



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Nesahaugen 3, 4076 VASSØY

**Flott familiebolig
nærhet til sjøen & flott utsikt**

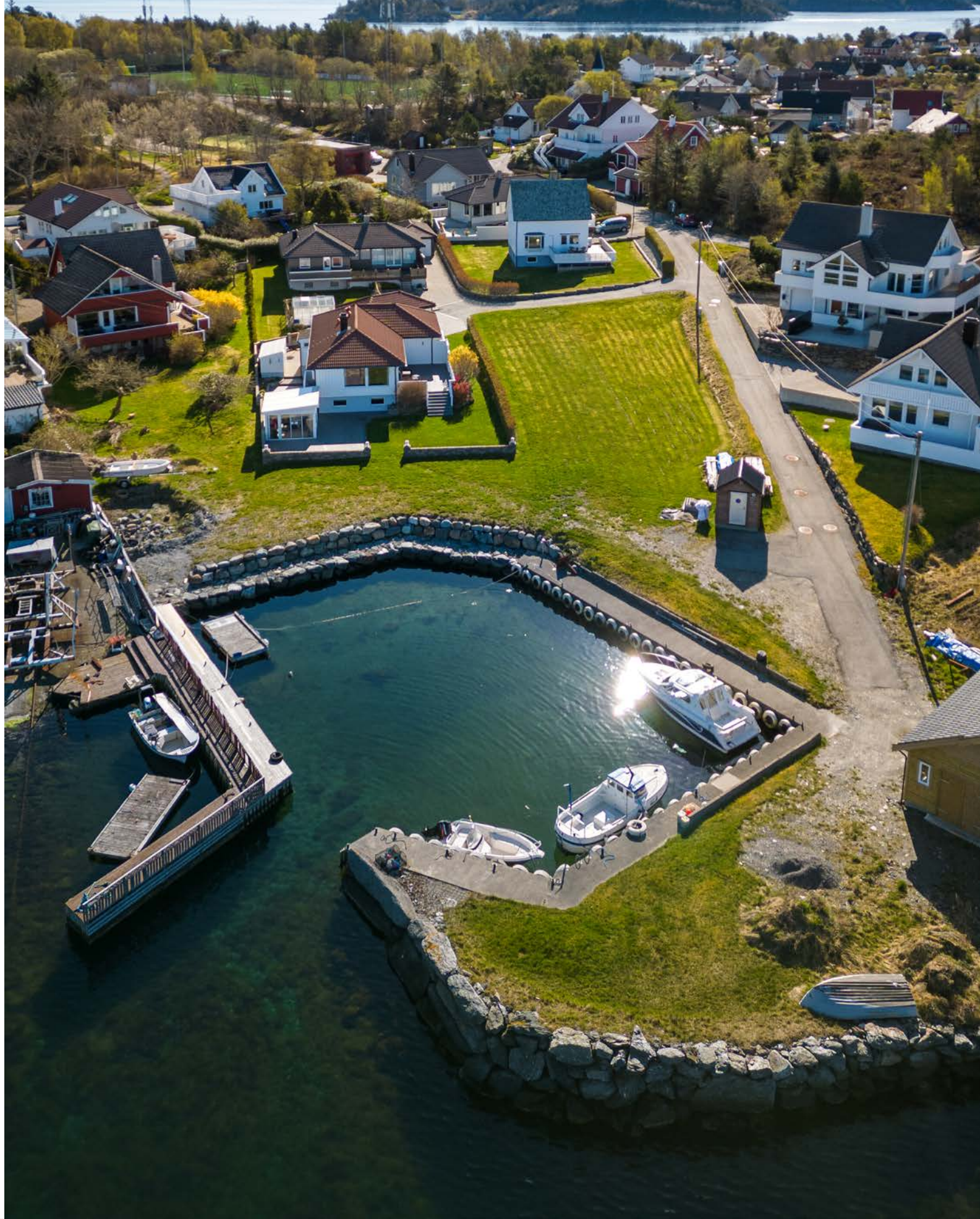
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.



Velkommen til Nesahaugen 3 på Vassøy!





Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630
E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger
Kongsgata 10, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 109 542,-
Total ink omk.: Kr 3 809 542,-
Selger: Gunn Helle Larsen
Frode Larsen
Tove Kristensen

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA/P-rom: 165/113 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 4/111
Oppdragsnr.: 1404230038

Vassøy - en herlig
perle i byfjorden

Vi har gleden av å presentere en flott enebolig i maritime omgivelser. Boligen i Nesahaugen 3 har i senere tid blitt oppusset og ligger i rolige og fredelige omgivelser på Vassøy med flott utsikt utover sjøen. Gode solforhold og stor god terrasse.

Innhold:
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, wc.
2. etasje: 3 soverom, bad/vaskerom
Kjeller: 2 store uinnredet kjellerrom (rå-kjeller) med muligheter

Vassøy ligger en kort ferjetur utenfor Stavanger sentrum. Dette er et lite koselig øysamfunn hvor man har matbutikk, skole, barnehage, flotte badeplasser, og fine turstier. Gratis bilferje fra ca midten av august 2023. Frisbeegolf. Pr dato 12 hull, arbeid igangsatt for utvidelse til 18 hull.

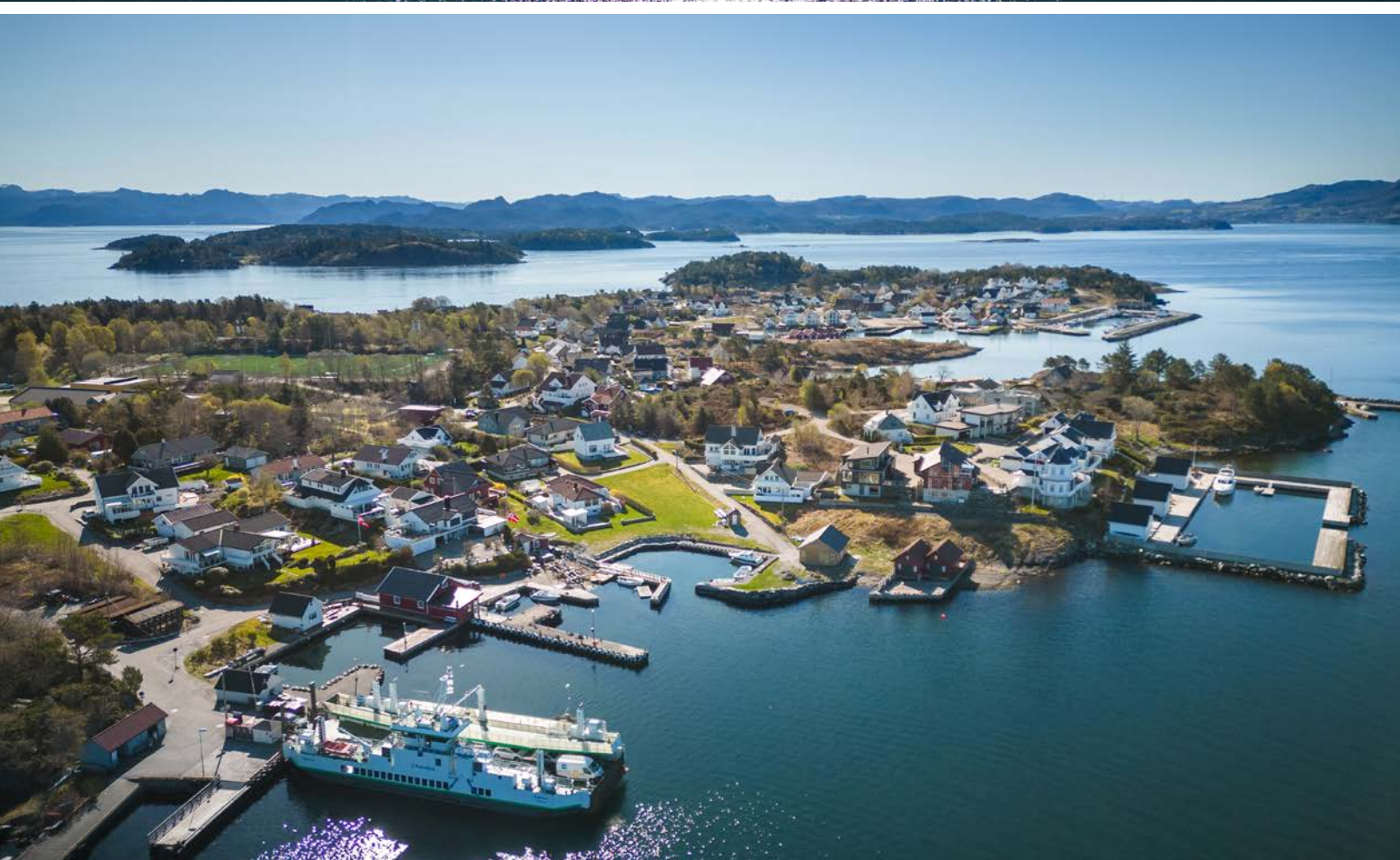
Mulighet for leie/kjøpe båtplass, (ca 700 m fra bopel)

Her får man følelsen av å ha hus og hytte i ett. Kan det bli mer idyllisk?

Hjertelig velkommen til visning!











Velkommen inn!

1. etasje: Entre, gang,
trapp, toalettrom, kjøkken, stue.

Lys & trivelig stue



Her er plass til både sofagruppe og spisegruppe. Herfra er det utgang til terrasse.





Kjøkkenet har lyse fronter og har godt med benk- og skaplass.



2. etasje:
Trapp, gang, 3 soverom, bad/vaskerom.







Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 113 m²

BRA: 165 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

605,6 m²

Tomtebeskrivelse

Lett skrånet tomt.

Grus i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen og busker.

Beliggenhet

Boligen i Nesahaugen 3 ligger i rolige og fredelige omgivelser på Vassøy med flott utsikt utover sjøen. Gode solforhold.

Vassøy ligger en kort ferjetur utenfor Stavanger sentrum. Dette er et lite koselig nysamfunn hvor man har matbutikk, skole, barnehage, flotte badeplasser, og fine turstier.

Gratis bilferje fra ca midten av august 2023.

Frisbeegolf. Pr dato 12 hull, arbeid igangsatt for utvidelse til 18 hull.

Her får man følelsen av å ha hus og hytte i ett. Kan det bli mer idyllisk?

Adkomst

Ferje fra Fiskepiren i Stavanger.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebbyggelsen

Veletablert område med hovedsakelig småhus og eneboliger

Bygningsakkryndig

Terje Tollefsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Såle med i sted-støpt betong.

Grunnmur med blokker som er pusset.

Yttervegger i bindingsverk/plank som utvendig er kledd med trepanel.

Saltak tekket med skifer.

Innhold

1. etasje: Entree, gang, trapp, toalettrom, kjøkken, stue.

2. etasje: Trapp, gang, 3 soverom, bad/vaskerom.

Kjeller: Uinnredet rå-kjeller/bod.

Standard

Vi har gledet av å presentere en flott enebolig i maritime omgivelser. Boligen i Nesahaugen 3 har i senere tid blitt oppusset og ligger i rolige og fredelige omgivelser på Vassøy med flott utsikt utover sjøen. Gode solforhold og stor god terrasse.

Man kommer først inn i en gang med plass til å henge fra seg yttertøy. Videre har man lys og trivelig stue med plass til både sofagruppe og spisegruppe. Herfra er det utgang til terrasse. Kjøkkenet har lyse fronter og har godt med benk- og skapplass. Det er også et praktisk gjestetoalett i denne etasjen. I andre etasje finner man 3 gode soverom og badet. På badet er det vask, wc, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Kjelleren er uinnredet rå-kjeller for oppbevaring. Her vil det kunne være muligheter for å få laget til flere rom om ønskelig.

Gratis bilferje fra ca midten av august 2023.
Frisbeegolf. Pr dato 12 hull, arbeid igangsatt for utvidelse til 18 hull.

Mulighet for leie/kjøpe båt plass, (ca 700 m fra bopel)

Hjertelig velkommen til visning!

FORANDRING ETTER BYGGEÅR

2013 - ny drenering på 3 sider av boligen. Arbeid utført av fagfolk.

2013 - ny stikkledning med avløp. Arbeid utført av fagfolk.

2013 - ny terrasse/platting. Arbeid utført som egeninnsats.

2013 - nytt el-anlegg med sikringsskap. Utført av Rogaland Elektro.

2013 - utbedring av vegg mot sør med ny del av bunnsvill, reisverk, ny ytterledning. Arbeid utført av fagfolk.

2013 - byttet 4 stk vindu mot sør. Arbeid utført av fagfolk.

2013 - ny balkong med adkomst fra 2 etasje. Arbeid utført av fagfolk.

2013 - nytt kjøkken.

2013 - ny isolasjon på alle yttervegger samt gulv mellom kjeller/1 etasje og 1 etasje/2 etasje. Kledd innvendig med MDF plater.

2013 - oppgradert bad 2 etasje. Arbeid utført av fagfolk.

Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON TILSTAND FRA TAKSTMANN:

Det er registrert 2 stk TG 3 og 15 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater.

Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Noe svelling på innvendige dører TG 2.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering:

Totalvurdering

Drenering fra byggeår - med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for drenerings tilstand TG 2.

Drenering som er byttet (på 3 sider) TG 1.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid.

Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

På bakgrunn av dette forutsettes det at

drenerings utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

Drenering som ikke er byttet. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av

knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Grunnmur og fundament

Totalvurdering:

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/ pussede fasader.

Merknader:

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 - 30 år

Rom under terreng:

Totalvurdering:”

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Vinduer og dører:

Totalvurdering:

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vindu som er byttet i nyere tid fremstår i normalt god stand med normal slitasje TG 1.

Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak:

Noe svelling på inngangsdør og kjellerdør TG 2.

Bytte av dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalt vedlikehold fra vindusprodusent (kan variere noe). Det er antatt at vinduet vedlikeholdes med maling etter 10 år. Deretter hvert 8 år (6 år) ut levetiden. Det antas at det brukes 5 gr. smørelje hvert år til beslag og bevegelige deler.

Yttervegger:
Totalvurdering:
Det er liten luftspalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.
Kledning mot Sør er byttet 2013 fremstår i god stand TG 1.
Kledningen er ellers visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning.

MERKNAD:
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20-50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Renner og nedløp:
Totalvurdering
TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder.
Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon:
Totalvurdering
Saltak med spenn bygget etter byggemåte fra byggeår. CC spenn 96 cm.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.
Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Totalvurdering
TG 2 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.
(tiltak mot borebille/morr er utført 2013). Se egenerklæring.
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.
Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år

Ildstein/Skorstein:
Totalvurdering
Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent.
Peis-ovn i stue.
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.
TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.
Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over

tak. Bøm og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Toalettrom:
Totalvurdering
Noe svelling på dør og skap til servant TG 2.
De anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftspalte i dør for til-luft. Prisoverslag mindre enn 10 000 kr.
Toalettrom er innredet med belegg på gulv, malt vegg, servant med skap, speil og toalett.
Toalettrom fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Elektrisk:
Totalvurdering
Kurs-fortegnelse er ikke oppdatert og er ikke i samsvar med antall sikringer TG 2.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefaler e-kontroll ved eierskifte.

Varmtvannsbereder:
Totalvurdering
TG 2 bereder på grunn av alder.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år.
Anbefalt brukstid 20 år.
En utskifting av bereder som følge av opprådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Våtrom: Bad/vaskerom:
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
Det er ikke sveist belegg ved innebygget toalett.
TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.
Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år.
Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemming.
Totalvurdering av sanitzer og ventilasjon

Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.
Anbefalte tiltak sanitzer og ventilasjon
På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.

Totalvurdering fukt
Ved fukt- søk med fukt-indikator under blandebatteri er det ikke registrert forhøyede verdier.
Ved fukt- søk med fukt-indikator i nedre del av baderoms-panel er det registrert forhøyede verdier TG 2.
Det vil ikke være unormalt med noe fukt-opsug i nedre del av baderoms-panel.

Forhold som har fått TG3:

Taktekking:

Totalvurdering:
Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Ved dårlig vær er det registrert lekkasje fra tak TG 3.
Renovering av taktekking på påregnes.

Anbefalte tiltak:
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse.
Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snøfangere.
Stige-trinn for feier på tak er ikke etablert. Det må påregnes å etablere stigetinn på tak.

Trapp:

Totalvurdering:
Rekkverk på trapp til kjeller er ikke etablert TG 3.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

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 hvitevare(n)e eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
FORANDRING ETTER BYGGEÅR.
2013 - ny drenering på 3 sider av boligen. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - ny stikkledning med avløp. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - ny terrasse/platting. Arbeid utført som egeninnsats.
2013 - nytt el-anlegg med sikringsskap. Utført av Rogaland Elektro.
2013 - utbedring av vegg mot sør med ny del av bunnsvill, reisverk, ny ytterkledning. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - byttet 4 stk vindu mot sør. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - ny balkong med adkomst fra 2 etasje. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - nytt kjøkken.
2013 - ny isolasjon på alle yttervegger samt gulv mellom kjeller/1 etasje og 1 etasje/2 etasje. Kledt innvendig med MDF plater.
2013 - oppgradert bad 2 etasje. Arbeid utført av fagfolk.
Opplysninger gitt av eier.

Modernisert/Påkostet år
2013

Parkering
Parkering på tomt. Mulighet for å leie/kjøpe båtplass

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
82606512

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at bygging i det nordøstlige hjørnet av tomten ikke vil være mulig. Det vil foreligge en avtale/heftelse på dette ved overtagelse av boligen. Skal man bygge garasje på den siden av boligen, så må den ligge parallelt med boligen eller naboens garasje mot øst.

Det gjøres oppmerksom på at tomten foran boligen, mot sjøen, er regulert til bolig. Man må derfor kunne regne med at det kan komme bolig der i framtiden. Det er foreløpig ingen planer om dette.

Det foreligger ingen bygningssegninger i kommunens arkiver.

Robotgressklipper følger med i handelen

Energi
Oppvarming
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe fra 2021.
Vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

Energikarakter
G

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 640

Kommunale avgifter år

2023

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Offentlige forhold

Eiendoms betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 111 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

26.05.1956 - Dokumentnr. 301602 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:4 Bnr:23

Ferdigattest/bruksstillatelse

Det er foreligger ingen midlertidige bruksstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i kommunens arkiver.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Boligen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig og park. Plan 1765
Tomten foran mot sjøen er regulert til bolig

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse
Etter avtale med selger

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.

Plantegning

1. etasje

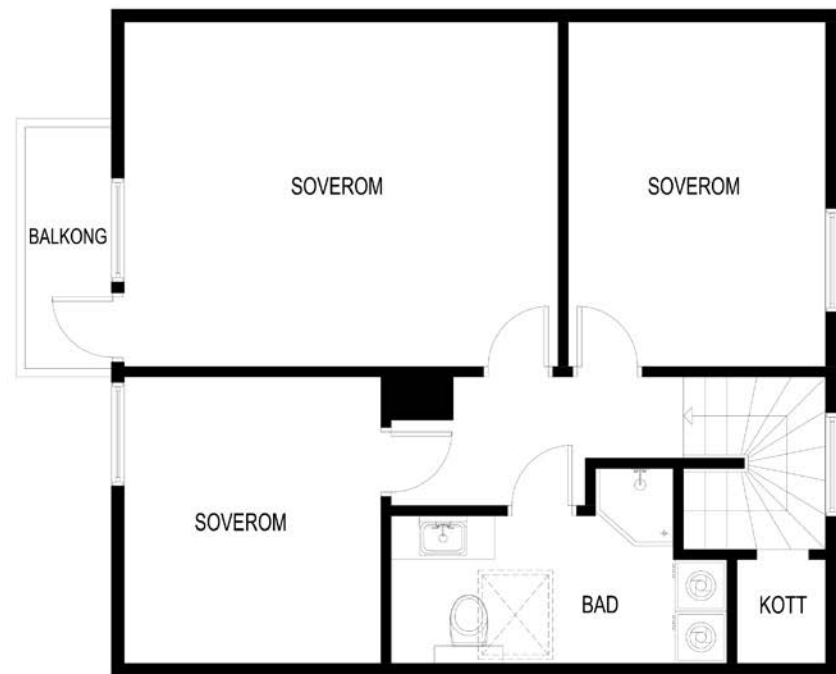


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

2. etasje

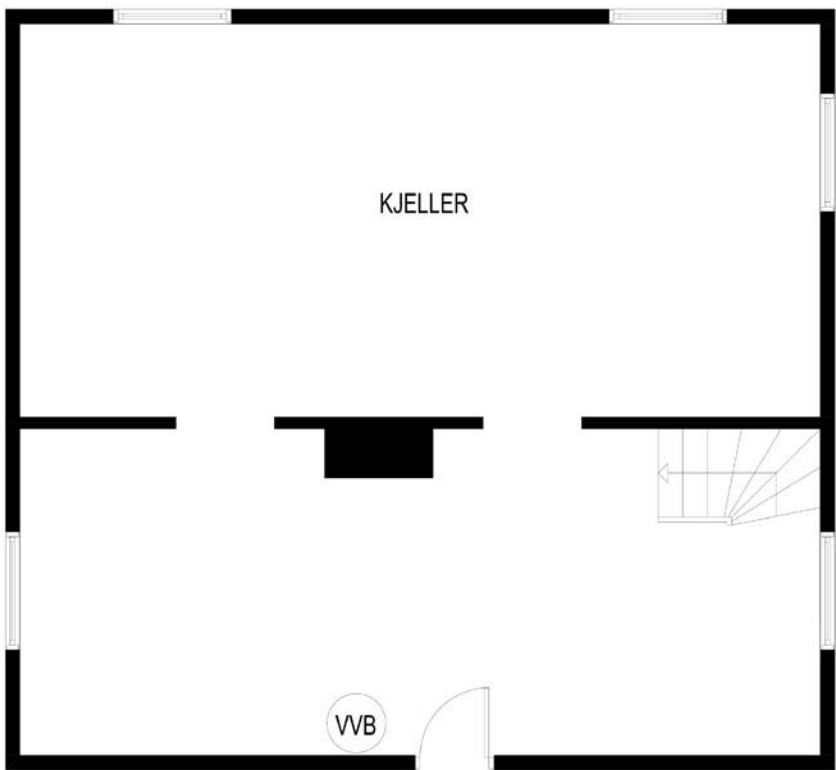


Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



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

Kjeller



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



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

Nesahaugen 3

Nabolaget Vassøy/Øyene - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fiskepiren	34 min	
Linje 1, 4, X30, 38, FB40, X60, 100	5.2 km	
Stavanger stasjon	36 min	
Linje F5, L5	6.5 km	
Stavanger Sola	50 min	

Skoler

Vassøy skole (1-7 kl.)	4 min	
61 elever, 6 klasser	0.3 km	
St. Svithun skole (8-10 kl.)	37 min	
405 elever, 27 klasser	6 km	
Kannik skole (8-10 kl.)	38 min	
571 elever, 32 klasser	7 km	
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	40 min	
309 elever, 18 klasser	8.7 km	
Bergeland videregående skole	36 min	
700 elever	5.7 km	
Stavanger katedralskole	37 min	
375 elever	6.2 km	

«Flott og rolig område med sjøutsikt, kort vei til fredet naturområde med ville dyr og variert flora.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

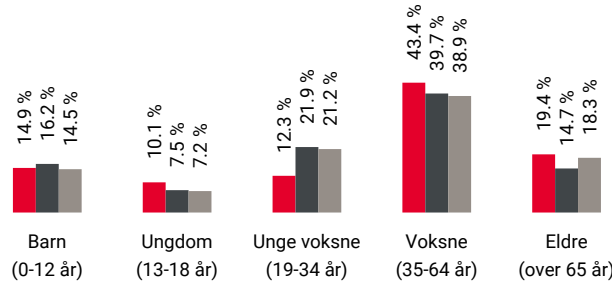
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vassøy/Øyene	676	281
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vassøy barnehage (1-5 år)	5 min	
29 barn	0.4 km	

Dagligvare

Joker Vassøy	3 min	
PostNord	0.2 km	

Primære transportmidler



1. Båt/ferge



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



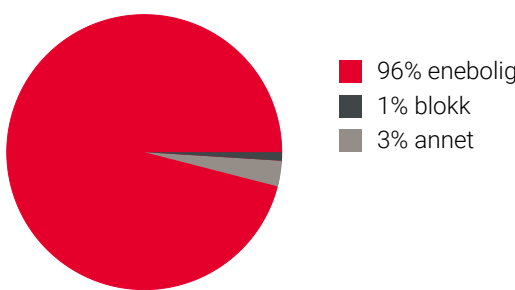
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

Vassøy idrettsanlegg - kunstgressba...	2 min	
Fotball	0.2 km	
Vassøy idrettsanlegg	2 min	
Fotball	0.2 km	
24/7 Sentrum	36 min	
ICON Stavanger	37 min	

Boligmasse



«Vassøy er en fantastisk plass å bo med nærhet til naboer og sjøen!»

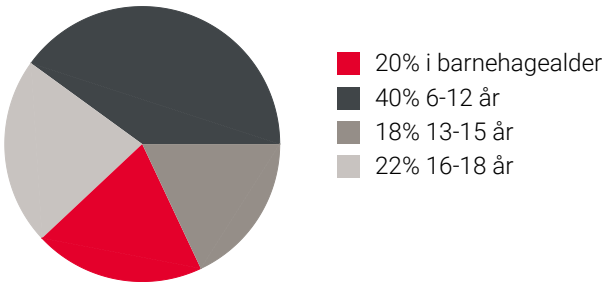


Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

MagasinBlaa	34 min	
Apotek 1 Mediegården	34 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

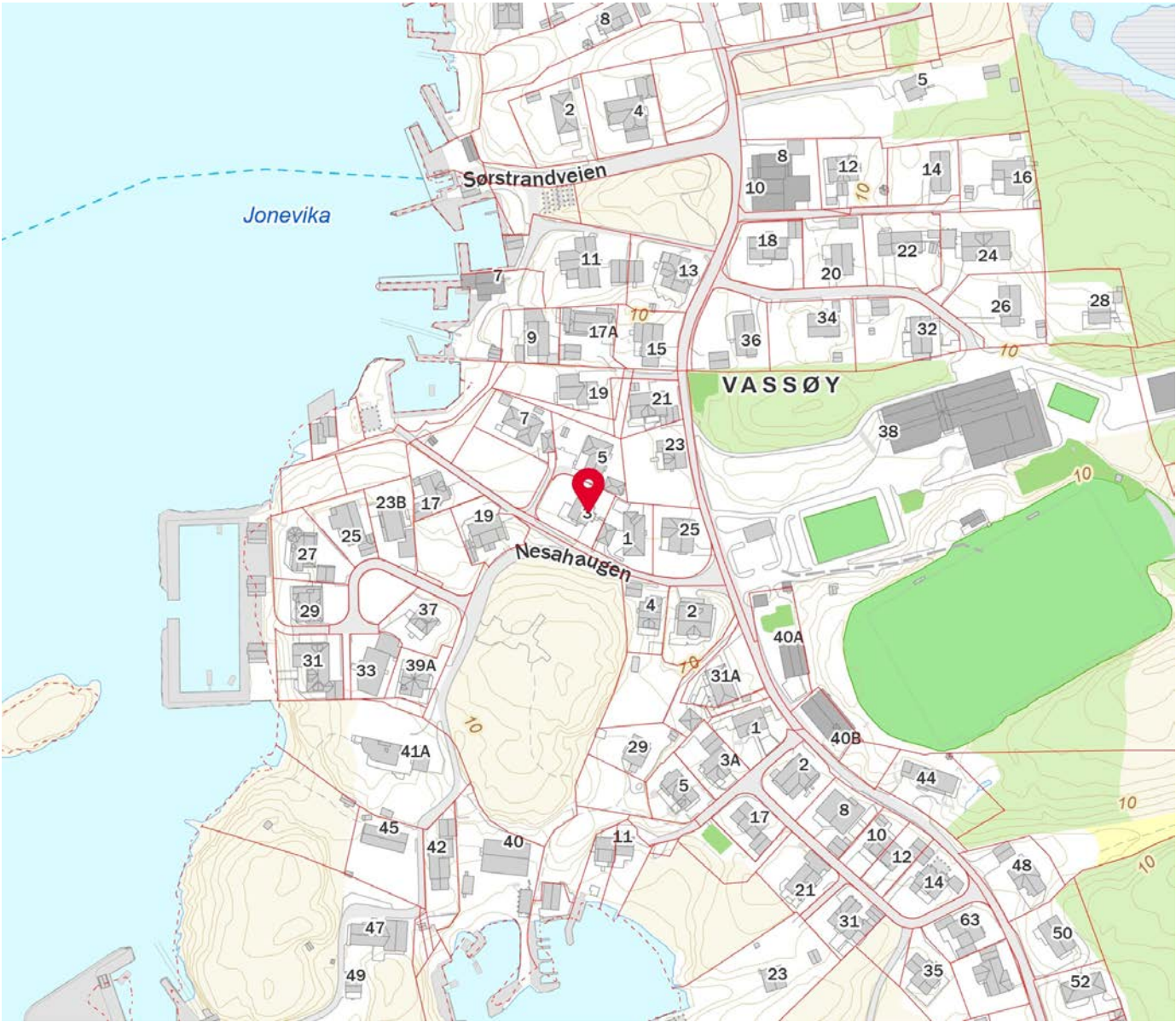
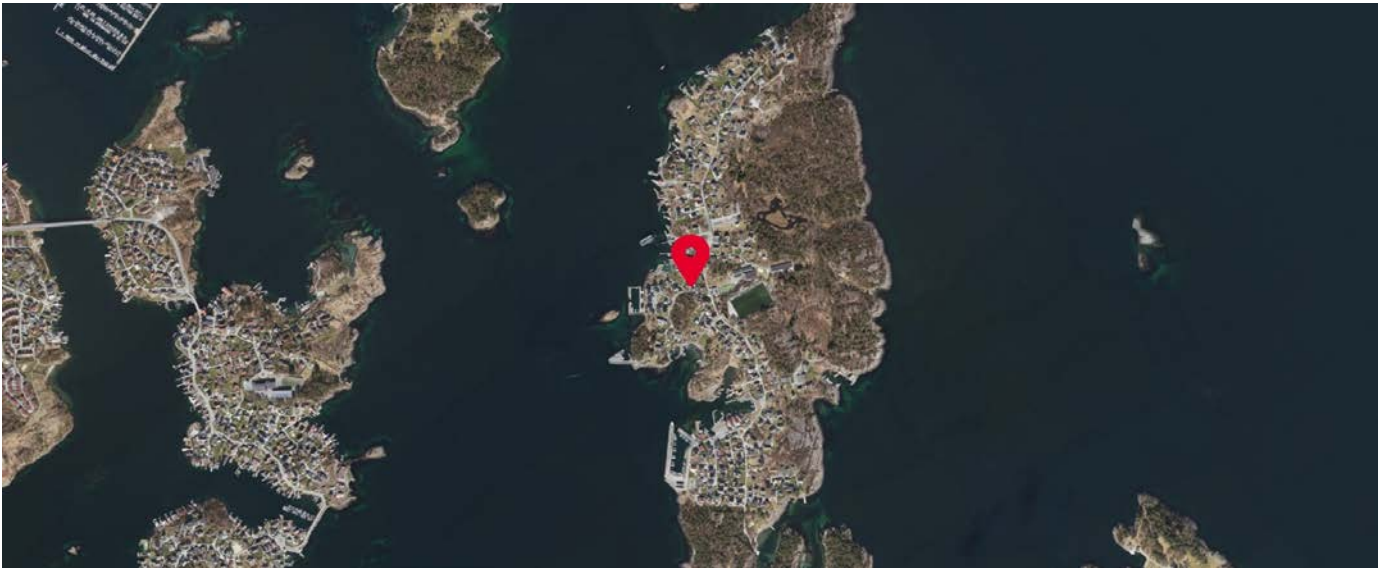
Par m. barn	
Par u. barn	
Enslig m. barn	
Enslig u. barn	
Flerfamilier	
0%	43%
Vassøy/Øyene	
Stavanger/Sandnes	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stavanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1404230038	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tove Kristiansen	Frode Larsen
Selger 3 navn	
Gunn Helle Larsen	
Gateadresse	
Nesahaugen 3	
Poststed	Postnr
VASSØY	4076
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen? År	
2013	
Hvor lenge har du bodd i boligen? Antall år	
0	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	82606512

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: TK, FL, GHL

Document reference: 1404230038

1

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

☒

Nei

☐

Ja

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renoverert bad, Fibo Tresbo våtromsplater, våtromsbelegg,

Arbeid utført av

Jacobsen rørservice, Atle Gulliksen gulvservice,

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Ny membran og sluk. 2013

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

Ny drens/avløpsrør installert 2013

Arbeid utført av

Einar Lindanger

5

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

☒

Nei

☐

Ja

6

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Tak: noe fukt observert ved kraftig vind og regn, fra østlig retning.

7

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

☒

Nei

☐

Ja

8

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

☒

Nei

☐

Ja

9

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Borebiller ble observert i bjelkelag mellom kjeller og 1.etasje. Dette ble behandlet med Boracol Trebeskyttelse, anbefalt av Faber Bygg, v/ Rolf Tore Bolme.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nytt el anlegg i hele huset , 2013

Arbeid utført av

Rogaland 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: 1404230038

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

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

☒

Nei

☐

Ja

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

Utskiftning av deler av bunnsville/reisverk. Ny kledning samt 4 stk vinduer /altandør og lufteterasse.

Arbeid utført av

Faber 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

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

Sporfilm for langtidsmåling

21.1

Radonmåling

Ar

2022

Verdi

47/56

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1404230038

Initialer selger: TK, FL, GH

2

Initialer selger: TK, FL, GH

3

Tilleggskommentar

Boligen har vært utleid fra april 2014 til dd. Leietaker har informert om fuktskade på benkeplate bak vasken. Noen sprekker i murpussen på grunnmuren.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1404230038

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Kristensen	567e645e8609f6ebb833d5e2039e89bb829785f9	26.04.2023 19:26:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Larsen	c295f10c994dd539ae9f1bc209115c95e2849276	26.04.2023 19:28:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Helle Larsen	a03e02eecbf8d1714bff9817c6d3ca7b5d9bf8ff	26.04.2023 19:27:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404230038

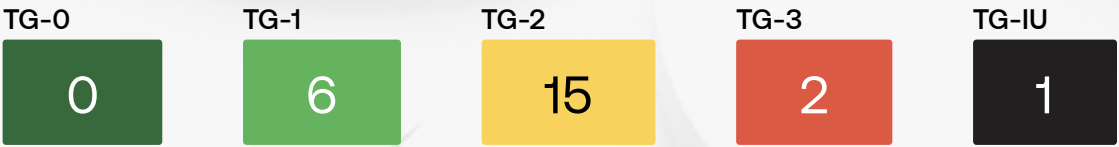
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Nesahaugen 3 4076 VASSØY

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier Enebolig
Byggeår: 1958
Areal (BRA): 165 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttmurer, 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/4051>

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

Taktekking

Totalvurdering

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå. Ved dårlig vær er det registrert lekkasje fra tak TG 3. Renovering av taktekking på påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere.

Stige-trinn for feier på tak er ikke etablert. Det må påregnes å etablere stigetrin på tak.

Trapp

Totalvurdering

Rekkverk på trapp til kjeller er ikke etablert TG 3.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Drenering fra byggeår - med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand TG 2.

Drenering som er byttet (på 3 sider) TG 1.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

Drenering som ikke er byttet. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefaler el-kontroll ved eierskifte.

Totalvurdering

TG 2 bereder på grunn av alder.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke sveist belegg ved innebygget toalett.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.

Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år.

Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.

Totalvurdering fukt

Ved fukt- søk med fukt-indikator under blandedbatteri er det ikke registrert forhøyede verdier.

Ved fukt- søk med fukt-indikator i nedre del av baderoms-panel er det registrert forhøyede verdier TG 2.

Det vil ikke være unormalt med noe fukt-opsug i nedre del av baderoms-panel.

Bygningsdeler med TG-IU

Ventilasjon

Totalvurdering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.4.2023

Rapportdato
26.4.2023

Hjemmelshavere

Navn:	Frode Larsen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Gunn Helle Larsen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Tove Kristensen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Terje Tollefsen	Telefon:	91174769
Firma:	Teft Eiendom A/S	Dato:	26.4.2023
Adresse:	Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes	Epost:	terje@tefteiendom.no



Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000. Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse:	Nesahaugen 3, 4076 Vassøy		
Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	4
Seksjonsnr:		Andelsnr:	
Byggeår:	1958	Bruksnr:	111
Boligtype:	Selveier Enebolig	Festenr:	
		Leilighetsnr:	

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN
Lett skrånet tomt.
Grus i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen og busker.

OM BYGGEMETODEN
Såle med i sted-støpt betong.
Grunnmur med blokker som er pusset.
Yttervegger i bindingsverk/plank som utvendig er kledd med trepanel.
Saltak tekket med skifer.

INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Belegg og parkett på gulv. Malt vegg og tak.
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

Parkering i gårdsrom.

FORANDRING ETTER BYGGEÅR.

2013 - ny drenering på 3 sider av boligen. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - ny stikkledning med avløp. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - ny terrasse/platting. Arbeid utført som egeninnsats.
2013 - nytt el-anlegg med sikringsskap. Utført av Rogaland Elektro.
2013 - utbedring av vegg mot sør med ny del av bunnsvill, reisverk, ny ytterkledning. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - byttet 4 stk vindu mot sør. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - ny balkong med adkomst fra 2 etasje. Arbeid utført av fagfolk.
2013 - nytt kjøkken.
2013 - ny isolasjon på alle yttervegger samt gulv mellom kjeller/1 etasje og 1 etasje/2 etasje. Kledd innvendig med MDF plater.
2013 - oppgradert bad 2 etasje. Arbeid utført av fagfolk.
Opplysninger gitt av eier.

KONLUSJON

Deler av boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med normal slitasje.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Førøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 2 stk TG 3 og 15 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.
Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater.
Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Noe svelling på innvendige dører TG 2.

Rundt utvendig trapp til kjeller og tapp ved inngang er rekkverk ikke etablert TG 3.
Det anbefales å etablere rekkverk etter gjeldene standard. Prisoverslag mindre enn 10 000 kr.

Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	52	0	52		Uinnredet rå-kjeller/bod.
1. etasje	61	61	0	Entre, gang, trapp, toalettrom, kjøkken, stue.	
2. etasje	52	52	0	Trapp, gang, 3 soverom, bad/vaskerom.	
Totalt	165	113	52		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med blokker som er pusset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er byttet på 3 sider 2013.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Drenering på 3 sider er byttet 2013. Fuktsikring mot grunn/gulv og en side på boligen er fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Drenering er byttet på 3 siders boligen. Grunnmurs-plast er synlig over bakke. Topplist er montert.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Dreneringen/fuktsikring fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmurs-flater/gulv.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Overflatevann fra tilbygg ved inngang går til bakke.	

Totalvurdering av drenering

Drenering fra byggeår - med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand TG 2.

Drenering som er byttet (på 3 sider) TG 1.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

Drenering som ikke er byttet. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur med blokker som er pusset.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.Grunnforholdene er ikke dokumentert.Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur med blokker som er pusset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.	

Totalvurdering av grunnmur og fundament

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader.

Merknader:

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller og grunnmuren er fritt eksponert.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur/gulv.	
Totalvurdering av rom under terreng	
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting med adkomst fra stue og utvendig bygget i trekonstruksjoner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ny 2013. Arbeid utført som egeninnsats.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Mindre skjevheter er observert.	
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere en ens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 88 cm. Fungerer med dagens løsning.	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Overflatevann går til bakke.	

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting

Terrasse/platting/balkong med tilkomst fra stue og utvendig. Oppført med søyler/dragar/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.

Fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom 2 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er ny 2013. Arbeid utført av fagfolk.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.	
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere en ens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 90 cm. Fungerer med dagens løsning.	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Overflatevann går til bakke.	

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting

Balkong med adkomst fra soverom 2 etasje bygget i trekonstruksjoner dekket med terrasse-bord i trevirke.

Fremstår i god stand med normal slitasje.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noen vindu er skiftet i perioden 2011 - 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.	
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.	
Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Vindu fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse.	
Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.	
Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.	
Man kan kun anta at vindu er montert etter gjeldene anvisning.	
Totalvurdering av vinduer og dører	
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.	
Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.	
Vindu som er byttet i nyere tid fremstår i normalt god stand med normal slitasje TG 1.	
Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.	
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr. Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr. Prisoverslag for bytte av takvindu pr stk. 30000 - 50000 kr.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Noe svelling på inngangsdør og kjellerdør TG 2. Bytte av dører må påregnes i tiden som kommer.	
Anbefalt vedlikehold fra vindusprodusent (kan variere noe): Det er antatt at vinduet vedlikeholdes med maling etter 10 år. Deretter hvert 8 år (6 år) ut levetiden. Det antas at det brukes 5 gr. smøreolje hvert år til beslag og bevegelige deler.	

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår.	
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige innvendige delen av konstruksjonen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er innvendig isolert mot yttervegger 2013. Kledning mot sør er byttet 2013.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørrking.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Det er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon med sløyfer mellom lekter etter byggemåte fra byggeår er observert ved stedvis sjekk.	
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.	
Totalvurdering av yttervegger	
Det er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.	
Kledning mot Sør er byttet 2013 fremstår i god stand TG 1. Kledningen er ellers visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning.	
MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.	

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Det registreres stedvis korrosjon/rust på takrenner/kroker. Noe retningsavvik på renner. Drypp fra renner kan forekomme.	
Totalvurdering av renner og nedløp	
TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

TG-2



Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med sperr bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperr 96 cm.	
Inspisert fra	Fra bakken
Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke.	
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
På synlig del av isolasjon er det etablert luftespalte mellom isolasjon og sutak.	
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Saltak med sperr bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperr 96 cm. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ikke kontrollert
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Noe mose/groe på tekking er observert.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Totalvurdering av taktekking	
Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå. Ved dårlig vær er det registrert lekkasje fra tak TG 3. Renovering av taktekking på påregnes.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snø-fangere. Stige-trinn for feier på tak er ikke etablert. Det må påregnes å etablere stigetrin på tak.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Ved enkel nivellering i stue er det registrert en høydeforskjell på 1, 5 cm.	
Det registreres stedvis noe knirk TG 2.	

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn
TG 2 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder. (tiltak mot borebille/morr er utført 2013). Se egenerklæring.
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 – 80 år.

6.12 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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?	Ja
Synlige sprekker på puss på pipe overtak.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.	

Totalvurdering av ildsted/skorstein
Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent.
Peis-ovn i stue. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.
TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.
Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.13 Kjøkken

TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Avtrekk fungere med enkel test.	

Totalvurdering av kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Ekstra høyde på overskap. Mekanisk avtrekk. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert koketopp. Integrert steikeovn. Frittstående oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Det er nylig avdekket vannskade på kjøkkenbenken bak vask mot vegg TG 2.
Kjøkken fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Ikke synlig tegn til fukt eller lekkasje ved visuell kontroll.	
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har etablert naturlig ventilering med spalte-ventil i vindu/lukke-vindu. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Noe svelling på dør og skap til servant TG 2.	
Er det innebygd sistene?	Nei
Totalvurdering av toalettrom	
Noe svelling på dør og skap til servant TG 2.	
De anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for til-luft. Prisoverslag mindre enn 10 000 kr.	
Toalettrom er innredet med belegg på gulv, malt vegg, servant med skap, speil og toalett. Toalettrom fremstår ellers i god stand med normal slitasje.	

6.16 Trapp

TG-3



Beskrivelse	
Trapp med åpne trinn i trekonstruksjoner til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Det er ikke etablert rekkverk i trapp til kjeller TG 3	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Rekkverk på trapp til kjeller er ikke etablert TG 3.	

Utbedringskostnader	Under 10 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.	
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.	

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Stikkledning og innvendige avløpsrør er byttet 2013. Opplysning gitt av eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakeluke påvist i kjeller.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.	
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.	

6.18 Vannledninger

TG-1



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i kjeller.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.	
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.	
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.	
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.	

Totalvurdering av vannledninger
VVS med rør i rør. Fordeler-skap er ikke etablert TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Iht. teknisk forskrift, skal åpent rørsystem være etablert i rom med vanntett gulv og sluk. Det kan derfor være muligheter for alvorlige skader ved brudd i rørsystemet. Det anbefales å etablere eget vann-skap tilknyttet rør-i-rør system og lekkasje-sikring til sluk.
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

6.19 Elektrisk

TG-2



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert 2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.	
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Kabler er skult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
Kurs-fortegnelse er ikke oppdatert og er ikke i samsvar med antall sikringer TG 2. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
På generelt grunnlag anbefaler el-kontroll ved eierskifte.	

6.20 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder
Varmtvannsbereder står i kjeller.
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2002	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.	
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.	
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
TG 2 bereder på grunn av alder.	
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.	

6.21 Ventilasjon

TG-IU

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Totalvurdering av ventilasjon	
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.	

6.22 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert 2013 med nytt belegg og innredning.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Registrert fall til sluk tilfredsstillter ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Ramme på gulv mot dusj-sone (dusjhjørne) hindrer direkte tilkomst til sluk for evt lekkasjevann utenfor dusjsonen.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Dør er plassert i våtsone.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Utførelse av foringer og listverk mot dør er ikke en fukt-sikker løsning.	
Ved normal bruk beskytter dusj-vegg dør mot vann-søl.	
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-1
Registrert fall til sluk tilfredsstillter ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.	
Overflater fremstår i normalt god stand med normal slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.	
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring.	
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
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet levetid.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det er ikke sveist belegg ved innebygget toalett. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Våtrom er innredet med. Belegg på gulv. Baderoms-panel på vegg. Servant med skap. Speil. Dusj-vegg. Toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med utkast i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.	
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne TG 2. KONSEKVENS Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.	
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Totalvurdering fukt	TG-2
Ved fukt- søk med fukt-indikator under blandebatteri er det ikke registrert forhøyede verdier. Ved fukt- søk med fukt-indikator i nedre del av baderoms-panel er det registrert forhøyede verdier TG 2. Det vil ikke være unormalt med noe fukt-opsug i nedre del av baderoms-panel.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Arbeid med belegg og innredning er utført av fagfolk. Se egenerklæring.	

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

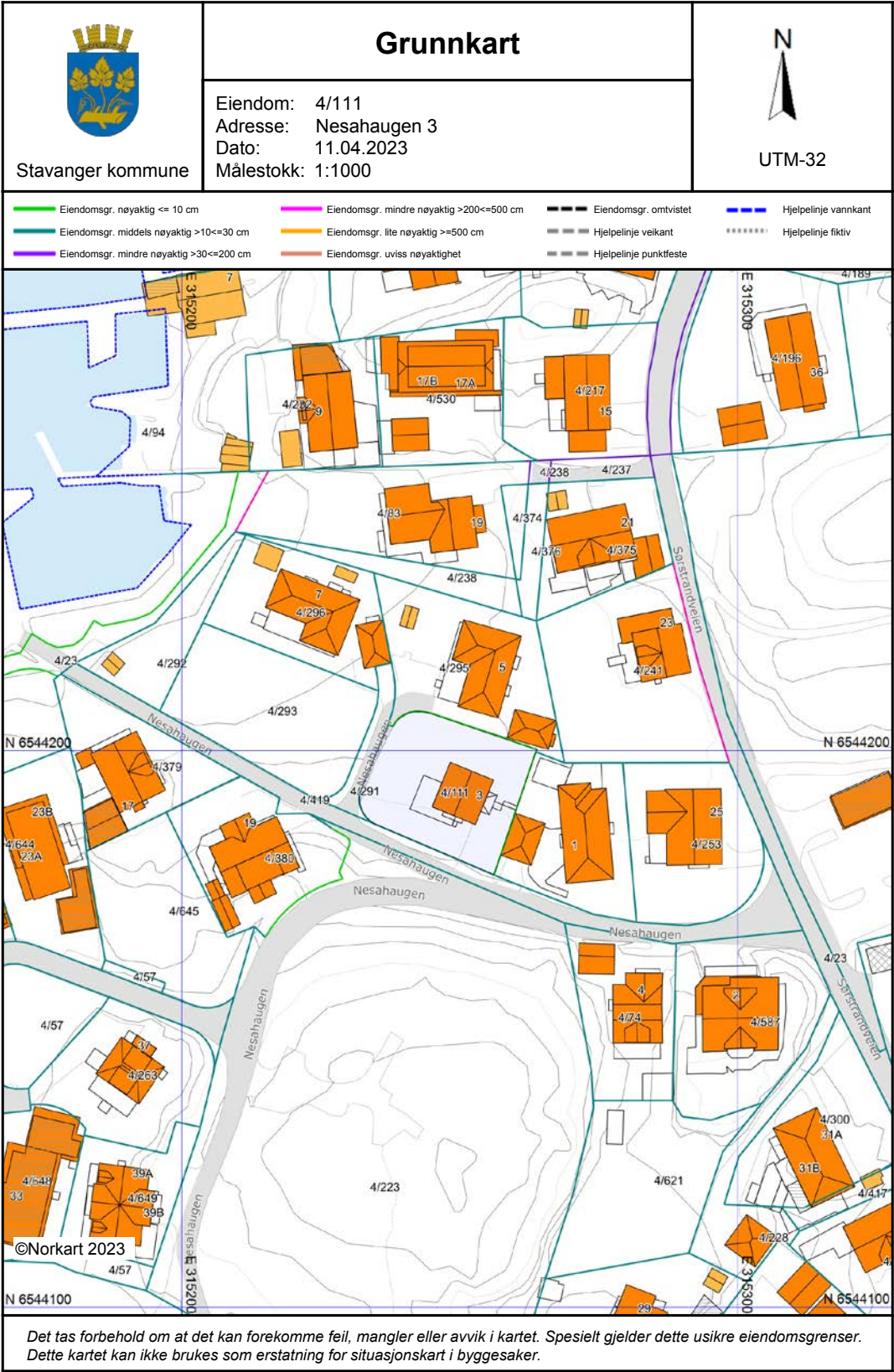
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nesahaugen 3
4076 VASSØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Oppdragsnummer: 1404230038

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.04.2023

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