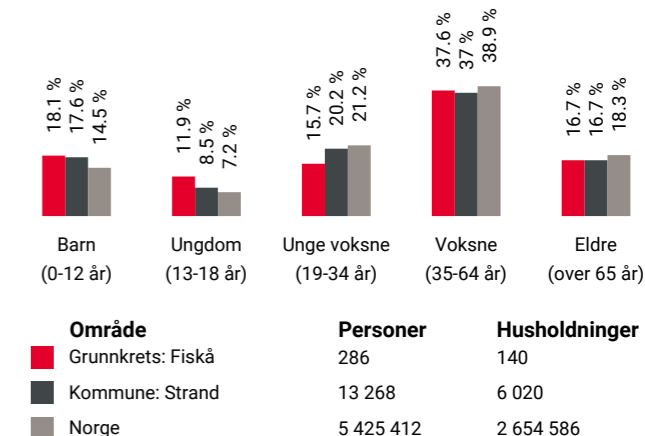
Skoler

Nordre Strand skole (1-7 kl.) 68 elever, 6 klasser	13 min 0.9 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 118 elever, 7 klasser	12 min 10.3 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 196 elever, 8 klasser	13 min 11.1 km
Strand videregående skole 400 elever	12 min 10.6 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	38 min 36.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

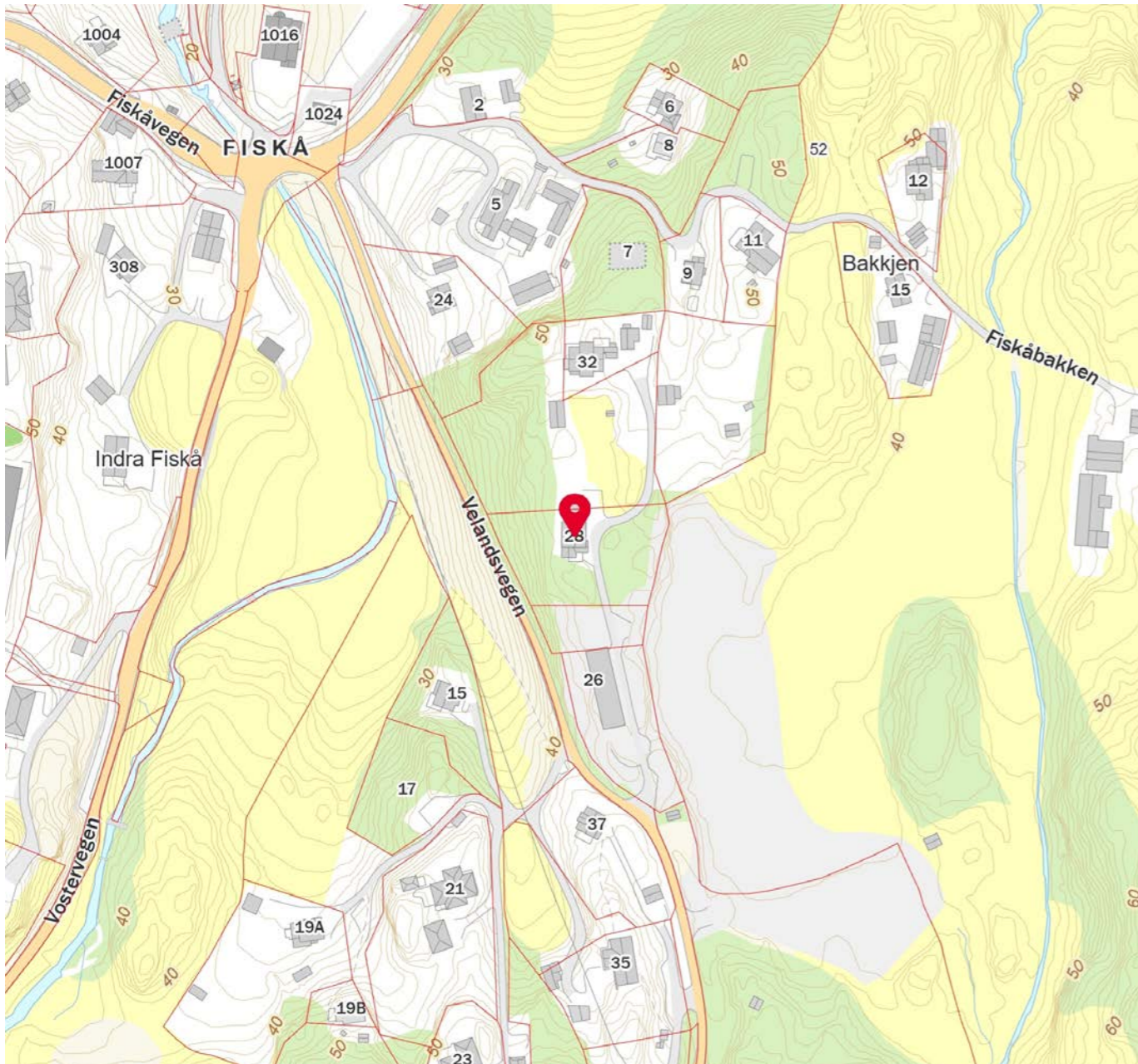
Eikehaugen barnehage (1-5 år)	13 min 0.9 km
38 barn	

Dagligvare

Kiwi Tau	13 min
PostNord	10.8 km
Rema 1000 Tau	14 min

Sport

Fiskå balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
Nordre strand skole Aktivitetshall, fotball	13 min 0.9 km
Akilles Treningssenter	13 min
Fitnesspoint Jørpeland	27 min



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 eignedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 renovert 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.



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Velandsvegen 28
4121 TAUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion EspedalTelefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon