



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Barkvedbakken 4, 4103 JØRPELAND

**Enebolig med flott utsikt og stor
tomt på 1,5 mål i veletablert
boligfelt. Renoveringsobjekt!**

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, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 83 292,-
Total ink omk.: Kr 2 733 292,-
Selger: Terje Noralf Fjelde
Margot Irene Tjensvold

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA/P-rom: 152/93 m²
Tomtstr.: 1531.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1401230236

Enebolig med flott utsikt
og stor tomt på 1,5 mål i
veletablert boligfelt.

Vi har nå fått for salg en kjekk eiendom med stor tomt og luftige omgivelser i veletablert boligfelt på Barkved med fantastisk utsikt mot fjorden og øyene i Ryfylkebassenget. Kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og bussholdeplass med hyppige avganger til både sentrum, Tau/Solbakk og Stavanger. Er du glad i turer i skog og mark er valgmulighetene mange med flotte turområder like utenfor, eller ulike fjelltopper her i Ryfylke

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og beplantning, samt garasje og god oppstillingsplass for biler på egen tomt.

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og anses å være et rivning-/totalreoveringsobjekt. Den store tomten gir mange muligheter med forbehold om godkjenninger for eventuell utvikling/fradeling.

Velkommen til visning! Husk påmelding!



Innhold

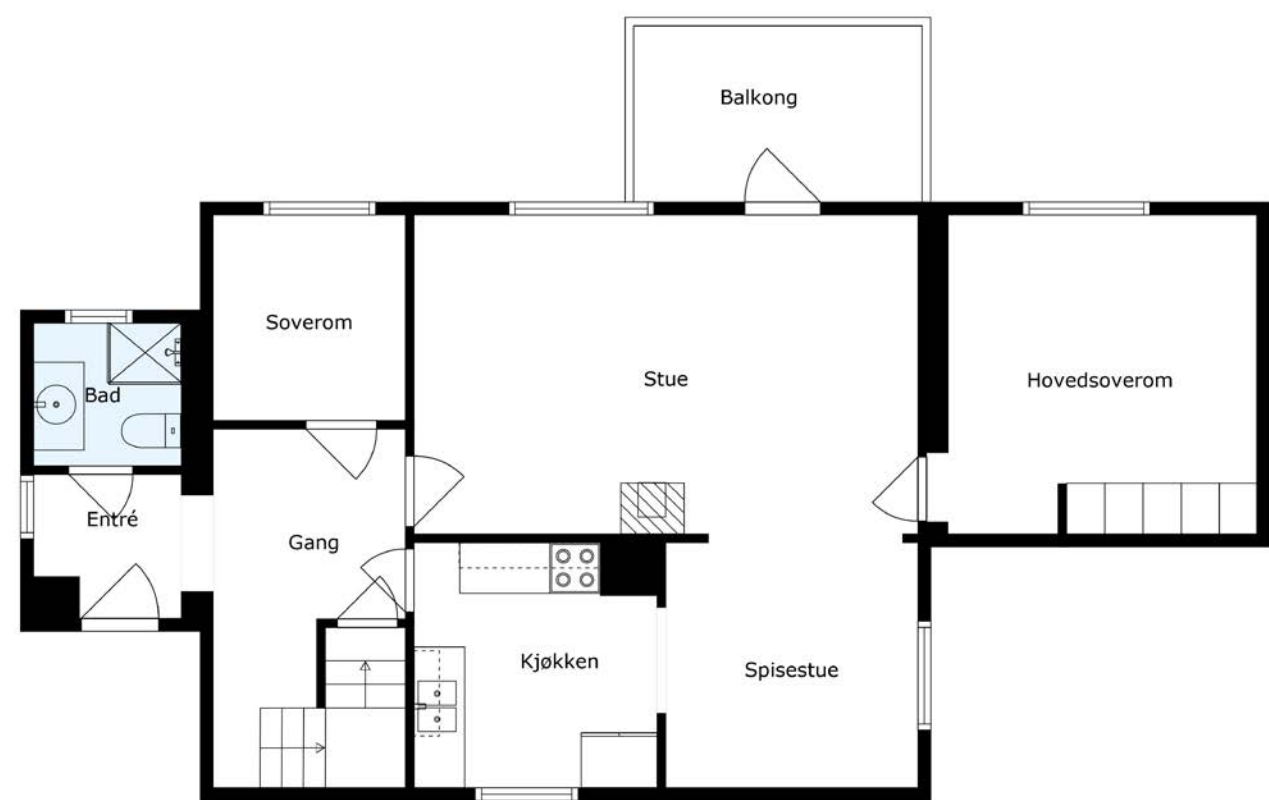
Velkommen4
Plantegninger8
Bilder11
Om eiendommen24
Tilstandsrapport34
Egenerklæring57
Hustegninger64
Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan.....65
Reguleringsbestemmelser for Barkved, Jørpeland68
Reguleringsplankart70
Grunnkart72
Vegstatuskart for eiendom73
Nabolagsprofil74
Forbrukerinformasjon83
Budskjema84



Eiendommen ligger i veletablert
boligfelt med luftige omgivelser

Plantegning

1. etasje



Velkommen inn!



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

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



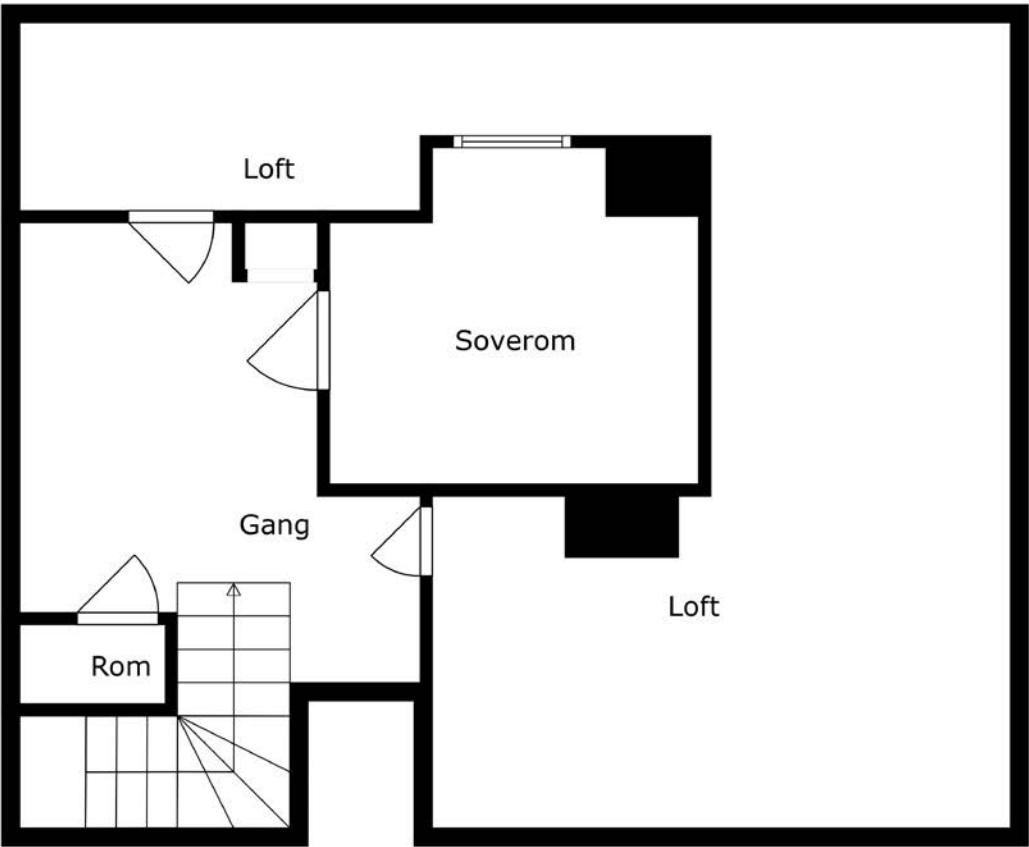
Boligen har behov for renovering



Soverom med garderobe

Plantegning

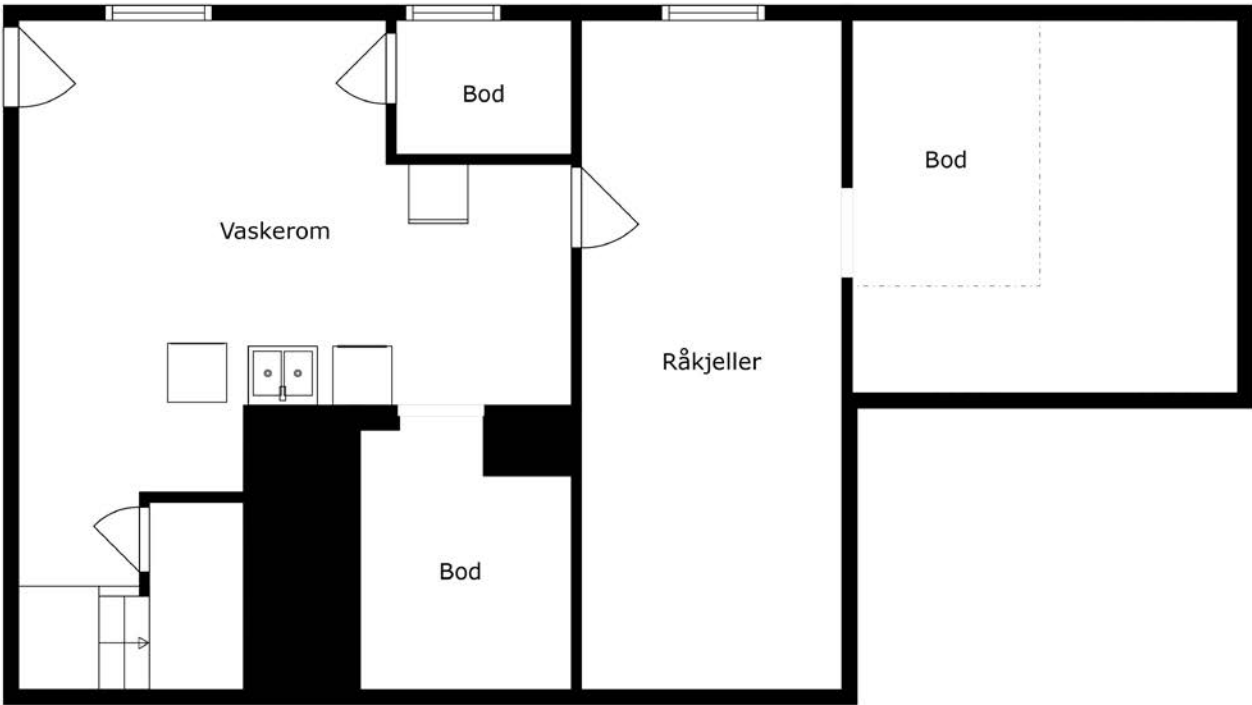
Loft



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

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

Kjeller



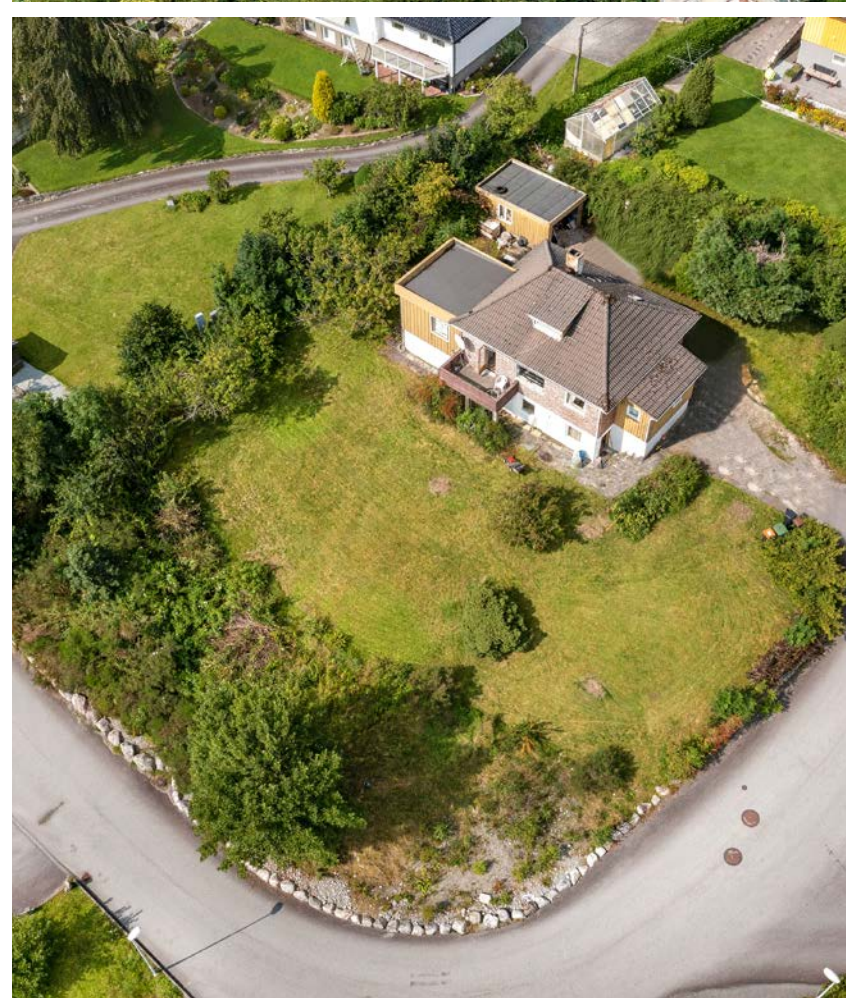
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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





Eiendommen har en romslig tomt på ca 1,5 mål og nydelig utsikt





Boligen må sees som et rivningsobjekt
eller totalrenoveringsobjekt



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 93 m²

BRA: 152 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1531.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med stor gressplen, busker og beplantning. Tomten er meget stor og romslig i lett skrånende terreng med god boltreplass

Fra eiendommen har man fantastisk utsikt over Ryfylkebassenget.

Beliggenhet

Eiendommen er fint plassert i veletablert boligfelt på Barkved, like utenfor Jørpeland sentrum, med fin utsikt mot fjorden og øyene i Ryfylkebassenget. Barkvedbakken er et rolig og barnevennlig område ca 1 kilometer fra skole, barnehage og idrettsanlegg hvor barna slipper å krysse hovedvegen. Man har også bussholdeplass like nedenfor boligen med hyppige avganger både til og fra Jørpeland, Tau og Stavanger.

Jørpeland sentrum kan tilby det meste med et godt utvalg av både matbutikker, klær, sport, møbler, interiør, bank, apotek, vinmonopol, etc. I tillegg er det café, restaurant, kino, golf og flere friluftsjaktviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av.

Er du glad i å komme deg ut av sofaen og gå ute i skog og mark er valgmulighetene mange. Her finner

du fine turområder rett utenfor døren, ellers har man kort vei for å bestige flere flotte fjelltopper som det er mange av her i Ryfylke.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Jørpeland.

Skolekrets

Jørpeland.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Mindor Holte

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tegl og tre. Deler av bygningen som er bygget i tre i ettertid er utvendig kledd med stående panel. Taket har valmet takform og det er tekkt med betongstein. Det ene tilbygget er bygget med flat takform, men likevel med god skrå på selve taket. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

avholdt 21.08.2023 av Takst Team for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?
Svar: Nei, godkjent ved branninspeksjon høsten 2019.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, lagt ny papp på tilbygget.

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/ beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
Svar: Ja, Skiftet fra skifer til panner for lenge siden. Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Svar: Ukjent.

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)? Hvis ja, redegjør:
Svar: Ja, avløpsledning fra nabo går over tomten til off. punkt. Gammel septiktank ligger i hagen.

Tilleggskommentar fra selger:
Selger har ikke bebodd eiendommen på ca. 50 år og har derfor begrenset med kunnskaper om eiendommens stand og stilling. Selges som et totalrenoveringsobjekt/rivingsobjekt.

Innhold

1.etasje: vindfang, entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og trapperom.
Loft: gang, kontor/ soverom*, delvis åpent loftsrom/

lager. (For lite vindu for lystilgang og godkjent rømningsvei.)
Kjeller: Diverse kjellerrom og boder.

Enkel garasje.

Standard

Enebolig fra 1948 med enkel standard og et tilbygg fra ca 1979. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og bør oppgraderes ihht dagens krav til standard. Boligen anses for å være et totalrenoveringsobjekt / rivningsobjekt.

Boligen har stue med utgang til balkong og med nydelig panoramautsikt over Ryfylkebassenget. Det ble innstallert varmepumpe i stuen i 2006, utover det er det også vedovn som oppvarmingskilde.

Kjøkkeninnredning av enkel standard, en del slitasje på innredning. Modernisering vil være nødvendig.

Baderom med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Innredning består av dusjkabinett, vask i skap, toalett. Mekanisk avtrekk. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/ utskiftning.

Denne etasjen har 2 soverom.

Løftetasjen har 1 kontor/soverom, dette er ikke godkjent pga manglende lysforhold og rømningsvei.

Kjelleretasjen består hovedsaklig av uinnredede rom med flere boder, samt vaskekjeller. God lagringsplass.

Tilhørende boligen er det garasje uten garasjeport. Denne er av dårlig forfatning og bør oppgraderes

ihht dagens krav til standard.

Det er lagt vann og avløp klart til tilkobling på fremsiden av boligen i nedre del av tomten. Dette er med tanke på eventuell fradeling av en ekstra tomt i hagen. Tomtens størrelse tilsier at man her kan fradele en ekstra tomt eller utvikle tomten, med forbehold om godkjenning av Strand kommune. Interessenter oppfordres til å foreta nærmere undersøkelser hos kommunen om hva som eventuelt er mulig å foreta seg. Ettersom det er privat vei må man skaffe tinglyst veirett til eventuelt flerne enheter dersom man ønsker å utvikle eiendommen.

Tomten og beliggenheten er kjempeflott med luftige omgivelser, så her er det et stort potensiale for dem som ønsker å skape sitt eget drømmehjem.

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:

- Drenering:

Oppsummering: Ved byggeår var det ikke vanlig med annen drenering enn steinfylt grøft. Denne tetter seg til med røtter og slam i løpet av årene og innehar nå liten effekt. Det registreres malingsavskalling i nedre del av grunnmur. Det bekrefter liten funksjon i dreneringen. Tiltak avhenger av hva kjeller skal brukes til.

- Rom under terreng:

Oppsummering: Det registreres mineralutslag (salt/ kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av kjeller

som dagens bruk, anses ikke tiltak som nødvendig. Organisk materiale langs yttervegger bør fjernes og lufting bør forbedres.

- Balkong, terrasse, platting:

Oppsummering: Rekkverk er for lavt.

- Vinduer og dører:

Oppsummering: Vindusglass i stort vindu i stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn). Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Ut fra alder og tilstand bør vinduene vurderes skiftet.

- Yttervegger:

Oppsummering: Det registreres noe råte og værslitt/ oppsprukket trekledning. Fasaden mangler overflatebehandling. Det blir ikke registrert noen dreksåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggen.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Oppsummering: Det registreres tegn på at det har vært lekkasje ned av pipe. Ved fuktsøk ved befaring er det ikke utslag på fukt. Noe hvitt belegg og fuktmerker er synlig. Eier opplyser at han gjorde tiltak for ca 10 år siden, har ikke sett lekkasje i dette området etter det. Det registreres lekkasje fra takvindu, drypper ned i trapp.

- Renner og nedløp:

Oppsummering: Renner og nedløp er av eldre dato.

- Taktekking:

Oppsummering: Ut fra alder nærmer tidspunkt for utskifting seg, men eksakt når dette må gjøres er vanskelig å si.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Med bruk av nivelleringslaser ble det i stuen registrert et avvik på ca 30 mm gjennom hele rommet. 12 mm på 2 meter lengde. Måling er utført i stue og i kjøkken. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

- Ildsted/Skorstein:

Oppsummering: Pipen er innekledd på en side i stue. Pipen må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipen har en ventilasjonskanal).

- Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning: En del slitasje på innredning. Modernisering vil være nødvendig.

- Avløpsrør:

Oppsummering: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger:

Oppsummering: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/ kjøkken.

- Elektrisk:

Oppsummering: 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. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Varmesentral:

Oppsummering: Tg 2 på grunn av alder. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og kunne gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

- Varmtvannsbereder:

Oppsummering: Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Ventilasjon:

Oppsummering: Ventilering i kjeller bør forbedres.

- Våtrom: Bad 1. etasje:

Oppsummering av overflater: Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å vurdere renovering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Forhold som har fått TG3:

- Utstyr på tak:

Oppsummering: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Trapp:
Oppsummering: Trappen mangler rekkverk nederst på trappen til loft. Trapp til kjeller mangler håndlist.
Utbedringskostnader: Under 10 000

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.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
0236535

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Boligen er for tiden utleid og dagens leieinntekt er kr 6500,- + strøm. Leieboer har 3mnd oppsigelse.

Energi
Oppvarming
Oppvarming via varmepumpe og vedovn i stue.

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 13 711

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 912

Eiendomsskatt år
2023

Formuesverdi primær
Kr 524 477

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 888 117

Formuesverdi sekundær år
2021

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

Tilbud lånefinansiering
Ønsker du tilbud på finansiering av bolig? Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på:

oBoliglån
oLivs- /gjeldsforsikring
oForsikring
oSparing

Telefon: 51 75 44 00
E-post: post@hjemmeland-sparebank.no

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 43, bruksnummer 18 i Strand kommune.

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

1130/43/18:
20.06.1942 - Dokumentnr: 738 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:43 Bnr:14

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/ stikkrenner m.m.
Hovedbruket har om ønskelig rett til å lede drensvann i lukket grøft gjennom denne eiendom.

23.04.1976 - Dokumentnr: 1998 - Best. om vann/ kloakkledn, hvor det fremgår at eier av gnr 43, bnr 18 i strand, gir eier av gnr 43, bnr 192 tillatelse til graving og legging av vann og kloakk over eiendom. Disse ledningene ligger over tomten. Kart kan fåes ved henvendelse til megler. Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:43 Bnr:192

20.06.1942 - Dokumentnr: 738 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:43 Bnr:14
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Denne eiendom har veirett til eiendommen, samt rett til brønn og vannledning på hovedbruket.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest, men det var ikke vanlig å utstede dette ved byggeår. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyst veirett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, hvor en liten del av nederste tomt er regulert som vei. På oppsiden av eiendommen er det regulert inn gangvei som skal gå forbi tomtegrensen til denne eiendommen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen er for tiden utleid og dagens leieinntekt er kr 6500,- + strøm. Leieboer har 3mnd oppsigelse.

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 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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
66 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 650 000,00))

83 292,- (Omkostninger totalt)

2 733 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 292

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 20 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 4 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 441,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, prospekter, avis annonsering og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalt vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder

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

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

Salgsoppgavedato

07.09.2023

Barkvedbakken 4 4100 Jørpeland

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1948
Areal (BRA): 152 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6496>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk nederst på trappen til loft. Trapp til kjeller mangler håndlist.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ved byggeår var det ikke vanlig med annen drenering enn steinfylt grøft. Denne tetter seg til med røtter og slam i løpet av årene og innehar nå liten effekt. Det registreres malingsavskalling i nedre del av grunnmur. Det bekrefter liten funksjon i dreneringen. Tiltak avhenger av hva kjeller skal brukes til.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av kjeller som dagens bruk, anses ikke tiltak som nødvendig. Organisk materiale langs yttervegger bør fjernes og lufting bør forbedres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er for lavt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vindusglass i stort vindu i stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn). Vindusglasset isolerer pga. dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Ut fra alder og tilstand bør vinduene vurderes skiftet.

Yttervegger	Oppsummering Det registreres noe råte og værslitt/oppsprukket trekledning. Fasaden mangler overflatebehandling. Det blir ikke registrert noen drensåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggen.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Oppsummering Det registreres tegn på at det har vært lekkasje ned av pipe. Ved fuktsøk ved befaring er det ikke utslag på fukt. Noe hvitt belegg og fuktmerker er synlig. Eier opplyser at han gjorde tiltak for ca. 10 år siden, har ikke sett lekkasje i dette området etter det. Det registreres lekkasje fra takvindu, drypper ned i trapp.
Renner og nedløp	Oppsummering Renner og nedløp er av eldre dato.
Taktekking	Oppsummering Ut fra alder nærmer tidspunkt for utskifting seg, men eksakt når dette må gjøres er vanskelig å si.
Etasjeskille og gulv på grunn	Oppsummering Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Med bruk av nivelleringslaser ble det i stuen registrert et avvik på ca. 30 mm gjennom hele rommet. 12 mm på 2 meter lengde. Måling er utført i stue og i kjøkken. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.
Ildsted/Skorstein	Oppsummering Pipen er innekledd på en side i stue. Pipen må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipen har en ventilasjonskanal).
Kjøkken	Oppsummering av overflater og innredning En del slitasje på innredning. Modernisering vil være nødvendig.

Avløpsrør	Oppsummering Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger	Oppsummering Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Elektrisk	Oppsummering 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. Med bakgrunn i de registrerte avvik, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Varmesentral	Oppsummering Tg 2 på grunn av alder. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og kunne gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.
Varmtvannsbereder	Oppsummering Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Ventilasjon	Oppsummering Ventilering i kjeller bør forbedres.
Våtrom: Bad 1. etasje.	Oppsummering av overflater Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å vurdere renovering av rommet. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Takkonstruksjon: Flatt tak

Oppsummering
Taket er bygget med skrå hvor vannet renner ned i takrenne, som er plassert ytterst i gesimskasse utenfor vegg.
Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet.
Det er ikke mulig å se om, eller hvordan, konstruksjonen er luftet.

Våtrom: Bad 1. etasje.

Oppsummering av fukt
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.8.2023	21.8.2023

Hjemmelshavere

Navn:	Terje Noralf Fjelde	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Margot Irene Tjensvoll	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Mindor Holte	Telefon:	46824793
Firma:	Takst Team AS	Dato:	21.8.2023
Adresse:	Stålverksvegen 50, 4100 Jørpeland	Epost:	mindor@takst-team.no

Informasjon om boligen

Adresse:	Barkvedbakken 4, 4100 Jørpeland		
Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	31
Seksjonsnr:		Andelsnr:	
Byggeår:	1948 - Opplyst av eier, noe usikkert.		
Boligtype:	Enebolig		
Bruksnr:	848	Festenr:	
Leilighetsnr:			

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tegl og tre. Deler av bygningen som er bygget i tre i ettertid er utvendig kledd med stående panel. Taket har valmet takform og det er tekket med betongstein. Det ene tilbygget er bygget med flat takform, men likevel med god skrå på selve taket. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	58	0	58		5 boder/kjellerrom.
1. etasje	83	83	0	Vindfang, bad, entré, 2 soverom, trapperom, kjøkken, stue.	
Loft	11	10	1	Kontor/soverom, gang. For lite vindu for lystilgang og godkjent rømningsvei.	Del av åpent loftsrom/lager.
Totalt	152	93	59		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2



Malingsavskalling i nedre del av grunnmur. Fukt på plast mot grunnmur.

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering TG-2

Ved byggeår var det ikke vanlig med annen drenering enn steinfylt grøft. Denne tetter seg til med røtter og slam i løpet av årene og innehar nå liten effekt. Det registreres malingsavskalling i nedre del av grunnmur. Det bekrefter liten funksjon i dreneringen. Tiltak avhenger av hva kjeller skal brukes til.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Kryp kjeller

TG-1



13,4% fukt i himling i krypkjeller er akseptabelt nivå og anses som tørt.

Beskrivelse

Det er krypkjeller under soverom mot vest. Det er tilkomst fra kjeller via åpning på størrelse med liten dør. Det er betongmur og betonggulv i krypkjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
13,4 % anses som akseptabelt.	
Oppsummering av krypkjeller	
Det er betonggulv i krypkjeller. Det er ukjent om det er plastfolie under betonggulvet. Fuktnivået i panel i himlingen fremstår som akseptabelt.	

6.4 Rom under terreng

TG-2



Malingsavskalling og kalkutsalg tyder på fukt i grunnmuren.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Deler av vegger er under terreng. Høyde i kjeller er ca. 2 meter.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av kjeller som dagens bruk, anses ikke tiltak som nødvendig. Organisk materiale langs yttervegger bør fjernes og lufting bør forbedres.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverk er for lavt.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
2-lags vinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Vindusglass i stort vindu i stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn). Vindusglasset isolerer pga. dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Ut fra alder og tilstand bør vinduene vurderes skiftet.	

6.7 Yttervegger

TG-2



Råte i sidevegg på takoppløft.

Type fasade	Teglstein, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg mot øst og mot vest er utført senere. Tilbyggene er bygget i tre, og kledd med stående kledning, opprinnelig bolig er i teglstein. Det registreres en del råte og manglende overflatebehandling av trekledningen. Eier er noe usikker, men han mener ytterveggene er bygget som skallmur. Det er ikke registrert at det er etablert dreneringsfuger nederst i ytre laget med murstein.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det registreres noe råte og værslitt/oppsprukket trekledning. Fasaden mangler overflatebehandling.	
Det blir ikke registrert noen dreksåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2



Merker etter lekkasje.



Lekkasje fra takvindu.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Konstruksjonen er oppbygd som valmet tak med sperr. Deler av loftet er innredet, og deler er kaldloft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det registreres tegn på at det har vært lekkasje ned av pipe. Ved fuktsøk ved befaring er det ikke utslag på fukt. Noe hvitt belegg og fuktmerker er synlig. Eier opplyser at han gjorde tiltak for ca. 10 år siden, har ikke sett lekkasje i dette området etter det. Det registreres lekkasje fra takvindu, drypper ned i trapp.	

6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Renner og nedløp er av eldre dato.	

6.10 Takkonstruksjon

TG-1



Det er god skrå på taket. Vannet renner til takrenne som er montert ytterst i gesimskasse som er utenfor veggliv. Det mangler overløp.

Takkonstruksjon	Valmet tak
Det er noen vannrenner innvendig på sutak. Ikke funnet fukt ved befaring. Vannrenner stammer fra tidligere lekkasjer.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Deler av konstruksjonen, der det er innredet rom på loft, er ikke tilgjengelig for kontroll.	

6.11 Takkonstruksjon: flatt tak

TG-IU



Det er god skrå på taket. Vannet renner til takrenne som er montert ytterst i gesimskasse som er utenfor veggliv. Det mangler overløp.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	
Taket er bygget med skrå hvor vannet renner ned i takrenne, som er plassert ytterst i gesimskasse utenfor vegg. Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet. Det er ikke mulig å se om, eller hvordan, konstruksjonen er luftet.	

6.12 Taktekking

TG-2

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nøyaktig alder på taktekkingen er ukjent, men ut fra form er den mer enn 30 år gammel.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

6.13 Taktekking: Flatt tak

TG-1

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
Ut fra alder nærmer tidspunkt for utskifting seg, men eksakt når dette må gjøres er vanskelig å si.	
Type tekking	Betongstein, Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nøyaktig alder på taktekkingen er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	
Takupppen ser ved befarng ok ut.	

6.14 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det i stuen registrert et avvik på ca. 30 mm gjennom hele rommet. 12 mm på 2 meter lengde.	
Måling er utført i stue og i kjøkken.	
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.	

6.16 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Kombinert ved/koks kamin.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Pipen er innkledd på en side i stue.	
Pipen må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipen har en ventilasjonskanal).	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
En del slitasje på innredning. Modernisering vil være nødvendig.	

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-------------------------	------

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke ferdigattest.	

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
---	-----

6.19 Trapp

TG-3



Det mangler rekkverk nederst på trappen til loft.

Beskrivelse
Smal bratt trapp fra kjeller. Liten høyde nederst i trapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
----------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp
Trappen mangler rekkverk nederst på trappen til loft. Trapp til kjeller mangler håndlist.

Utbedringskostnader	Under 10 000
---------------------	--------------

6.20 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Da det er plastrør som er synlig i kjeller, er det utført arbeider etter byggeår. Tidspunkt er ukjent, men rørene er av eldre årgang.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Da det er plastrør som er synlig i kjeller, er det utført arbeider etter byggeår. Tidspunkt er ukjent, men rørene er av eldre årgang.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av avløpsrør
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 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	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
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.	
Med bakgrunn i de registrerte avvik, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.23 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Pumpen er produsert i 2006.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble skiftet et lager etter 2-3 år. Etter det har eier utført rens/spyling av pumpen.	
Når var siste service på anlegget?	Ca. 4 år siden.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
Tg 2 på grunn av alder. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og kunne gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.24 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	Kjeller
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	Bereder er kledd inne, årstall er ikke tilgjengelig, men i åpning ved overtrykksventil kan det ses at det er bereder av eldre årgang.

Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilering i kjeller bør forbedres.	
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilering i kjeller bør forbedres.	

6.26 Våtrom: Bad 1. etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er av eldre årgang, og normal levetid for vinylbelegg er overskredet. Tapet på vegger anses som ikke egnet til bruk i våtsoner. Under innredning er det montert en sokkel som er forsøkt tettet mot vinylbelegg. Det er ikke kjent hva årsaken til denne sokkelen er og det bør derfor kontrolleres nærmere.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er gjennomføring av avtreksskanal gjennom yttervegg.	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å vurdere renovering av rommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftnng.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr		TG-I
Ventilasjon		
Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Elektrisk vifte i vegg. Uheldig plassering bak dusjkabinett.		
Er ventilasjonen funksjonstestet?		Nei
Oppsummering av ventilasjon		TG-I
Flytting av vifte til et mer egnet sted enn bak dusjkabinett må vurderes.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?		Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?		Nei
Oppsummering av fukt		TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon		Nei

6.27 Støttemur

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

6.28 Toalettrom

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

6.29 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Vi mægler frem dine verdier
 Rådhusveien 12
 4100 Jorpelund
 Orgnr. 987 031 204

Meglerfirma: Oppdragsnr.:

Adresse:

Postnr.: Sted:

Når kjøpte boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Selger 1 Fornavn: Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

Polise/avtalenr.:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Godkjent ved branninspeksjon høsten 2019

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei

☐ Ja

10.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lagt ny papp på tilleggset.

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet fra skifer til panner for lenge siden

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Ukjent

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ankjøpskløning fra nabo går over tomte. Gammel septiktank ligger i hagen. til off. punkt.

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har ikke bebodd eiendommen på ca 50 år og har derfor begrenset med kunnskaper om eiendommens stand og stilling. Selges som et totalrenoveringsobjekt / rivningsobjekt.

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 selskapet 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 egenerklærings skjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	23.08.23	Sted	Fagelund
------	----------	------	----------

Signatur selger 1:

Torje N. Fjelløe

Signatur selger 2:

Margot Irene Tjensvold

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbruksseiendom 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.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

- oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.
- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntretr Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV ØVRE BARKVED

§ 1.0 GENERELT

- 1.1 Formål
Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende veganlegg og fellesområder innenfor deler av reguleringsplanområdet Øvre Barkved. Området som reguleres er vist med plangrense på reguleringskartet.
- 1.2 Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (Plan- og bygningslovens §25, 1. ledd nr. 1)
Frittliggende småhusbebyggelse

Off. trafikkområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr 3.)
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg

Spesialområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)
Frisiktsone ved veg

Fellesområder (Plan og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)
Lekearealer for barn
Interne kjøreveger

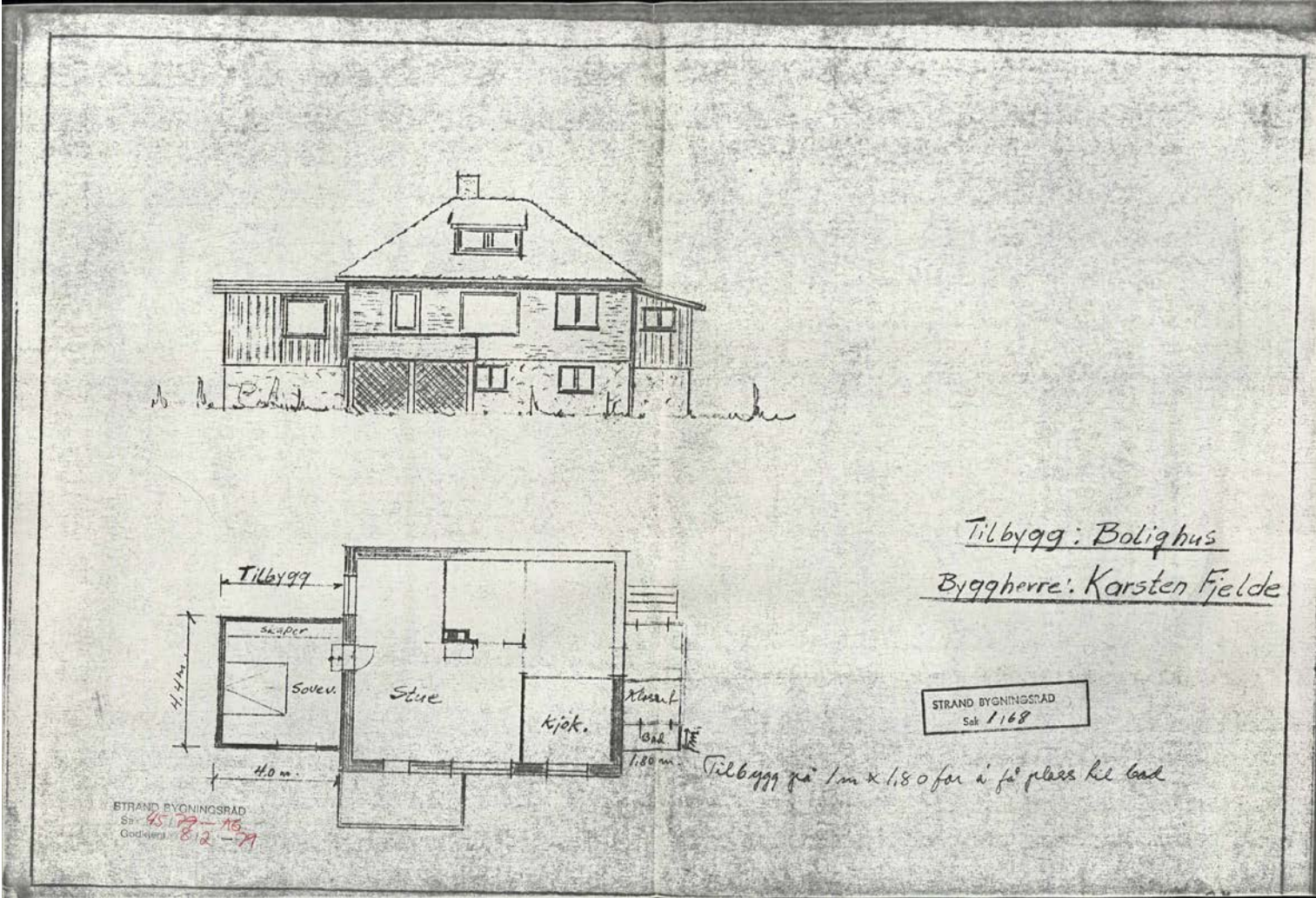
§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Utforming og estetikk:
Det skal stilles krav til god estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelsene.
- 2.2 Terrengbehandling:
Bygninger, veier og andre bygde elementer skal tilpasses terrenget på en god måte.
- 2.3 Universell utforming.
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området så langt som mulig ut fra det bratte terrenget. Universell utbygging innebærer at området kan brukes av alle uten spesialtilpasninger for enkelte grupper. Boliger skal være funksjonelle og prinsippene for universell utforming skal vektlegges.

§ 3.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Plassering:
Boligene skal plasseres innenfor byggelinjer mot veg, og ellers med avstandskrav til nabogrense mm gitt i PBL. Det tillates overbygg på inngangspartier som bryter byggelinjene med inntil 1,0m. Dette under forutsetning av at evt. økte branntekniske krav løses på egen eiendom.

Bebygd areal, % BYA, er inkludert arealer som bygninger opptar av terrenget, åpent overbygget areal, utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5m,



konstruksjoner som stikker mer enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt konstruksjonene over terreng og nødvendig parkeringsareal.

3.2 Bebyggelsen:

Hovedretning, volum og takfall skal samordnes innenfor hvert delfelt. Som delfelt regnes tomter som ligger på samme husrekke på oppsida eller nedsida av vegene som har øst/vest orientering i planområdet. Det skal være harmonerende materialbruk, fargevalg og taktekking innenfor samme delfelt.

Gesimshøyden regnes der ytterveggen skjærer takflaten hvor taket har lavest høyde. Mønehøyden regnes ved ytterveggens skjæring av takflaten der taket har størst høyde. Ved pulttak kalles ytterveggens skjæring av takflaten hvor taket har størst høyde for høyeste gesims. I reguleringsbestemmelsene svarer høyeste gesimshøyde til mønehøyden.

3.3 Garasje/carport:

Det skal søkes byggetillatelse for garasje/carport samtidig med bolighuset. Den skal prosjekteres og utføres i samsvar med - og som en del av boliganlegget. Når garasje/carport står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5m fra vegkant. Garasje/carport plassert langs veg skal ikke stå nærmere enn 2,0m fra vegkant. Garasje/ carport skal ha flatt tak eller vinkel som harmonerer med tilhørende bolig.

Gesimshøyde: Max 2,7 m

Mønehøyde: Max 5,5m

Begge deler måles fra ferdig golv inne i garasje/carport

3.4 Radon:

Boligene skal utformes slik at radonnivået i innelufta ikke overstiger gjeldende tiltaksgrense.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

4.1 Maks %-BYA: 35 % av boligtomtenes netto areal

Utforming: Det skal være samordnet form, og møneretning på bygningene innenfor hvert delfelt.

For boliger på oppsida av vegene

Maks. gesimshøyde: 5,0 m over gjennomsnittelig planert terreng

Maks. mønehøyde: 8,5 m over gjennomsnittelig planert terreng

For boliger på nedsida av vegene

Maks. gesimshøyde: 4,0 m målt i forhold til atkomstvei ovenfor tomtene.

Maks. mønehøyde: 7,5 meter målt i forhold til atkomstvei ovenfor tomtene.

4. 2 Eksisterende bolighus på Gnr. 43 Bnr. 14 tillates revet.

4. 3 Det skal være to parkeringsplasser på egen tomt. For ekstra leilighet kreves det en ekstra biloppstillingsplass.

§ 5.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger, gang- og sykkelveger, samt annen vegggrunn. Tekniske planer skal legges fram for offentlig godkjenning. Opparbeidelsen skal skje i henhold til Strand kommune sine normer.

§ 6.0 SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONE

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 7.0 FELLESOMRÅDER

Felles lekeplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker, og det skal det tilrettelegges med lekeutstyr, dekker, bord og benker.

§ 8.0 KRAV TIL UTFYLLENDE PLANER

8.1 Byggesøknad:
Sammen med byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan for ubebygd del av tomten i målestokk 1: 500. Plassering av garasjer/ carporter skal være vist på situasjonsplanen selv om garasje/carport ikke oppføres samtidig med bolighuset.

8.2 Kommunalteknisk plan
Det skal utarbeides tekniske planer for VVA- anleggene innenfor planområdet.

8.3 Utbyggingsavtale
Kommunen setter krav om utbyggingsavtale for anlegg som skal overtas av kommunen. Utbyggingsavtalen skal omfatte både anlegg i selve planområdet og nødvendig infrastrukturiltak utenfor planområdet som adkomstveg og anlegg for overvannshåndtering.

§ 9.0 REKKEFØLGE AV TILTAK

Ny bebyggelse kan ikke oppføres i området før infrastrukturen er utbygd i samsvar med reguleringsplanen og fremtidig utbyggingsavtale. Vegforbindelsen frem til den kommunale delen av Spøtahaugen skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende reguleringsplan før ny bebyggelse kan oppføres.

I henhold til godkjente planer skal følgende sikres opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene:

1. Kommunalteknisk anlegg.
2. Felles lekeplass på Gnr. 43 Bnr. 14.
3. Individuelle parkeringsplasser på egen privat grunn.

Godkjent av Strand kommunestyre 16.09.09 i sak 38/09

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
BARKVED, JØRPELAND, STRAND KOMMUNE**

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Strand kommune.

Områder for boligbebyggelse

- § 3. I områdene kan oppføres bolighus. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene kan det innredes butikker, mindre verksteder og lignende.
- § 4. Bygningsrådet kan for tomtegrupper kreve utarbeidet bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.
- § 5. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje.
- §5A. Tomtene sør for riksvegen på gn 43/4 har et tillatt bebygd areal på 25% (BYA=25%).
(Vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring av FVA 20.05.03 i sak 42/03).
- § 6. For hver leilighet skal det være oppstillingsplass for 2 biler.
- § 7. Eksisterende vegetasjon skal vernes om.
- § 8. Utkjøring fra garasje eller biloppstillingsplass skal være mest mulig oversiktlig og trafiksikker.
- § 9. Området mellom frisiktlinjer og vegkanter i vegkryss (sikttrekanten) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

Trafikkområder

- § 10. Fortau anlegges i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig av hensyn til trafiksikkerheten.

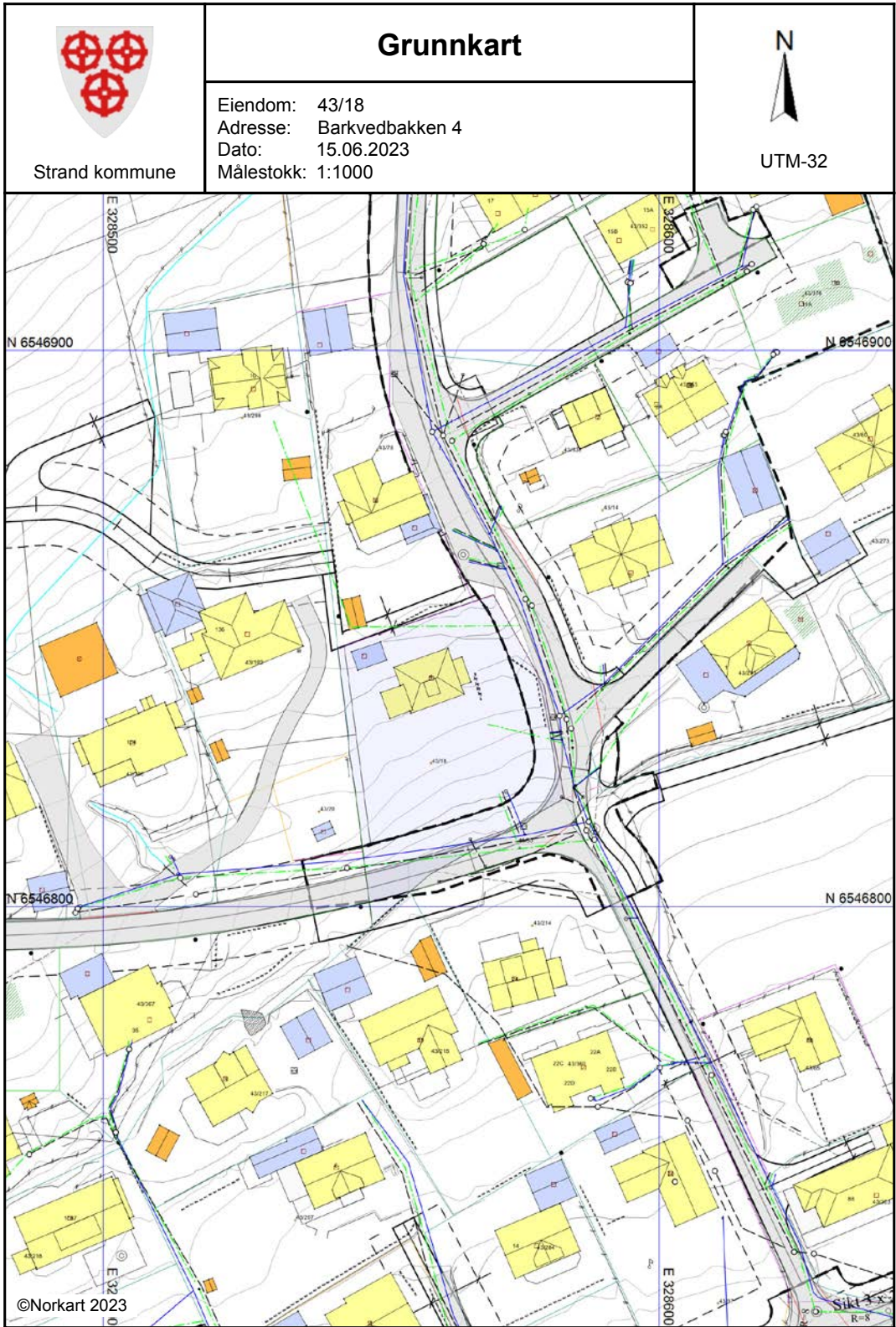
Friområder

- § 11. Friområder skal opparbeides og behandles etter særskilt plan av bygningsrådet.
- § 12. Kommunen kan plassere renseanlegg innenfor friområder.

- § 13. Bygningsrådet kan etter nærmere spesifiserte retningslinjer tillate oppføring av naust i friområdet.
- § 14. Felles leikeområder skal opparbeides med sandkasser o.l.
- § 15. Etter reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.
- § 16. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

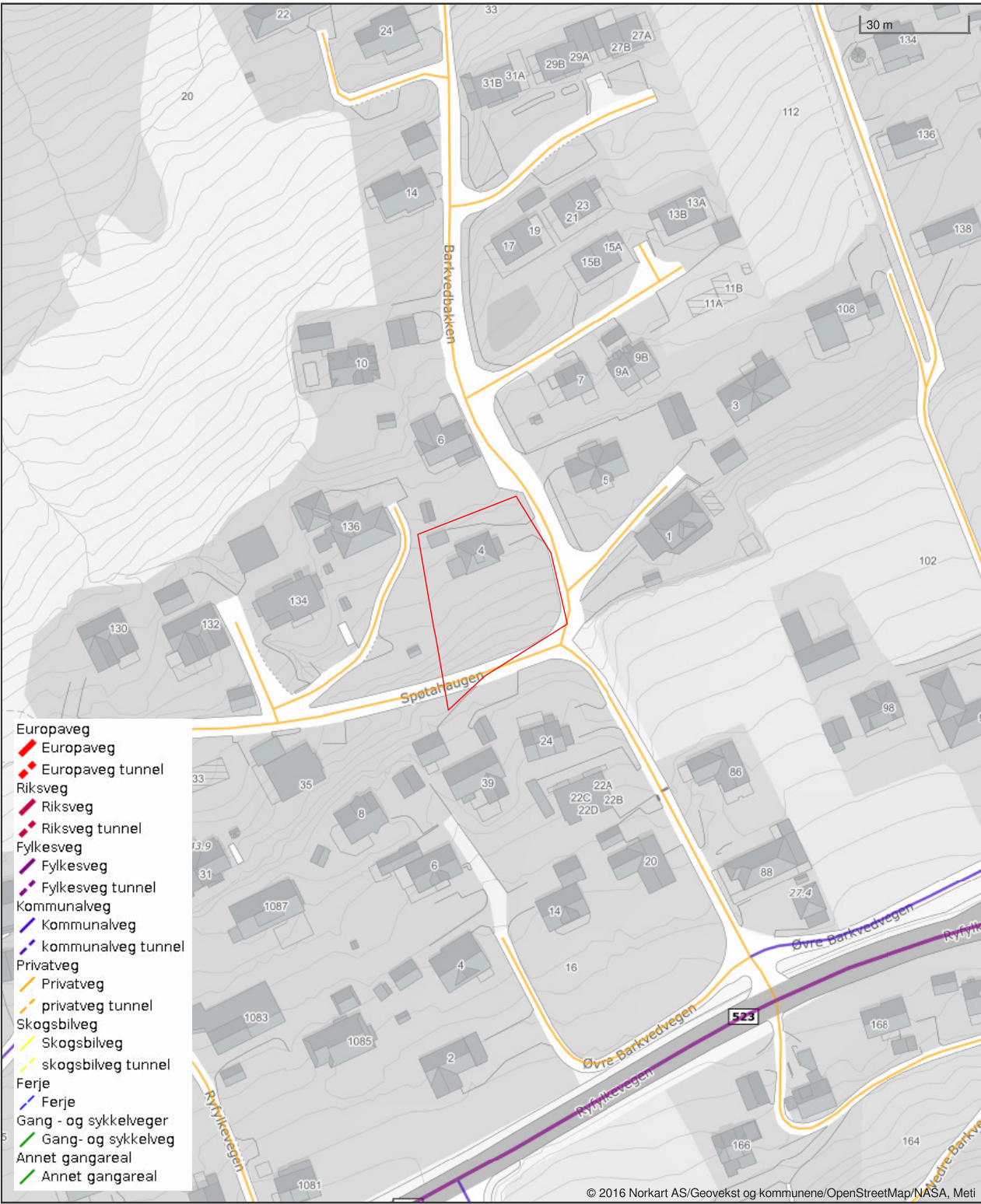
Stadfesta av fylkesmannen i Rogaland 21. 04. 1977

§5A vedtatt av forvaltningsutvalget 20.05.03.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 1130 - 43/18//



Barkvedbakken 4

Nabolaget Barkve - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Barkved Linje 100	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 27.6 km
Stavanger Sola	36 min

Skoler

Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 169 elever, 10 klasser	13 min 1 km
Fjelltun skole (1-7 kl.) 727 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Strand videregående skole 400 elever	11 min 8.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	27 min 27.8 km

«Sentralt, men likevel ikke i et svært byggefelt. Nydelig utsikt. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

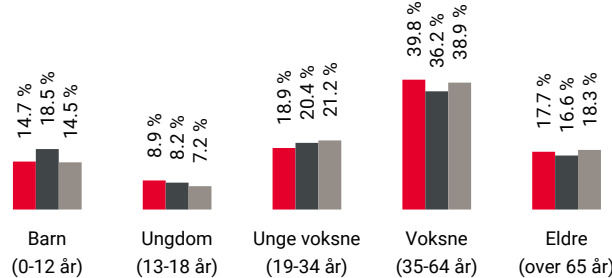
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barkve	864	389
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnas Kulturhage (1-5 år) 141 barn	14 min 1.1 km
Bikubå barnehage (1-5 år) 54 barn	17 min 1.4 km
Jørpeland barnehage (0-5 år) 64 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Rådhusgaten Post i butikk, PostNord	24 min 1.9 km
Kiwi Jørpeland	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



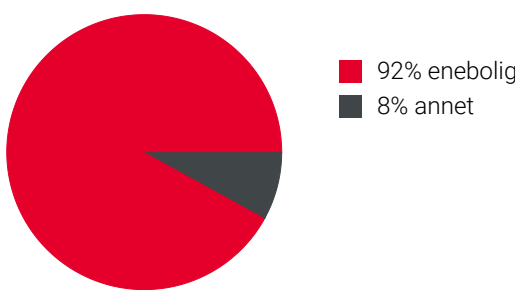
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Klippen Sandvolleyballbane Sandvolleyball	14 min 1.1 km
Jørpeland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	18 min 1.4 km
Fitnesspoint Jørpeland	6 min
Akilles Treningssenter	6 min

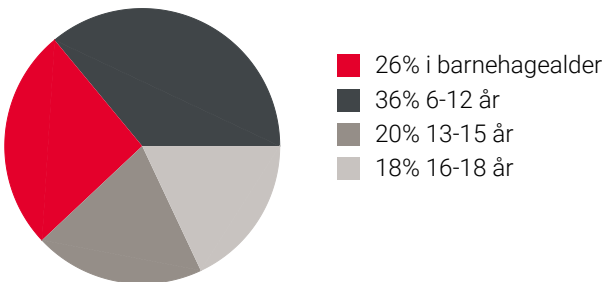
Boligmasse



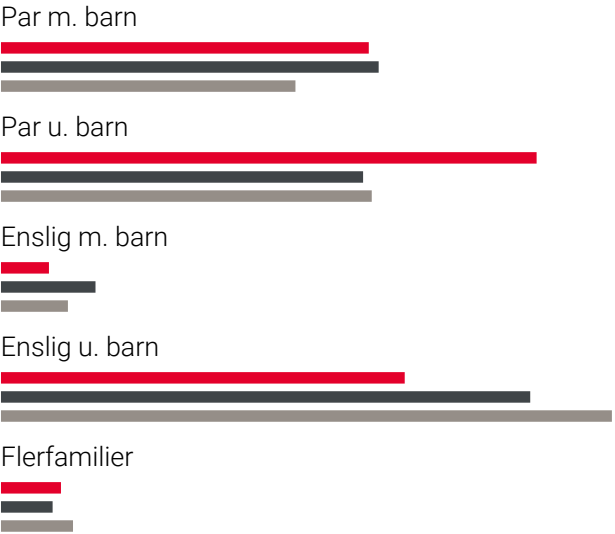
Varer/Tjenester

Ryfylke Storsenter	25 min
Apotek 1 Strand	25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

43%

Barkve

Jørpeland

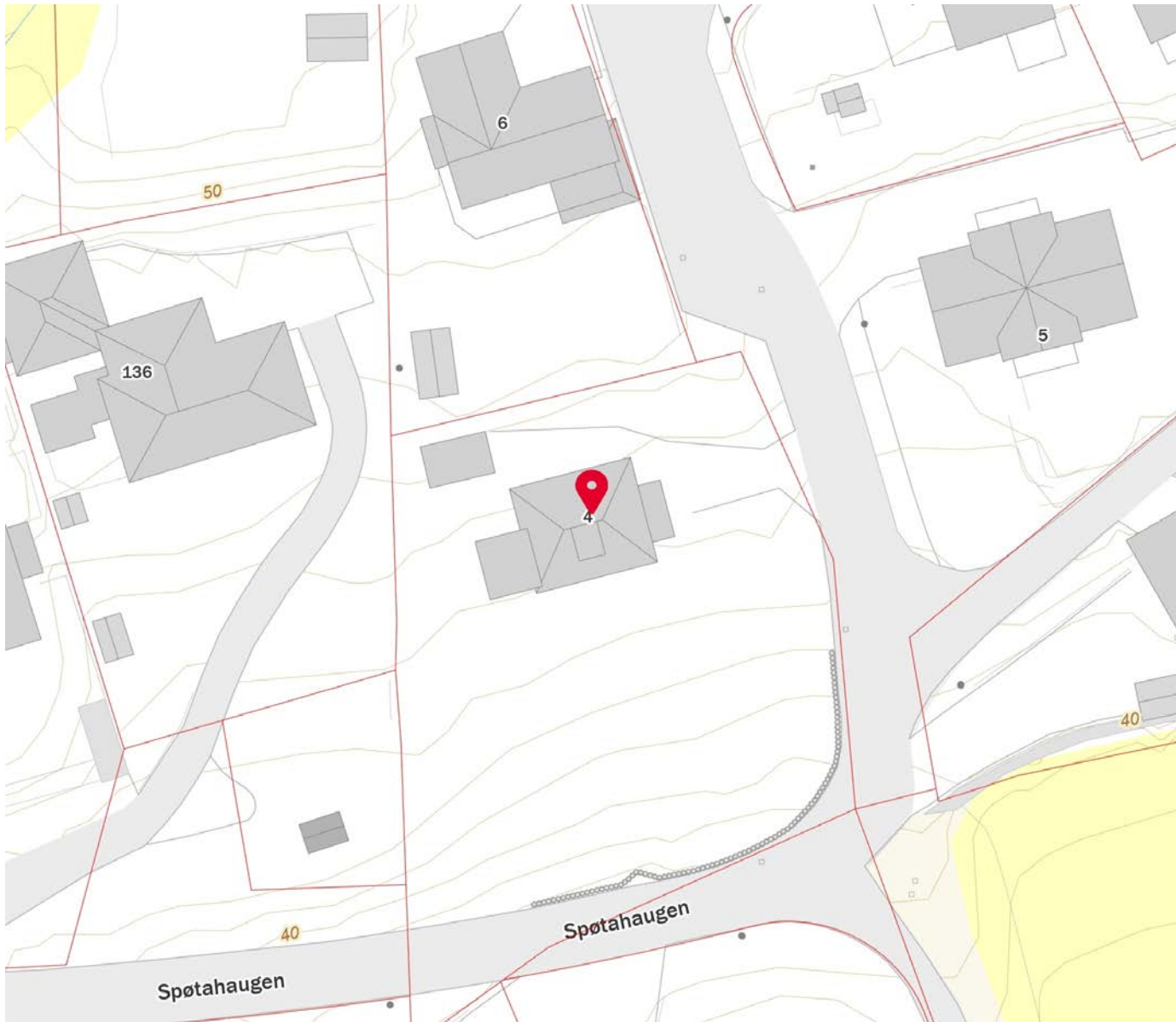
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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 Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Notater

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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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: Barkvedbakken 4
4103 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion Espedal

Oppdragsnummer: 1401230236

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.09.2023

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