



aktiv.

Stangelandsvegen 357, 4354 VOLL

**Enebolig med stor driftsbygning
Landlige omgivelser
Stor tomt på over 5,7 mål**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969
E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 950 000,-
Omkostn.: Kr 224 990,-
Total ink omk.: Kr 9 174 990,-
Selger: André Strand
Anne Monica Line

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 239/1941 kvm
Tomtstr.: 5770.2 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1403240317

Idyllisk eiendom! Like ved ligger Figgjoelva og fine turområder.

Innhold:

Kjeller: Uinnredet rom/grovkjeller
1. etasje: Entré/gang/garderobe, wc, soverom, kjøkken/spisestue og stue. Utleie del: Stue/kjøkken og bad/vaskerom (ikke godkjent).
2. etasje: Gang, 5 soverom og bad.

Driftsbygning

2.etasje - 630 m²
1.etasje - 660 m²
Kjeller - 290 m²
Tot - 1580 m² - BRA-e

Hønshus/garasje

136 m² - BRA-e
1. etasje: Entré, bi-inngang, kjøkken, stue, bad og forsamlingslokale og bod (innredning ikke godkjent)

Garasje:

1. etasje: 81 kvm.
Kjeller: 41 kvm.

Eiendommen selges med eksisterende leieavtaler som per i dag utgjør ca. 29.000,- per mnd. Den ene leieavtalen avsluttes i forbindelse med eierskifte.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	48
Egenerklæring	62
Forbrukerinformasjon	116
Budskjema	117

Velkommen til Stangelandsvegen 357

Nydelig beliggenhet på Stangeland/Voll i Klepp kommune.





Fantastisk beliggenhet! Drømmeplass!

Drømmeplassen for fred og ro.

Boligen ligger fint til på en høyde med fin utsikt og hage.







Innhold:

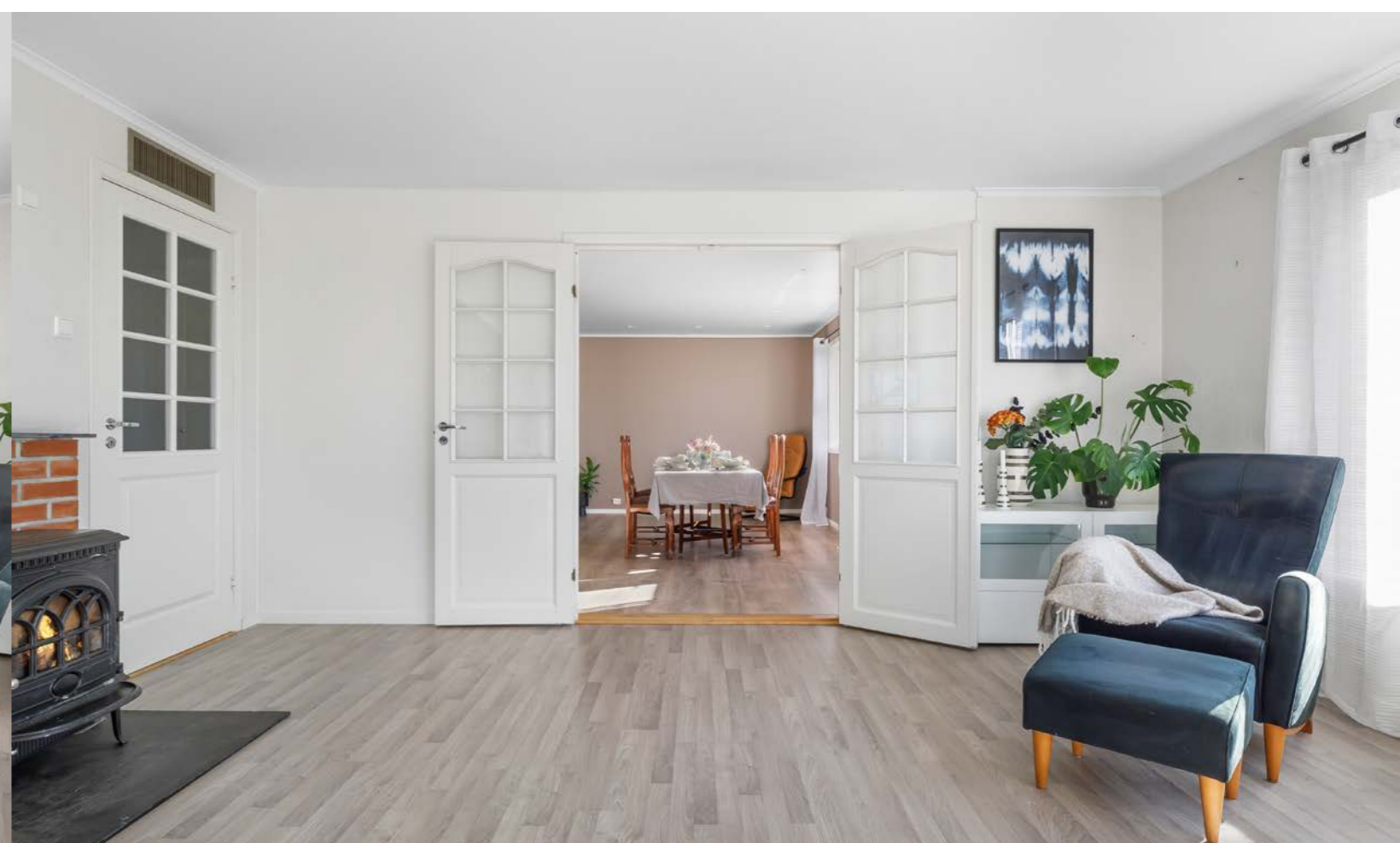
Kjeller: Uinnredet rom/grovkjeller

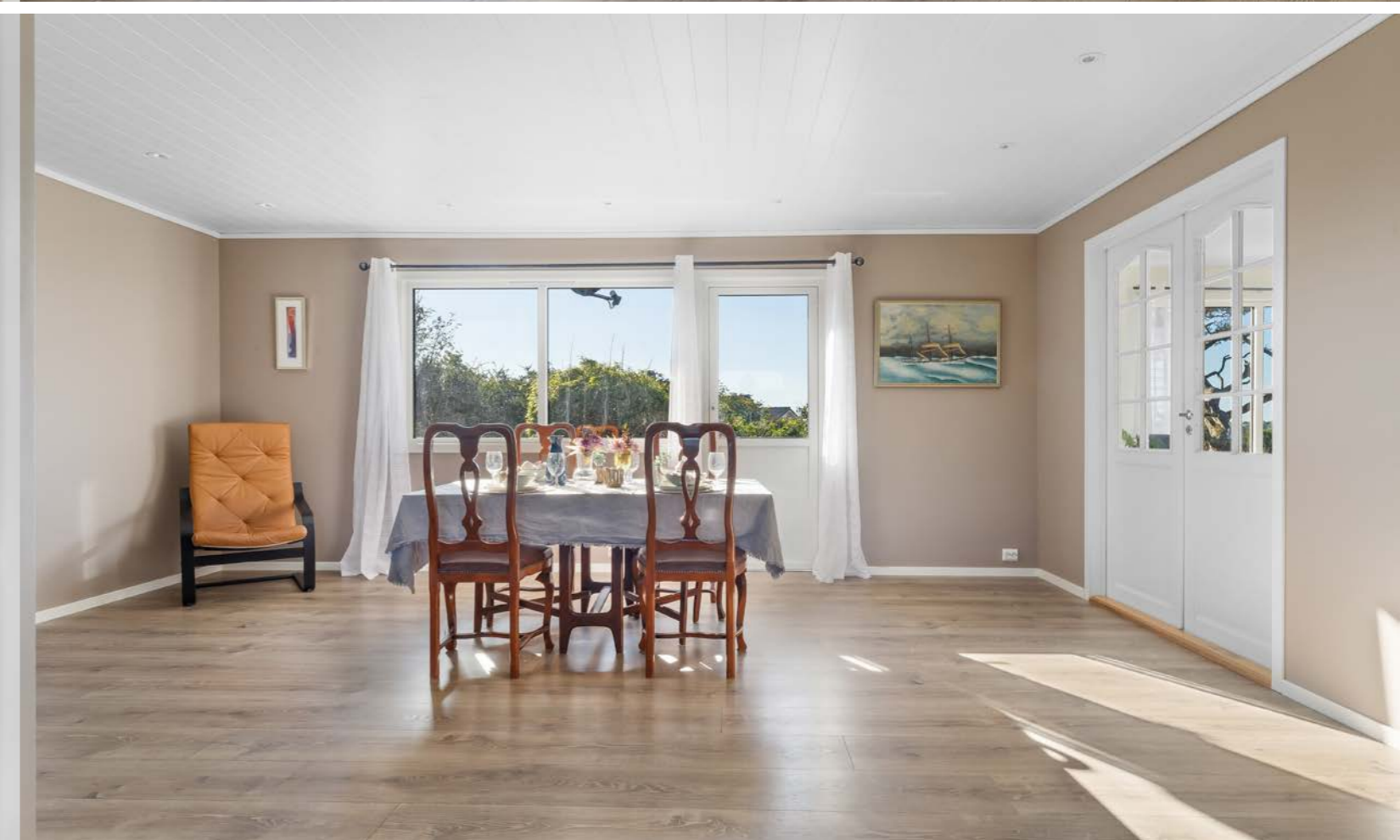
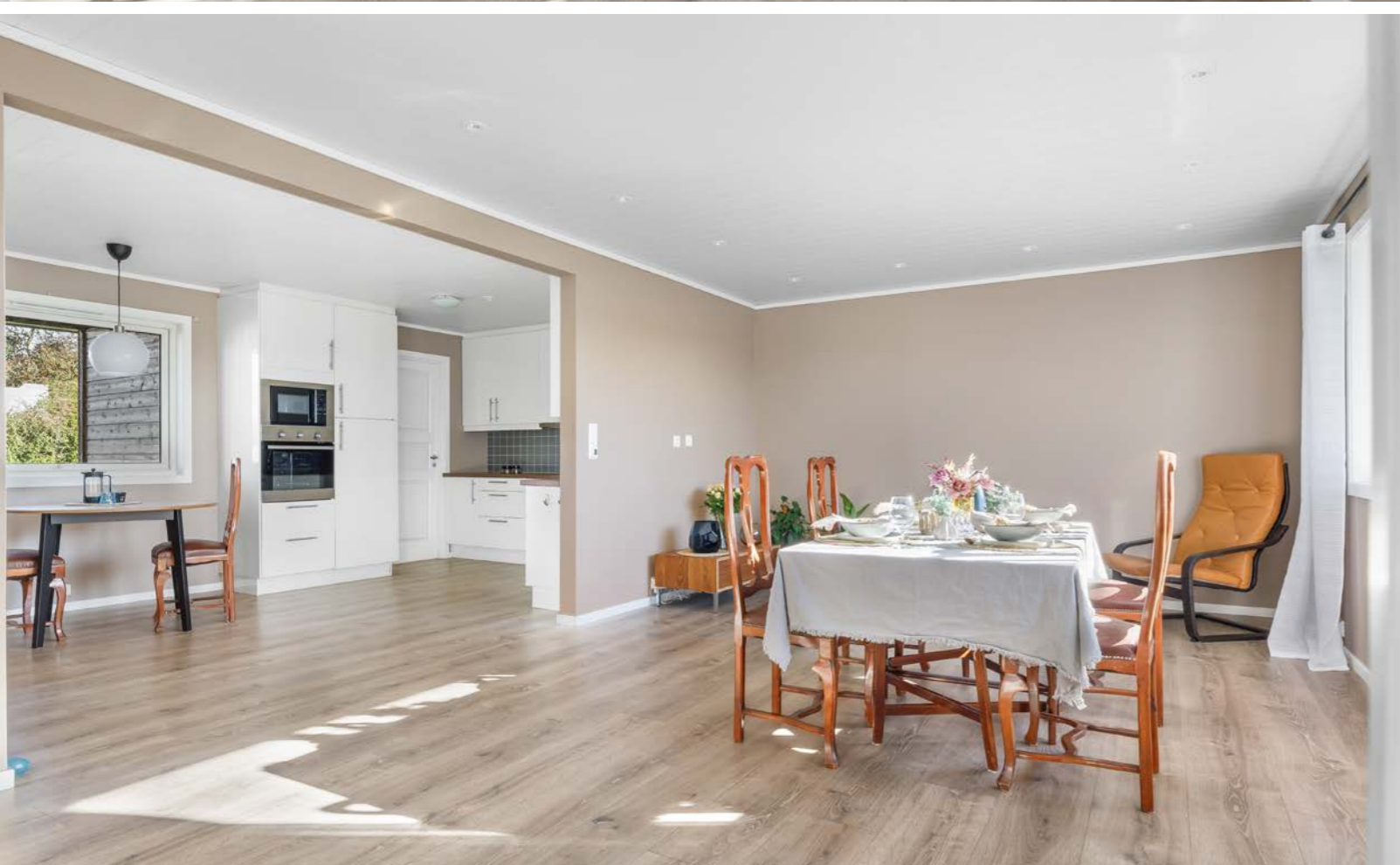
1. etasje: Entré/gang/garderobe, wc, soverom, kjøkken/
spisestue og stue.

2. etasje: Gang, 5 soverom og bad.

Stue/spisestue/kjøkken









Entré/gang/garderobe, wc, og
soverom i første etasje.



Andre etasje

Gang, 5 soverom og bad.





Stue/kjøkken/bad
(per i dag utleid som hybel, ikke godkjent)



Terrasse med utsikt og gode solforhold.

Garasje:

1. etasje: 81 kvm.

Kjeller: 41 kvm.



Hønshus/garasje

1. etasje: Entré, bi-inngang, kjøkken, stue, bad og forsamlingslokale og bod (innredning ikke godkjent).

136 m² - BRA-e.





Plantegning

1. etasje

Stangelandsvegen 357

1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Plantegning

2. etasje

Stangelandsvegen 357

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Plantegning

Kjeller

Stangelandsvegen 357
U. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

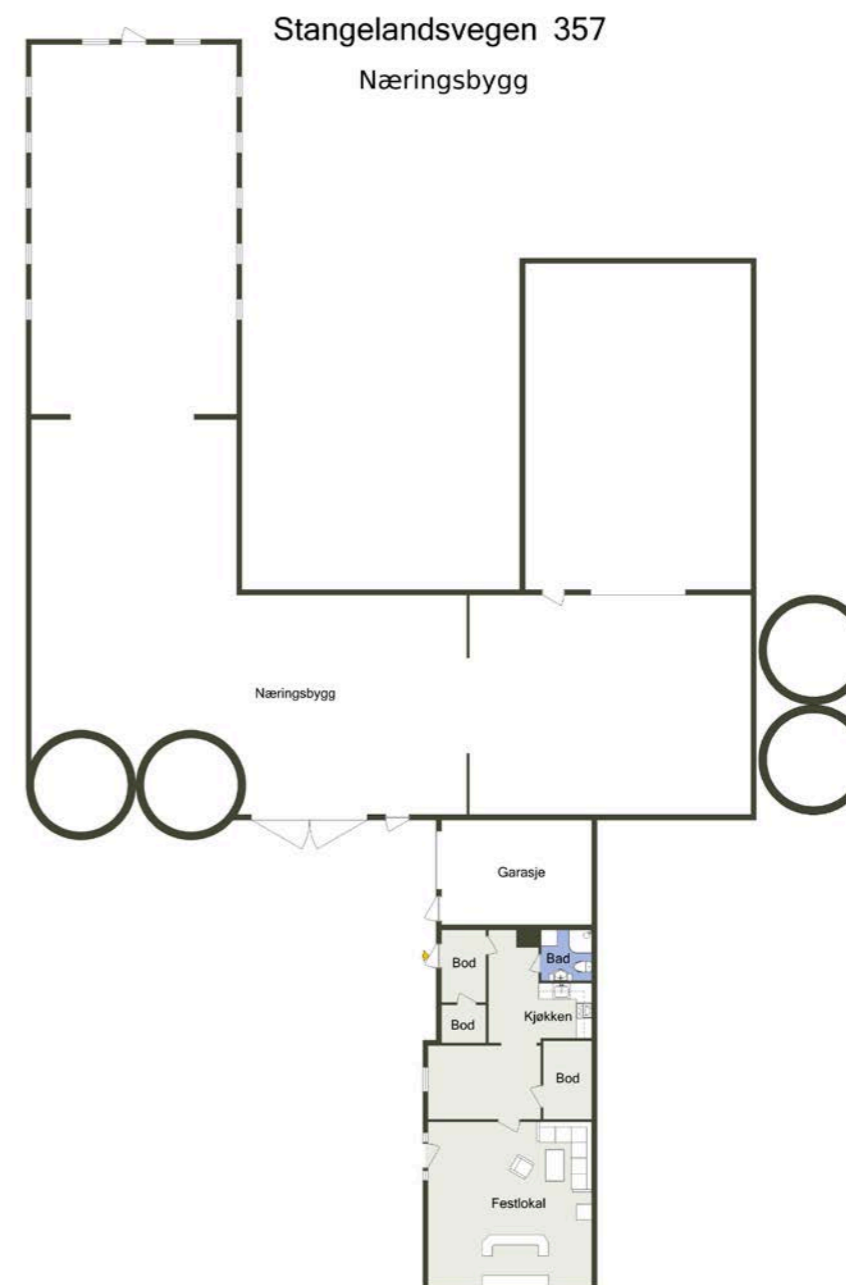


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Driftsbygg.

Stangelandsvegen 357
Næringsbygg



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Driftsbygning

2.etasje - 630 m²

1.etasje - 660 m²

Kjeller - 290 m²

Tot - 1580 m² - BRA-e











Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 239 m²

BRA - e: 1702 m²

BRA totalt: 1941 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 m² Uinnredet rom/grovkjeller

1. etasje

BRA-i: 114 m² Entré/gang/garderobe, wc, kontor, kjøkken/spisestue og stue. Utleie del: Stue/kjøkken og bad/vaskerom (ikke godkjent).

2. etasje

BRA-i: 73 m² Gang, 5 soverom og bad.

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 290 m²

1. etasje

BRA-e: 660 m²

2. etasje

BRA-e: 630 m²

Hønehus/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 41 m²

1. etasje

BRA-e: 81 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringdagen. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet

bygningens utforming samt manglende plantegninger på befaringdagen. Sjakt/innkassing medregnet i arealer.

Terrasse - 34 m² - TBA

Takhøyde i kjeller ca 2,0-2,05

Driftsbygning antatt oppført i 1966, stedvis tilbygd.

Grunnmur i stedstøpt betong og betongstein.

Etasjeskillet i stedstøpt betong og hulldekker.

Yttervegger i teglstein og reisverk som utvendig er kledd med stålplater og trepaneler. Saltak i tre (grindbygg) som er tekket med eternit/stålplater.

Driftsbygning

2.etasje - 630 m²

1.etasje - 660 m²

Kjeller - 290 m²

Tot - 1580 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Hønshus/garasje - 136 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) Antatt oppført i 1970.

Bygninger er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Rominndeling:

Entre, bi-inngang, kjøkken, stue, bad og

forsamlingslokale.

Bod.

Garasje

1.etasje - 81 m²

Kjeller - 41 m²

Tot - 122 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5770.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt på 5770 kvm.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet på Stangeland/Voll i Klepp kommune. Idyllisk eiendom som ligger skjermet fra vei og naboer med stort sett gårdsdrift i område.

Like ved ligger Figgjoelva og fine turområder.

Eiendommen ligger ca. 10 minutters kjøring unna Ganddal og Klepp, samt ca. 15 minutt til Sola.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport: Generell beskrivelse av boligen: Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur i tegl og betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Etasje skillet i tre bjelkelag og betong. Saltak i tre som er tekket med eternitt. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass, stedvis enkle glass i kjeller. Bygningen fremstår i

normal stand iht. alder, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Enebolig:

Innhold:

Kjeller: Uinnredet rom/grovkjeller.

1. etasje: Entré/gang/garderobe, wc, kjøkken/spisestue og stue. Utleie del: Stue/kjøkken og bad/vaskerom (ikke godkjent).

2. etasje: Gang, 5 soverom og bad.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Krypkjeller Oppsummering Det blir ikke registrert noen lufterventiler i ringmuren. Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 73% RF Krypkjeller/rom under tilbygg er normalt en risiko konstruksjon og bør kontrolleres med jevne mellomrom. Anbefalte tiltak Opprette ventilering i krypkjeller og kjeller.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Rekkverk ved entre er 86 cm, og lavt ift. dagens krav. Balkonger, platting, terrasser som ligger mer enn 50

cm over terreng skal sikres med rekkverk. Stedvis riss i fuger og avskalling i flis ved overbygget platting ved entre. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Normal slitasje i overflater terrassebord/rekkverk, noe nedbrytning/avskalling registrert i overflater. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget. anbefalte tiltak Overflatebehandling må påregnes. Heve rekkverk ved entre.

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører med varierende alder og stand, hovedsakelig skiftet i 2013. Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/ glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: - Stedvis iring/korrodering i beslag/ hengsler. - Manglende sålebank under vindu, og tetting omliggende vindu ved utleiedel. Utett bygning, fare for lekkasjer. - Svelling i nedre del av foring tilknyttet terrassedør og ytterdør utleiedel, ingen utslag på fukt. - Koblet takvindu på bad, kondensering/nedbrytning i treverk, oppmalt i senere tid. Ingen registrert fukt ved overflatemåling - Registrert råte i kjellerdør, nedbrytning/slitt kjellervinduer. Tg:3 - Punktert glass i kjeller vinduer. - Manglende tetting/list mellom stuevinduer øst, anbefales utbedret for hindre lekkasjer. Estimert reparasjonskostnad: 20 -40 000,- Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten

av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. anbefalte tiltak Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Montere beslag i sålebank, tette omliggende vindu. Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger Oppsummering Utvendig kledning fra 2013. -Det er stedvis nedbrytning/avskalling i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Det er benyttet musekoster bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. -Eier opplyser at det ble registrert mus i yttervegg spisestue 1. etasje ved renovering i 2020, musetting/koster montert i den forbindelse. -Korrodering ventil hetter. - Det er ikke etablert drenehull i nedre skift i teglstein. Det bør være en avstand på 5 cm her med god lufting i topp og gode drenehull. - Manglende beslag i overgang ringmur/ yttervegg i tegl, dette kan føre til fuktinnsig. - Liten avstand mellom kledning og platting ved entre, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. anbefalte tiltak Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og teglstein. Beslag anbefales montert og i overgang ringmur/ teglvegg, videre anbefales vegg behandlet med diffusjonsåpen maling. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tiltenkt

luftespalte ved raft er redusert. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. Loftsluke, deler av bjelkelag, og avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil oppstå ved bruksendring. anbefalte tiltak Opprette bedre ventilering. Treverket anbefales behandlet for borebiller om aktivitet skulle oppdages. Montere isolert loftsluke, isolere ventilasjonsrør og justere isolasjon.

Takkonstruksjon Oppsummering Det registreres svai/nedbøy i takflaten hoveddel. Ukjent konstruksjons oppbygging pulttak utleiedel, ingen registrert fukt eller kondensering innvendig. anbefalte tiltak Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Kott er ikke kontrollert, manglende kottdører. Foreta rettinger av tak ved fremtidig skifte av takteking. anbefaler nærmere kontroll av konstruksjons oppbygging utleiedel.

Utstyr på tak Oppsummering Det er ikke montert snøfanger ved takfot, anbefales montert. anbefalte tiltak Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Toalettrom Oppsummering Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering. Knirk/spenninger i gulv. Avskalling i tapet under vindu. - "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/ utbedring av pakning/flottør. - Iring på vann tilførsel

til sisternen. - Tilførsel kaldt vann ikke tilkoblet på befaringsdagen. anbefalte tiltak Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Avløpsrør Oppsummering Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknad: - Det registreres sen avrenning i servant på våtrom i utleiedel. - "Klukkelyd" i rør under vask. Tg:2. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. anbefalte tiltak Nærmere kontroll av avrenning av avløpsrør under kjøkken hoveddel. Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/ kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: - Stedvis iring på kobberrør. - Avrenning fra fordeler skapet er ikke påvist. Skap montert i krypkjeller. - Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. - Korrodering i vannkrane i kjeller. Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. anbefalte tiltak Montere waterguard i fordeler skap for vann. Vannrør må

isolerer i kalde rom for å unngå frost og kondens. Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Kontroll av stoppekran.

Elektrisk Oppsummering Elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2020, stedvis fra byggeåret. Merknad: -Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. -Enkelte stikk er ikke jordet. - Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 - Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder Oppsummering Berederen har

passert 20 år og har usikker rest levetid. Bereder er plassert i rom uten sluk. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år. Anbefalte tiltak En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig. Montere avløps på sikkerhetsventil.

Ventilasjon Oppsummering Bygningen har naturlig ventilasjon, tilluftsventiler i vindu og ventiler i vegg. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Anbefalte tiltak Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Utleiedel Oppsummering av fukt Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra stue. Anbefalte tiltak fukt Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann

Forhold som har fått TG3:

Drenering Oppsummering Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). -Eier opplyser at det er mangelfull drenering/fuktsikring på østside. -Registrert stedvis fuktinnsig, samt fukt i påforet vegger i kjeller på befaringsdagen. Hulltaking ikke foretatt. -Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette vil kunne føre til at overflatevann/ regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som

oftes som saltutslag i åpen vegg. -Stedvis salt utslag på synlig grunnmur. Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år. Kupert terreng omkring boligen, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Anbefalte tiltak Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Bedre ventilering anbefales utført. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Ingen umiddelbar behov ved dagens bruk. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament Oppsummering Riss/ sprekker i utvendig puss på grunnmur, noe avskalninger i puss. Mangel puss omliggende vindu i utleiedel, synlig korrodering i armering i overdekning. Anbefalte tiltak For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Pusse i vindu utleiedel.

Støttemur Oppsummering Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Anbefalte tiltak For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Rekkverk bør etableres.

Rom under terreng Oppsummering Kjeller Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i

overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktutslag ved overflatemåling av påforet vegg, registrert kondensering på overflater. Registreringer skyldes mangelfull drenering/fuktsikring, samt mangelfull ventilering av konstruksjonen. Hulltaking ikke foretatt. Utleiedel Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra stue. Anbefalte tiltak Bedre ventilering anbefales utført. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Ingen umiddelbar behov ved dagens bruk.

Taktekking Oppsummering Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Normal tid før omlegging av asbestementplater (eternitplater) er 30 - 40 år. Tilstand er satt iht alder. Sprekk i pappet tak utleiedel, tegn til nedbrytning i underliggende treverk. Anbefalte tiltak Forventet levetid på taktekking er utgått, påregnelig med oppgradering på kortere sikt. Ved sanering av asbestementplater påpekes det at dette er spesialavfall. Utbedre tetting over utleiedel.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom i kjeller

befaringsdagen. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Merknader overflater generelt Overflater hoveddel hovedsakelig oppgradert mellom 2012-2020. Overflater utleiedel oppgradert i 2019. Stedvis noe brukslitasje/svelling i skjøter og spenninger/knirk i overflater toppdekke. Deler av laminatgulv og smartpanel er ikke montert i anbefalt forband. Stedvis pappet tak fra byggeåret, påregnelig normalt med riss/sprekker. Stedvis krakelering i innvendige hjørner tapet. Riss i overgang vegg/tak ved listefri utførelse. Mangeende taklist ved trapp 1. etasje. Anbefalte tiltak Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Isolere betongdekke. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Ildsted/Skorstein Oppsummering Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ubehandlet pipe/bly over tak, lekkasjer kan oppstå ved mangelfull behandling. Anbefalte tiltak Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Montere pipebeslag over tak.

Trapp Oppsummering Innvendig trapp er en lukket/åpen tretrapp fra byggeår. Oppgradert i overflater til 2. etasje i senere tid. Stedvis spenninger/knirk i trinn. Trinn er ikke barnesikret. Manglende rekkverk på nedre del av vange til 1. etasje. Manglende håndløper på del av vegg. Korte inntrinn ift. dagens standard/trappeformel. Lav høyde i trapp ved nedgang til kjeller, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter. Anbefalte tiltak Etablering av rekkverk, håndløper, samt sikre trinn anbefales for

bedre sikkerhet.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder. Bad fra byggeåret, oppgradert i vegg overflater og utstyr i senere tid. Belegg på gulv og tapet på vegg. Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Stråleovn. Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør. Ca 45 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner på bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det er ikke påvist fukt. Det ble ikke registrert fukt i omliggende overflater ved overflatemåling Merknader: - Skade i belegg i sluk og ved oppbrett i dørterskel. - "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør. - Irling på vann tilførsel til sisternen. - Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. - Ikke tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende avløpsrør under servant. -Naturlig avtrekk tilfredsstillende ikke dagens krav til utluftning, manglende luftespalte i dør, kondensering vil oppstå. - Stedvis krakelering/ujevn tapet. Anbefalte tiltak Våtrom må påregnes oppgradert.

Våtrom: 1. etasje - Utleiedel Oppsummering av overflater Belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Merknader: -Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør skal være minimum 25mm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. - Variabel fuktverdier i nedre del av

vegg i dusjnisen, noe misfarging i fuger. Plater er ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. Anbefalte tiltak overflater Montere dørterskel og oppbrett av belegg. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber/altibox i bolighuset.

Parkering

Parkering på egen eiendom,

Diverse

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

Driftsbygningen blir ikke utvasket. Den blir i hovedsak utryddet og overlevert slik den fremstår på visning.

Energi

Oppvarming

-Varmekabler på bad 1 etasje.
-Vedovn/ildsted i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 950 000

Kommunale avgifter

Kr 10 995

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 129 588

Formuesverdi primær år 2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 37 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.04.2007 - Dokumentnr: 321809 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1120 Gnr:6 Bnr:12

30.04.2007 - Dokumentnr: 361531 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:6 Bnr:19

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 15.11.1971. Kopi av denne ligger vedlagt i salgsoppgave.
Høsehus/redskapsbod/garasje godkjent i 1970.

Det gjøres oppmerksom på at dagens innredning i boligen ikke samsvarer med godekjente tegninger. På loft er 2 soverom bygget om til 3 soverom, i første etasje er rom bak kjøkken som brukes som hybel ikke godkjent til bruken og er på tegninger beskrevet som vaskerom, matbod og gjesterom. Bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen på påbygg av driftsbygning i nord som er innredet og brukt som hobbyrom og festlokale i tarm mot øst. Heller ikke påbygg mot vest som er innredet og brukt som lager/verksted er det mottatt godkjente tegninger på fra kommunen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt disse bygningene og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Det er grunn til å tro at i det minste nevnte festlokale ikke er godkjent til sitt formål. I driftsbygningene er det utleie til næringsvirksomhet som har annet formål enn hva bygningene

opprinnelig er godkjent til (landbruksvirksomhet). Det foreligger ingen godkjenninger fra kommunen på denne bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til samtlige forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 15.11.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei fra Stangelandsvegen og frem til eiendommen. Veien går på gnr. 7 bnr. 40.

Det er veirett gjennom tun for tilkomst til landbruksjord.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i LNFR-område. Kommuneplan: Klepp, formål: LNFR-areal, periode 2022-2033.

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen ligger i hensynsone H190, andre sikringssoner og H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.

Omsynssoner Høgderestriksjonar kring Stavanger lufthamn Sola (H190)
Innanfor omsynssona gjeld dei høgderestriksjonar som er gitt med koter på restriksjonsplan for Stavanger lufthamn Sola. For område som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder (bygg, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstig høgderestriksjonane gitt på plankart. Alle nye reguleringsplanar innanfor H190_1 skal innarbeida høgderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplanar bli gitt bestemmelsar med maksimal tillaten mønehøgde som ikkje overstig høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENZ-P-08 for lufthamna. Alle søknader om etablering av nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H190_2 dvs. område med byggrestriksjonar rundt navigasjonsanlegg ved Stavanger lufthamn Sola vist med koter på Avinor sin teikning ENZV-P-09 datert 12.03.2010, skal handterast etter eigne sakshandsamingsrutinar. For område som ligg mellom dei viste koter, skal byggerestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon.
Støysone rundt Stavanger lufthamn Sola (H220)
Innanfor gul støysone kan ny støyfølsam bebyggelse vurderast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve i samsvar med Miljøverndepartementet si retningslinje T-1442/2021 for handsaming av støy i arealplanlegging. Ved søknad om løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 innanfor omsynssona, skal det utarbeidast rapport med bygningsteikningar og utomhusplan som viser støyisolering/støyskjerming i samsvar med teknisk forskrift. Nødvendige støyreducerande tiltak skal vere gjennomførte før det blir gitt ferdigattest.

Liten del av tomt nord-øst er registrert som kulturminne.

Adgang til utleie

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

Det er flere løpende leieavtaler på eiendommen. Eiendommen selges med eksisterende leieavtale. Den ene leieavtalen er under oppsigelsestid.

Leieavtale 1: underetasje/verksted
Kr 12 000,- per mnd. (avsluttes i forbindelse med eierskifte).

Leieavtale 2: 3 port garasje/lager ca. 100 kvm.
Kr 3 000,- per mnd.
1 mnd. oppsigelsestid.

Leieavtale 3: Lager lokal ca. 180 kvm.
Kr 6 000,- per mnd.
1 mnd. oppsigelsestid.

Leieavtale 4: Del av bolig (hybel(ikke godkjent)).
Bad/kjøkken/stue og 1 parkeringsplass.
kr 5 200,- per mnd.
1 mnd. oppsigelsestid.

Leieavtale 5: Lager/garasje 2 porter ca. 85 kvm.
Kr 3 000,- per mnd.
1 mnd. oppsigelsestid.

Per dags dato leieinntekt kr 29 200,- per mnd.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 950 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

223 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

224 990 Omkostninger totalt

240 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

242 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 174 990 Totalpris. inkl. omkostninger

9 190 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

9 192 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 224 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 148 280,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med oppdraget, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

28.09.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240317	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Monica Line	André Strand
Gateadresse	
Stangelandsvegen 357	
Poststed	Postnr
VOLL	4354
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	trygg forsikring
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AML, AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

Initialer selger: AML, AS

2

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Kledning, vinduer, dører og terrasse |
| Arbeid utført av | SK Smartbygg AS |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- | | |
|-------------|-------|
| Beskrivelse | Hybel |
|-------------|-------|
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- 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
- 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: 1403240317

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret 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).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

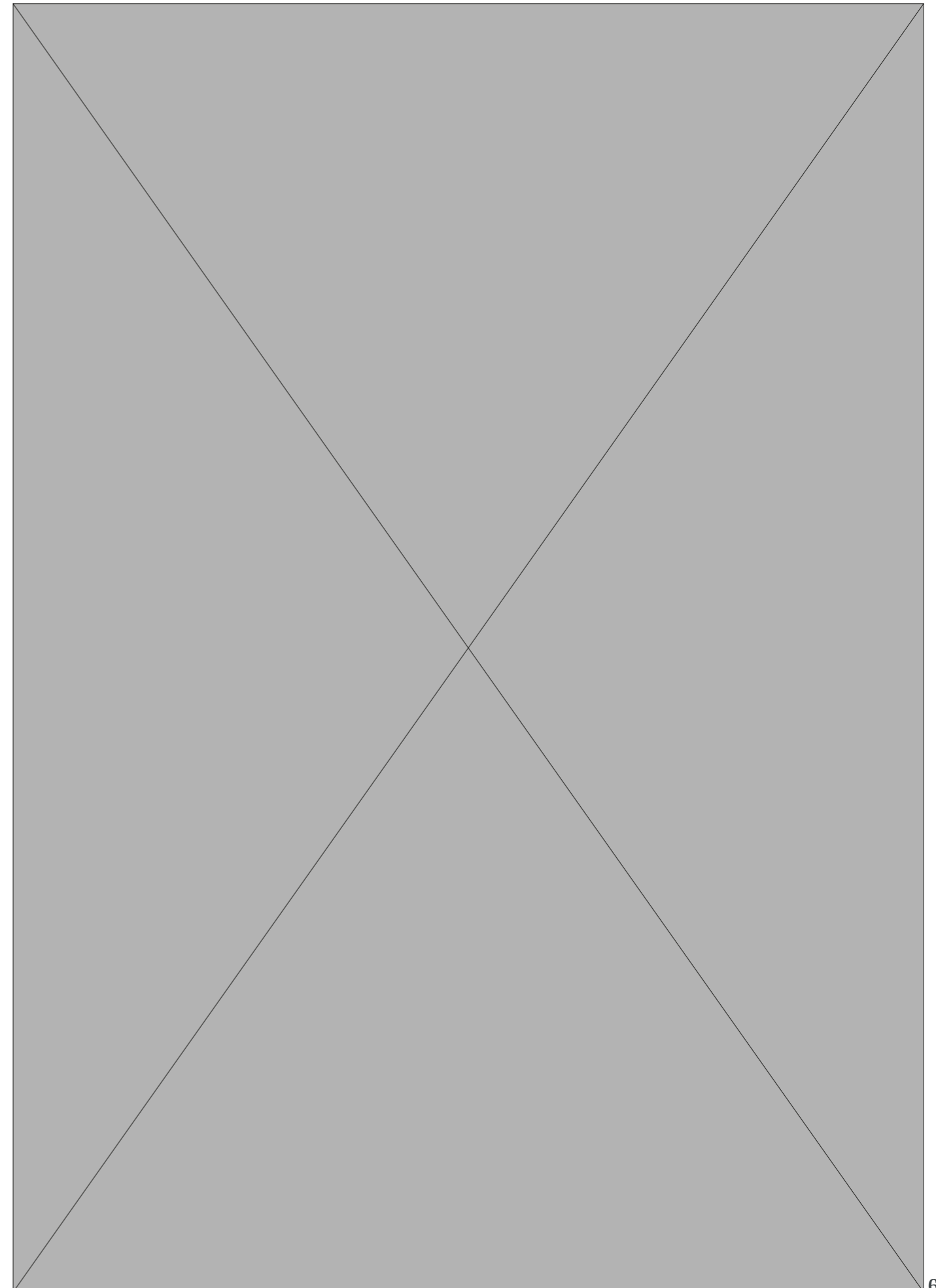
Document reference: 1403240317

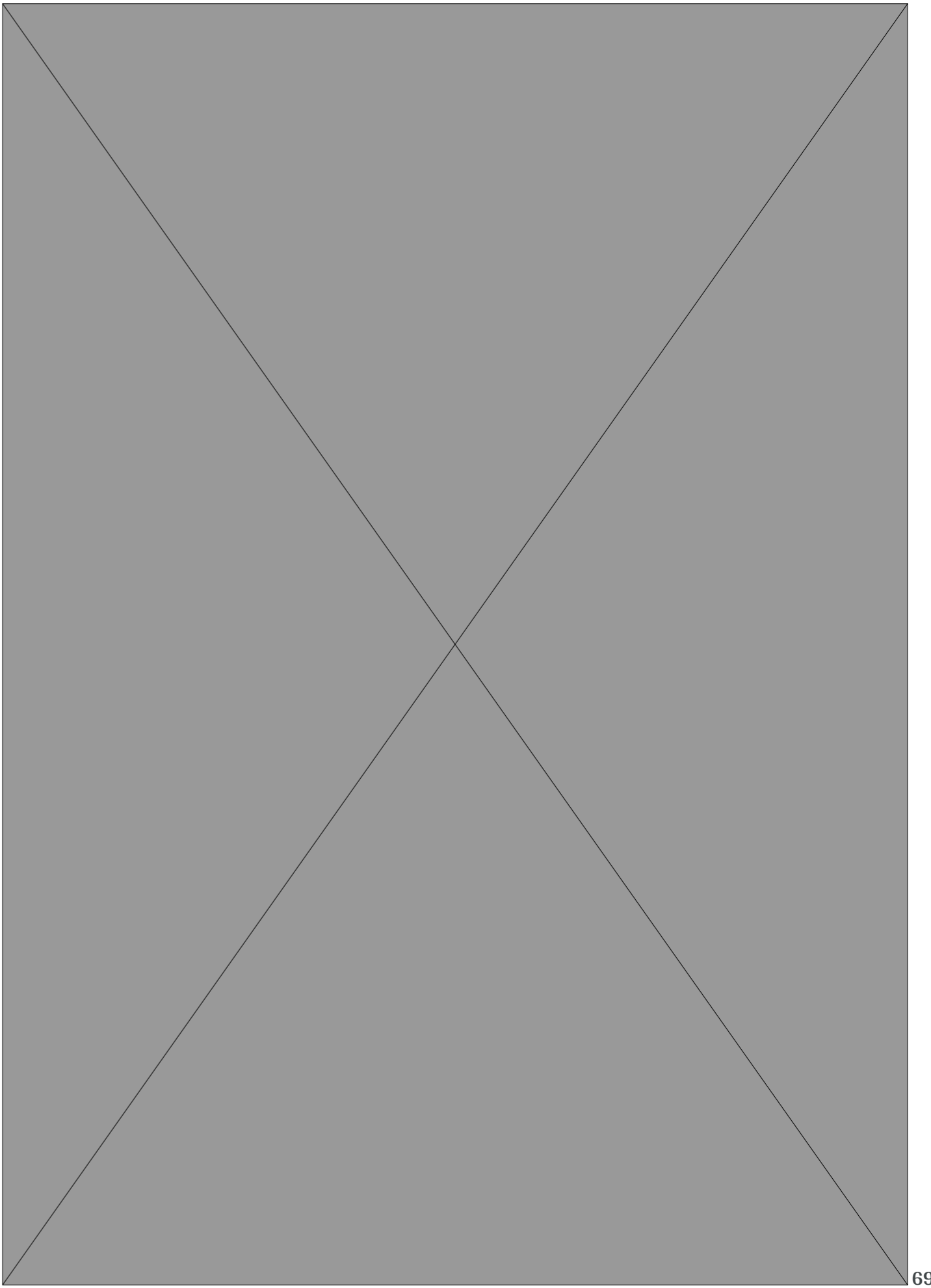
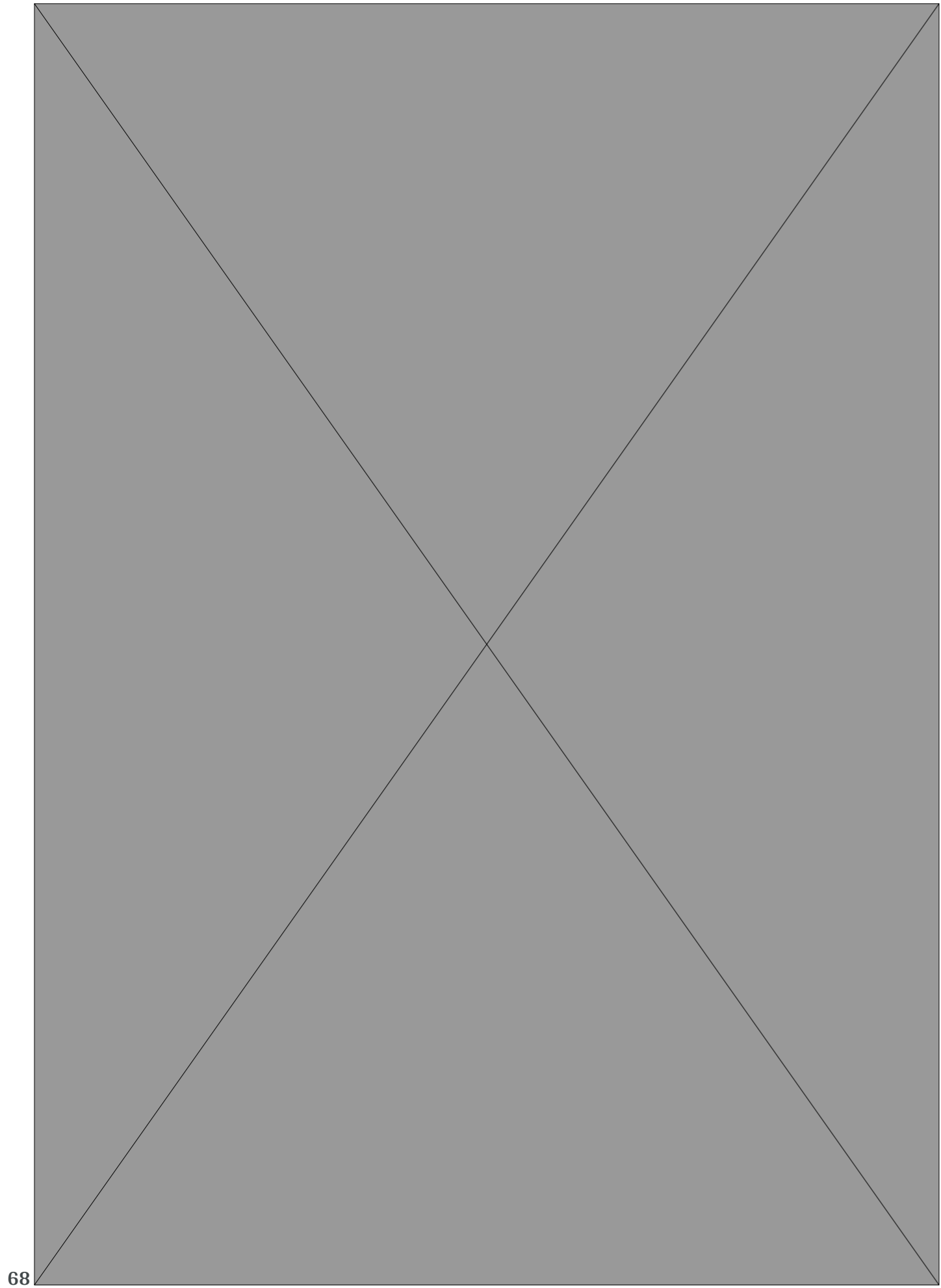
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Monica Line	83b7045d3ad2fab3a205b1b a588a6871bc3105d7	16.09.2024 19:13:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

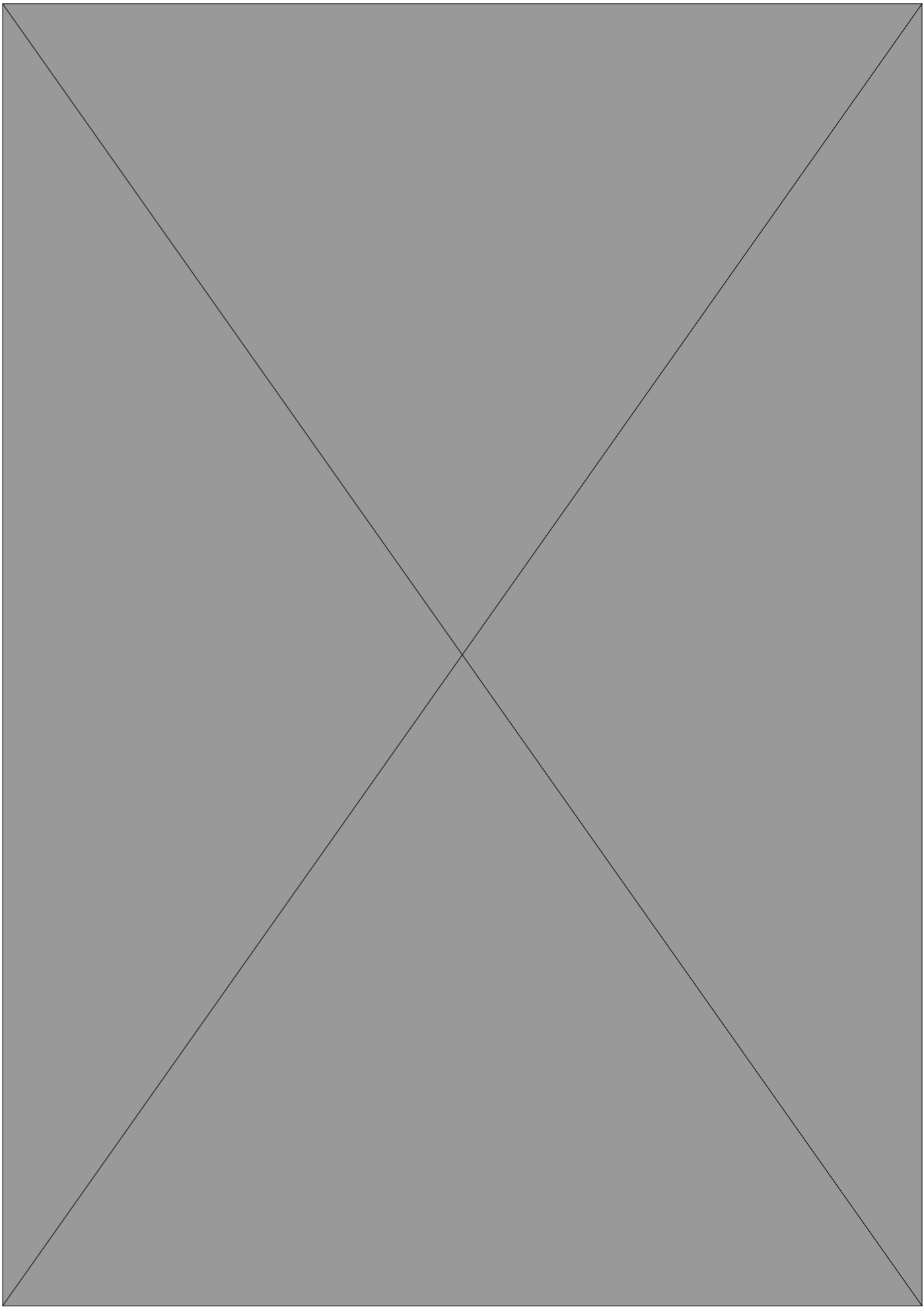
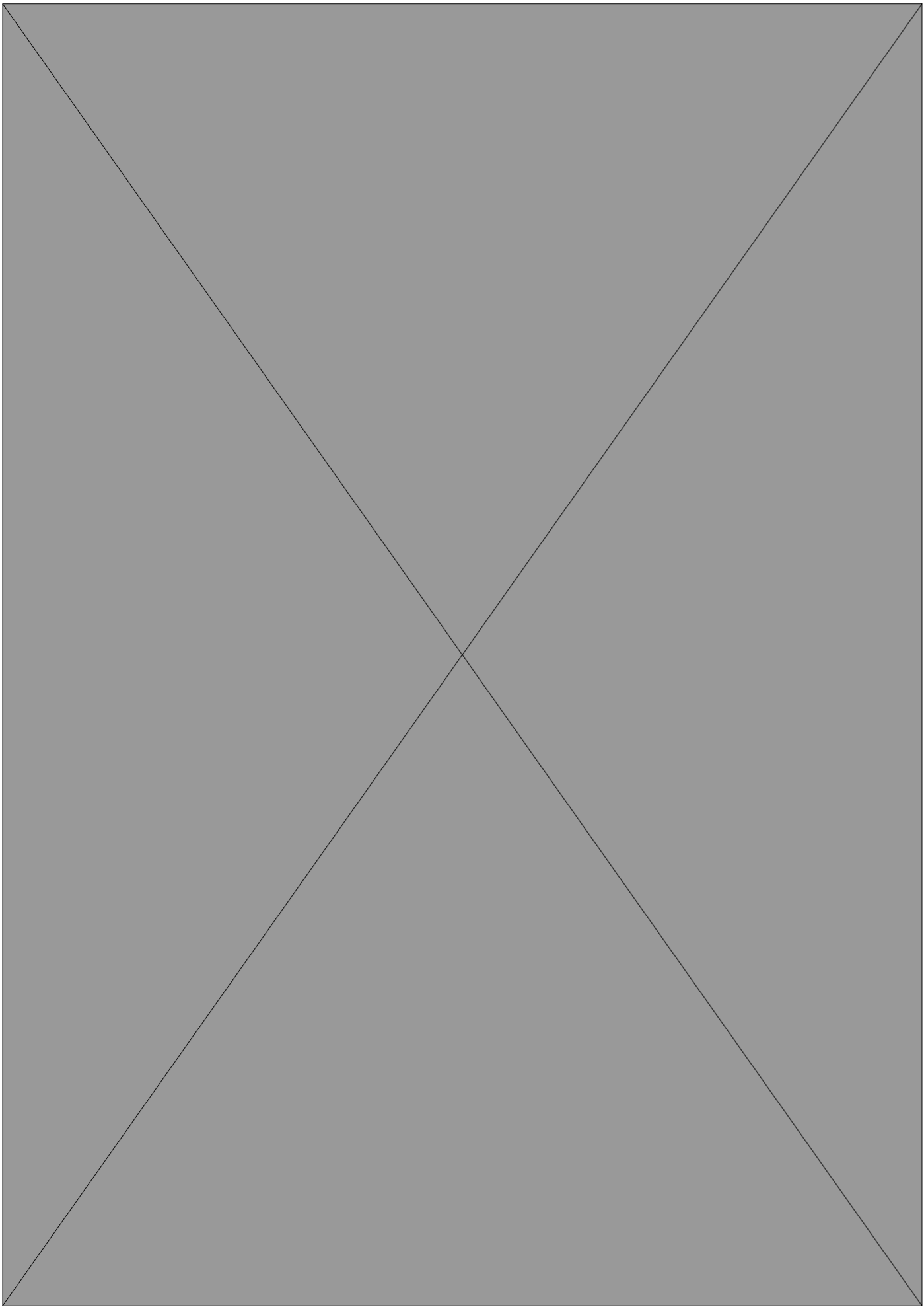
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Strand	b3753f1d311caea2ce4c405b f809ac80b96c76b8	16.09.2024 19:15:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

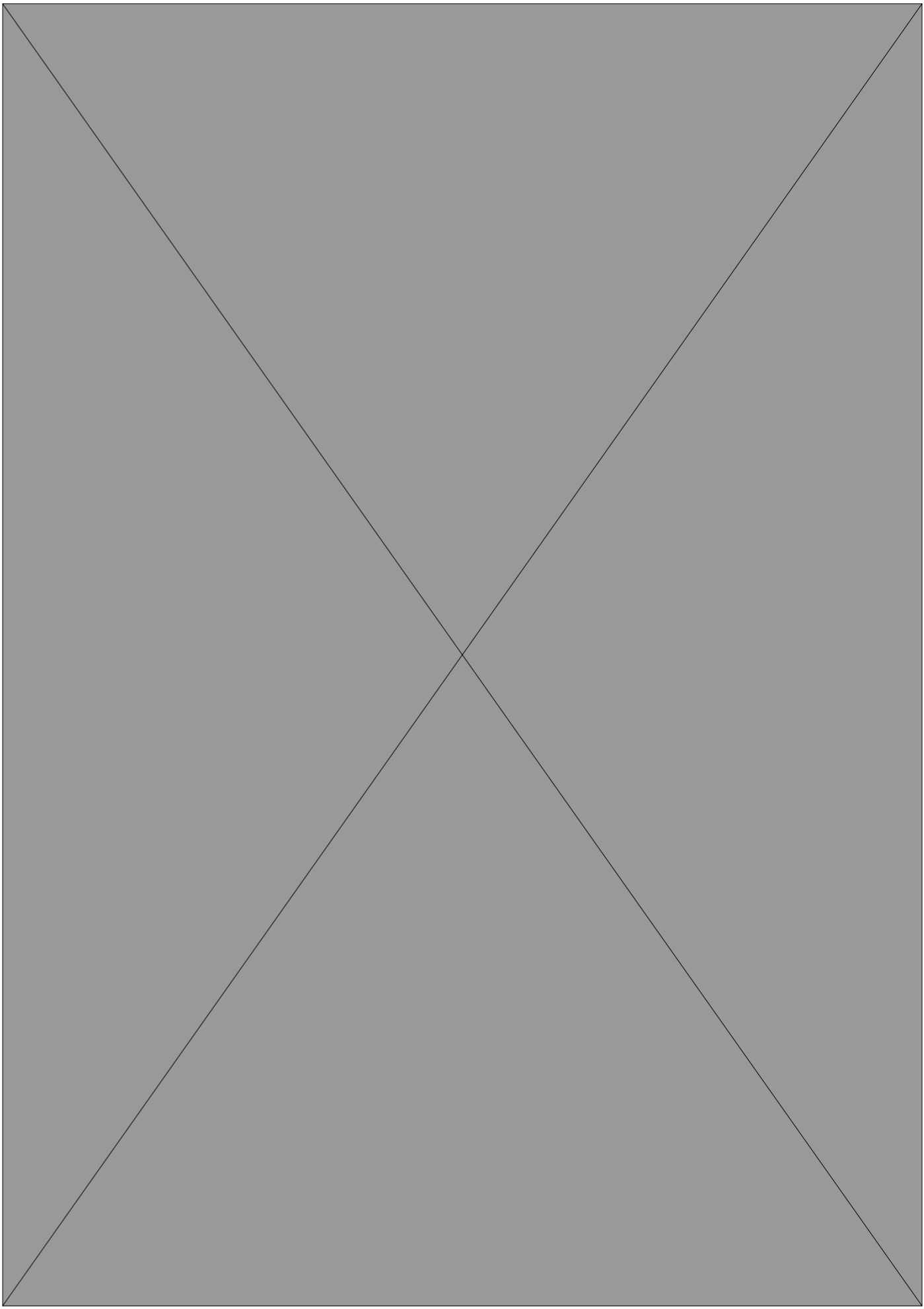
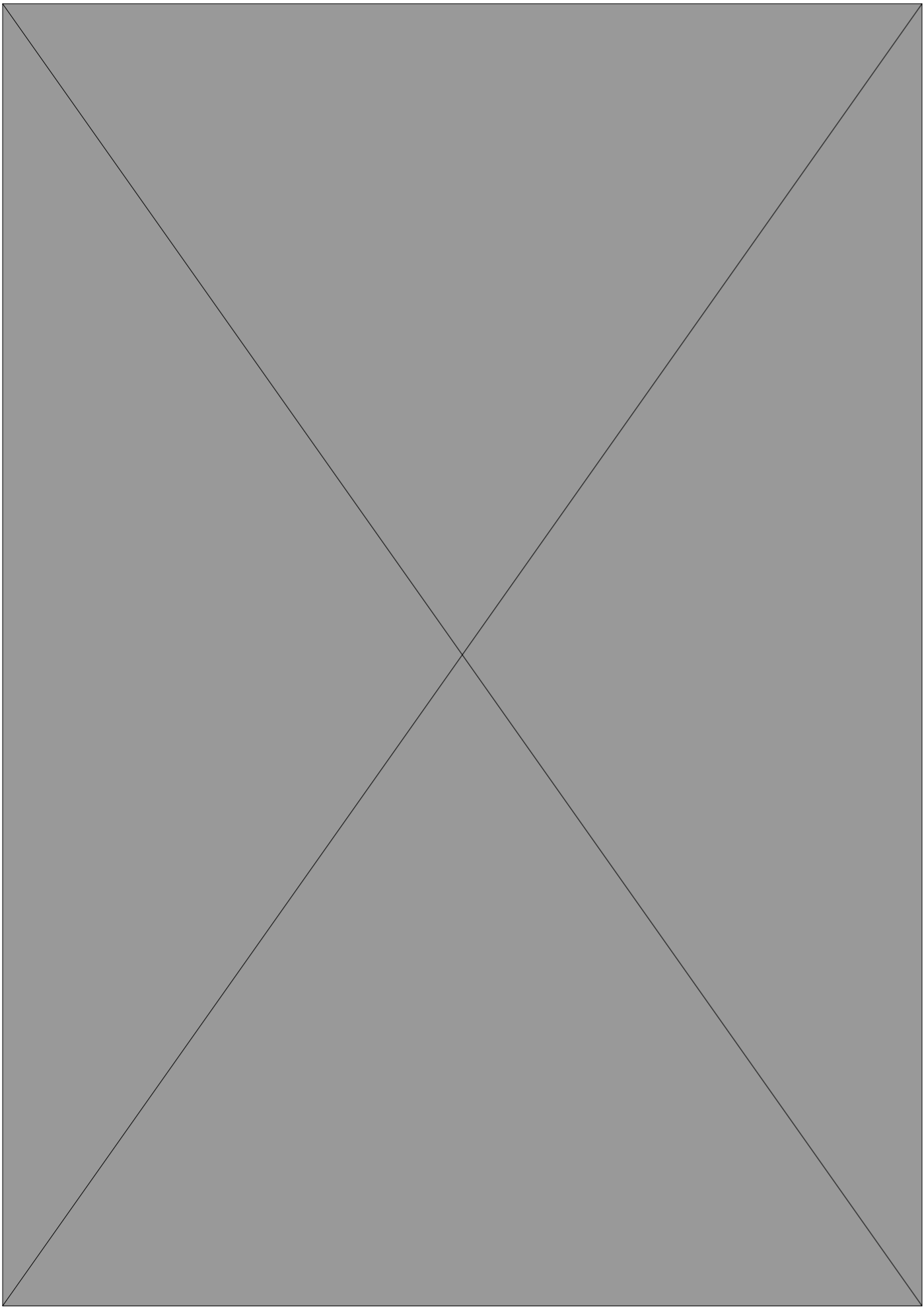
Document reference: 1403240317

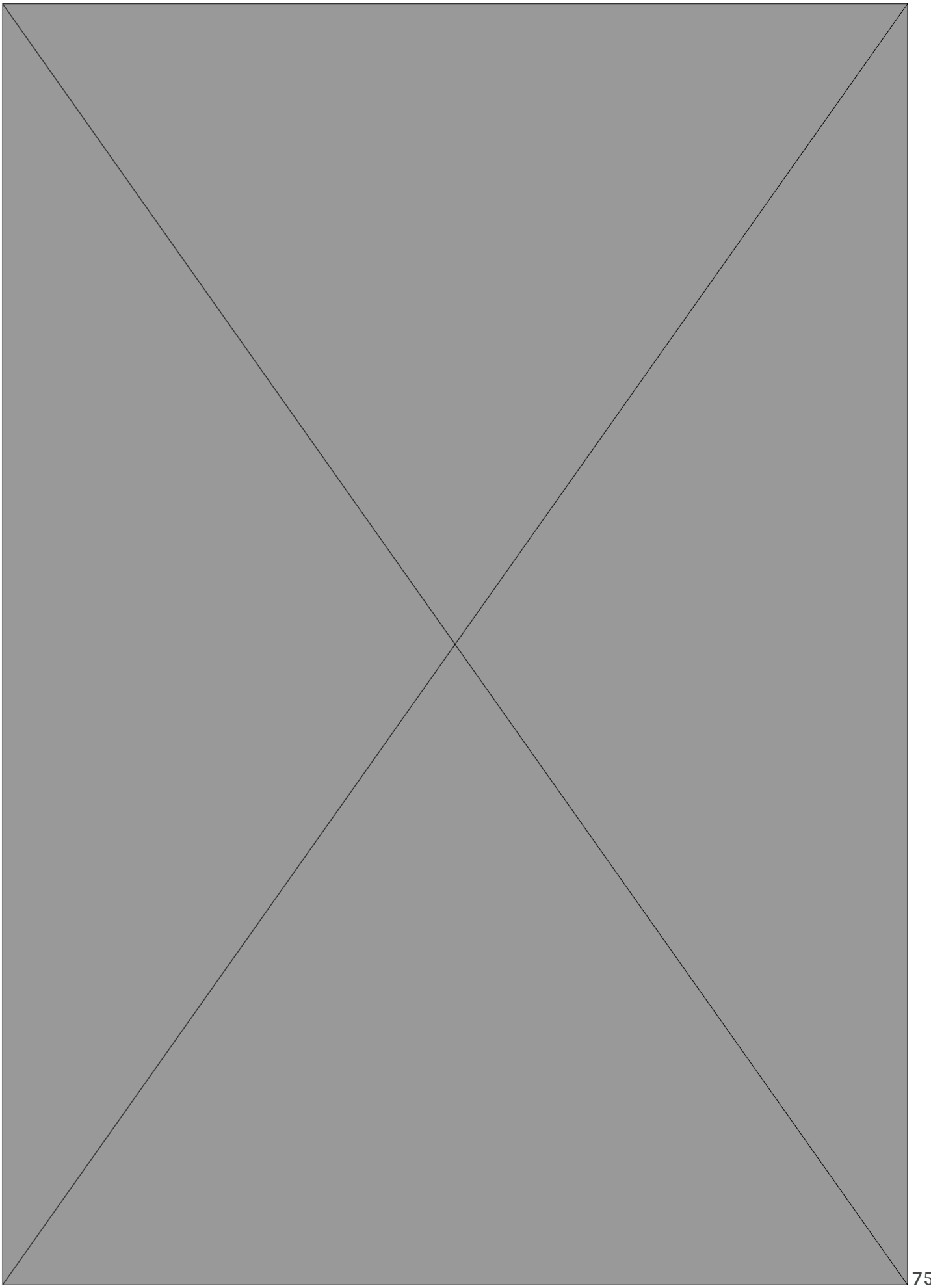
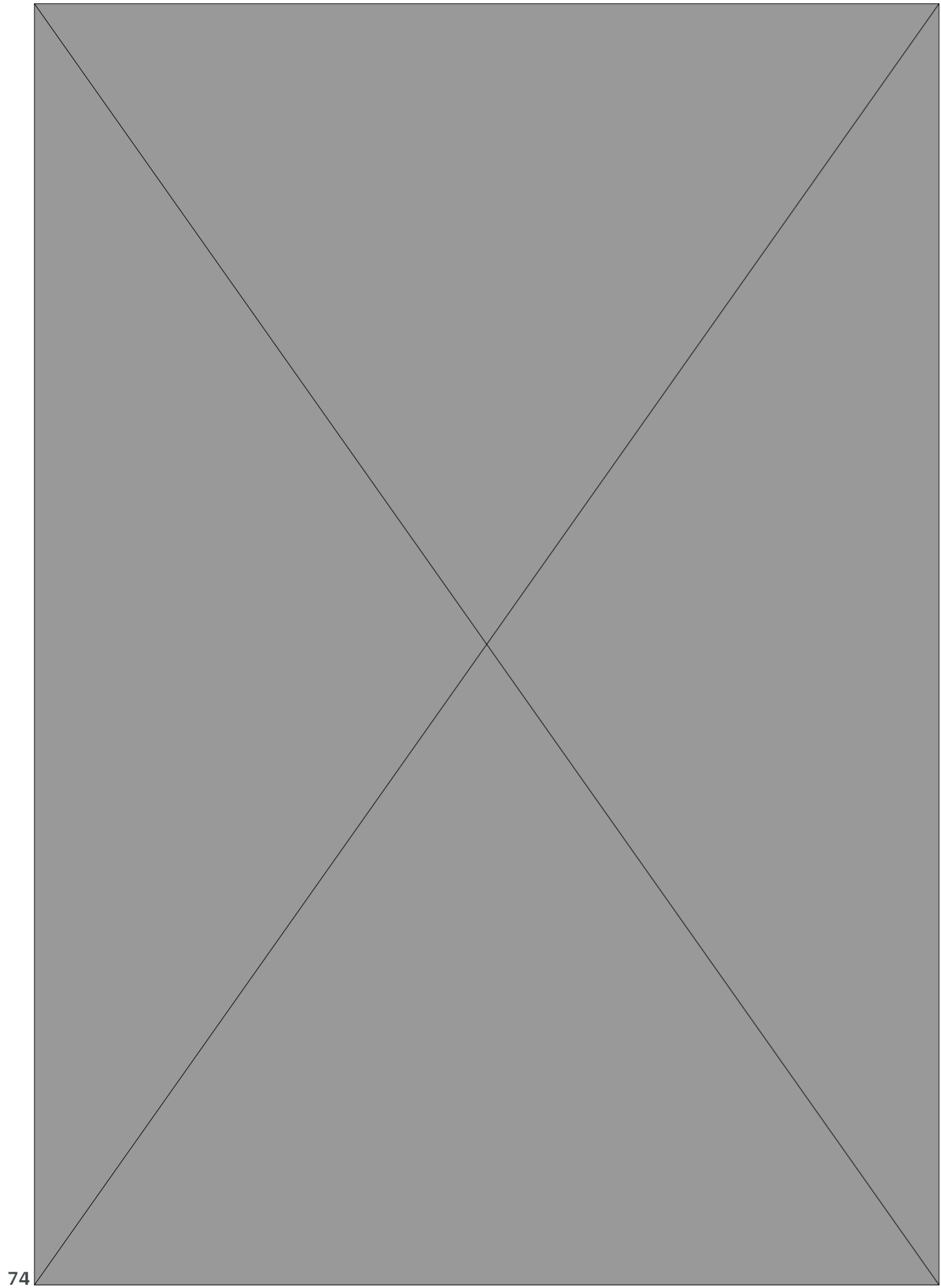
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

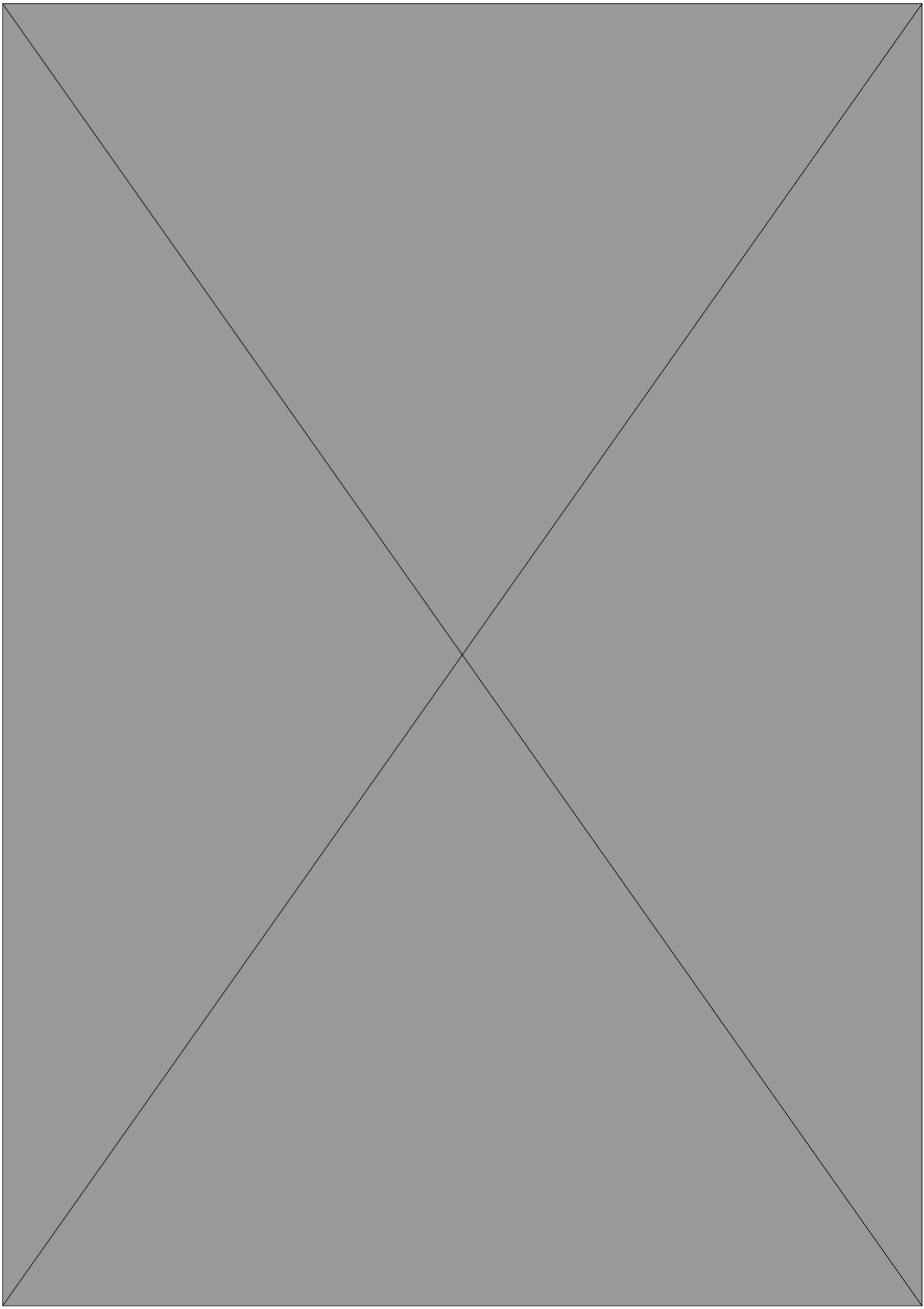
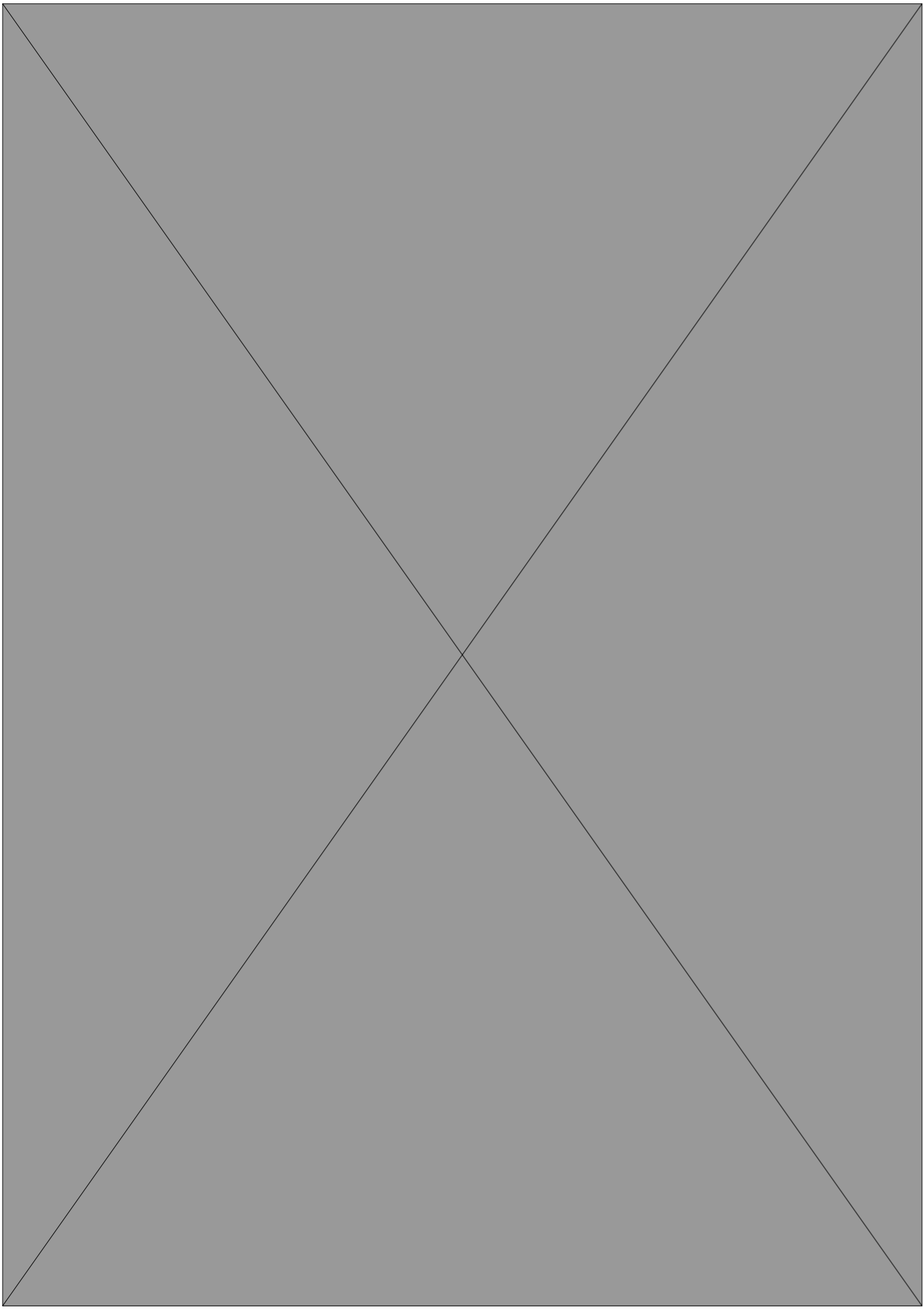


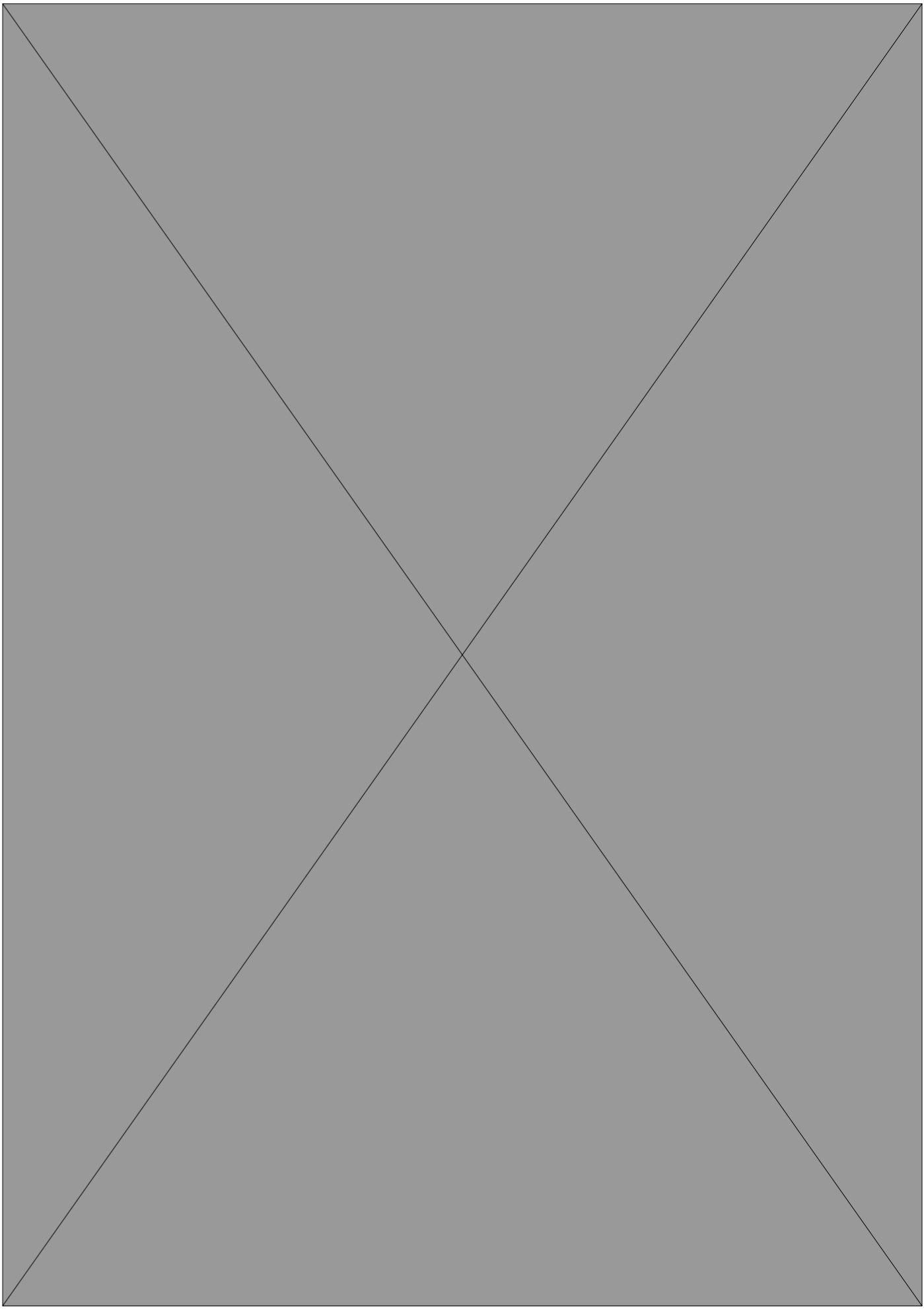
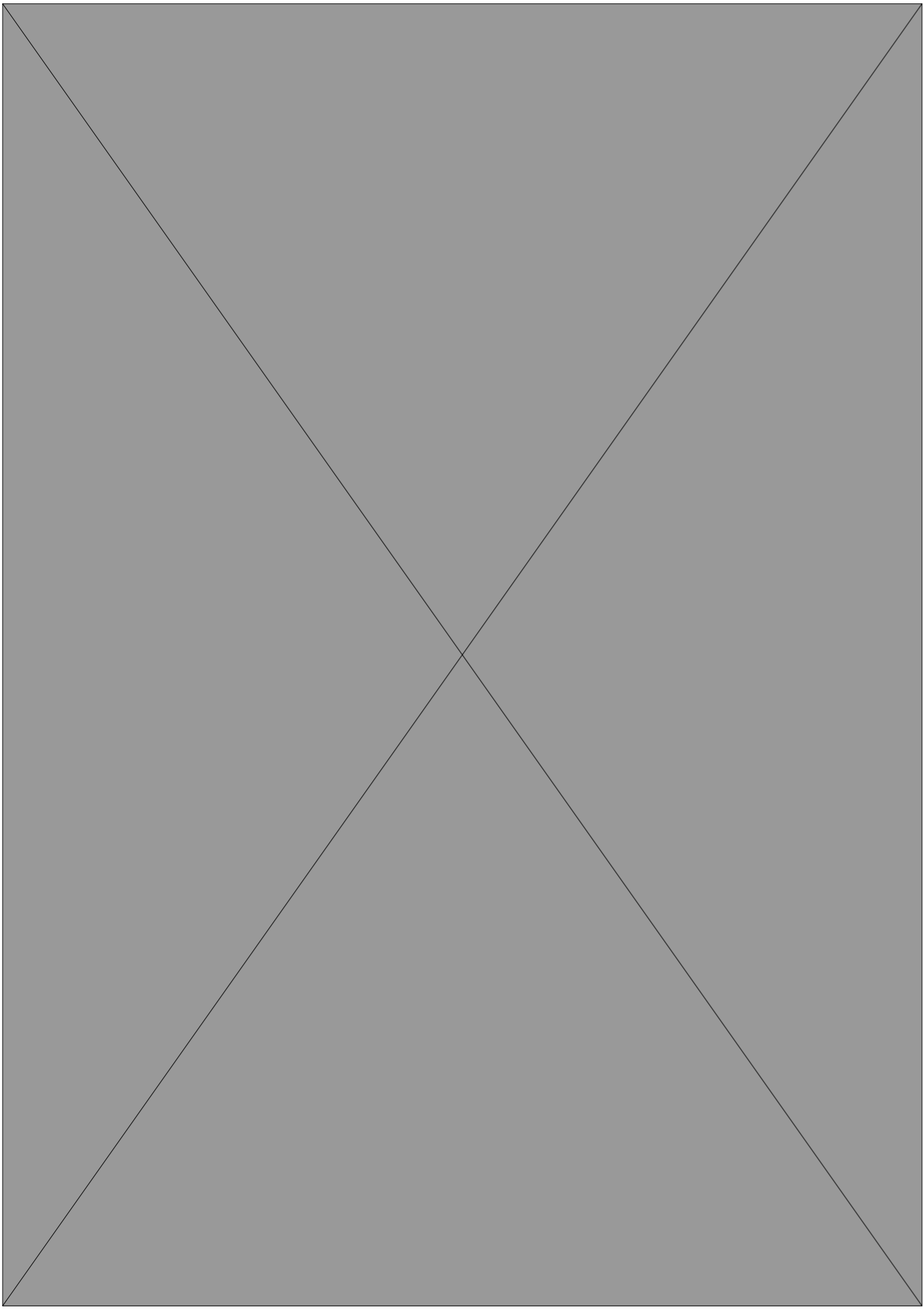


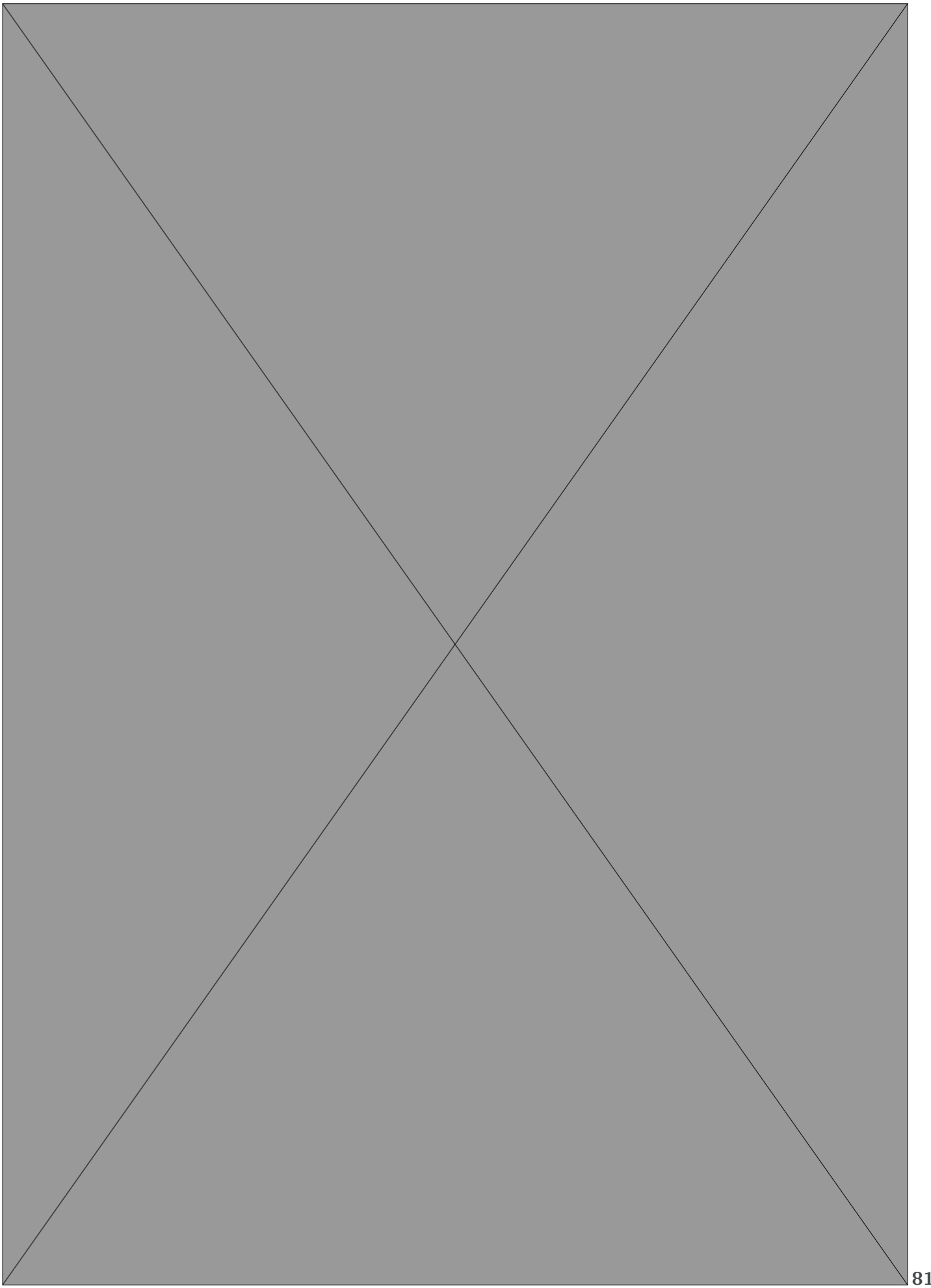
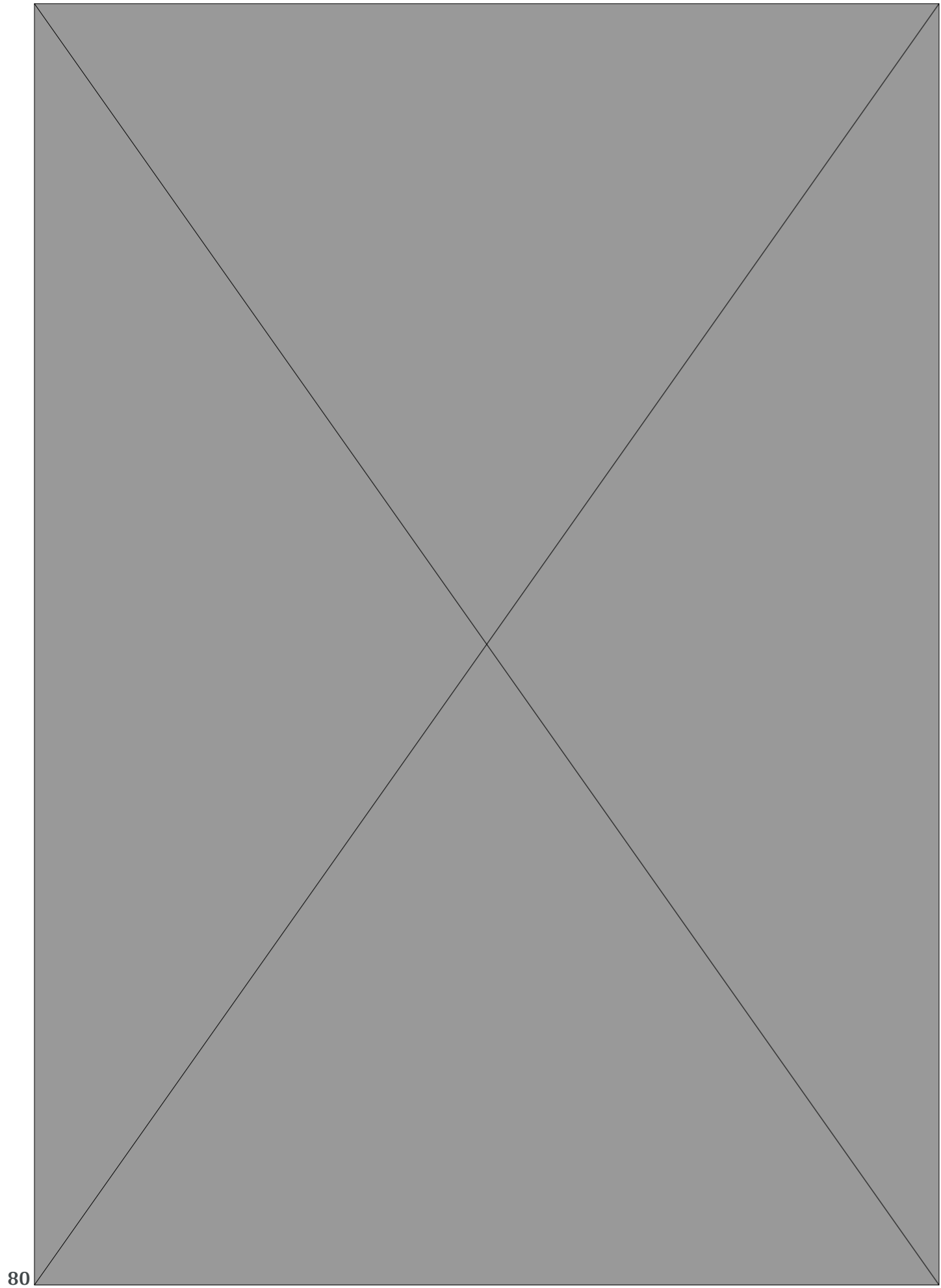


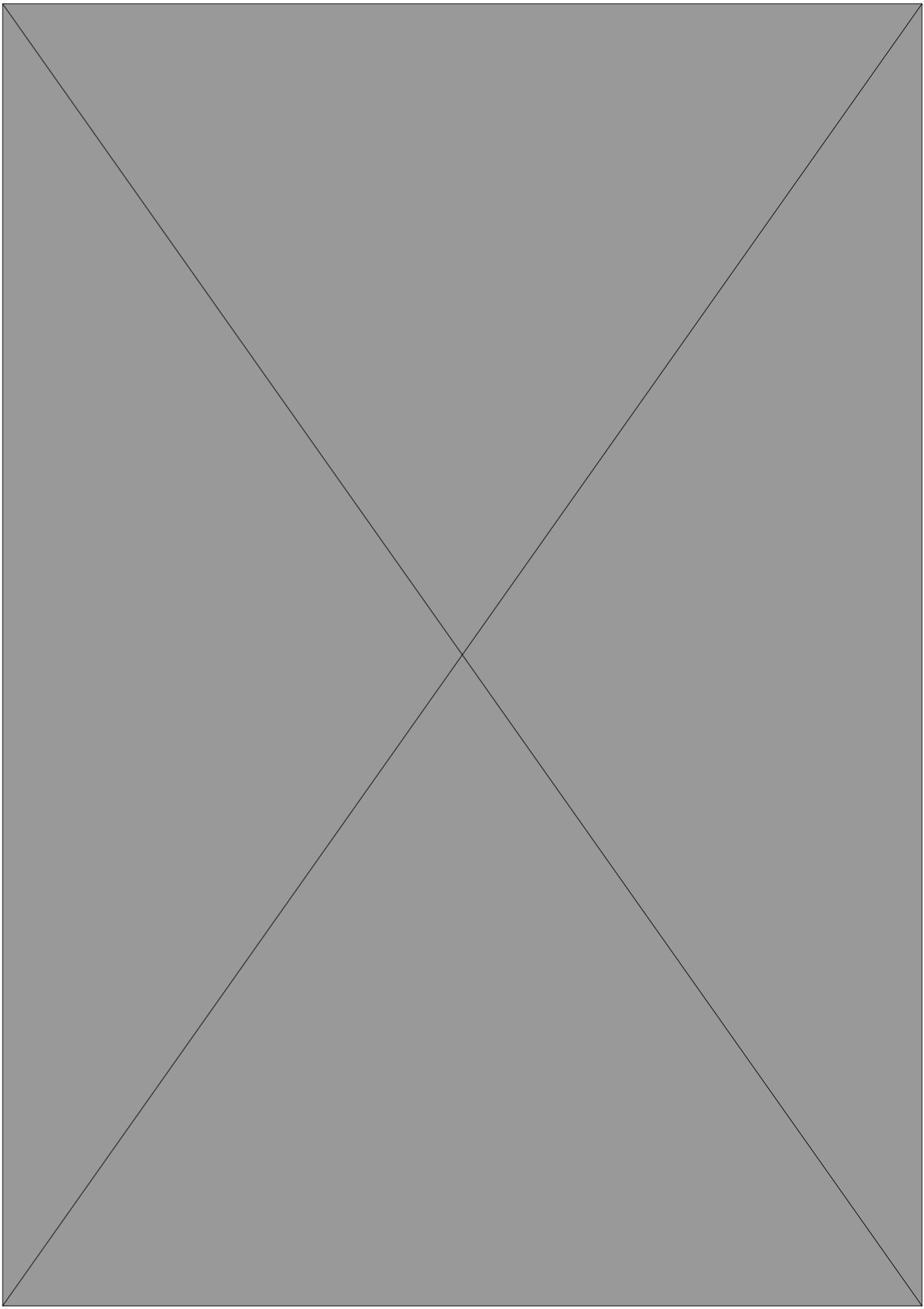
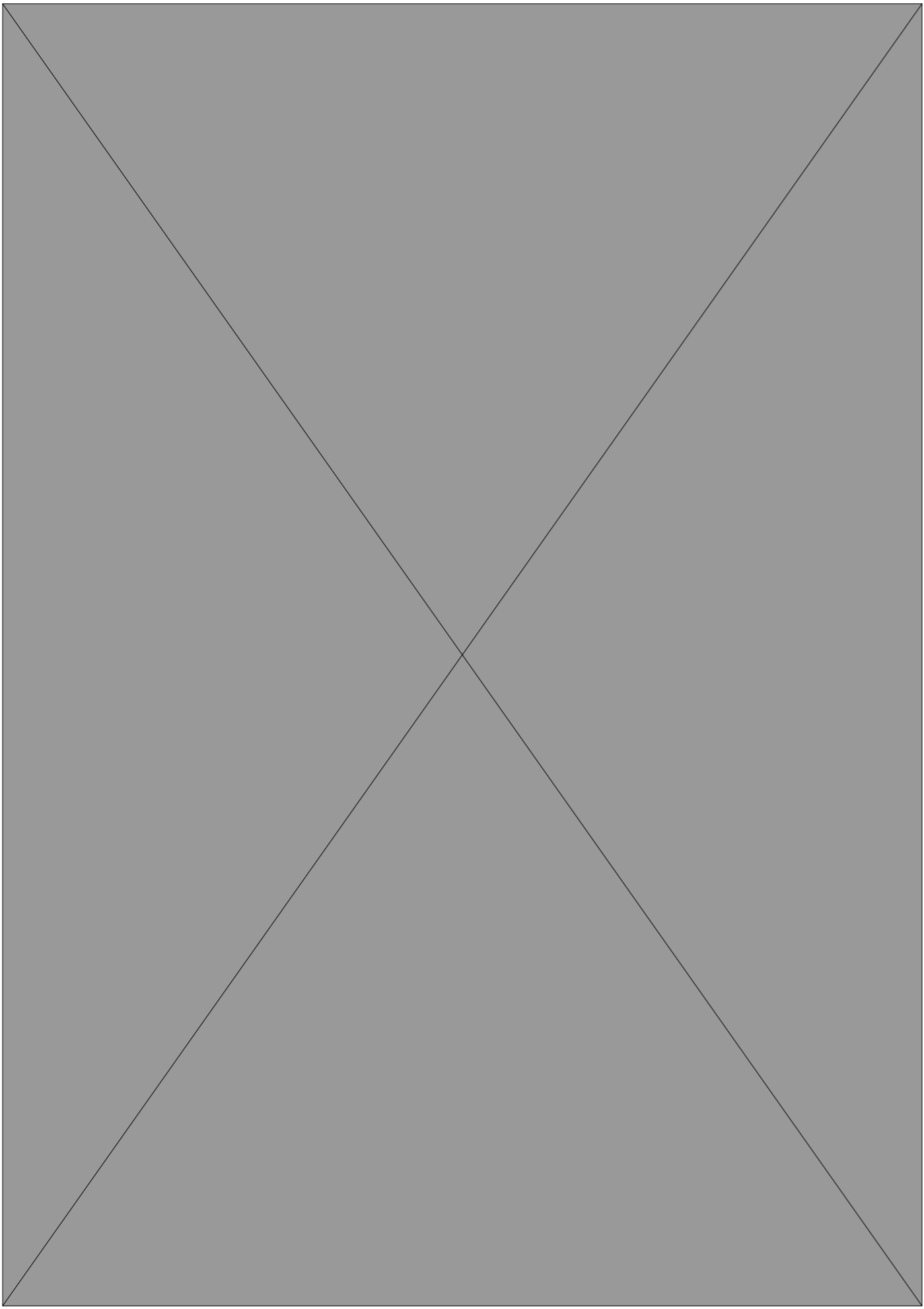


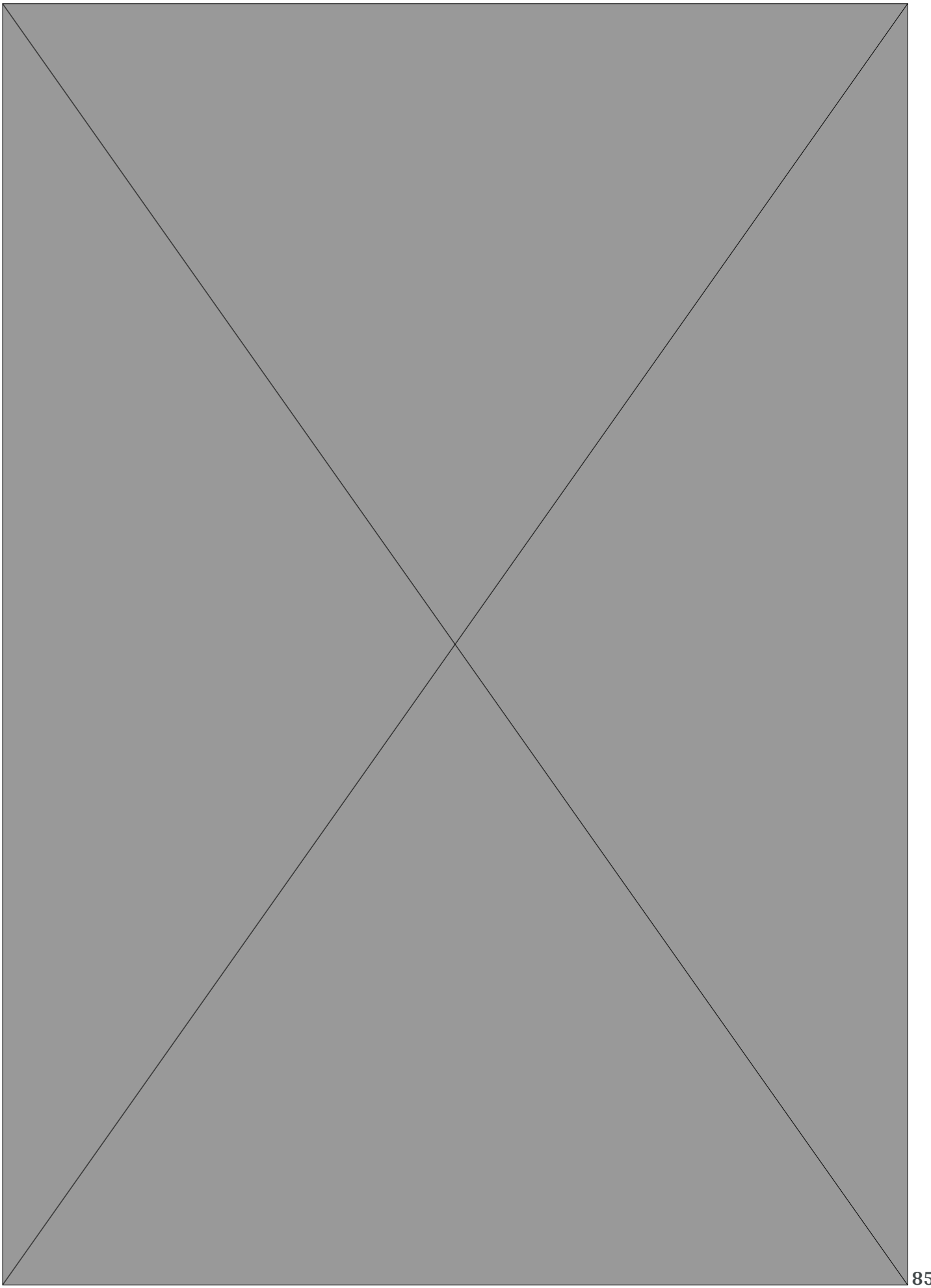
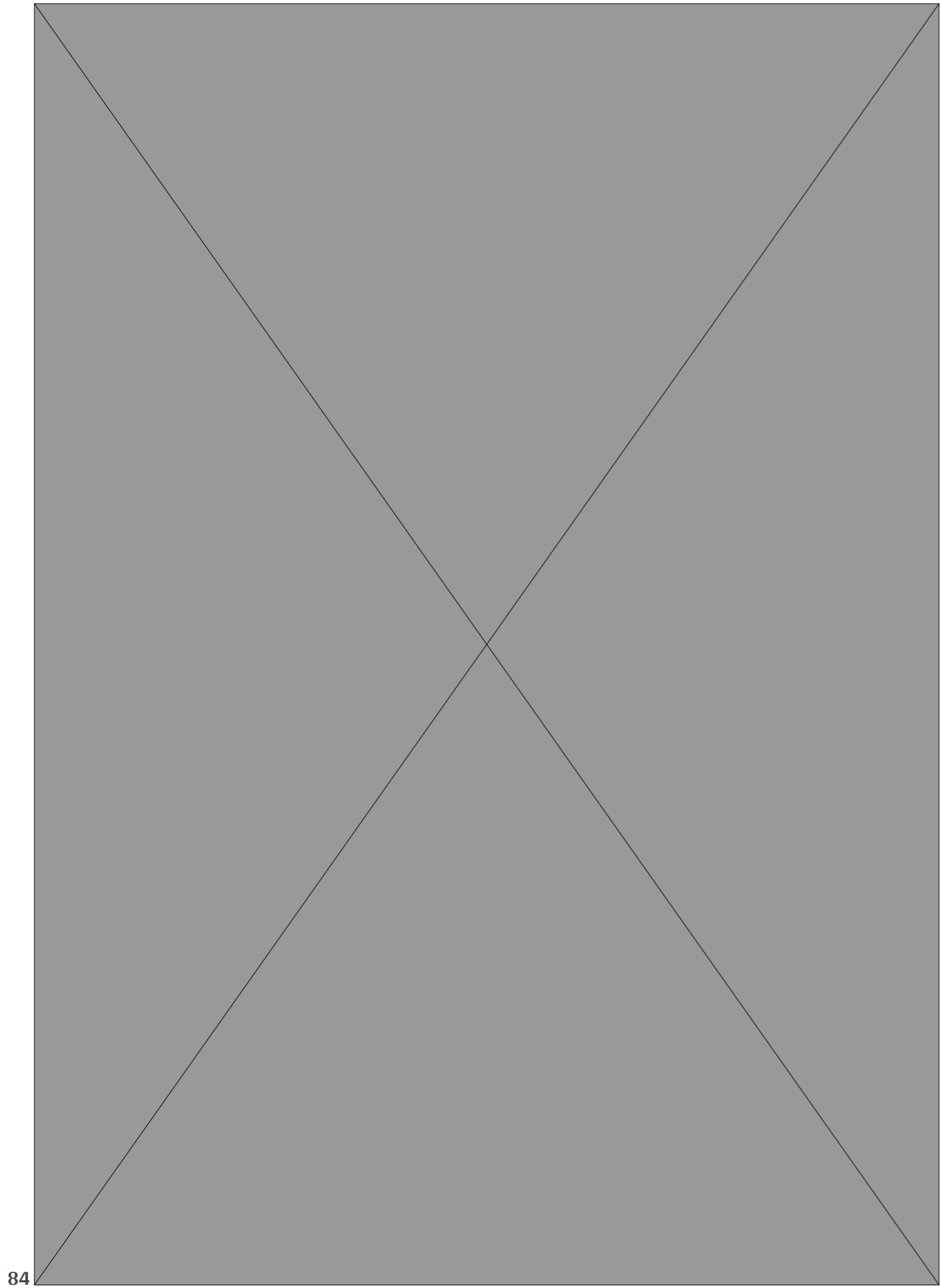


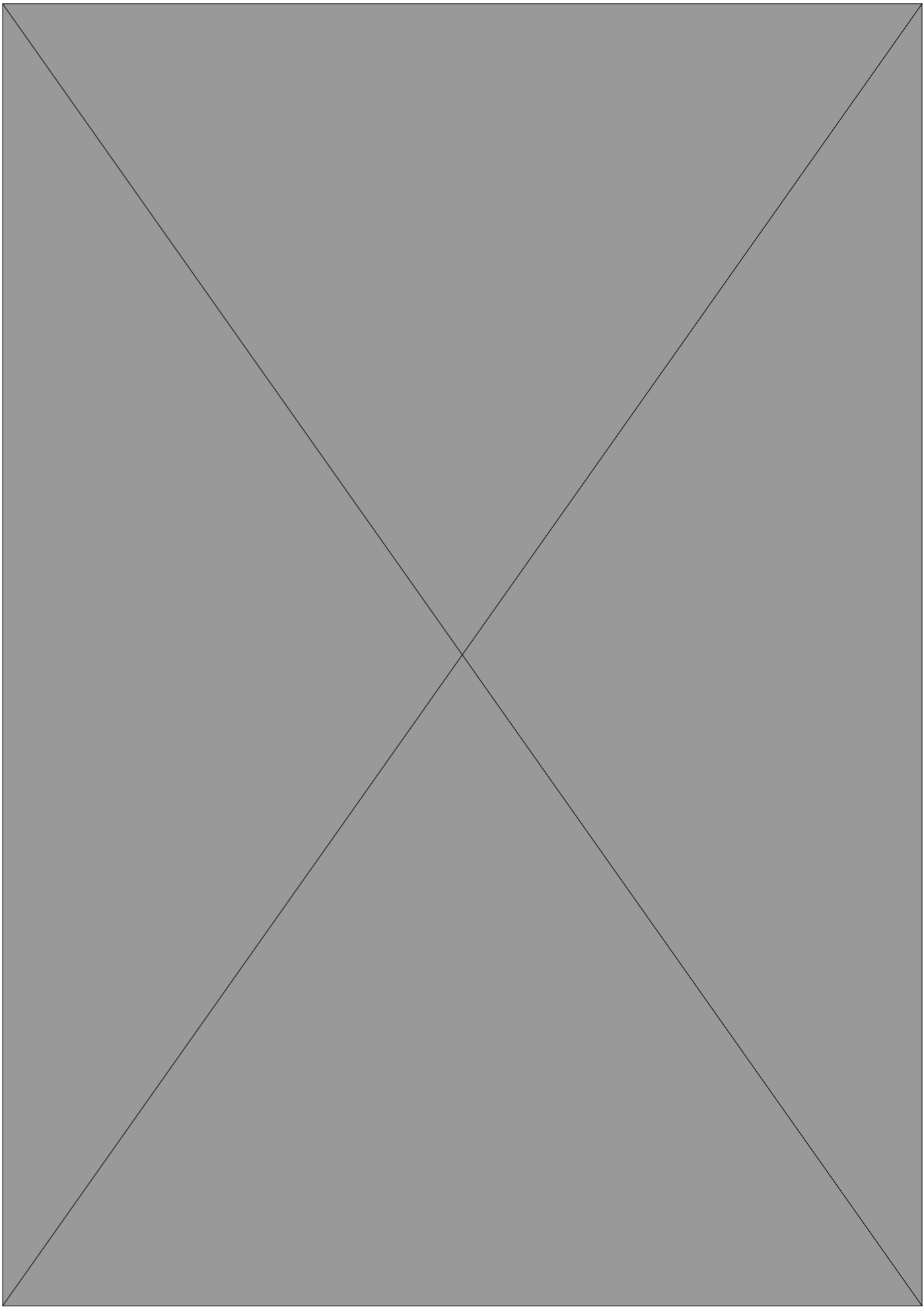
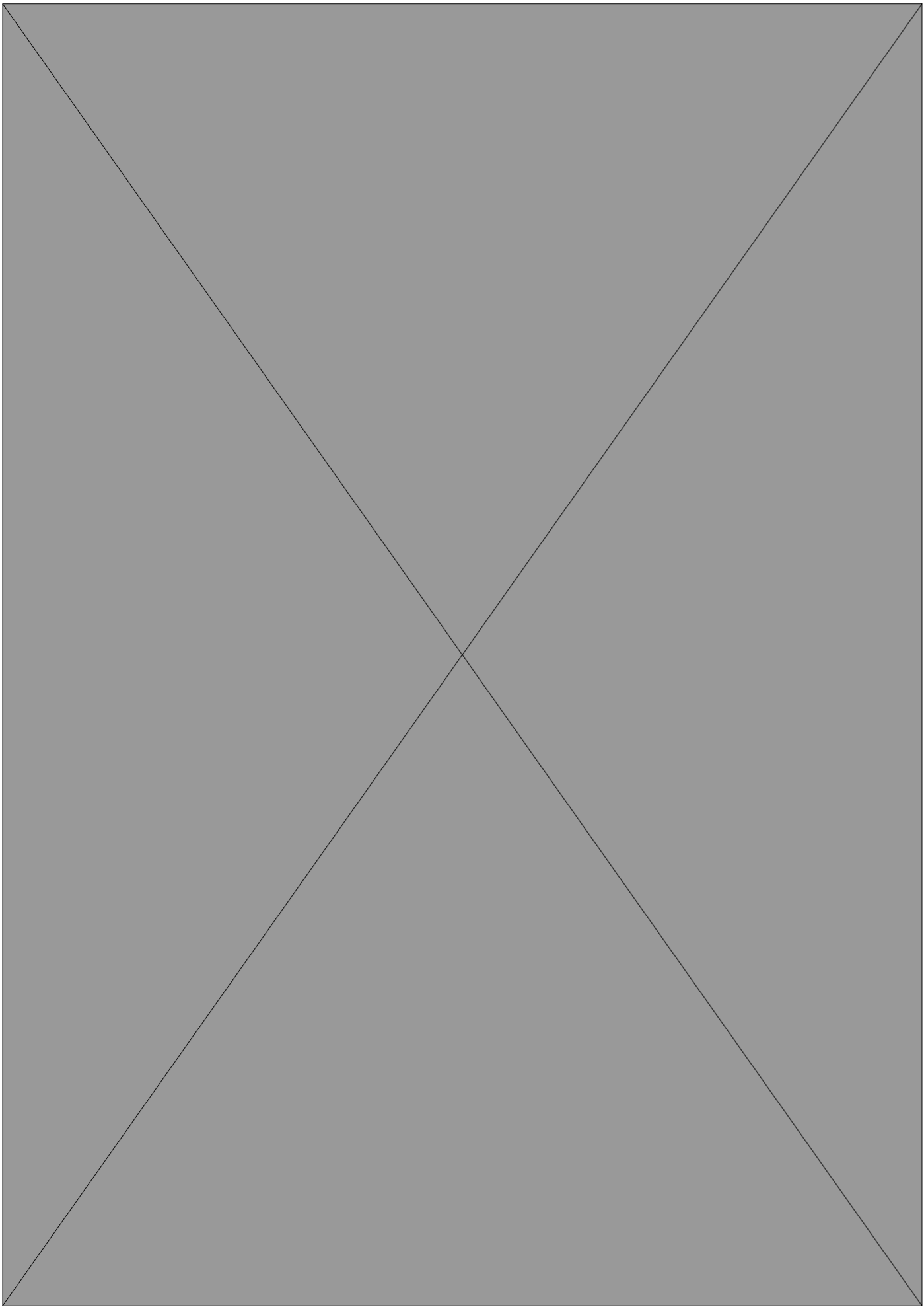


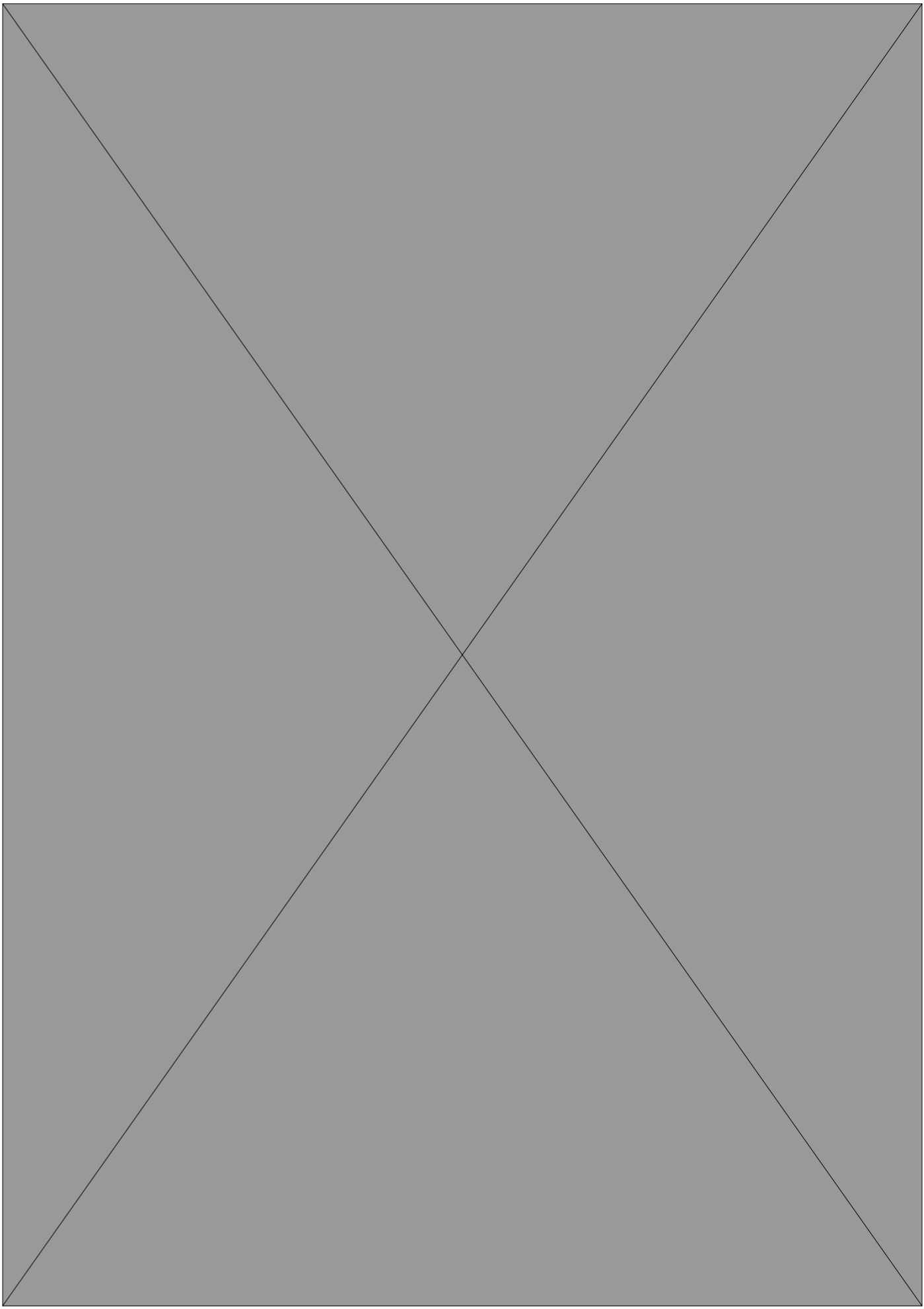
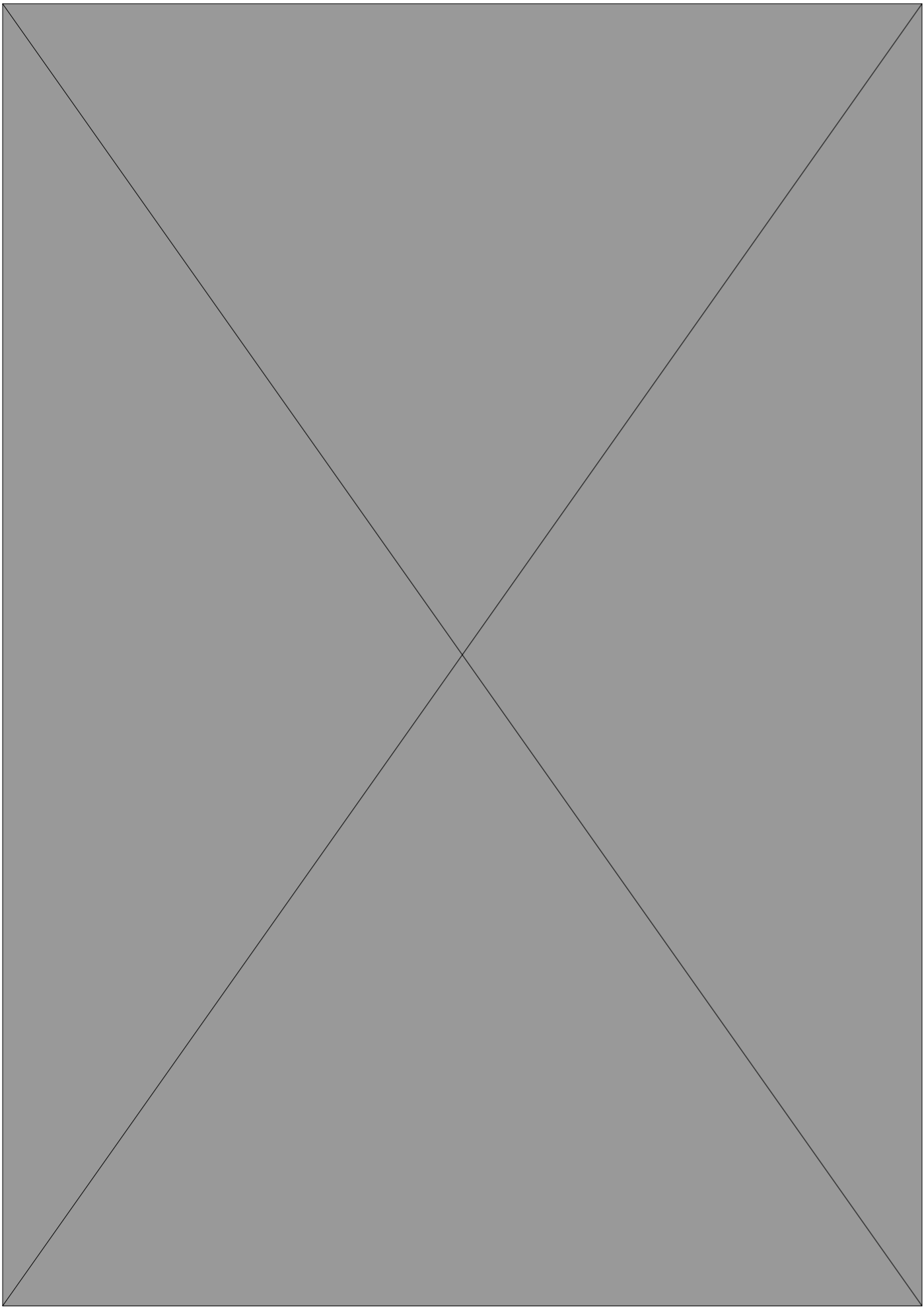


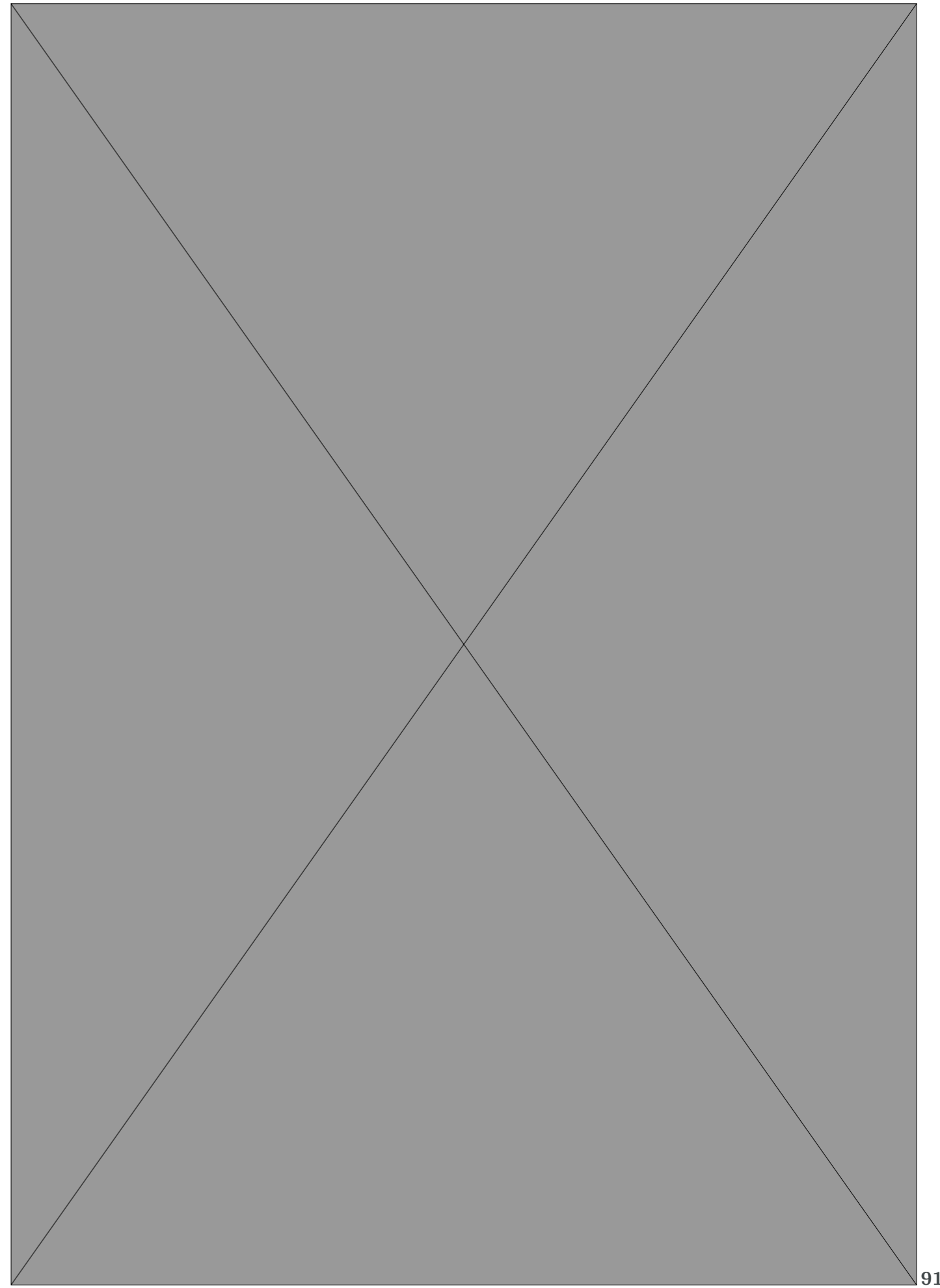
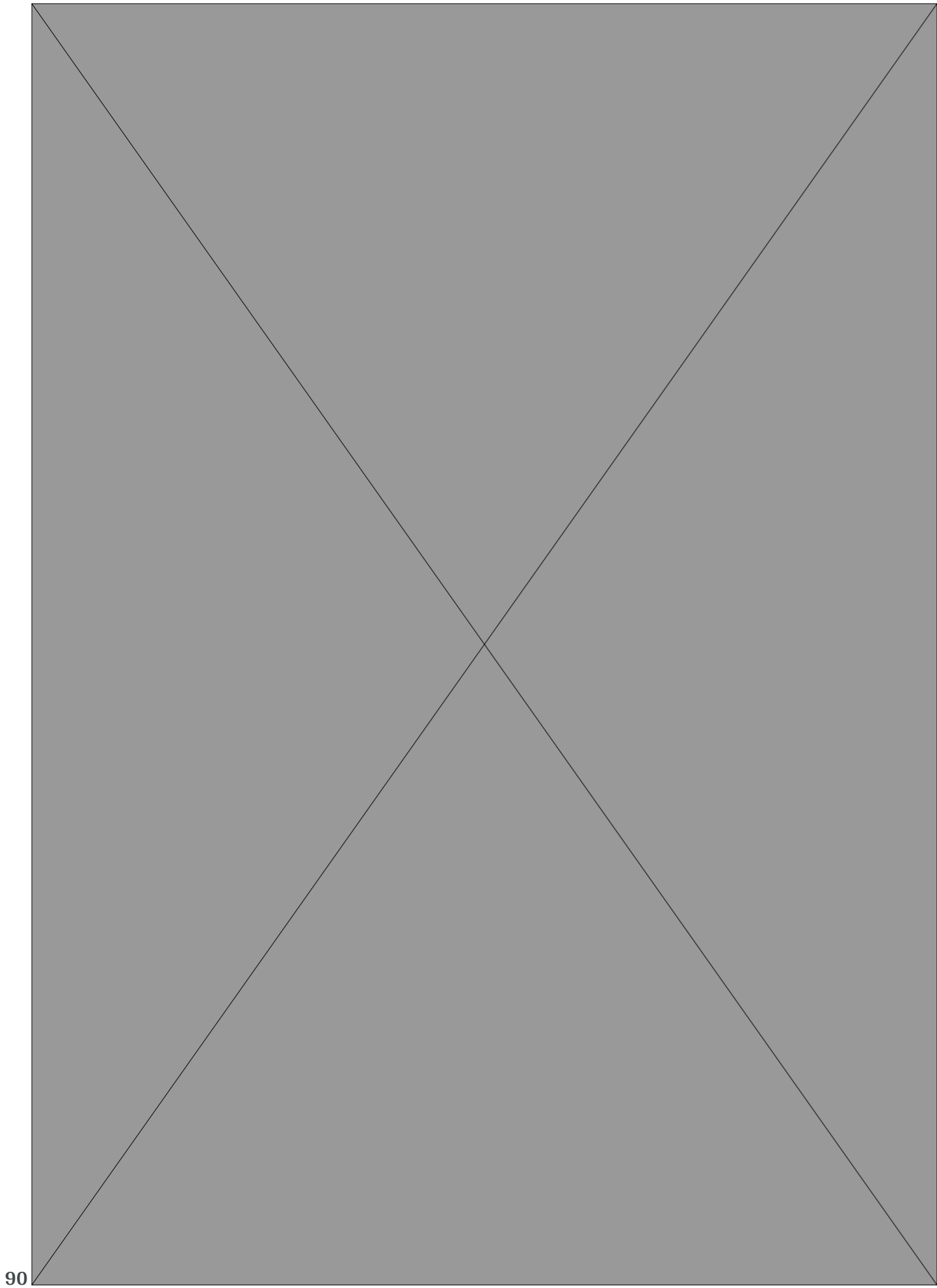


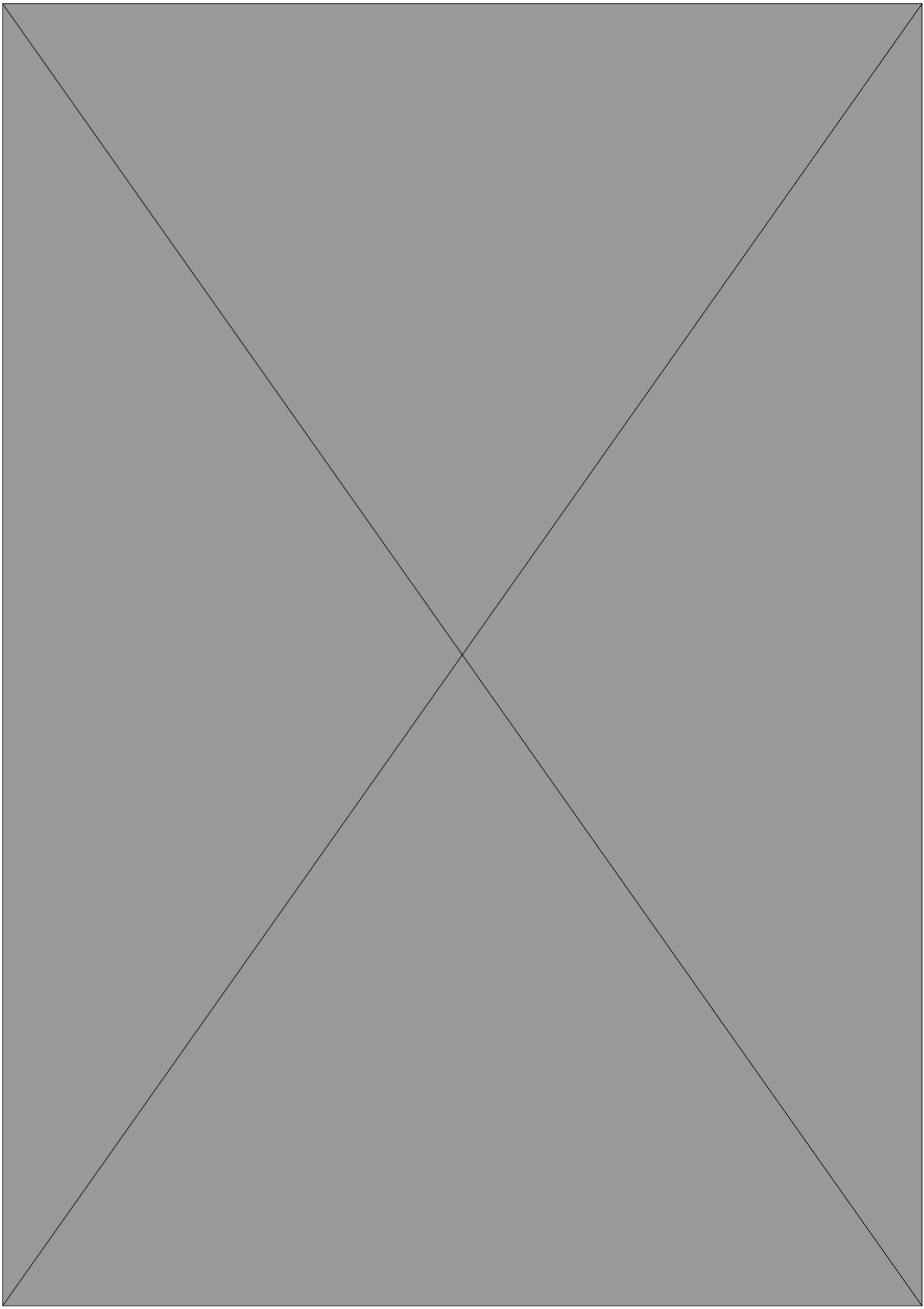
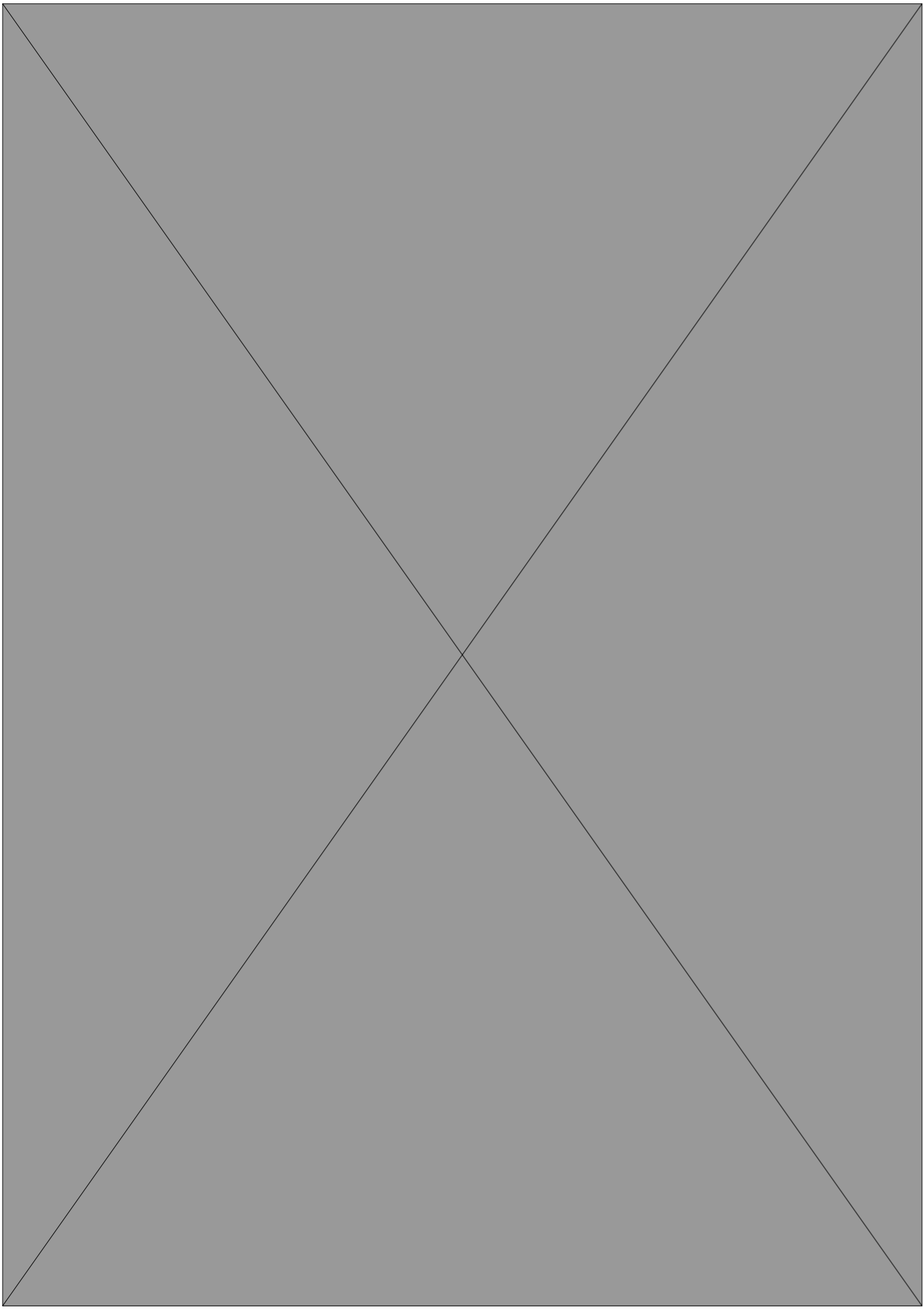


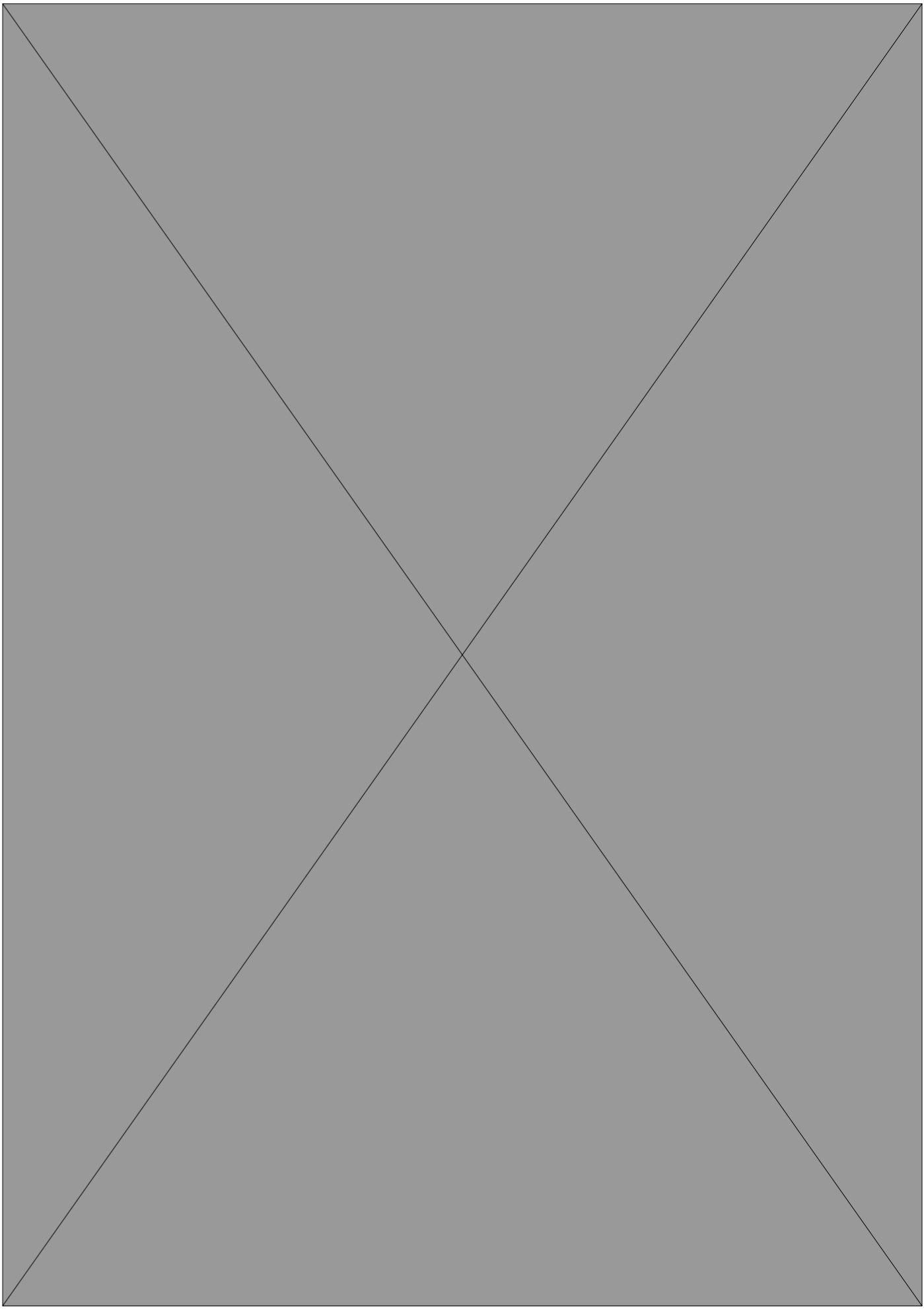
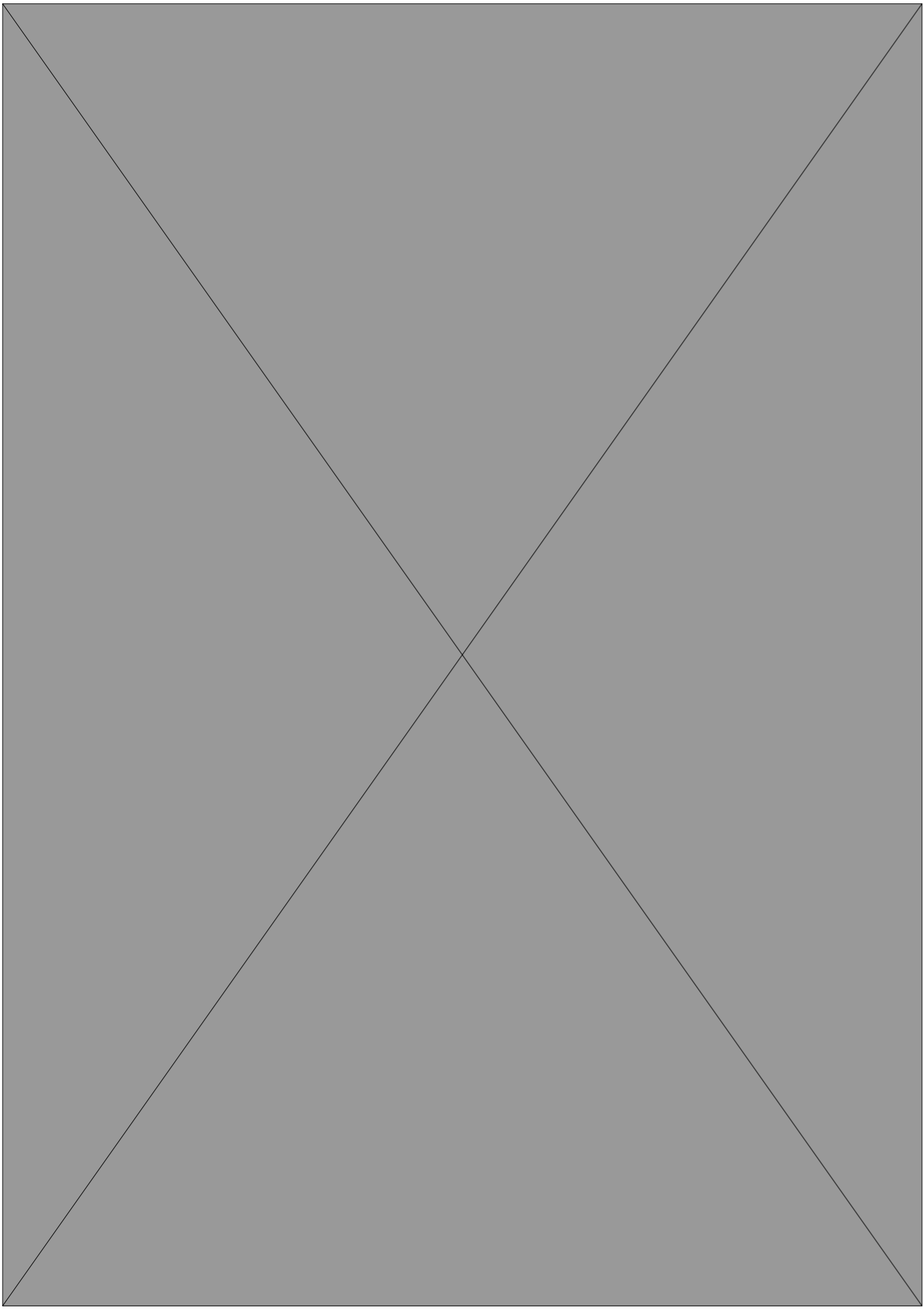


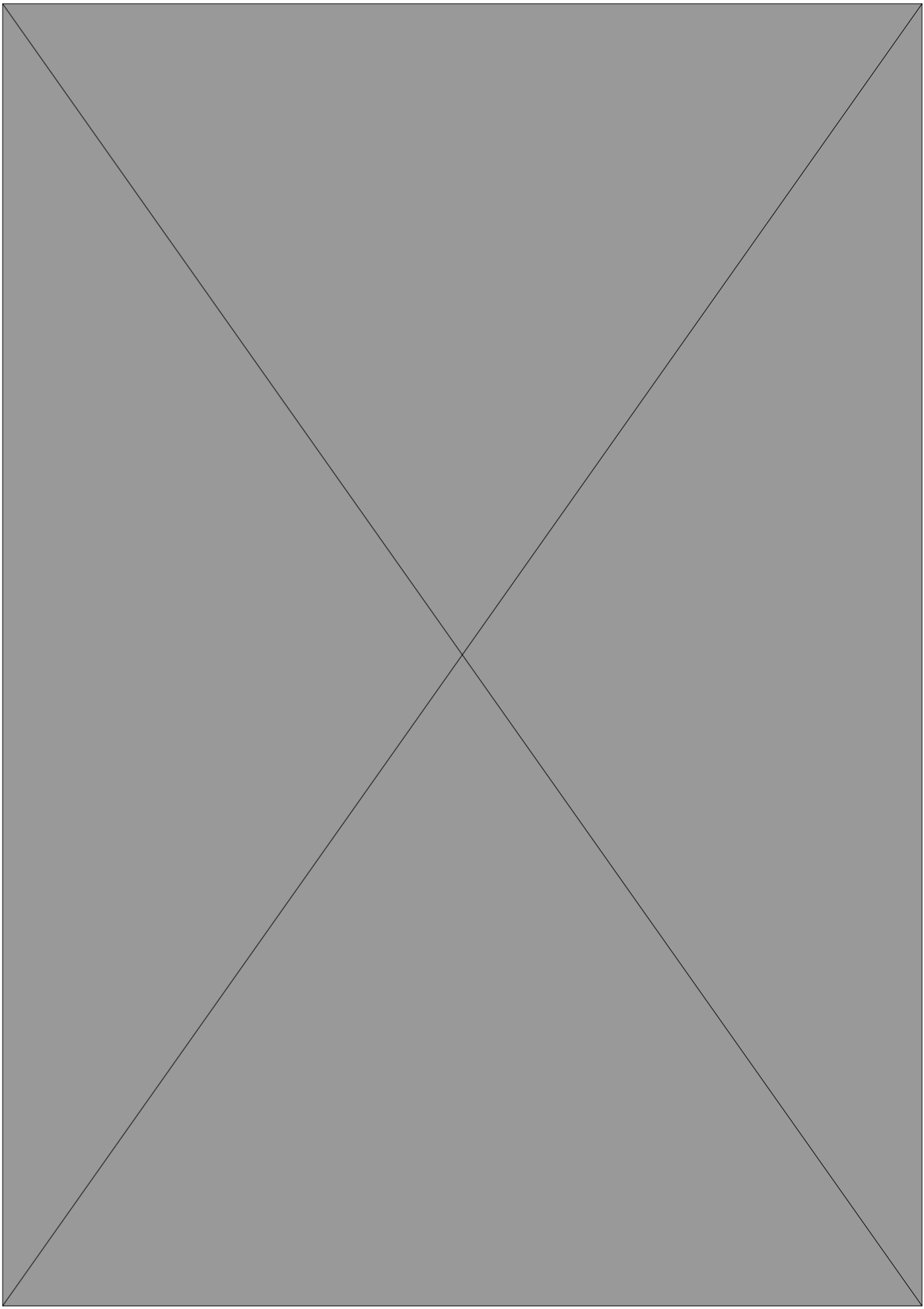
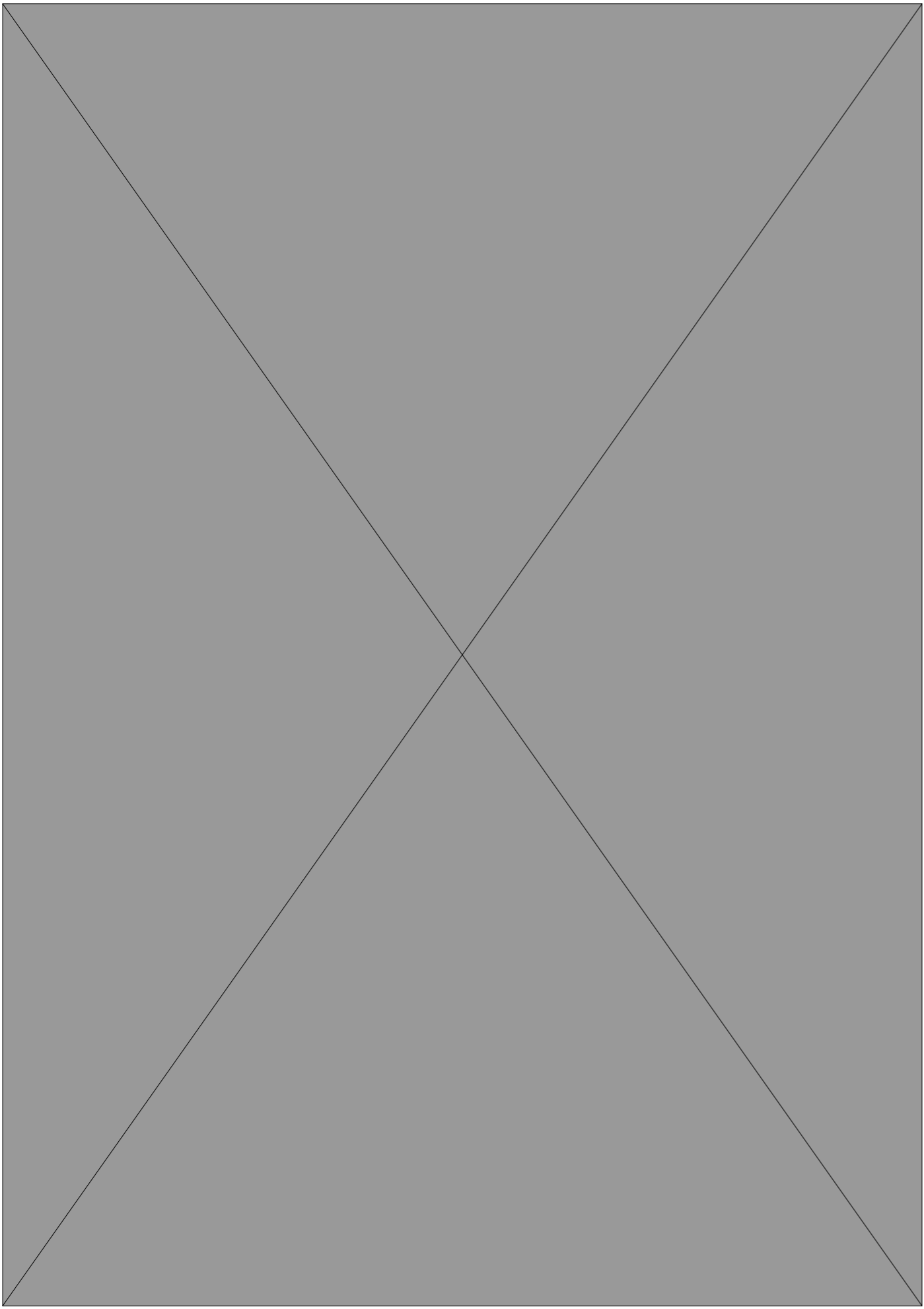


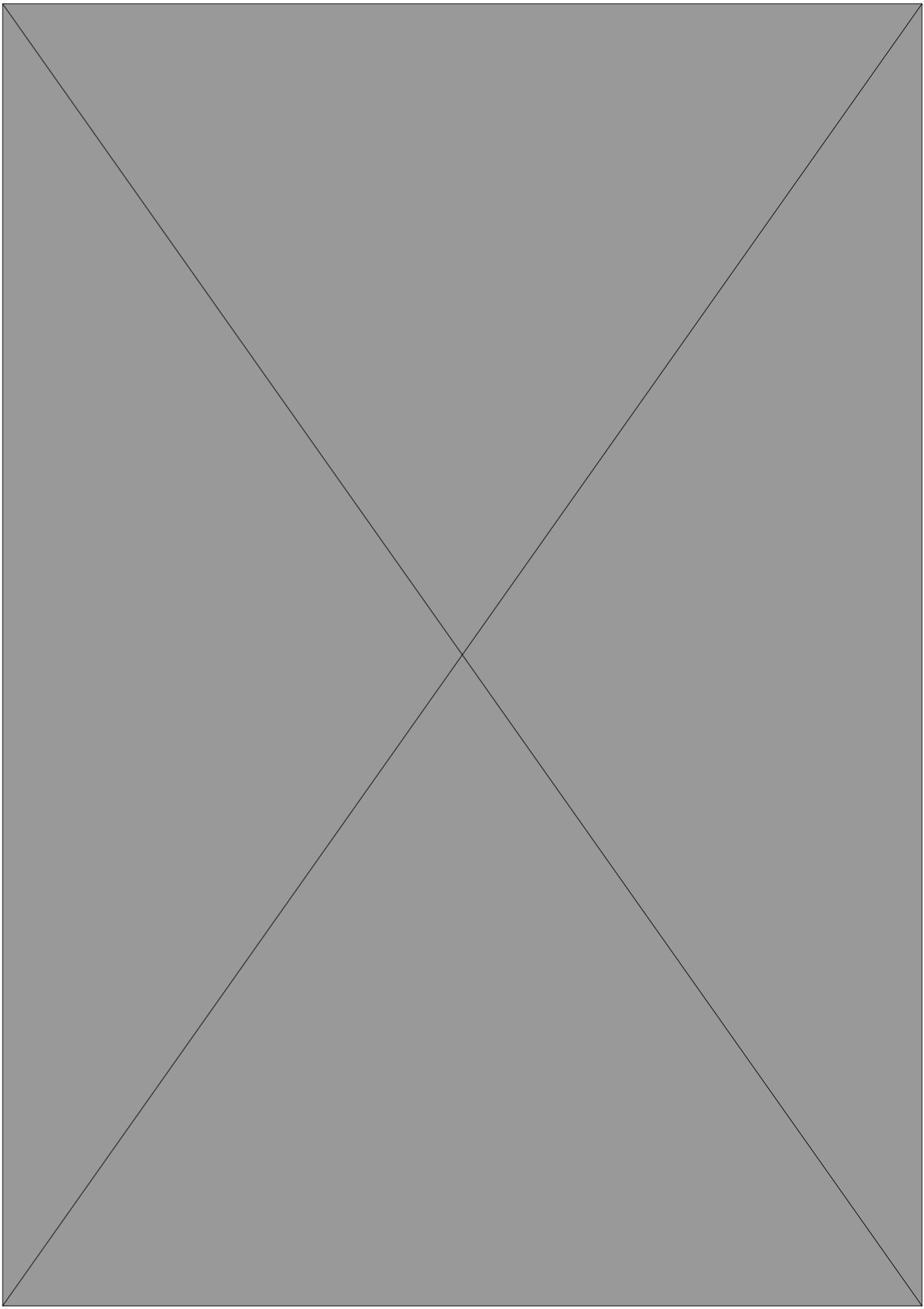
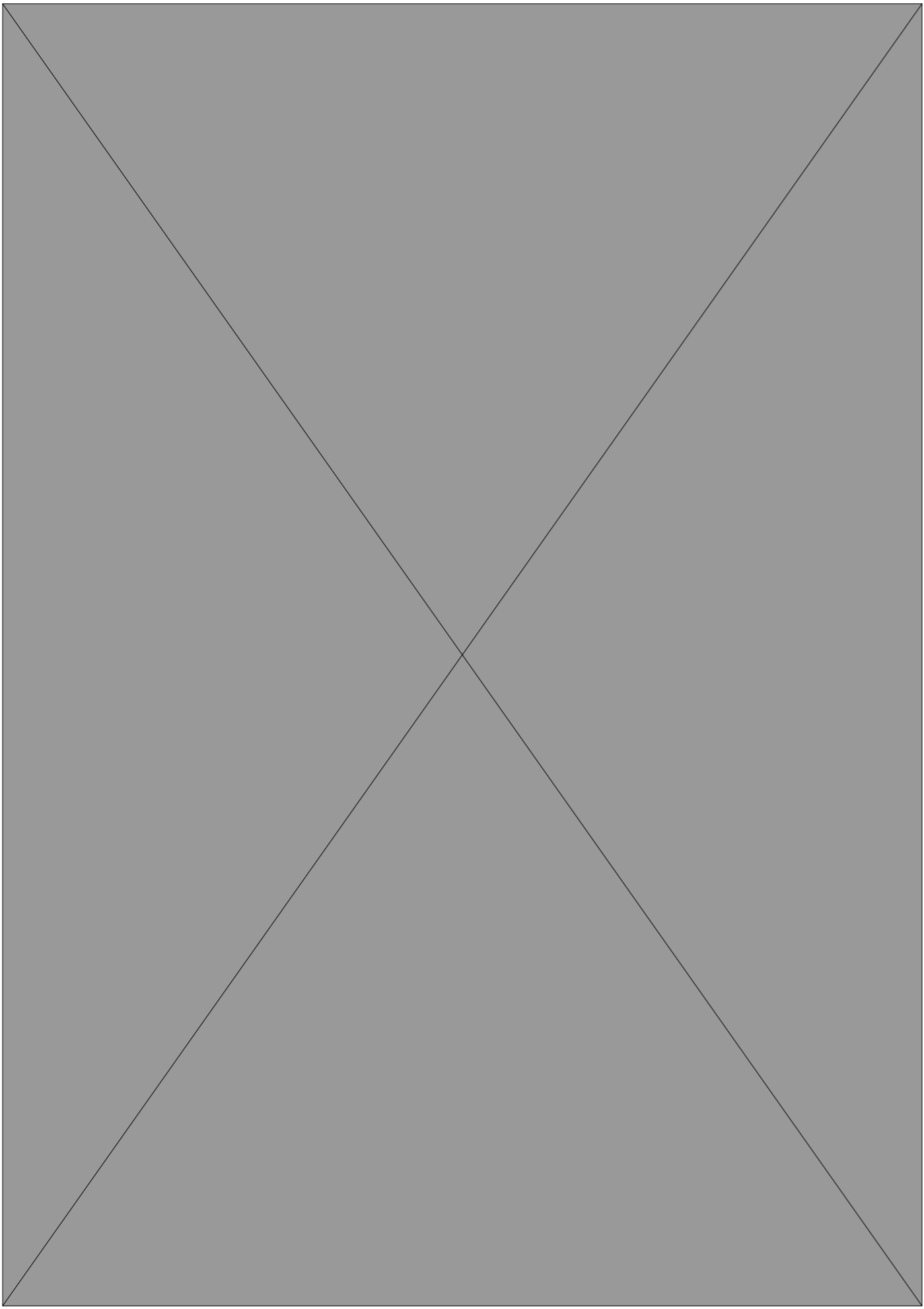


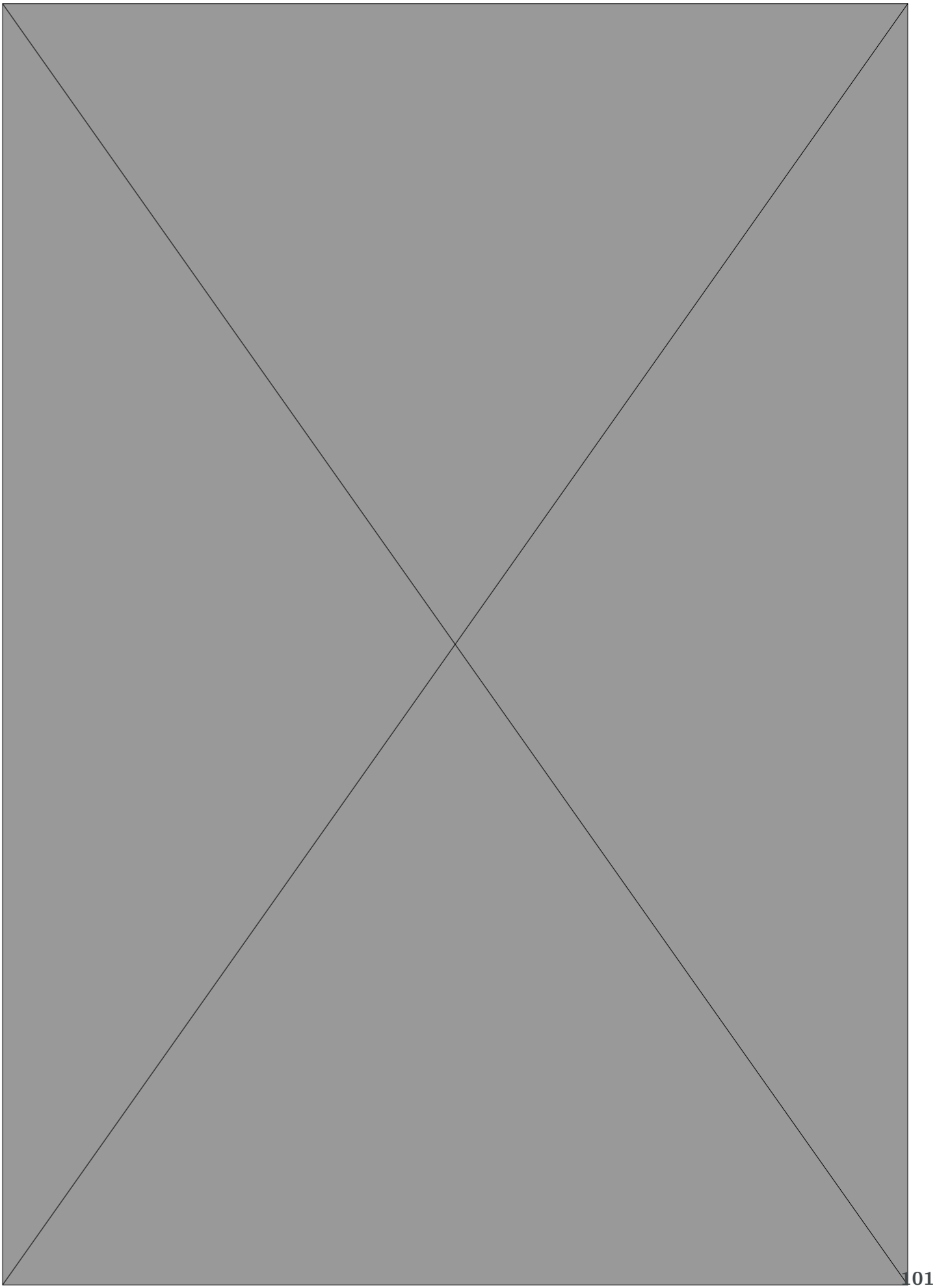
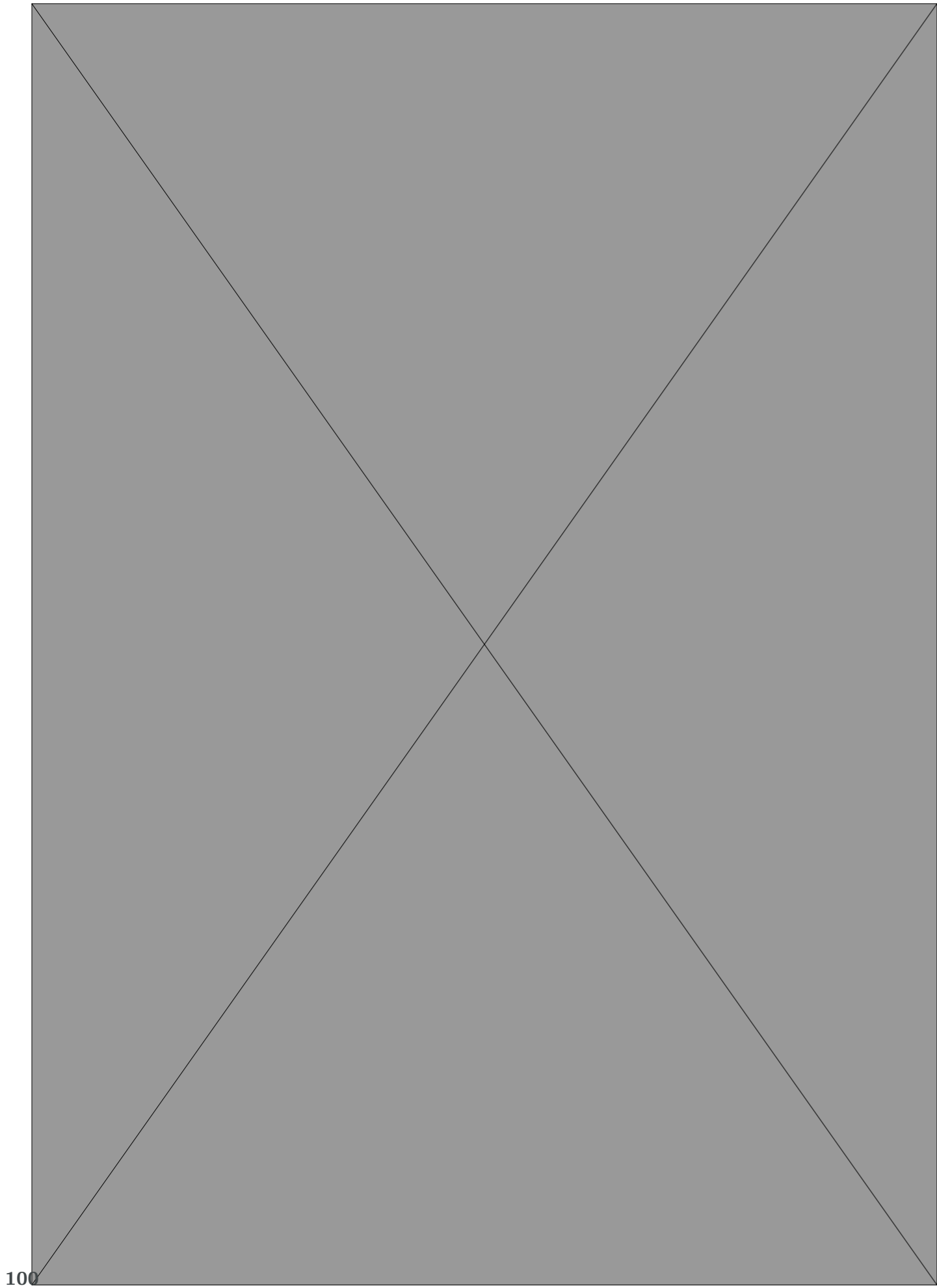












KLEPP KOMMUNE
Bygningsetaten

BRUKSTILLÅTELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

.....Herr. Kjell. Stangeland,.....
Stangeland,
.....4063 VOLL PÅ JÆREN.....

Etter besiktigelse foretatt den ..12.11.71..... gis herved midlertidig
brukstillatelse avbolighus..... på eiendommen
nr. 6, bar. 12-25, Stangeland.

Følgende arbeid gjenstår:

Merknader:

Kjeller: Puss av golv og vegger, impussing av dører,
vinduer og ventiler. Dører - innredning.

2. etg.: Friskluftstilførsel til badetrom.

Utv.: Hovedtrapp og trapp i kjellerhals. Rekkverk
på kjellerhals. Rekkverk på luftebalkong,
inntil rekkverk er oppført må balkongdør
holdes forsvarlig stengt. Div. kledning, m.m.
Avløp for skylle- og spillvann må utføres etter
komm. krav for avløp på egen grunn.

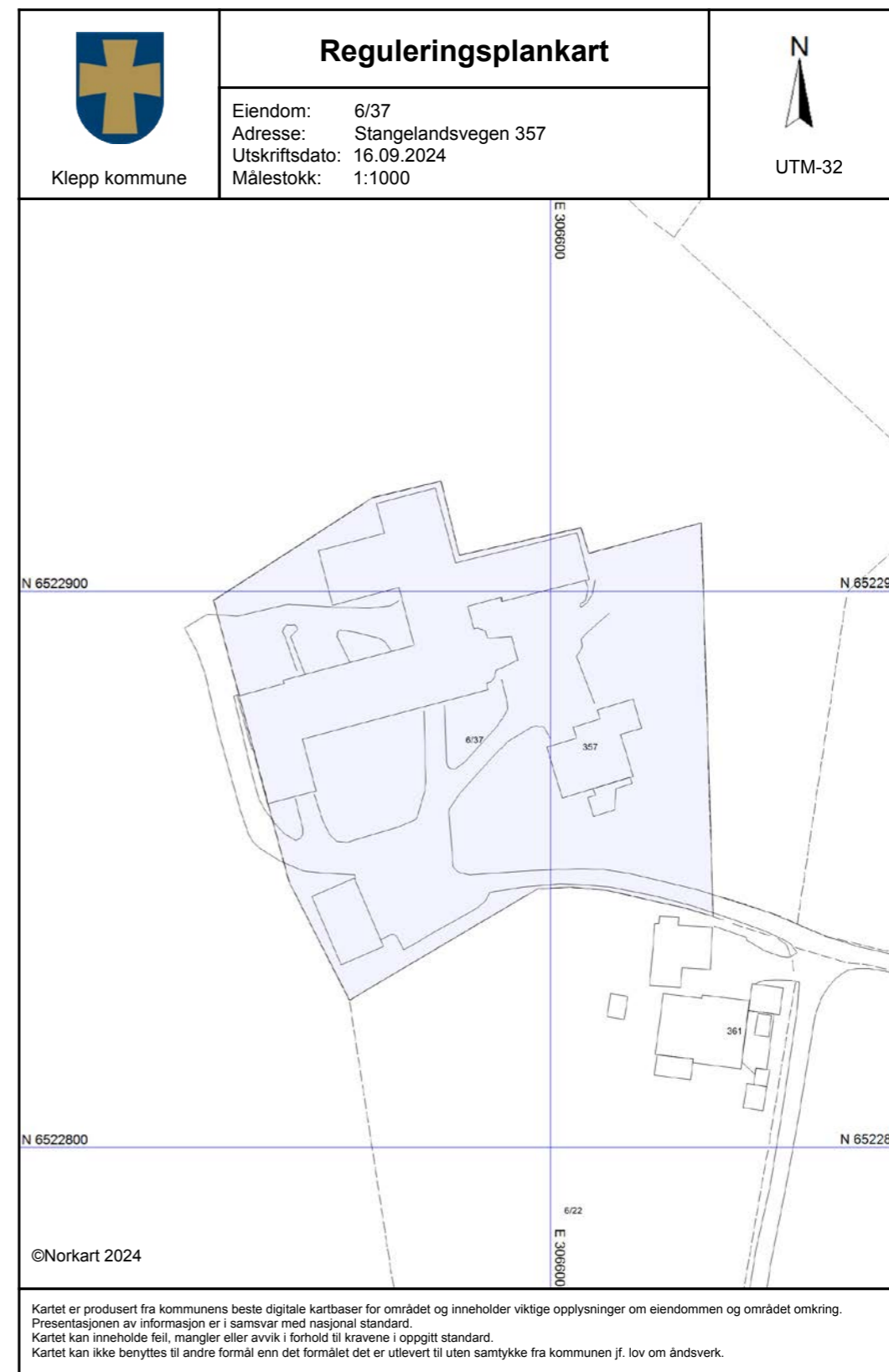
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen








Gjenpart: Landbruksbanken,
v/H.K. Sveinsvoll.



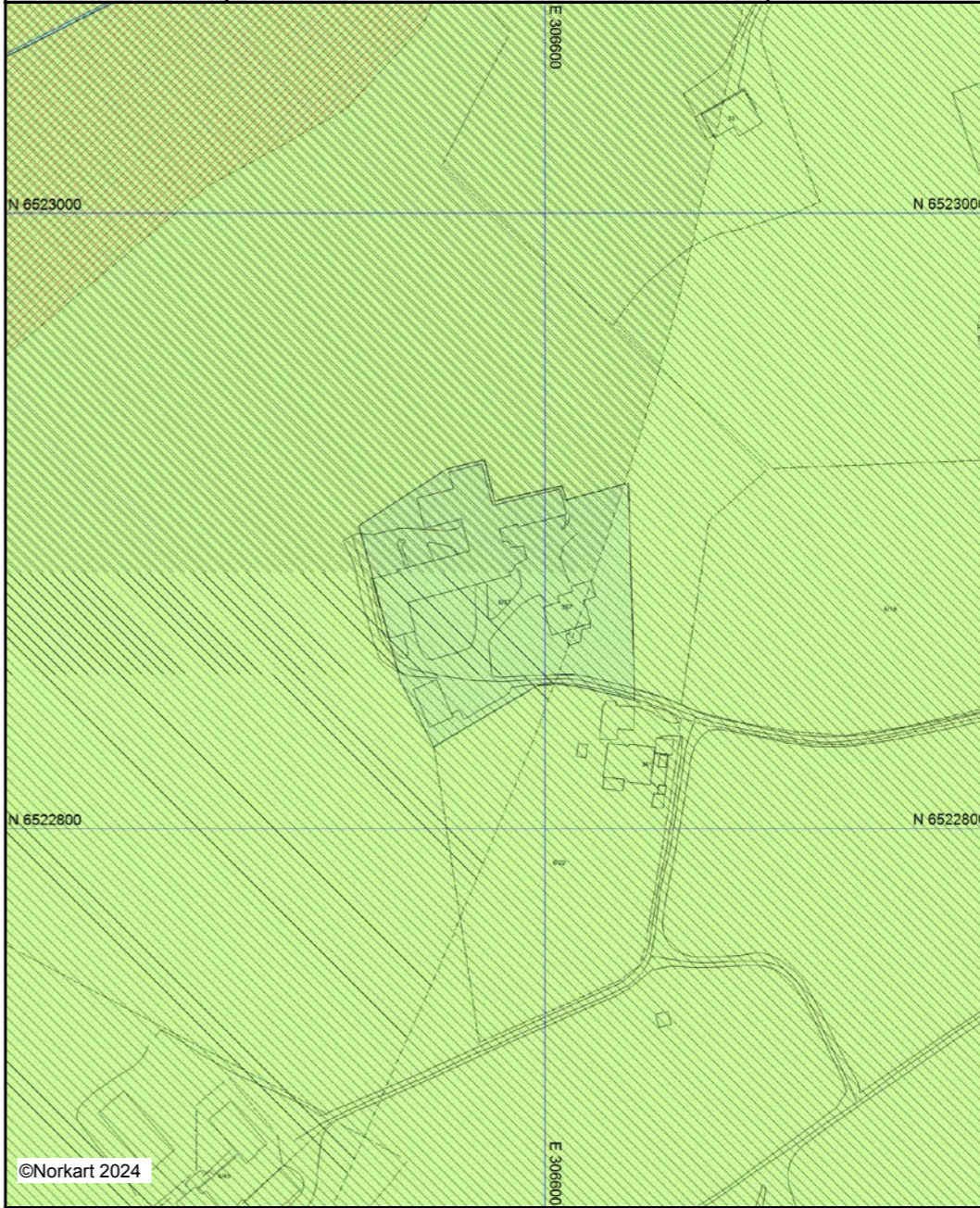
.....Kleppe, .. den 15.11.1971.....

.....
Martin Bø
-bygn.kontr.-

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



Tegnforklaring	
VEG	
	Annet vegareal
	Vegdekkekant
Bygninger	
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Veranda
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Adresser	
Abc	Adressepunkttekst

 Klepp kommune	Kommuneplankart	 UTM-32
	Eiendom: 6/37 Adresse: Stangelandsvegen 357 Utskriftsdato: 16.09.2024 Målestokk: 1:2000	
		
©Norkart 2024		
<small> Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. </small>		



Eiendomskart for eiendom 1120 - 6/37//

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende

VEG

- Annet vegareal
- Vegdekkekant

Bygninger

- Takriss
- Takoverbygg kant
- Veranda

Bygningsmessige anlegg

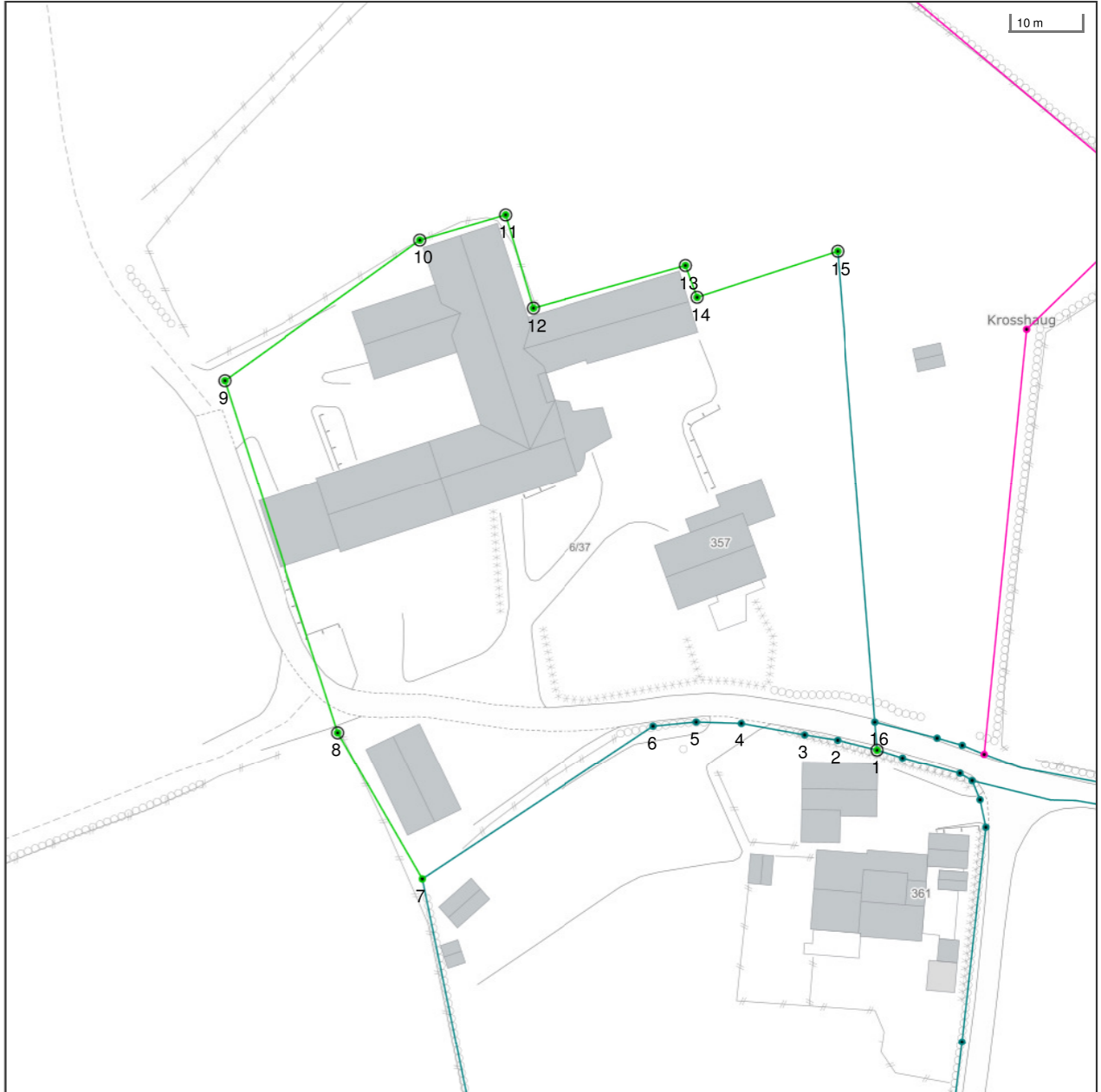
- Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst



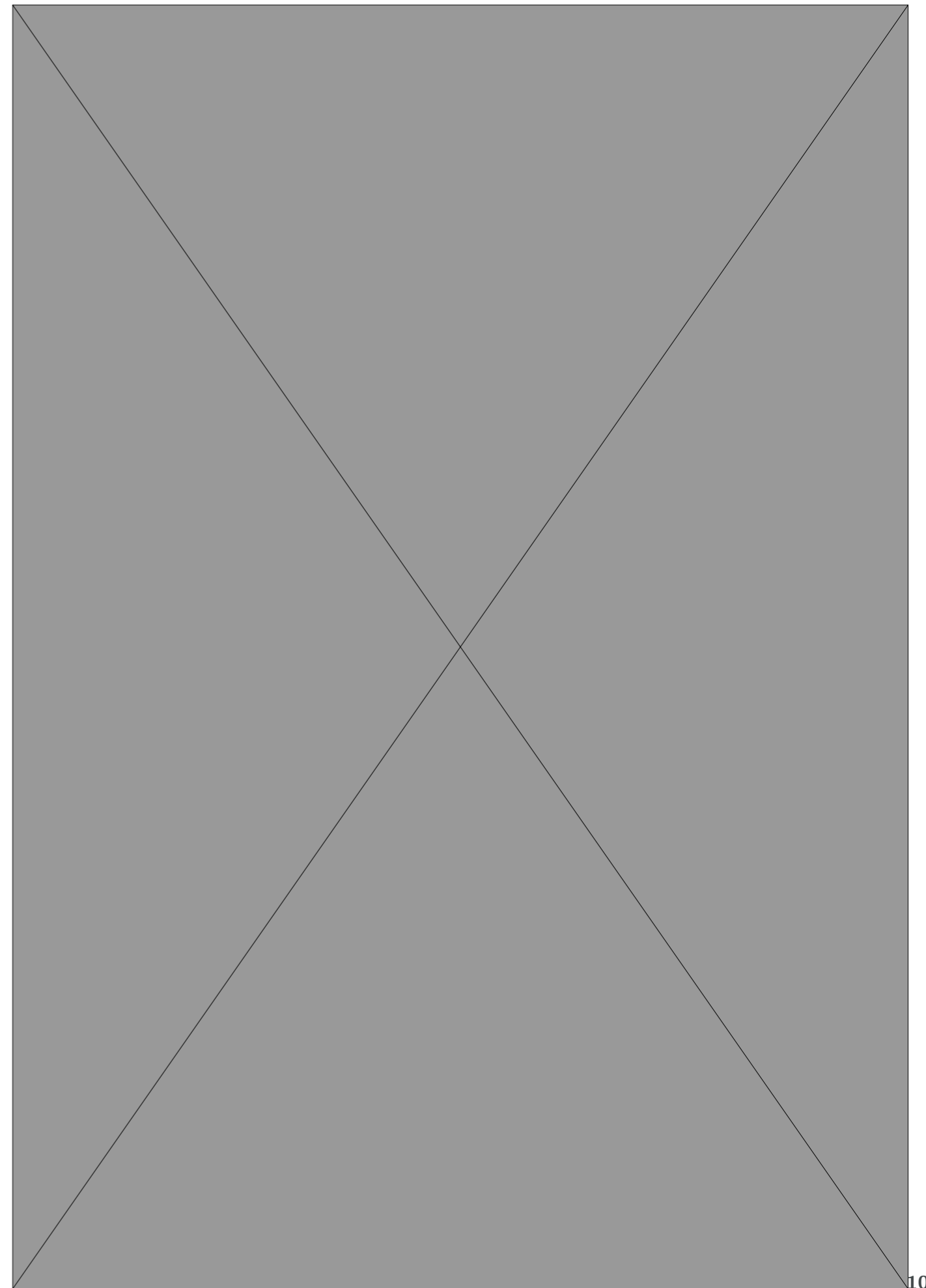
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 770,20 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6522872,58 Øst 306584,37

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6522841,52	306629,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,98	
2	6522843,2	306623,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	
3	6522844,19	306618,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,74	
4	6522846,26	306610,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,09	
5	6522846,78	306603,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
6	6522846,5	306597,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,13	
7	6522826,47	306563,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,27	
8	6522847,79	306552,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,95	
9	6522898,38	306539,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,37	
10	6522916,83	306567,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,05	
11	6522919,78	306580,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,66	
12	6522906,43	306583,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,74	
13	6522911,37	306605,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,44	
14	6522906,8	306606,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,79	
15	6522912,3	306627,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,94	
16	6522845,5	306629,05	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	66,83	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stangelandsvegen 357
4354 VOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre