



aktiv.

Romslig enebolig i
landlige omgivelser

Kolabygdvegen
474 / 4100
Jørpeland





Vivien Beckfeld

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Mobil 90 40 52 45

Email vivien.beckfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Besøksadresse: Rådhusgaten 12.

Postboks 107.

4126 Jørpeland

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 3 850 000 + omk.

Omkostninger: 112 220 *

Totalt inkl. 3 962 220

omkostninger:

Selgere: Bogdan Tadeusz
Potrykas og Mateusz
Adrian Potrykus

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2015

Bra/P-rom: 187 m²/ 185 m²

Ant. rom: 7

Gnr./bnr.: 104/69

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 2222 m²

Oppdragsnr.: 1401230162

* Regnet ut fra prisantydning.



Kolabygdvegen 474

Velkommen til visning!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Vivien Beckfeld kan nå ønske dere velkommen til denne innholdsrike og spennende eneboligen på Meling. Boligen ligger i landlige omgivelser med skog og mark som nærmeste nabo. Meling boligfelt ligger like ved, som er godt tilrettelagt for store og små med både ballbinge og lekeplass.

Boligen inneholder: Hall/gang, 5 soverom, loftstue/soverom, 2 bad, bod, bi-inngang, stue, kjøkken, kryploft og grovkjeller. I tillegg er det godt med parkering til bil og stor tomt.

Det kan nevnes at boligen har balansert ventilasjon med inn og uttrekk, varme i alle gulv i 1.etasje, parkett på gulv og spennende fargevalg som gir boligen et moderne preg.

Boligen er godt vedlikeholdt så her kan man flytte rett inn.

Hilsen
Vivien Beckfeld

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	7
Beskrivelse av eiendommen	9
Plantegning	11
Offentlige forhold	19
Prisantydning inkl. omkostninger	19
Øvrige kjøpsforhold	19
Nabolagsprofil	28
Egenerklæring	30
Takst/Boligsalgsrapport	34
Info fra kommunen	56
Løsøre og tilbehør	84
Boligkjøperforsikring	86
Forbrukerinformasjon om budgiving	89
Budskjema	90



Om boligen:

INNHold

1. etasje Bad, entre/stue/kjøkken, gang, soverom, bod.

Loft: Bad, gang*, loftstue/soverom, 4 soverom*.

Grovkjeller og kryp loft.

*Deler av dagens planløsning stemmer ikke overens med bygge godkjente tegninger og kjøper bærer selv risikoen for eventuelt å få nødvendig godkjenning av kommunen. De siste byggetegningene fra 2015 viser trappen til loft direkte vedsiden av

inngangsdøren, trappen er i dag plassert lenger inn i gangen. Videre viser byggetegninger at det er 4 soverom på loft, ved dagens posisjon av trappen er det 5 soverom på loftet.

STANDARD

Boligen ble bygget i 2015 og fremstår i god stand. Boligen er meget innholdsrik med hele 5 soverom, loftstue/soverom, 2 bad, åpen stue/kjøkken løsning, romslig gang, bi-inngang og bod. Samt en uinnredet kjeller.

Innvendig er det utvalgt moderne og spennende material og fargevalg, som skaper en god atmosfære i boligen. Først kommer man inn i en åpen og lys gang med fliser på gulv, og god plass til oppbevaring av klær og sko. Det er varme i gulv i alle rom i 1. etasje. I gangen har du også inngang til soverom nr.1. Stort og romslig soverom som kan brukes både til soverom eller ekstra tv-stue. Det er innlagt Fiber fra Telenor.

Videre inn kommer du rett inn et romslig og tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og godt



med skap og benk plass. Delvis åpning inn til stuen som gjør kjøkkenet til et sosialt oppholdssted. I stua er det god plass til stor sofa og oppheng til tv på vegg. Parkett på gulv og hvitmalt overflater med flere kontrastvegger er gjennomgående i hele boligen.

Boligen kan fronte med to store romslige og flislagte bad hvor du har både dusj, dobbel servant og stort boblebad på loft og dusj i 1. etasje.

Hele 4(5) soverom på loft som kan romme en stor og aktiv familie.

Bod og bi-inngang fra terrasse på baksiden av boligen. I kjeller er det

hovedsakelig grovkjeller som er brukt til oppbevaring. Selger nevner at det var tenkt som hybel.

Alt i alt kan en flytte rett inn.

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 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig:

- Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller

liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Da det er montert et beslag i overgang grunnmur/kledning blir for liten luftespalte nederst bak kledning. Det er heller ikke mulig å kontrollere om det er etablert musetetting nederst bak kledning. Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Om det ikke er montert musetetting må dette monteres.

- Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Iflg eier så er det brukt OSB-plate 22 mm kronobuild m/Tyvekduk som sutakplate. Dette vil i så fall være et for diffusjonstett sjikt som vil kunne føre til



Åpen kjøkken løsning som gjør matlagingen på kjøkkenet til et sosialt samlingssted

kondens/mugg/råte i konstruksjonen. Tg 2. Forholdet må kontrolleres nærmere. Konstruksjonen er isolert på kryploft, det er også montert fuktsperre som er tapet i skjøter, selve konstruksjonen er derfor ikke synlig. Mye lagret på kryploft, besiktigelse er fra område ved luke. Andre tiltak: Konstruksjonen må kontrolleres nærmere.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkong ut fra soverom på loft.
Terrasse ut fra stue i 1. etg.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens

forskriftskrav.

- Andre utvendige forhold:
Ved siden av inngangsparti er det bygget et pulttak for lagring av sykler og div. Det er tydelig tegn til at det har vært lekkasje i taket her. Vurdering av avvik: Det er tydelig tegn til at det har vært lekkasje i taket her. Kan være fra tiden før permanent tekking ble etablert. Tiltak: Ingen umiddelbar kostnad, men forholdet må sjekkes med jevne mellomrom.

Innvendig:

- Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik: Det er ikke

foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe uten røkrør.
Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige. Pipen er ikke i bruk. Skal pipen brukes må det gis melding til kommune/feiervesen for kontroll.
Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Innvendige trapper
Beiset og lakkert tretrapp med rekkverk i stål.
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom 1.et:

- Overflater vegger og himling:
Flis på vegger, malt innvendig tak.
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Sprekk i flis i innredning under servant.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) Det er bom i gulvfliser like utfor dusj. Den ene siden i dusj har ikke lokalt fall.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Om fugemasse eller fliser løsner må det gjøres tiltak.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse.
Sekundærsluket er noe skjevt montert. Ingen skruer i klemring. Ikke synlig tetteskikt. Fugeskum i sidene. Sluket i dusj. Klemring er ikke skrudd, ingen synlig tetteskikt. Fugeskum i sidene.
Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det kan ikke ses membran/mansjett i slukene. Klemringer er ikke skrudd. Det er synlig fugeskum i slukene.
Fugeskum vil holde på fukt, bør

fjernes. Sekundærsluk er montert skjevt. Eier opplyser at det ble lagt mansjetter i slukene. Han opplyser videre at fugeskummet ble brukt for å hindre avretningsmasse i å renne ned i sluk.

Tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Ventilasjon
Det er balansert ventilasjon.
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom loft:

- Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist på sluket midt i gulvet.
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke synlig membran i døråpning.
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må foretas utbedring av membran og høydeforhold til sluk ved terskel.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk, og smøremembran

med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er ikke synlig mansjett i slukene, kun smøremembran.

Tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, bidet og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). er besikket i rørskap. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap.
Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. De er avløp fra rørskap men ikke synlig utløp.
Tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstank er montert i rom uten sluk.



Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg:

230 volt anlegg med sikringsautomater i skap som er plassert i biinngang.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2015.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. Ja.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

5. Forekommer det at sikringene

løses ut? Nei.

6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og

helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Da det ikke foreligger samsvarserklæring anbefales det utvidet el-kontroll.

Tomteforhold:

- Drenering:

Drenssystem er iflg eier etablert med to rekke perforerte plastrør rundt hele grunnmuren.

Vurdering av avvik: Det mangler grunnmurslist i toppen av grunnmursplasten.

Tiltak: Grunnmurslist i toppen av grunnmursplasten må monteres.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig:

- Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plast

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak: Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.





BELIGGENHET

Boligen ligger fint og landlig til i rolige omgivelser. Like ved Meling boligfelt. I boligfeltet like bak er det godt tilrettelagt for barn med både nyere ballbane og lekeplass. Fin og åpen utsikt og kort veg til flere flotte turområder i nærheten.

Det er en ca. 10min kjøretur til Forsand hvor du har bla. skole, barnehage, idrettsanlegg, kulturhus, bedehus, kirke, lokale Joker butikken med sine kjente fantastiske skoleboller og Coop marked.

Det er ca. 20 minutters kjøretur til Jørpeland hvor du finner alt du måtte trenge innen handelsstand. I tillegg er det café, restaurant, kulturhus, bibliotek, kino, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritid og gårdsbruk.

Adkomst

Fra rundkjøringen mot Oanes, kjører du opp til høyre og følger veien i ca.5 min til du får boligen på din venstre side like før Meling boligfelt.

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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Enebolig som er bygget i 2015 på grunn/ringmur i tegl/betong, etasjeskiller i tre, vegger i lett bindingsverk og mønt takkonstruksjon i tre. Delen av grunnmur hvor det er kjeller er gammel da det stod et gammelt hus her som ble revet da denne boligen skulle bygges.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.09.2022 iht. NS3600 av Takst Team for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

Bra/P-rom: 187/185 m²
187Bra/ 185P-rom.

1.etasje 94kvm Bra
Loft: 93kvm Bra

Det er kjeller under del av boligen. Kjelleren er ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Følgende rom inngår i primæreal, bortsett fra kjeller og bod i 1.etasje.

Utstyr

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.
Fiber fra Telenor.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund,



Soverom 1 er av god størrelse og befinner seg i 1.etasje

Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk. Varme i gulv i hele 1.etasje. Varmepumpe.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 2222 m². Stor tomt, med grusbelagt innkjørsel og hovedsakelig naturtomt.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei og vann. Privat avløp. Septiktank/sprede grøft.

Kolabygdvegen 474

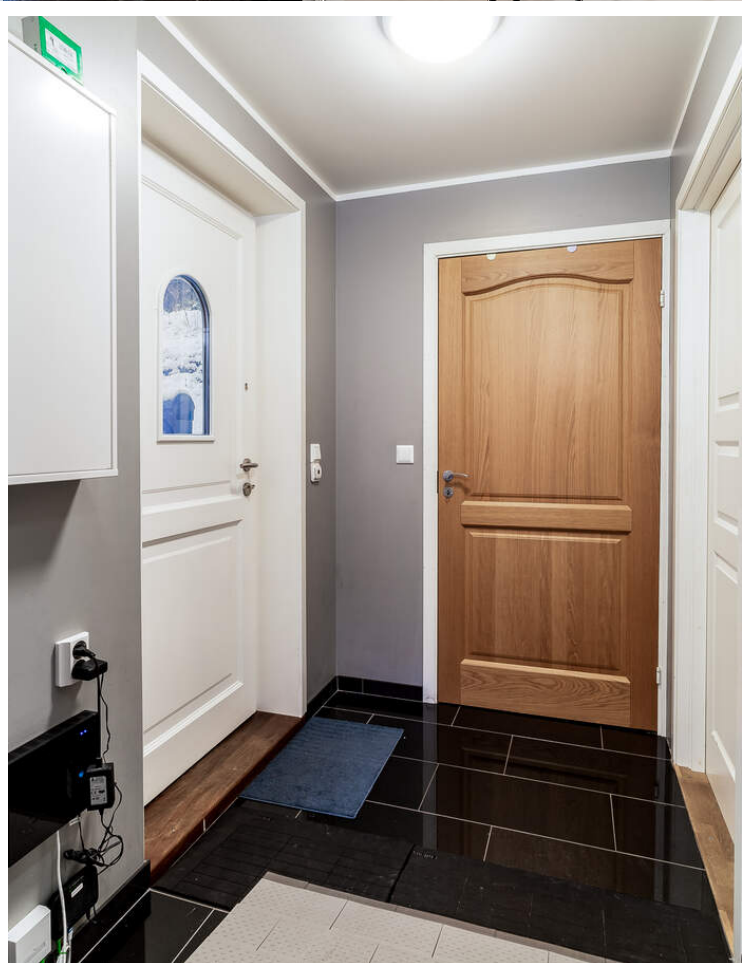
1. etasje



Plantegningen er ikke målbar og er kun en illustrasjon.

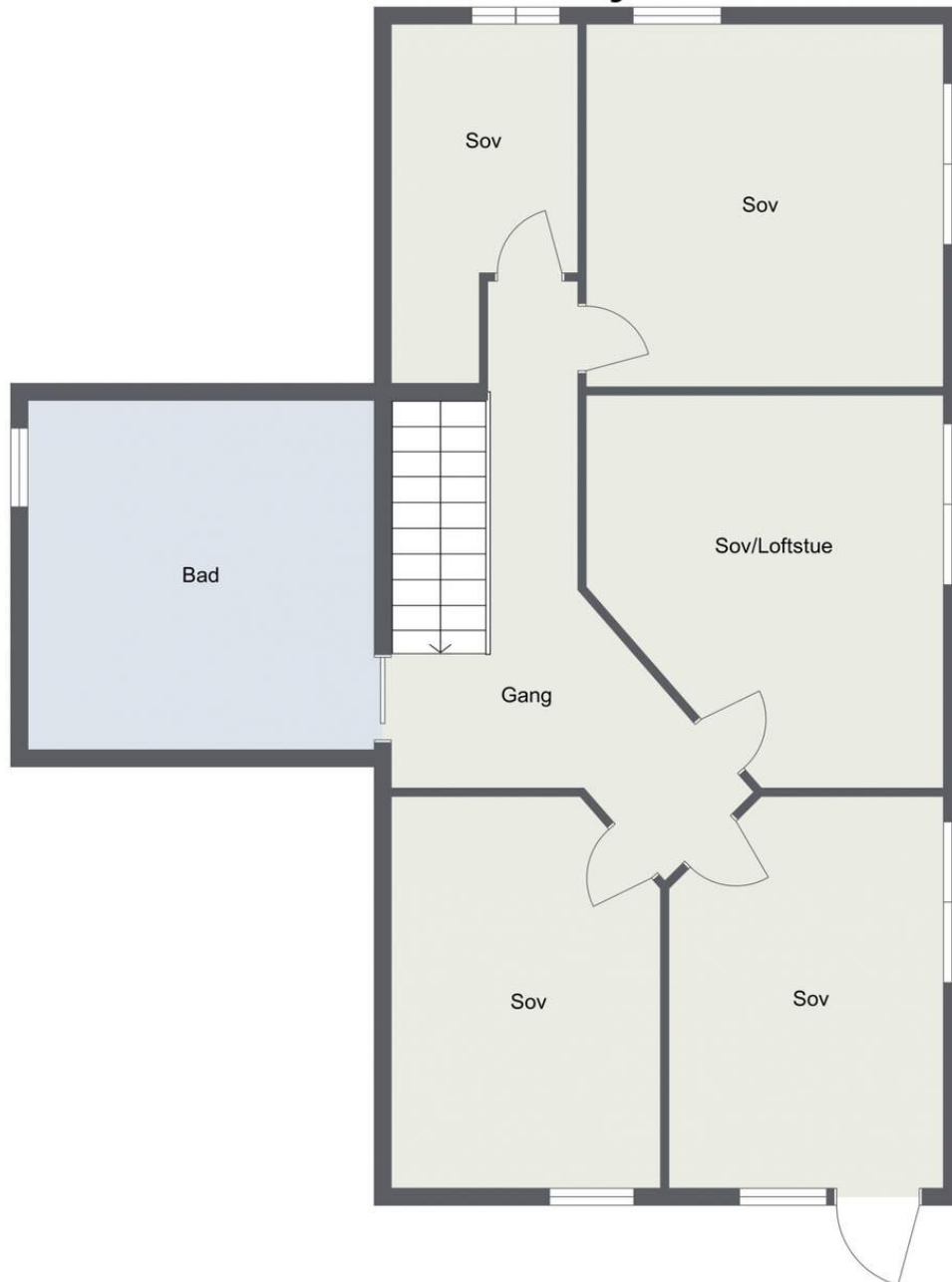


Bad i 1.etasje



Kolabygdvegen 474

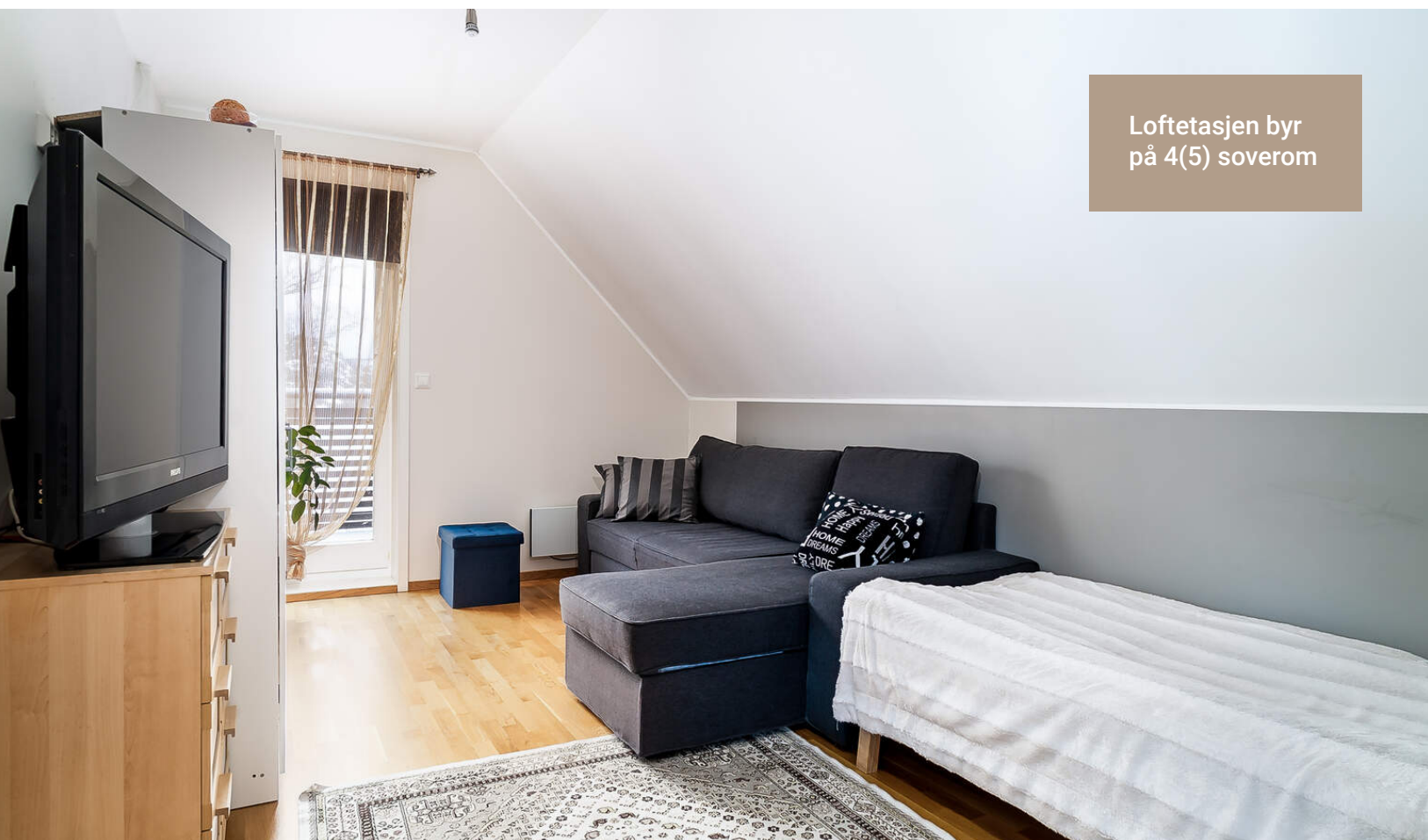
Loftsetasje



Plantegningen er ikke målbar og er kun en illustrasjon.







Loftetasjen byr
på 4(5) soverom



Mer info:

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 780 283 per 31.12.18

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 809 017 per 31.12.18

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 7 273,- pr år i kommunale avgifter.

De kommunale avgifter omfatter vann, eiendomsskatt og feiing.

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

Faste løpende kostnader

Det vil påløpe vanlige løpende kostnader til forsikring, strøm, internett, tv, kommunale avgifter, renovasjon etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen og ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Utleie

Boligen består av en boenhet. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 104 Bnr. 69 i Strand kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

96 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 850 000,-))

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 220,- (Omkostninger totalt)

3 962 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler innen avtalt overtakelsestidspunkt.

Kjøper innbetaler i forbindelse med oppgjør et akonto beløp på kr. 5000,- for avregning av kommunale

avgifter/renovasjon/. Ved innbetaling av for mye, blir tilgodehavende tilbakeført kjøpers konto.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt

bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Fremgangsmåte ved budgivning: Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i bud er korrekt ved å signere elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budforhøyelser kan gjøres enten ved å logge inn på nytt med BankID eller du kan sende svar til SMS-kvitteringen. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS. For bud som inngis skriftlig ved hjelp av budskjema, må budgiver ha legitimert seg overfor megler. Legitimeringen bør ikke skje ved oversendelse av kopi av bankkort. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Alle bud bør derfor ha en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet

inngis. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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 kan gå ut ifra 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. 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.

Finansiering

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@hjemland-sparebank.no

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fastpris kr.55.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og utlegg kr.36 219,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 27.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

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

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

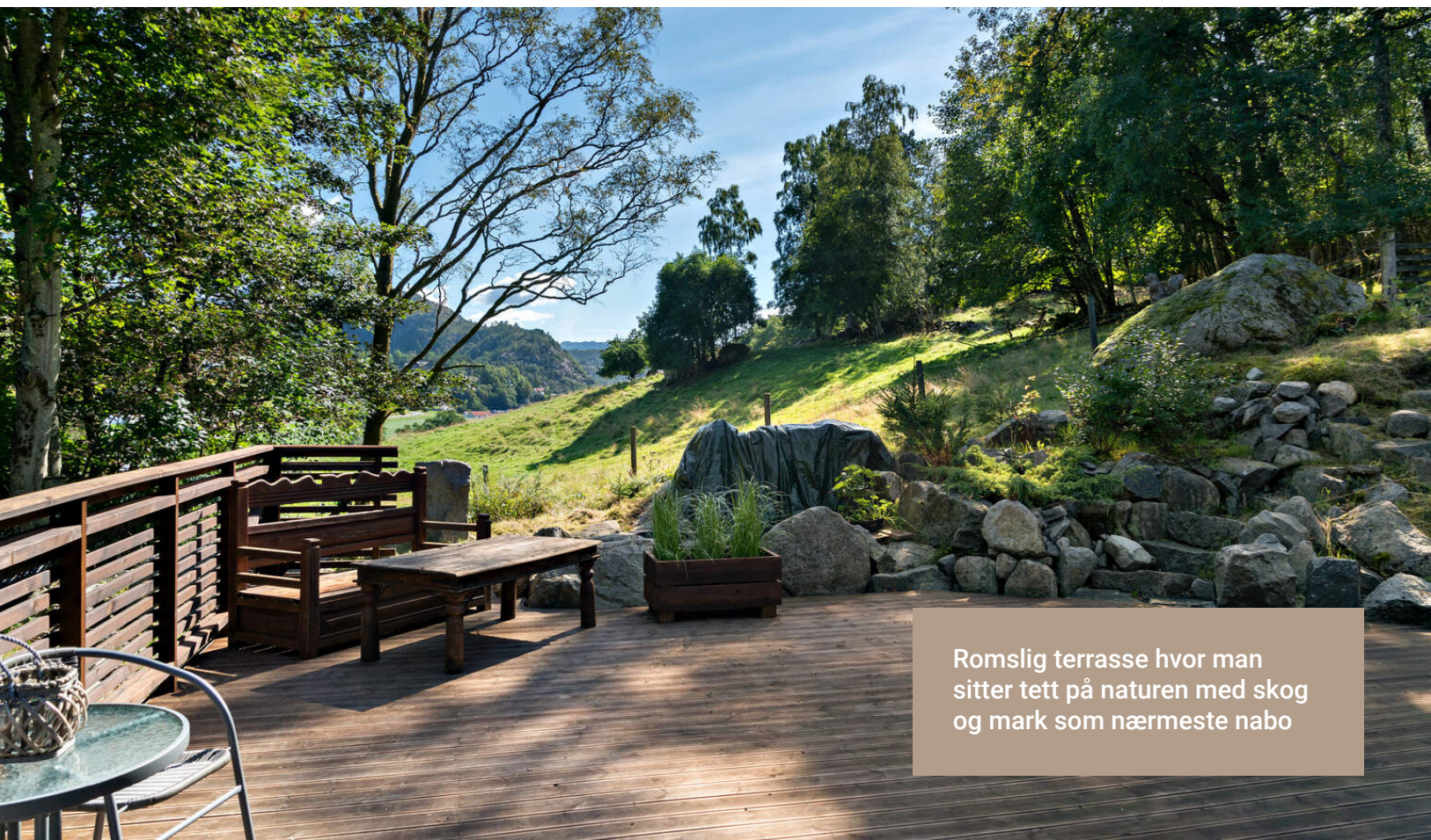
Ryfylke Eiendomsmegling AS
Besøksadresse: Rådhusgaten 12.
Postboks 107., 4126 Jørpeland
Organisasjonsnummer: 987031204

Vivien Beckfeld
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf: 90 40 52 45
E-post: vivien.beckfeld@aktiv.no

Ansvarlig megler:
Marion Espedal







Romslig terrasse hvor man
sitter tett på naturen med skog
og mark som nærmeste nabo





Kolabygdvegen 474

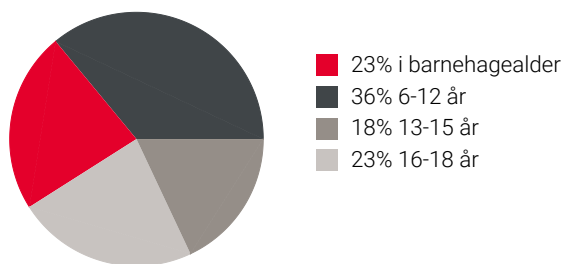
Offentlig transport

🚶 Meling	4 min 🚶
Linje 121	0.3 km
✈ Stavanger Sola	1 t 🚗

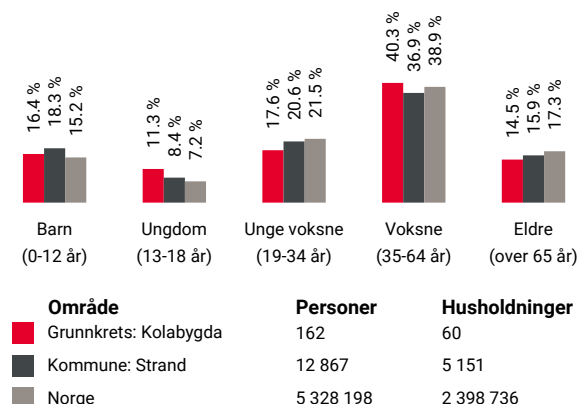
Skoler

Fjelltun skole (5-7 kl.)	20 min 🚶
315 elever, 14 klasser	20 km
KFskolen Jørpeland (1-7 kl.)	23 min 🚶
Resahaugen skole (1-4 kl.)	23 min 🚶
399 elever, 25 klasser	21.1 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl....)	23 min 🚶
310 elever, 12 klasser	21.2 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.)	32 min 🚶
200 elever, 10 klasser	29.9 km
Strand videregående skole	32 min 🚶
400 elever	30.1 km
Vågen videregående skole	1 t 🚶
832 elever, 40 klasser	32 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Forsand barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
41 barn, 3 avdelinger	10.2 km
Jørpeland barnehage (3-5 år)	21 min 🚶
50 barn, 3 avdelinger	20.1 km
Bekkevegen barnehage (1-6 år)	22 min 🚶
70 barn, 5 avdelinger	20.5 km

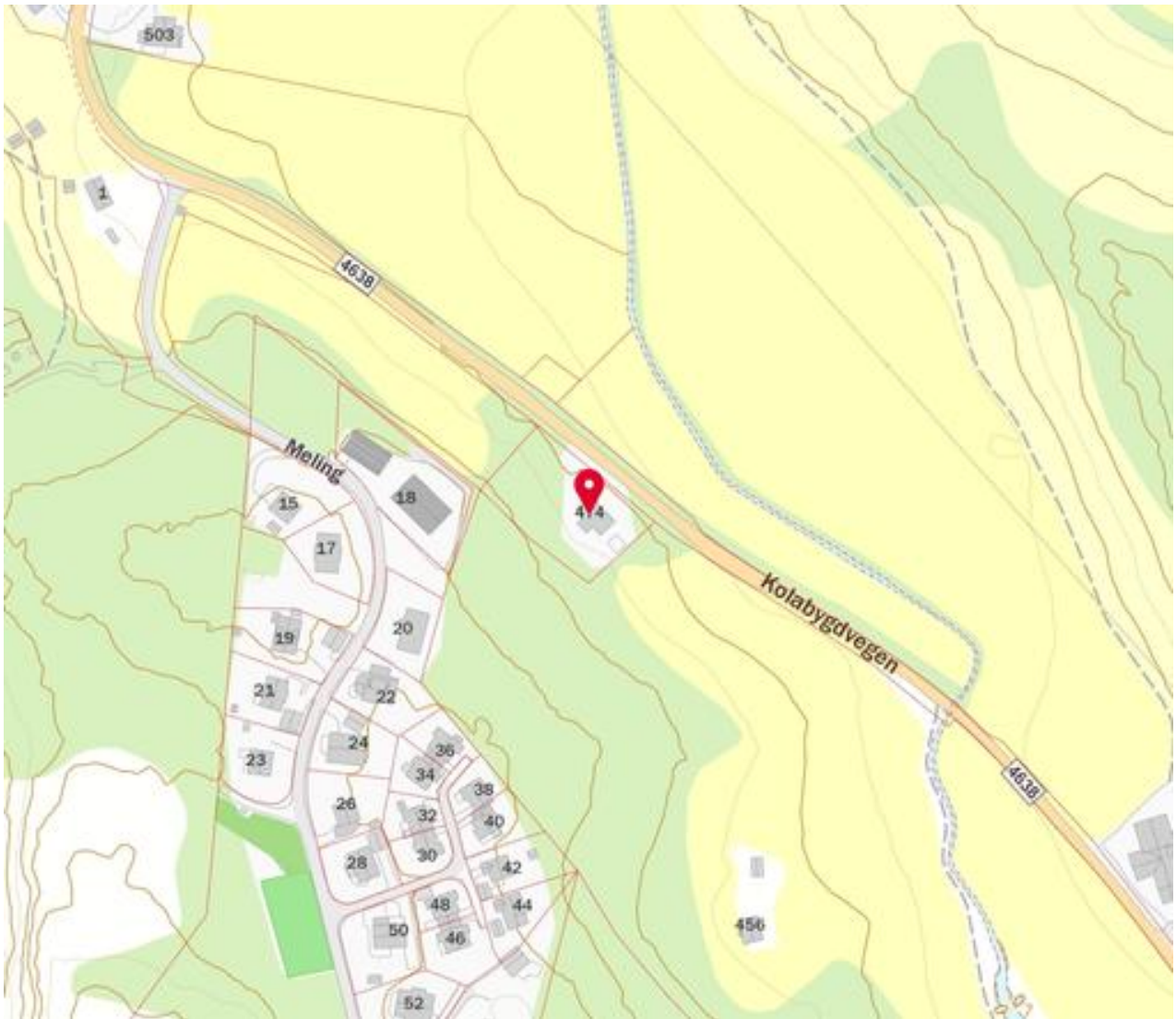
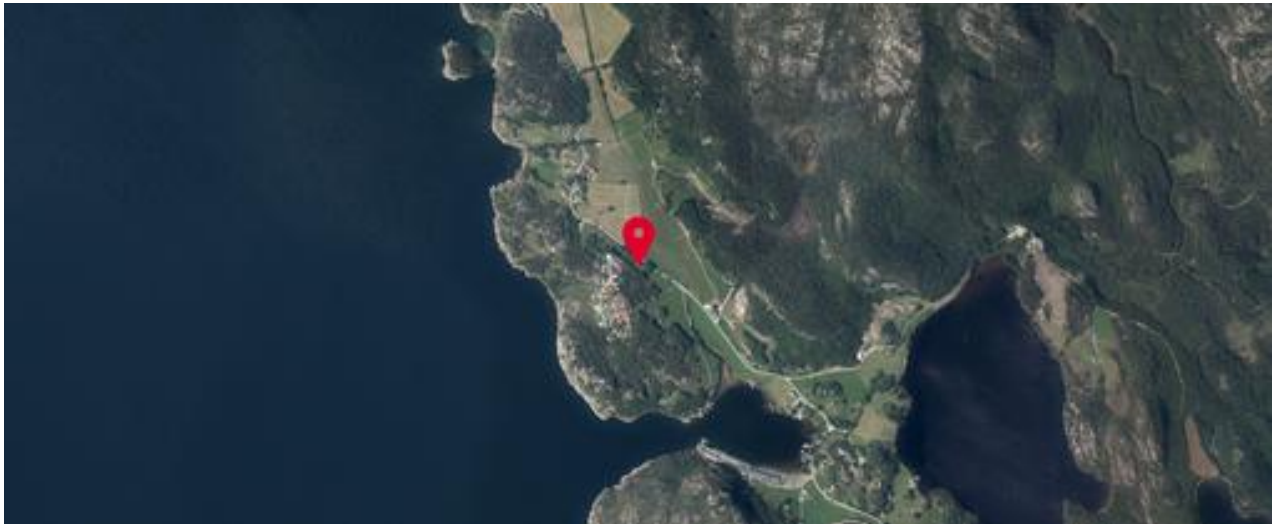
Dagligvare

Joker Lysefjorden	13 min 🚶
Coop Marked Forsand	14 min 🚶
PostNord	11 km

Sport

🏐 Meling ballbinge	3.3 km
Ballspill	
🏐 Idse skole	9 min 🚶
Ballspill	7.2 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	19 min 🚶
🏊 Akilles Treningssenter	23 min 🚶

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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2020



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. Eiendomsprofil AS, 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 © Eiendomsprofil AS 2020

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	4210001		
----------------	---------	--	--

Adresse	Kolabygdvegen 474		
Postnummer	4110	Poststed	FORSAND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 7 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	lf	Polise/avtalenr.	4646865
Selger 1 fornavn	Bogdan Tadeusz	Selger 1 etternavn	Potrykus
Selger 2 fornavn	Mateusz Adrian	Selger 2 etternavn	Potrykus

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Har ikke sett noen.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

TomaszMMichalakTMbyggefirma

Redegjør for hva som er gjort og når

mars 2014

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

utført av TM byggefirma,

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

byggemelding ble sendt i 2014

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

* ingen eksisterende bad/oppført nytt bad 1 og 2. et

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Huset er dobbel sikkert med drenering.1drenering ved hus kant,2 ved helelengden av skarpe.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. 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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Dette var planlagt inrede kjelleren til utleie hybelen

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. 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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

alle bruksområder er isolert i bygningen. gulvet ble tilleggs lydisolert med 12 mm lydplate 2014

Boligselgerforsikring

☒ 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 oppgjør/soppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er 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.

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, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.

Forsikringsselskapet 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, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Potrykus, Mateusz Adrian

Signert av

Potrykus, Bogdan Tadeusz

Signert av



Tilstandsrapport

Kolabygdvegen 474 , 4110 FORSAND

STRAND kommune

Gnr. 104, Bnr. 69

Areal (BRA): Enebolig 187 m²



Befaringsdato: 23.08.2022

Rapportdato: 05.09.2022

Oppdragsnr: 11527-1136

Referansenummer: HZ7810

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert takstmann: Mindor Holte

Vår ref: 000309



tt takst
team as
Medlem av Takstnett

Gyldig rapport
05.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Vi setter pris på dine verdier!



Mindor Holte

Uavhengig Takstmann

05.09.2022 | JØRPELAND

TAKST TEAM AS

Stålverksvegen 50
51 50 24 30

Rapportansvarlig

Mindor Holte
Uavhengig Takstmann
mindor@takst-team.no
468 24 793



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



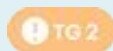
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er bygget i 2015 på grunn/ringmur i tegl/betong, etasjeskiller i tre, vegger i lett bindingsverk og mønt takkonstruksjon i tre.

Delen av grunnmur hvor det er kjeller er gammel da det stod et gammelt hus her som ble revet da denne boligen skulle bygges.

Boligen fremstår som i god stand, men det er påpekt enkelte påpekte punkter som bør kontrolleres nærmere/utbedres.

Se for øvrig beskrivelse under de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plast

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør med isolerglass.

Balkong ut fra soverom på loft.

Terrasse ut fra stue i 1. etg.

Utvendig trapp i betong belagt med skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Trebjelkelag mellom etasjene inkl mot del som det er kjeller under, tilfarere på betongplate i 1.

etg som det ikke er kjeller under iflg eier

Eier opplyser at alt bjelkelag og treverk er fra

2015. Det var mye lagret i kjeller ved befaring.

Tg 1 ut fra opplysning om at alt treverk er nytt.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe uten røkrør.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og underkledning.

Beiset og lakkert tretrapp med rekkverk i stål.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etasjehøyden i størstedelen av 1. etasje er 2,2 meter

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1. etasje er med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant i møbel og dusj.

Bad

Bad på loft er med flis på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant i møbel, badekar og dusj.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). er besikket i rørskap. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

230 volt anlegg med sikringsautomater i skap som er plassert i biinngang.

6 kg brannslukningsapparat, ett i 1. etasje og ett på loft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenssystem er iflg eier etablert med to rekker perforerte plastrør rundt hele grunnmuren.

Bygningen har betong og tegl grunnmur. Deler av grunnmur er gammel og den er fra bolig som ble revet.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige

vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank

med overløp til grøft. Bygningen har offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningen har septiktank i glassfiber.

Septiktanken er av glassfiber.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	93	93	0
1. etasje	94	92	2
Sum	187	185	2

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

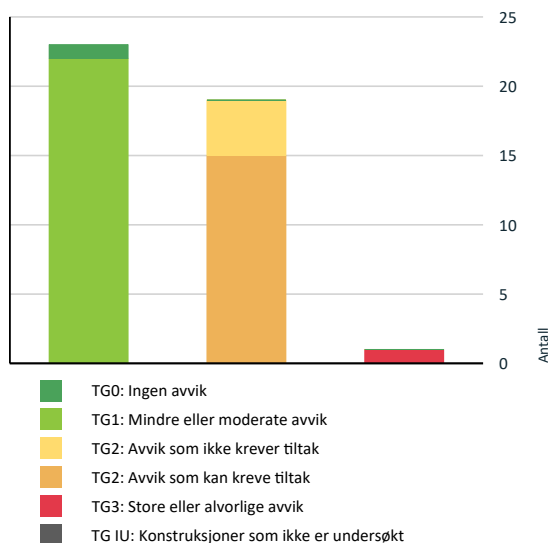
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod i 1 etg er ikke på tegning. Trappens plassering er ikke som på tegning. Det er totalt 5 oppholdsrom på loftet, ikke 4 som på tegning.

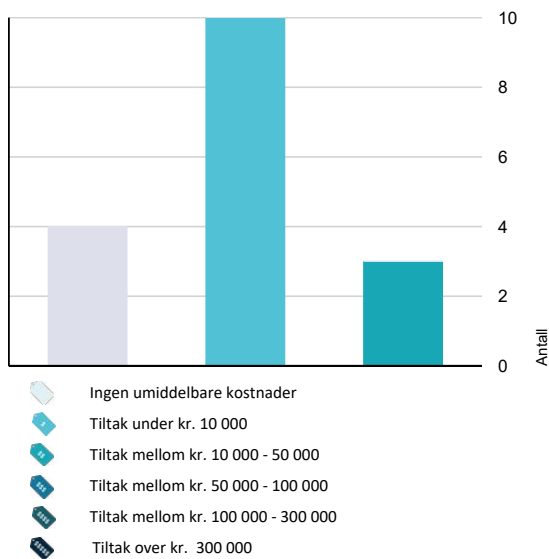
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Da det er montert et beslag i overgang grunnmur/kledning blir for liten luftespalte nederst bak kledning.
Det er heller ikke mulig å kontrollere om det er etablert musetetting nederst bak kledning.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Iflg eier så er det brukt OSB-plate 22 mm kronobuild m/Tyvekduk som sutakplate. Dette vil i så fall være et for diffusjonstett sjikt som vil kunne føre til kondens/mugg/råte i konstruksjonen. Tg 2. Forholdet må kontrolleres nærmere.
Konstruksjonen er isolert på kryploft, det er også montert fuktsperre som er tapet i skjøter, selve konstruksjonen er derfor ikke synlig.
Mye lagret på kryploft, besiktigelse er fra område ved luke.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er ikke i bruk. Skal pipen brukes må det gis melding til kommune/feiervesen for kontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det kan ikke ses membran/mansjett i slukene.

Klemringer er ikke skrudd.

Det er synlig fugeskum i slukene. Fugeskum vil holde på fukt, bør fjernes.

Sekundærsluk er montert skjevt.

Eier opplyser at det ble lagt mansjetter i slukene. Han opplyser videre at fugeskummet ble brukt for å hindre avtretningsmasse i å renne ned i sluk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke synlig membran i døråpning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig mansjett i slukene, kun smøremembran.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

De er avløp fra rørskap men ikke synlig utløp.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er montert i rom uten sluk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

230 volt anlegg med sikringsautomater i skap som er plassert i biinngang.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler grunnmurslist i toppen av grunnmursplaten.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er tydelig tegn til at det har vært lekkasje i taket her. Kan være fra tiden før permanent tekking ble etablert.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis i innredning under servant.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er bom i gulvfliser like utfor dusj.
Den ene siden i dusj har ikke lokalt fall.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp i plast



Snøfangere mangler

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Da det er montert et beslag i overgang grunnmur/kledning blir for liten luftespalte nederst bak kledning.

Det er heller ikke mulig å kontrollere om det er etablert musetetting nederst bak kledning.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Om det ikke er montert musetetting må dette monteres.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iflg eier så er det brukt OSB-plate 22 mm kronobuild m/Tyvekduk som sutakplate. Dette vil i så fall være et for diffusjonstett sjikt som vil kunne føre til kondens/mugg/råte i konstruksjonen. Tg 2. Forholdet må kontrolleres nærmere.

Konstruksjonen er isolert på kryploft, det er også montert fuktspærre som er tapet i skjøter, selve konstruksjonen er derfor ikke synlig. Mye lagret på kryploft, besiktigelse er fra område ved luke.

Tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må kontrolleres nærmere.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører

TG 1

Ytterdørmed isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong ut fra soverom på loft.

Terrasse ut fra stue i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp i betong belagt med skifer.

Andre utvendige forhold

TG 2

Ved siden av inngangsparti er det bygget et pulttak for lagring av sykler og div.

Det er tydelig tegn til at det har vært lekkasje i taket her.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tydelig tegn til at det har vært lekkasje i taket her. Kan være fra tiden før permanent tekking ble etablert.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad, men forholdet må sjekkes med jevne mellomrom.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Trebjelkelag mellom etasjene inkl mot del som det er kjeller under, tilfarere på betongplate i 1. etg som det ikke er kjeller under iflg eier Eier opplyser at alt bjelkelag og treverk er fra 2015. Det var mye lagret i kjeller ved befaring.

Tg 1 ut fra opplysning om at alt treverk er nytt.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe uten røkrør.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er ikke i bruk. Skal pipen brukes må det gis melding til kommune/feiervesen for kontroll.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

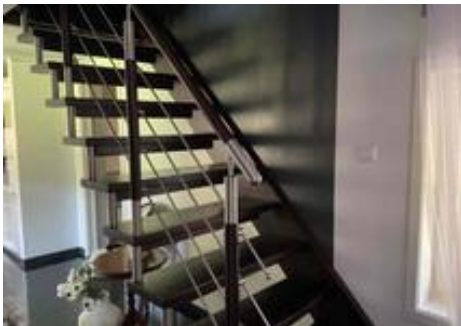
TG 1

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og underkledning.

Innvendige trapper

TG 2

Beiset og lakkert tretrapp med rekkverk i stål.



Mangler håndløper på vegg. For store åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Etasjehøyden i størstedelen av 1. etasje er 2,2 meter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje er med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant i møbel og dusj.

Overflater vegger og himling

TG 2

Flis på vegger, malt innvendig tak.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Sprekk i flis i innredning under servant.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er bom i gulvfliser like utfør dusj. Den ene siden i dusj har ikke lokalt fall.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Om fugemasse eller fliser løsner må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sekundærsluket er noe skjevt montert.
Ingen skruer i klemring. Ikke synlig tettesjikt.
Fugeskum i sidene.



Sluket i dusj. Klemring er ikke skrudd, ingen synlig tettesjikt. Fugeskum i sidene.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det kan ikke ses membran/mansjett i slukene. Klemringer er ikke skrudd.

Det er synlig fugeskum i slukene. Fugeskum vil holde på fukt, bør fjernes.

Sekundærsluk er montert skjevt.

Eier opplyser at det ble lagt mansjetter i slukene. Han opplyser videre at fugeskummet ble brukt for å hindre avretningsmasse i å renne ned i sluk.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



LOFT > BAD

Generell

Bad på loft er med flis på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dobbel servant i møbel, badekar og dusj.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist på sluket midt i gulvet.



Ingen synlig membran i døråpning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ikke synlig membran i døråpning.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

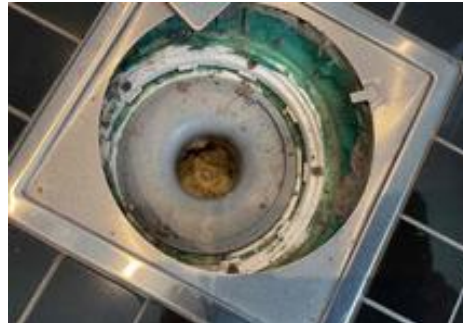
Det må foretas utbedring av membran og høydeforhold til sluk ved terskel.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.



Kun synlig membran, ikke mansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig mansjett i slukene, kun smøremembran.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, bidet og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > ENTRÈ/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). er besiktiget i rørskap. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap.



Ufagmessig opplegg av rør til varmtvannsbereder.



Stoppekran er utvendig, rød farge like under rist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
 - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- De er avløp fra rørskap men ikke synlig utløp.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank er montert i rom uten sluk.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

1 TG 2

230 volt anlegg med sikringsautomater i skap som er plassert i biinngang.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2015
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Da det ikke foreligger samsvarserklæring anbefales det utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

6 kg brannslukningsapparat, ett i 1. etasje og ett på loft.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Septiktank

TG 1

Bygningen har septiktank i glassfiber. Septiktanken er av glassfiber.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenering

TG 2

Drenssystem er iflg eier etablert med to rekker perforerte plastrør rundt hele grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler grunnmurslist i toppen av grunnmursplasten.

Tiltak

- Tiltak:

Grunnmurslist i toppen av grunnmursplasten må monteres.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betong og tegl grunnmur. Deler av grunnmur er gammel og den er fra bolig som ble revet.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	93	93	0	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstue/soverom	
1. etasje	94	92	2	Bad , Entrè/stue/kjøkken , Gang	Bod
Sum	187	185	2		

Kommentar

Det er kjeller under del av boligen. Kjelleren er ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod i 1 etg er ikke på tegning. Trappens plassering er ikke som på tegning. Det er totalt 5 oppholdsrom på loftet, ikke 4 som på tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i store deler av 1. etasje er 2,2 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
23.8.2022	Mindor Holte	Takstmann
	Bogdan Tadeusz Potrykus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	104	69		0	2222.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kolabygdvegen 474

Hjemmelshaver

Potrykus Bogdan Tadeusz, Potrykus Mateusz
Adrian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Meling.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
50 000	2015	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke mottatt ferdigattest.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Eier		Eier var tilstede ved befaring.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsassakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ7810>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 104, Bruksnr 69	Kommune:	1130 Strand
Adresse:		Grunnkrets:	116 Kolabygda
Veiadresse:	Kolabygdvegen 474, gatenr 4002	Valgkrets:	6 Idse og Kolabygda
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6110102 Jørpeland

Matrikelopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.02.2015	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 222,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1130/104/69	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.01.2015	Avgiver	1130/104/2	-2 222,9
	Matrikkelført:	11.02.2015	Berørt	1130/104/5	0,0
			Berørt	1130/104/25	0,0
			Berørt	1130/104/48	0,0
			Tidligere festegrunn	1129/4/2/1	0,0
			Mottaker	1130/104/69	2 222,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kolabygdvegen 474	Bolig	181,8	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	104,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	181,8	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	181,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	172110606			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		96,0		96,0				
L01			85,8		85,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

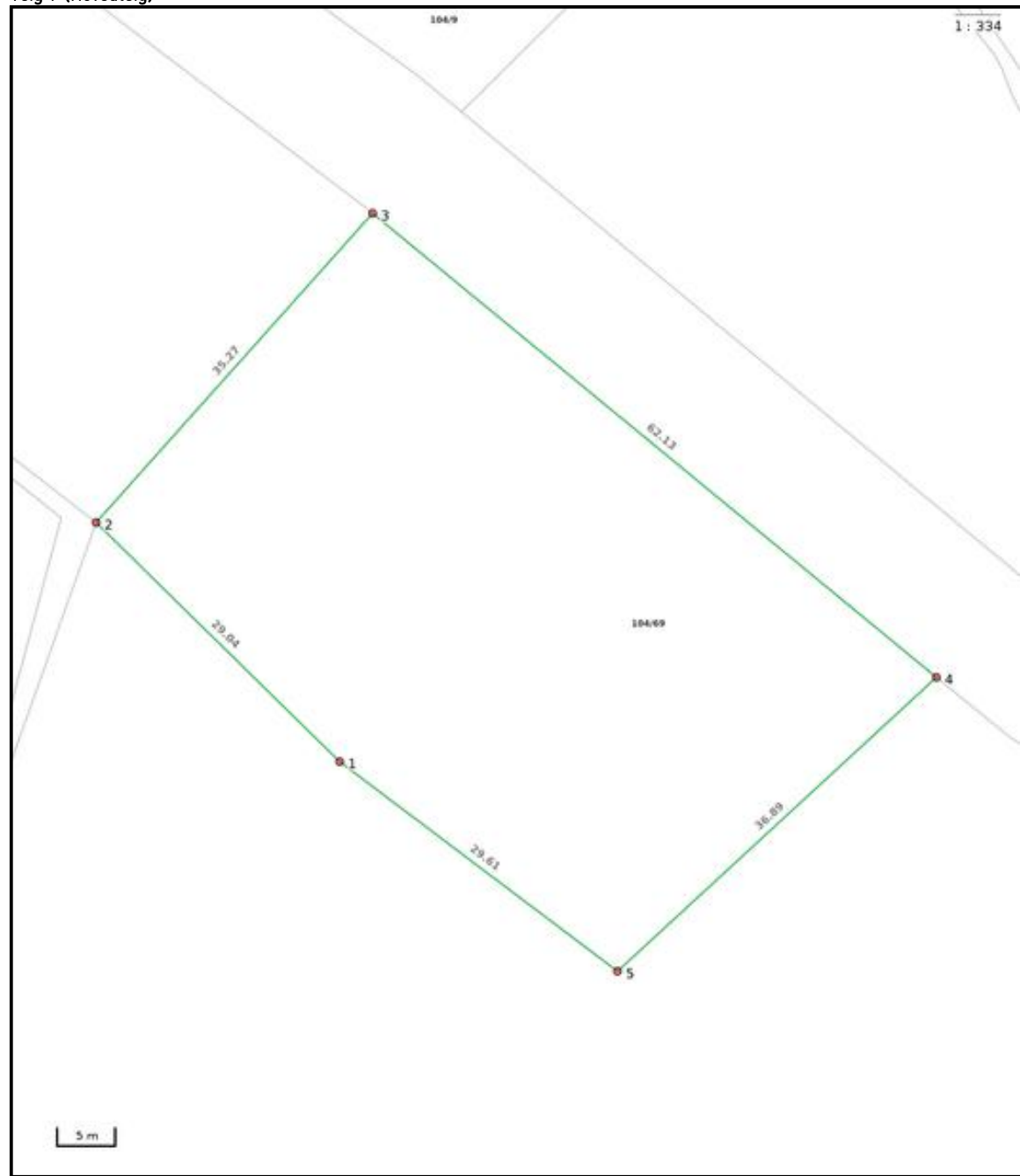
Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|--------------------------|
| --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| --- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ● Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/vefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|---------------------------|
| --- Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| --- Veikant | Punktfeste |

Symboler

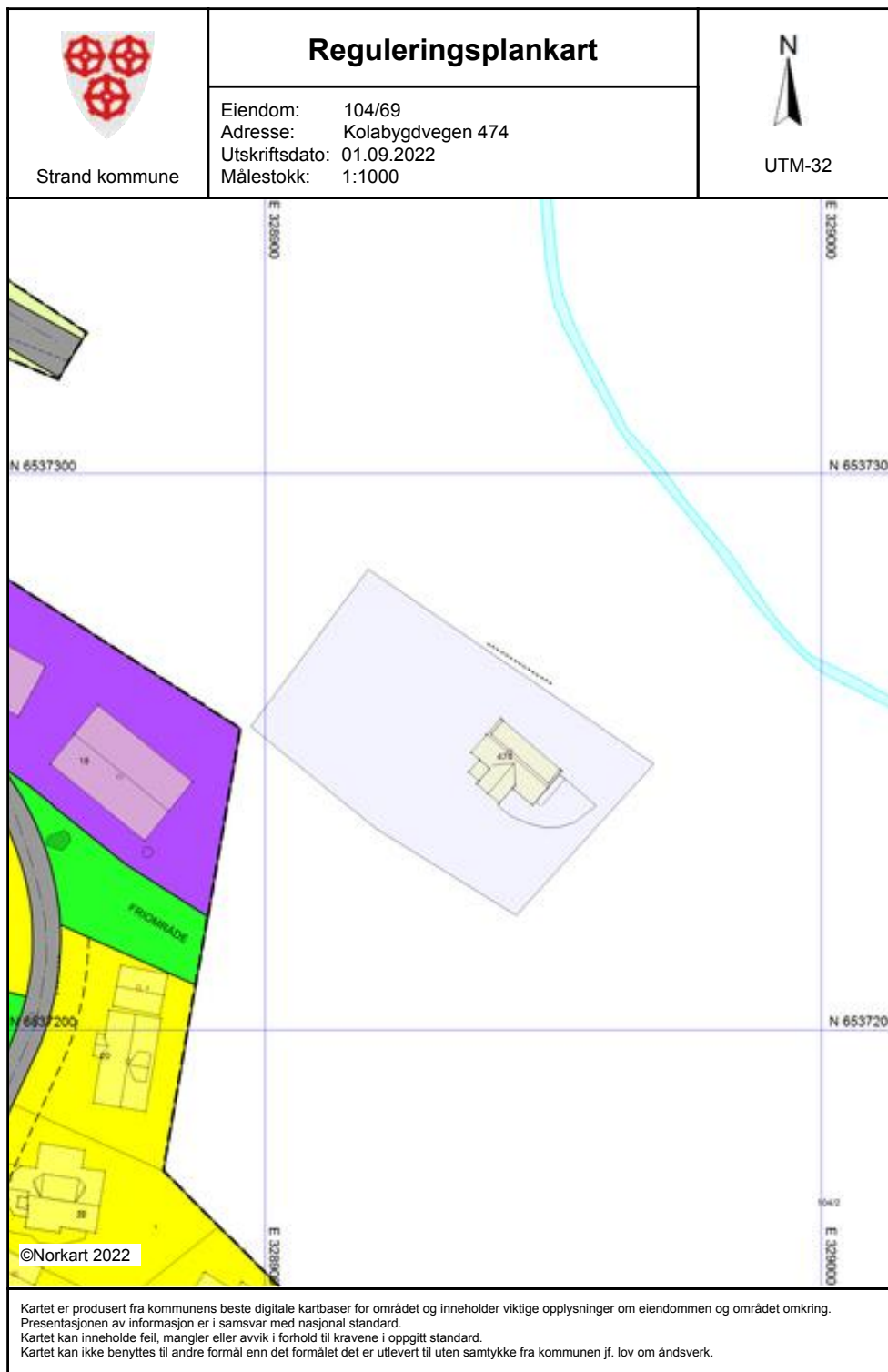
- | |
|---|
| ● Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 2 222,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 537 236,19	328 919,91	29,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 537 254,58	328 897,44	35,27m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 537 282,87	328 918,51	62,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 537 247,89	328 969,86	36,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 537 220,57	328 945,07	29,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frisiktsone ved veg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gangveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Annettrafikkområde i sjø/vassdrag
	Friområder
	Parkbelte i industristøk
	Friluftsområde (på land)
	Fiskebruk
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Annet kombinert formål
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkj. Nybygg
	Omriss Tiltak

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkel Bygning

	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt

Kyst

	Havflate
	Kystkontur
	Skjær

Innsjøer og vassdrag

	Innsjø
	Innsjøkant
	Elv/Bekk
	Elv/Bekk
	Elv/Bekk kant
	Kanal/Groft

Eiendomsinformasjon

Abc	Gårds- og bruksnummer
-----	-----------------------

Annen naturinformasjon

	Hekk
	Stein

Stein omriss

Adresser

Abc	Adresspunkt tekst
-----	-------------------

Ledningsnett VA

	Kumlokk
	Sluk

Bygninger

	Bygningsdelelinje
	Takspang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Mønelinje
	Låvebru



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985	
	Boligområde - nåværende
	Industri - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - framtidig
	Offentlige bygninger - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Annet byggeområde - nåværende
	LNF-område
	LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Områder som skal reguleres etter PBL - nåværende
	Vannareal for alment friluftsliv
	Vannareal for allmenn flerbruk
	Ferdselsområde - nåværende
	Fiskeområde - nåværende
	Akvakultur - nåværende
	Annen særskilt bruk eller vern - nåværende
	Vegareal - nåværende
	Parkering - nåværende
	Grense for retningslinjeområde
	LNF-område hvor landbruk er dominerende
	LNF-område hvor friluftsliv er dominerende
	LNF-område hvor naturvern er dominerende
	Nye retningslinjeområder SOSI 4.0
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Småbåthavn - nåværende
	Strandlinje sjø
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
	Omriss Tiltak
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Fritidsbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig
Annen naturinformasjon	
	Hekke

Grunnkart

Gnr: 104
Bnr: 69
Fnr:
Snr:

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1 meter



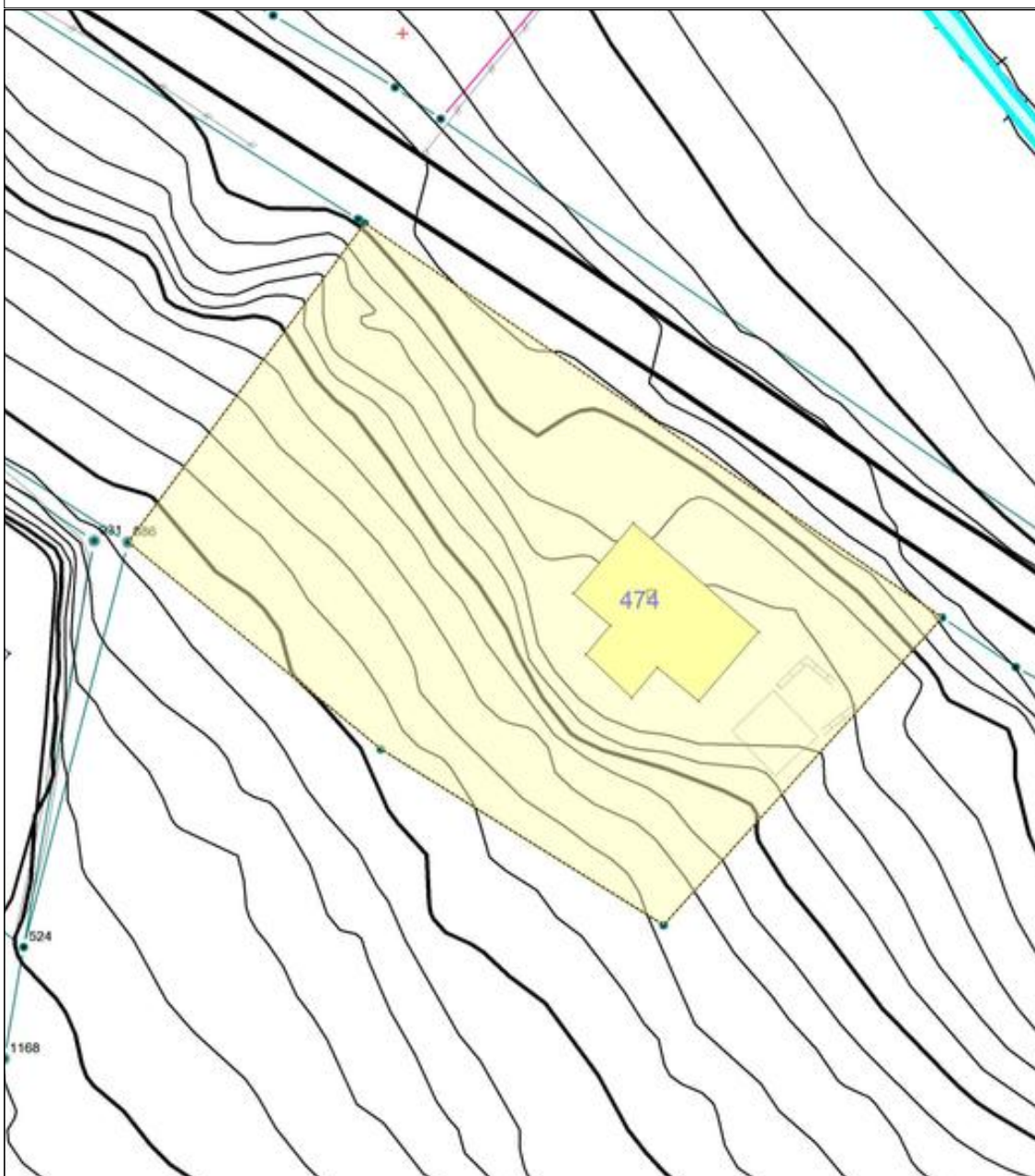
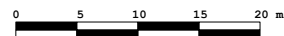
STRAND KOMMUNE

Adresse:

Eiendommens areal (m²):

Plan og forvaltning

07.01.2021 Miriam Fossan Knudsen



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.

FORSAND KOMMUNE – KOMMUNEPLAN 2007 - 2022

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER OM AREALBRUK

Vedtatt 23. september 2008, KS-sak 077/08.

Om føresegner og retningslinjer

Rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel gjeld land- og sjøareala viste på arealplankartet innanfor kommunegrensa. Planføresegnene er juridisk bindande for arealbruken (jf PBL 1985, § 20-4, 2. ledd, 1. setning) medan retningslinjene er retningsgivande for sakshandsaminga. Dei juridisk bindande planføresegnene er ramma inn.

Retningslinjene er utforma for å tydeleggjere planføresegnene og prinsippa for disponering av areal.

1 PBL § 20-6, NR 1, 2 OG 3: GENERELT

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak nemnt i §§ 81, 86a og 93 må, når anna ikkje er bestemt, ikkje vere i strid med arealbruk eller reglar fastsette i arealplanen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføringa av planen. Gjeldande reguleringsplanar er rettsleg bindande for områda dei gjeld.

1.1 Retningslinjer for estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal utformast i samspel med karakter og form i omgjevnadene. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging, og fremje gode uteareal. Det skal leggjast særleg vekt på tiltaket sin form, fasade og materialval, slik at heilskapsinntrykket blir estetisk pent i høve til terreng og topografi. Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

I industriområde skal tildeling av tomter/areal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemma og støyande verksemdar helst skal samlokalisert og i størst mogleg grad bli tilpassa terrenget.

1.2 Retningslinjer for viktige område for friluftsliv, idrett, natur og kultur

All verksemd i desse områda skal ta særleg omsyn til verdien for friluftsliv, idrett, natur og kultur. Dette skal også vurderast ved tiltak i nærliggjande område. Det skal gjerast differensiert tilrettelegging i dei ulike områda i samsvar med godkjend kommunedelplan for friluftsliv, idrett, natur og kultur (FINK).

1.3 Retningslinjer for universell utforming

For å oppnå universell utforming bør ein i første omgang unngå barrierar, kantar og andre hinder som hemmar tilgjenge for funksjonsfriske så vel som funksjonshemma. I neste omgang bør ein sjå til at tiltaka blir utforma slik at dei vert gjort tilgjengelege også for personar med dei mest vanlege funksjonshemmingane. For tiltak som opnar seg mot eit breitt publikum, bør det utarbeidast ein analyse som syner korleis tilgjenge for flest mogleg vert sikra.

2 PBL § 20-4, 2. LEDD: BYGGEOMRÅDE

Plankrav for utbyggingstiltak, PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)

For område avsette til framtidig byggeområde, område for råstoffutvinning og for område langs verna vassdrag inntil 100 m og 100-meterssona langs sjø, kan tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 eller frådeling/bortfesting til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

2.1 Samfunnstryggleik og generelle retningslinjer for byggeområde

I arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar skal det utarbeidast ein ROS-analyse for vurdering av moglege tryggleiks- og beredskapsmessige konsekvensar som tenkt arealbruk kan medføre. Planutgreiinga eller det aktuelle saksframlegget skal angi korleis tryggleiks- og beredskapsmessige omsyn er vurderte og ivaretekne.

For område som er lokaliserte i nærleik til industri eller annen støyande aktivitet skal reguleringsplanen sine føresegnar innehalde krav om støyutgreiing og maks tillaten støybelastning i samsvar med gjeldande regelverk.

2.2 Byggeområde for bustader

Byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, skal samlokalisert innanfor område som er sette av til bustadføremål. I uregulerte bustadområde kan fortetting vurderast, under føresetnad av at viktige kulturminne ikkje blir mindre tilgjengelege, skjemma eller øydelagde. Eventuell konflikt med kulturminne skal avklarast med kulturstyresmaktene.

Byggeområde for bustader med krav om reguleringsplan:

B1	Bergebakkane
B2	Berge / Bergevik
B4	Lerang

2.3 Byggeområde for fritidsbustader

Det vert sett krav om at eventuelle båtplassar i samband med nye fritidsbustader skal lokaliserast i ei sentralbåthamn eller i ei anna godkjend båthamn. Fritidsbustader skal disponere 2 plassar for bilparkering. Rett til veg med snuplass og oppstillingsplass for bil skal dokumenterast og visast på søknad om løyve om tiltak.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 1	Skjeivik I, aust	Ja	12
H 3	Levik I, (9/1,4)	Ja	12
H 4	Høllesli (10/1,11)	Ja	6

H 6	Stemmen Nord	Ja	5
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 18	Levik II (9/1,2)	Ja	15
H 19	Skjeivik II, (7/12)	Ja	4
H 21	Erevik (7/6)	Ja	8
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 29	Skjeivik III, (7/8)	Ja	3-4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3
H 34	Ytre Skjeivik, Kvednaberget (6/1)	Ja	5

2.3.1 Retningslinjer for fritidsbustadområde

Fritidsbustader bør ikkje liggje eksponerte og utløyse store inngrep i terrenget. Hovudkaraktern i det eksisterande bygningsmiljøet bør vere utgangspunkt for utforming av nye bygg med omsyn til storleik, materialbruk og val av fargar. Store terrassar med rekkverk bør ikkje tillatast.

2.4 Byggeområde for småbåtanlegg

Ved utbygging av småbåtanlegg ved Lysebotn, Helle, Forsand, Levik og Skjeivik skal det leggjast til rette for eit samla anlegg. Detaljplan skal ta omsyn til ver- og klimatilhøve, løyse transport både på land og sjø.

Område for særskilt bruk av sjø med krav om reguleringsplan:

SBH 1	Levik
SBH 2	Helle
SBH 3	Lysebotn
SBH 4	Skjeivik
SBH 5	Forsand

2.4.1 Retningslinjer for naust og brygger

Nye naust kan berre byggjast der det eksisterer naustrett, og krev dispensasjon. Som naust vert rekna bygningar ved sjøen/vatn som skal tene verksemd knytt til sjøen/vatn, til dømes:

- Plassering av fiskereiskap og båtutstyr
- Mindre båtar
- Utstyr for dykking og bading

Naust skal ikkje nyttast som opphaldsrom eller til overnatting. Naust er heller ikkje for næringsverksemd knytt til sjøen. I sistnemnde tilfelle nyttast nemninga sjøhus.

1. Kvart naust skal hovudsakleg førast opp som separat eining. Der det er ei samling av fleire naust, blir det tilrådd ei ledig plassering, slik at ikkje alle naust blir heilt parallelle og på line.

Det er også ynskjeleg med noko variasjon i breidde på naust, med tilsvarande variasjon i mønehøgde.

2. Plassering må ikkje hindre fri ferdsle langs strandlinja.
3. Utbygd grunnflate bør ikkje vere over 40 m² og breidda ikkje over 5 meter. Naust er berre tillate oppført i ein etasje, med etasjehøgde inntil 2,5 meter.
4. Naust skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Der det er andre naust på staden, skal takvinkelen tilpassast eksisterande miljø.
5. Taktekking skal vere av betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med avslutning ved gavlar med dekkbord og vindskier etter tradisjonelle føredøme.
6. Materialval over sokkel skal vere naturstein eller tre. Fargeval skal tilpassast det naturmiljøet som finst på staden, og fargen på eventuelle andre bygningar i området.
7. Vindauge i naust er berre tillate i endevegg og med maksimal samla glasflate på 0,4 m². Dører skal vere i tre og ha tradisjonell utforming, helst sidehengsla slagdører. Ledd eller vippeportar kan ikkje nyttast.
8. Brygger og moloar i naustmiljø skal byggjast i tre, naturstein (eventuelt med smal gangveg av betong på toppen) eller i betong som blir kledd med treverk.
9. Bygging av brygger, moloar og andre innretningar i sjø/ vatn er ikkje tillate utan kommunen og kystverket (for sjøen) si godkjenning.

2.5 Byggeområde for næringsverksemd

Nye tiltak i eksisterande uregulerte byggeområde for næringsverksemd stiller krav om reguleringsplan før vidare utbygging kan skje.

Byggeområde for næringsverksemd med krav om reguleringsplan:

E 1	Øyren
E 2	Lysefjordsenteret
E 3	Stein / Bruravika
E 4	Levik
E 5	Helleren
E 6	Bergekrossen vest
E 7	Bergevik
E 8	Lysebotn
E 10	Forsand
E 11	Helle
E 12	Levik

2.5.1 Retningslinjer for industri- og næringsområde

Tildeling av tomter eller areal skal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmaende og støyande verksemd bør samlokalisertast og i størst mogleg grad tilpassast eksisterande busetnad.

Det skal etablerast ein robust infrastruktur og ein enkel men god byggeskikk, som toler endring utan at området sin funksjonelle verdi blir redusert.

2.6 Anna byggeområde

I område for anna byggeområde skal det utarbeidast reguleringsplan. Bruken skal vere innanfor ramma for PBL § 20-4, 1. ledd nr 1 og i tilfelle spesifiserast i samsvar med PBL §§ 25 og 26.

Anna byggeområde med krav om reguleringsplan:

AB 1	Forsand, skule og idrettsanlegg
AB 2	Levik Camping

3 PBL § 20-4, NR 2: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

All eksisterande bygningsmasse i LNF-område inngår i planen. Dette gjeld alle utbygde eigedomar i LNF-område på sjøiveigande tomter, festetomter og punktsteder.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-metersbeltet frå sjø og Espedalsvassdraget eller 50-metersbeltet frå vatn og vassdrag krev dispensasjon.

Innanfor områda er det ikkje tillate med ny eller vesentleg utviding av bustads-, nærings- eller fritidsbusetnad, eller frådelling/bortfesting til slike formål. Forbodet gjeld ikkje oppføring av bygningar og anlegg som er naudsynte for - eller nyttast saman med - landbruk og stadbunden næring.

Bokstav c): Område der spreidd bustads-, ervervs- og fritidsbusetnad er tillete (U-mråde)

Innanfor områda kan ein tillate spreidd bustad-, ervervs- og fritidsbusetnad ved enkeltbustad eller i nærleik til eksisterande busetnad.

Spreidd utbygging skal ikkje skje slik at viktige friluftsområde og kulturminne blir mindre tilgjengelege eller blir skjemde/øydelagde av desse. Bustad-, ervervs- og fritidstomter skal ikkje plasserast nærare enn minimum 5 meter frå automatisk freda kulturminne og kulturminnefelt synlige ytterkant.

Alle tiltak innanfor LNF-områda for spreidd utbygging skal på høyring til kulturminnestyresmaktene.

Det skal ikkje byggjast på dyrka/ dyrkbar mark, i område som er registrert som viktig kultur- og naturlandskap eller i område registrerte for biologisk mangfald.

Frådelling/utbygging av bustad kan tillatast når det ikkje er i strid med vedtekter og retningslinjer, er i samråd med lokal landbruksstyresmakt, det ligg føre godkjent avkøyrsløse til offentleg veg, og at det ligg føre godkjent ordning til vassforsyning og avlaup.

Bokstav e): Fritidsbusetnad

Fritidsbustader skal leggjast utanom jordbruksdominerte område. Bygningsmassen, inkludert uthus og andre bygningar som inngår i fritidsføremålet, skal ikkje utgjere meir enn 95 m² BRA. Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 m frå bearbeidd terreng.

Ved utviding av eksisterande fritidsbustader kan det oppførast open veranda på inntil 20 m² mot sjø/vatn, dersom fritidsbustaden etter utvidinga ikkje kjem nærare sjøen/vatnet enn 25 m. Formålet omfattar ikkje naust og brygger.

LNF-område der utbygging kan skje

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritids-bustader	Bustader	Mindre næringsbygg
U 1 Hbn	Berge /Bergsvik	8	1	1
U 2 Hbn	Stein	4	1	1
U 3 H	Norland / Buravika	10	Nei	Nei
U 4 H	Meling / Brekke	8	Nei	Nei
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

3.1.1 Retningslinjer for LNF bokstav C- U-område

LNF C-område er tilrettelagde for spreidd bustad-, nærings- og fritidsbustader.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-meterbeltet til sjø/50-meterbeltet til vatn, og Espedalsvassdraget, krev dispensasjon. Der dispensasjon vert gitt, skal utbygging så langt som råd er, skje i bakkant av bygget. Der dette ikkje er mogleg kan utbygging skje i same byggeline i framkant mot sjøen/vatnet som eksisterande bygg.

Enkeltstående bygg kan vurderast, men det er ynskjeleg å leggja nye hus i tilknytning til eksisterande bustadmiljø og nye hytter i tilknytning til eksisterande fritidsbusetnad. Spreidd bygging skal tilpassast landskapet og andre bygg i same område gjennom plassering, materialval, form og farge. Kommunen skal ta sikte på å utvikle ein byggeskikk som tek kulturhistoriske omsyn, og som er i tråd med ynskje om gode bustadmiljø og utvikling av reiselivsnæringa i Forsand.

4 PBL § 20-4, NR 4, PBL § 20-6, NR 2: BANDLAGTE OMRÅDE

Disse områda er bandlagde etter naturlova med spesielle verneføresegner i medhald av same lov, og i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag:

Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde
Gitlandsåsen	Naturrestat, barskogvern
Longavatn	Naturrestat, barskogvern
Frafjordheiane landskapsvernområde	Landskapsvernområde
Espedalsvassdraget	Heile vassdraget – 100 meter vernesone

5 PBL § 20-4, NR 5: OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Retningslinjer Akvaanlegg

Akvaanlegg bør plasserast 50 meter frå land, slik at mindre båtar kan passere på innsida. Tilflotrett til sjøen må sikrast der dei naturgitte tilhøva tillet det. Det må i slike tilfelle inngåast avtale med grunneigar.

5.2 Retningslinjer for strandsona, sjø og verna vassdrag

100-metersbeltet langs verna vassdrag og strandlina er underlagt rikspolitisk vern gjennom PBL § 17.2 – 2 ledd, og rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, med forbod om bygging og frådelling.

1. Tiltak

Innhegning eller gjerder rundt busetnad bør ikkje tillatast i strandsona målt 20 meter frå strandlina.

Ved handsaming av søknad om tiltak i utbygde område skal det leggjast vekt på natur / friluftsliv / tilgjenge / framføring av stiar og estetiske tilhøve.

Kulturminne skal bevarast og synleggjerast. Tiltak som berører kulturminne i strandsona skal utførast i samråd med kulturminnestyresmaktene.

Av omsyn til visuell oppleving, biologisk mangfald og forureining bør det behaldast eit variert, stadeige, naturleg vegetasjonsbelte langs stranda. Breidda på vegetasjonsbeltet bør vere minimum 20 meter.

Strandsona rundt i dei sentrale deler av Forsand bør i størst mogleg grad gjerast tilgjengeleg for ålmenta med tilrettelegging av fleire tilkomstar. Det stillast krav om at arealutnyttinga i strandsona skal ta omsyn til den historisk utvikla busetnaden.



Forsand kommune
Seksjon teknisk

Bogodan Potrykus

4110 FORSAND

Saksbeh. e-post: jtj@forsand.kommune.no

Dykkar ref.:

Dato: 24.02.2015

Saksbeh. tlf.: 51 700 146

Att:

Vår ref.: 13/505-6/GBNR-4/7/1//JTJ

**Ferdigattest - 4/7/1 - Påbygg eksisterande fritdsbustad - bruksendring -
Bogodan Potrykus**

Byggestadsadresse: Kolabygdvn. 474

Tiltakets art: Bruksendring til bustad, påbygg.

Tiltakshavar: Bogodan Potrykus.

Ansvarleg søker: Bogodan Potrykus.

Viser til oppmoding om ferdigattest datert 22.02.15 frå Bogodan Potrykus.

Den kontrollansvarlege for utføringa har syte for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er føretatt med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

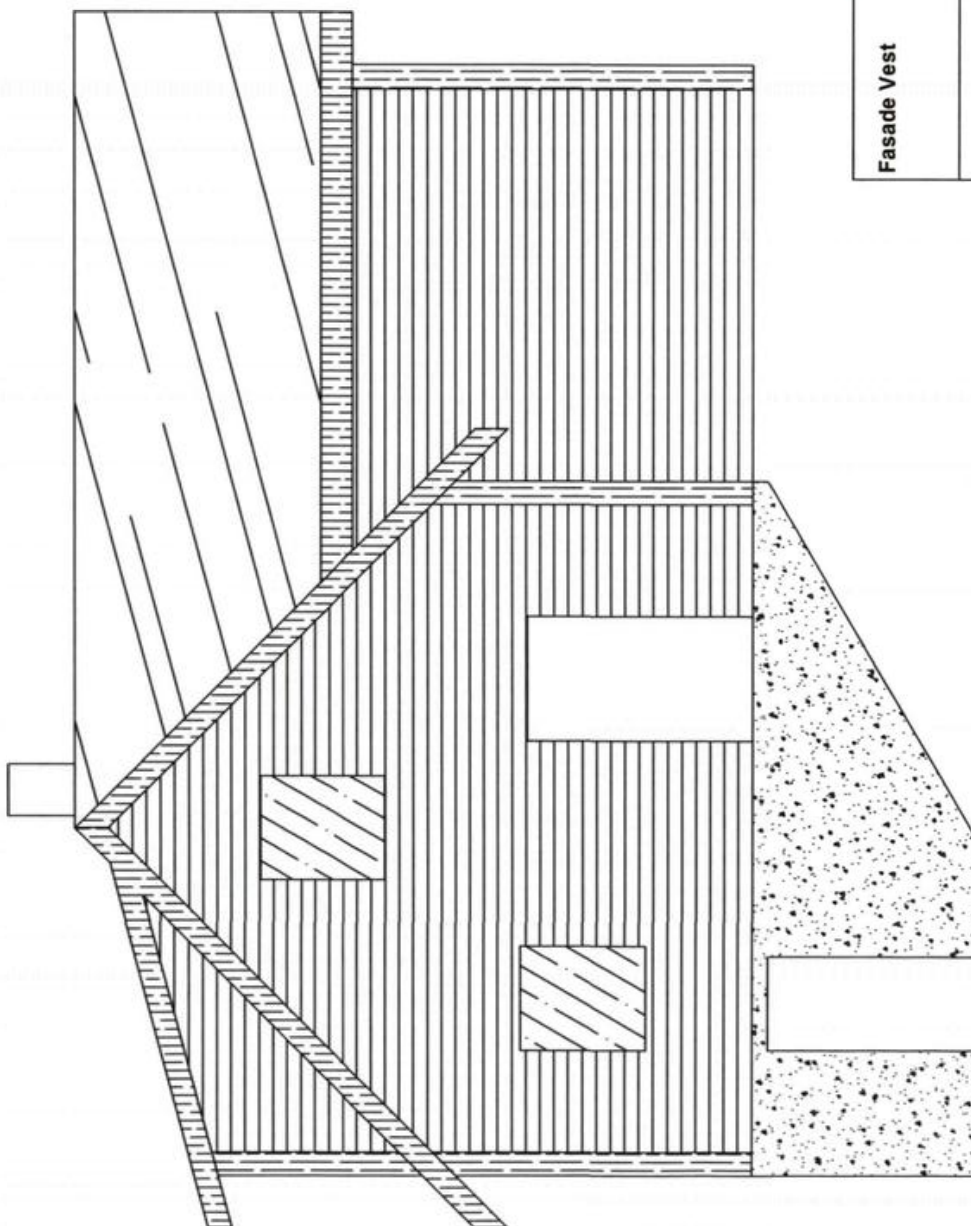
På denne bakgrunn vert det gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det løyvet fastsetter (jf. Pbl. § 93). Endringar i bruken krev særskilt løyve (jf. Pbl. § 93).

For rådmannen

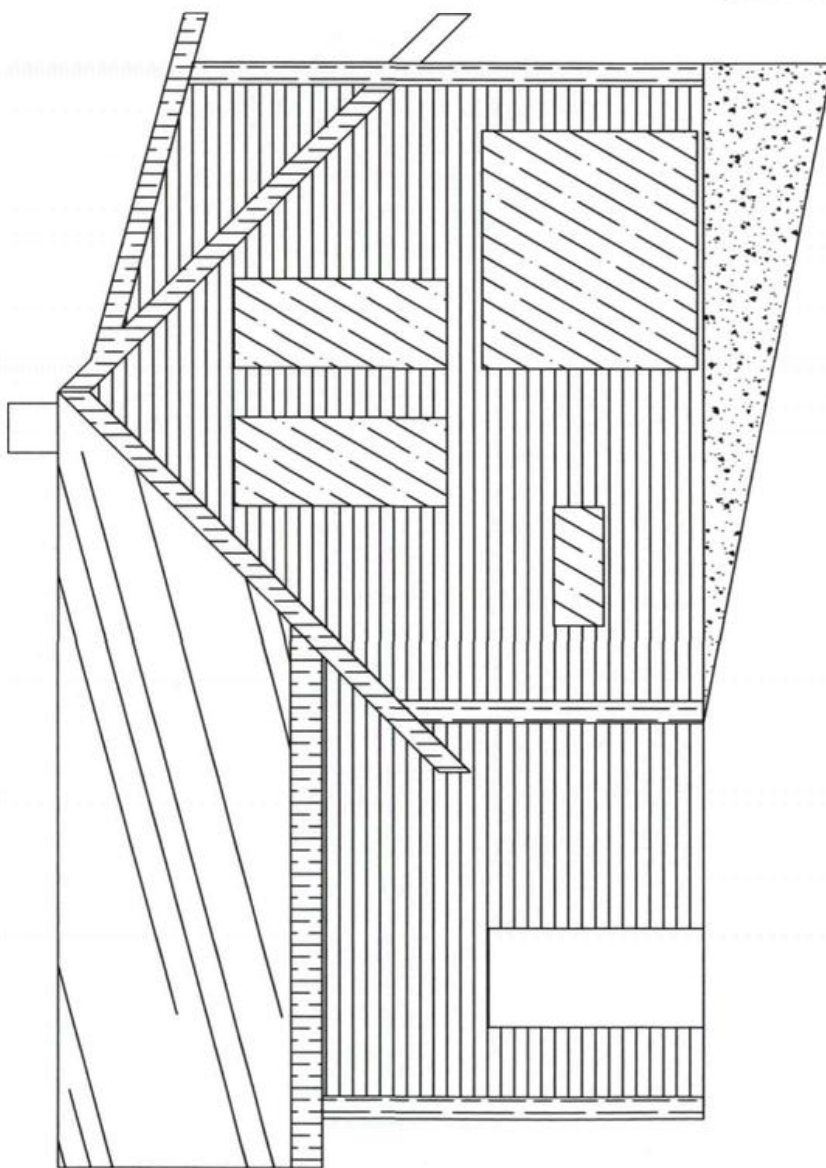
Johanne Thu
saksbehandlar

NyH



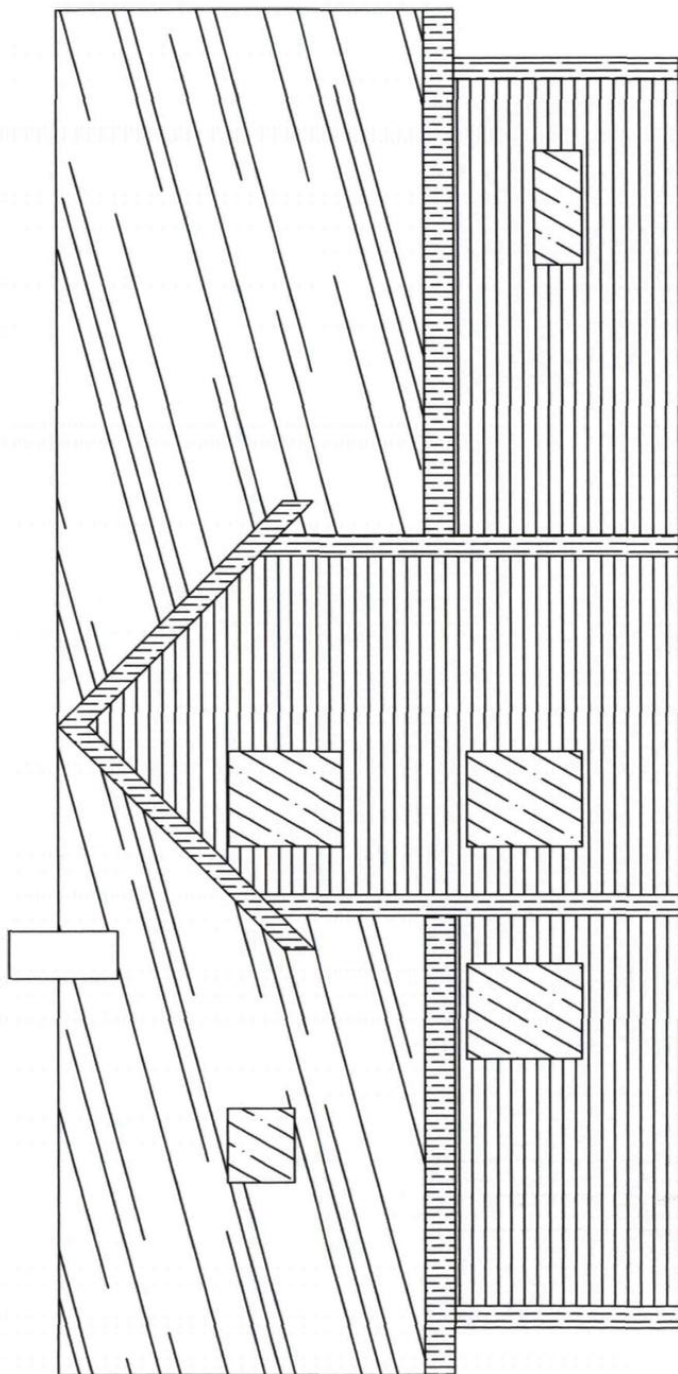
Fasade Vest	1:50
Gnr 4 Bnr7 Fnr 1 Meling	Forsand

Nytt



Fasade Øst	1:50
Gnr 4 Bnr7 Fnr 1 Meling	Forsand

Nytt



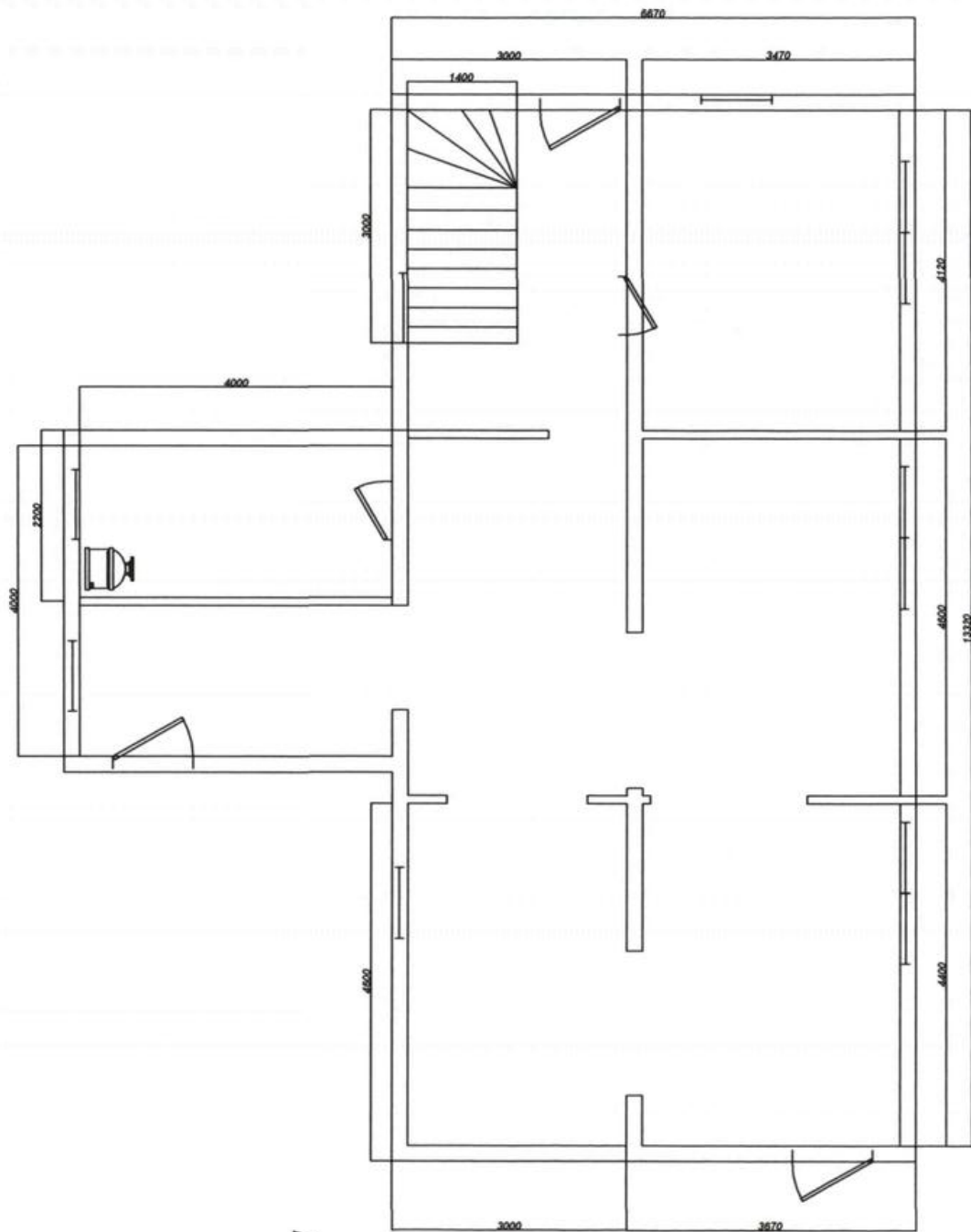
Fasade Sør	1:50
Gnr 4 Bnr7 Fnr 1 Meling	Forsand

The diagram illustrates a cross-section of a composite material. It features a central core with a repeating pattern of diagonal hatching and vertical lines. This core is flanked by a thick, textured outer layer on the right and a thinner, layered structure on the left. The entire assembly is bounded by a top and bottom layer.

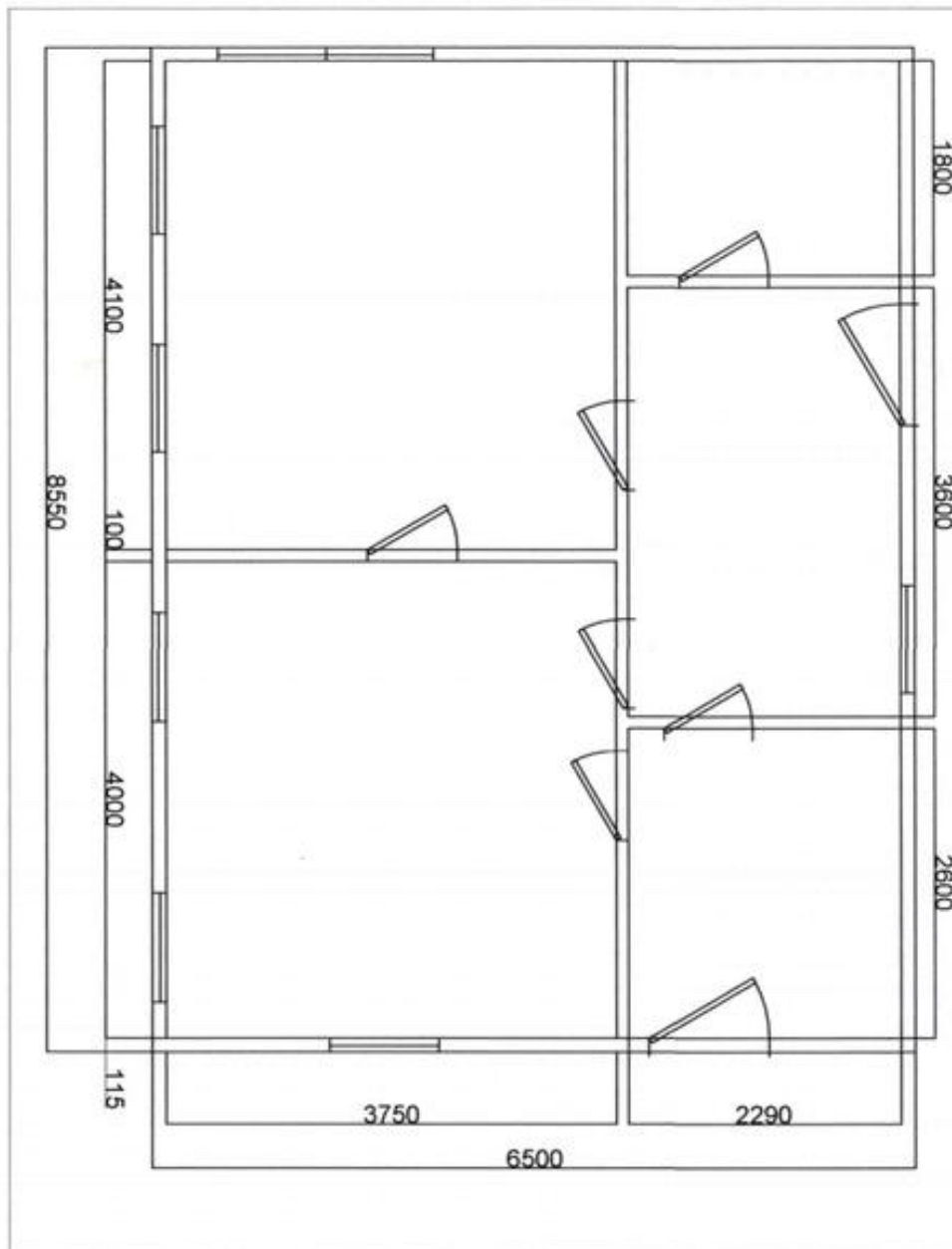
Fasade Nord	1:50
Gnr 4 Bnr7 Fnr 1 Melling	Forsand

Nytt bygg

ETG.1

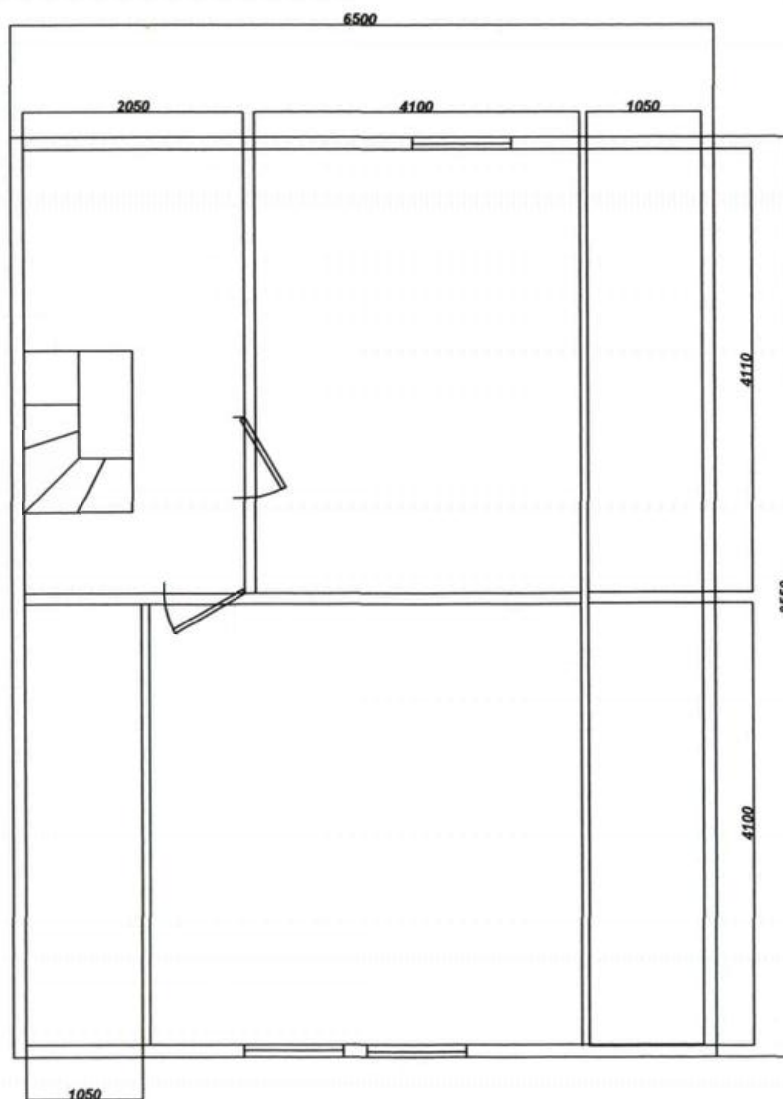


egsiterne by99



eksisterende bygg

ETG.2





Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Kolabygdvegen 474, 4100 Jørpeland
Gnr. 104, bnr. 69 i Strand kommune

Oppdragsnummer:
4210001

Meglerforetak: Ryfylke Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Vivien Beckfeld

Telefon: 51 74 55 00
E-post: vivien.beckfeld@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: 27.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon







Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre