



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Langelandsvegen 9, 4103 JØRPELAND

**Innholdsrik og sentral enebolig på
Jørpeland med hagestue | Romslig
og flott hage | Garasje**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 650 000,-
Omkostn.:	Kr 110 390,-
Total ink omk.:	Kr 3 760 390,-
Selger:	Torunn Tordis Sigmundstad
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1975
BRA-i/BRA Total:	114/161 m²
Tomtstr.:	713.1 m²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 48, bnr. 254
Oppdragsnr.:	1401230260

Innbydende enebolig på Jørpeland med flott hage og gode solforhold!

Vi har nå fått for salg en innbydende og kjekk enebolig med barnevennlig og sentral beliggenhet. Noe av det man kan vente seg er en romslig stue/spisestue, kjøkken med god skap og benkeplass, baderom, Wc/vaskerom, flere soverom og utgang til en herlig terrasse samt uteområde med gode solforhold. Hagen er romslig med flere kjekke oppholdssoner som ligger usjenert og fint til blant omgivelsene. Stor tomt som fremstår vakker og velholdt rundt hele eiendommen.

Eiendommen har en sentral beliggenhet like ved Jørpeland sentrum med luftige omgivelser og gåavstand til alle fasiliteter Ryfylkebyen tilbyr, samt kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg m.m. Barna trenger heller ikke å krysse riksveien for å komme seg til skolen.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen4

Bilder8

Plantegninger12

Om eiendommen32

Tilstandsrapport42

Egenerklæring64

Energiattest68

Byggetegninger69

Reguleringsplankart73

Kommuneplankart75

Eiendomskart77

Vegstatuskart79

Grunnkart80

Forbrukerinformasjon89

Budskjema90



Hagen er romslig med flere kjekke oppholdssoner som ligger usjenert og fint til blant omgivelsene.



Meget sentralt!

Boligen ligger supersentralt med kun få minutters gange til sentrum og i kort avstand til fasiliteter som skole, barnehage, legesenter, kirke mm.

Jørpeland sentrum kan tilby det meste med en variert handelstand. I tillegg er det café, restaurant, bowling, kino, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av. Er man

glad i skog og mark så er det fine turområder like utenfor døren, alternativt kan man bestige fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke.

Ryfast tunnelen er åpnet og reisetiden til Stavanger er blitt vesentlig kortere, noe som gjør at Jørpeland er blitt et enda mer attraktivt området å bosette seg i.



Eiendommen har i tillegg en kjekk hagestue på ca. 12 kvm som er vinterisolert og har varmekabler i gulv



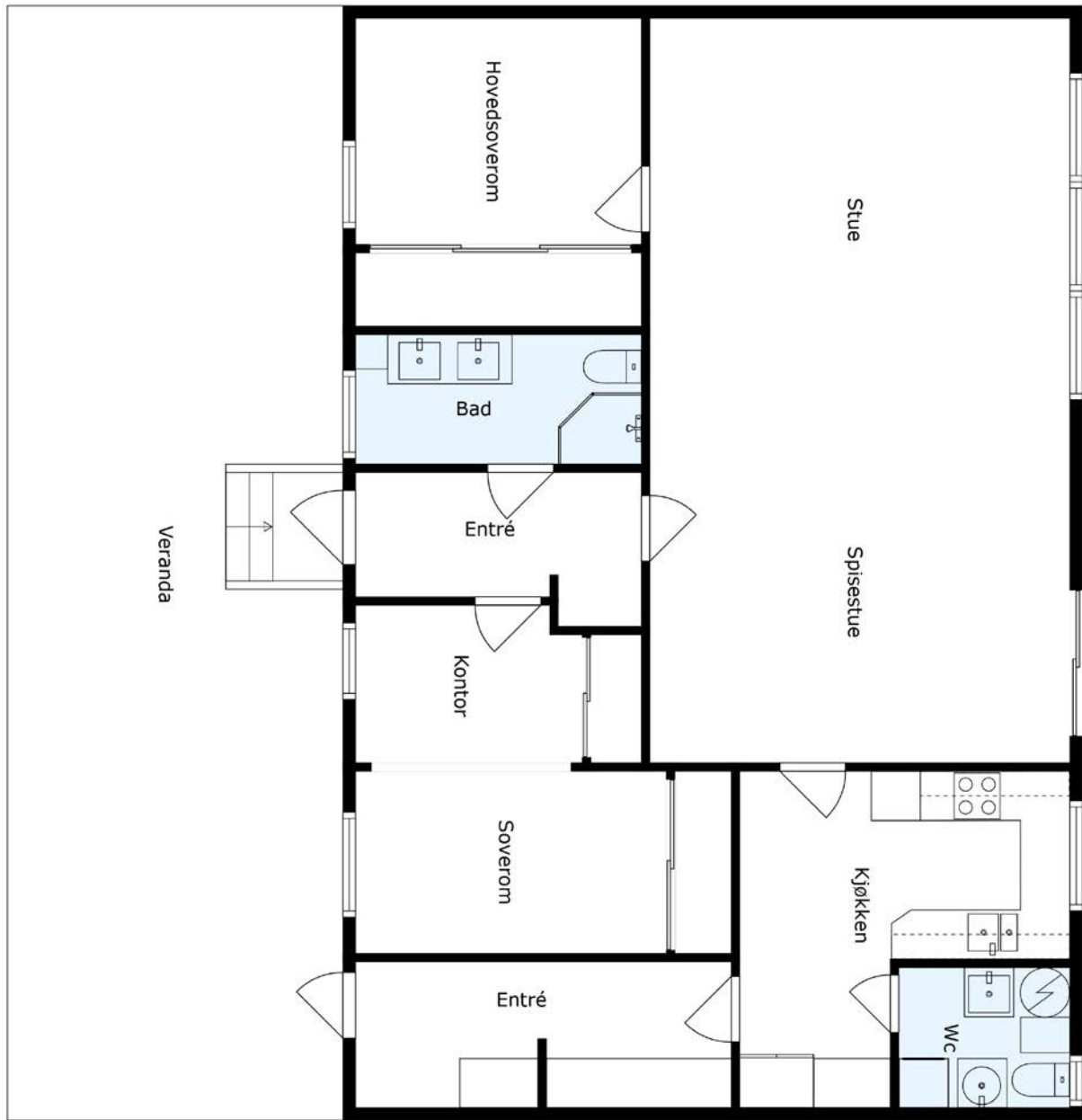


På terrassen er det rikelig med plass til utemøbler og annet møblelement med flere oppholdssoner



Plantegning

1. etasje



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



Hyggelig stue/spisestue hvor det er plass til stor spisestue, sofagruppe og kanskje en lesestol?





Kjøkkenet har nyere innredning fra Norema med integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

God skap- og benkeplass.



Fint bad med fliser på gulv og vegg, samt god oppbevaringsplass i nyere baderomsmøblement



Toalettrom/vaskerom med servant, klosett, opplegg for vaskemasin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

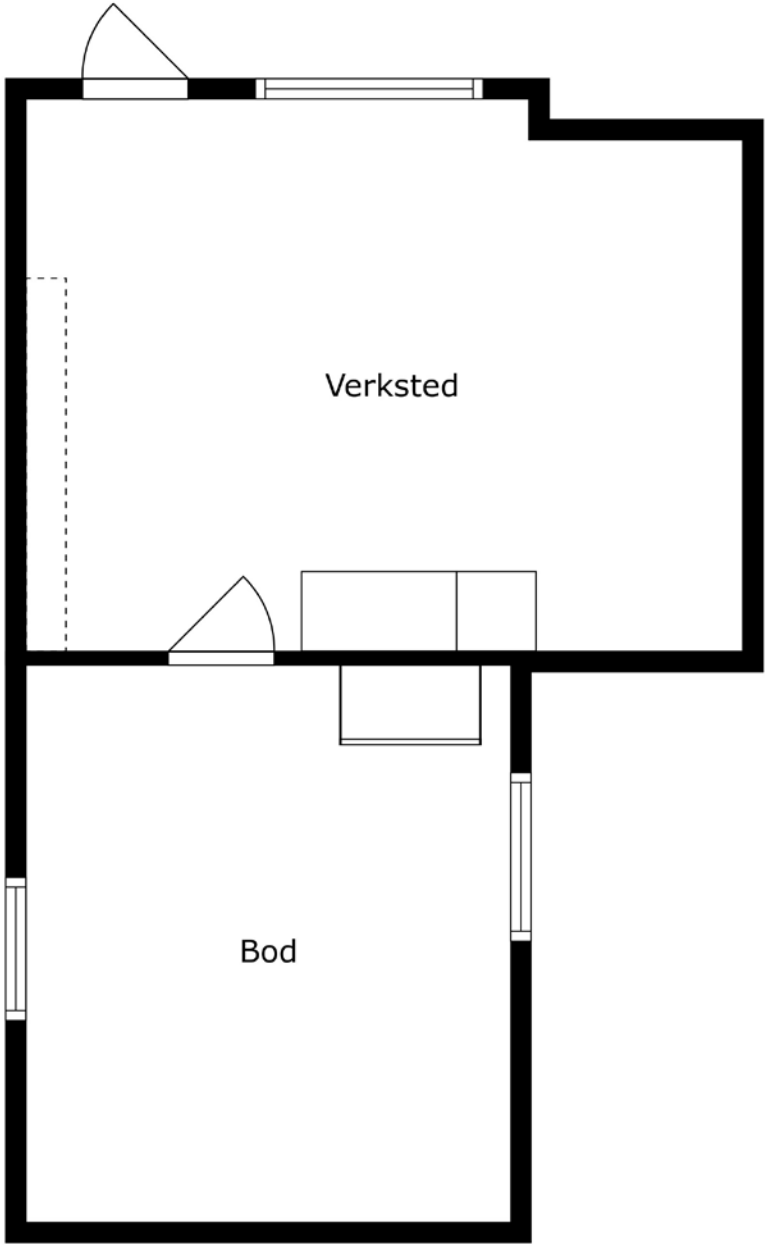


Boligen har 2 soverom, men det var opprinnelig 3 soverom i følge godkjente byggetegninger. Her er det mulig å sette opp en vegg igjen dersom man ønsker å tilbakeføre til opprinnelig planløsning og få et ekstra soverom.



Dagens soverom er av god størrelse og har begge skyvedørsgarderober

U.etasje



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

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

Grovkjeller. Fin plass til oppbevaring og lagring







Velkommen til Langelandsvegen 9!



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 161 m²
TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 35 12 m² Hagestue.
1. etasje
BRA-i: 114 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
41 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport på 20 kvm.
Deler av arealet i grovkjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde. (lavere en 190 cm.)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

713.1 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker, blomsterbed, frukttrær og, asfaltert innkjørsel. Her har man flere kjekke oppholdssoner med skjermede og lunde omgivelser. I tillegg har man hagestue, garasje, terrasser og plattinger av god størrelse.

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

Beliggenhet

Boligen ligger supersentralt med kun få minutters gange til sentrum og i kort avstand til fasiliteter som skole, barnehage, legesenter, kirke mm.

Her har man luftige omgivelser med utsikt mot sentrum og med sjøen i sikte.

Jørpeland sentrum kan tilby det meste med en variert handelstand. I tillegg er det café, restaurant, bowling, kino, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av. Er man glad i skog og mark så er det fine turområder like utenfor døren, alternativt kan man bestige fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke.

Ryfast tunnelen er åpnet og reisetiden til Stavanger er blitt vesentlig kortere, noe som gjør at Jørpeland er blitt et enda mer attraktivt området å bosette seg i.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Skolekrets

Jørpeland.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort gangavstand fra boligen.

- Jørpeland bedehus, 2 minutt gange unna boligen.
- Stavanger togstasjon, 29 min kjøretur unna.
- Stavanger Sola flyplass, 38 min kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen ligger i et etablert boligområde Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført på søyler og ringmur m/stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende / stående trepaneler og fasadeplater.
Saltak som er belagt med dekra takplater.
Vinduer med 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2008 og har bebodd

eiendommen i 16 år.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over et plan + grovkjeller og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, grov inngang og vaskerom / toalettrom.
Underetasje: Grovkjeller.

Videre disponerer boligen en carport på 20 kvm.

Standard

Huset er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registrers stedvis slitte overflater, fuktmerker i tak på kjøkken, sprekker i flisefuger på kjøkken og manglende lister rundt dør på hoved soverom. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av carport og hagestue.

1. etasje:

Pent og velstelt inngangsparti. Trivelig entrè som ønsker deg velkommen inn og man har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Hyggelig stue/spisestue hvor det er plass til stor spisestue, sofagruppe og kanskje en lesestol? Stuen oppleves som et sosialt rom og boligens naturlige samlingspunkt. Her kan du invitere venner og familie på hyggelige sammenkomster således som for avslapping i sofakroken. Store vindusflater slipper inn godt med lys fra flere sider og skaper en

luftig atmosfære i rommet. Det er også direkte utgang til en trivelig og stor terrasse. På terrassen er det rikelig med plass til utemøbler og annet møblement. Her kan man virkelig nyte herlige dager sammen med familie og venner.

Kjøkkenet har en fin plassering mot spisestuedelen, men ligger likevel skjermet ved siden av. Kjøkkeninnredningen fra norema m/hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin. Innredningen har godt med skap-og benkeplass. Her kan man lage mat og samtidig være sosial med gjester.

Baderom av god størrelse med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av dobbel servant, klosett og dusjkabinett. Det er god oppbevaringsplass i baderomsmøbelet. Etasjen inneholder i tillegg et toalettrom/vaskerom med servant, klosett, opplegg for vaskemasin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Boligen har 2 gode soverom. Her har man god plass til seng, tilhørende møblement og gaderobeskap. Det ene soverommet er ifølge godkjente byggetegninger 2 soverom. Her er det mulig å sette opp en vegg for å få et ekstra soverom.

Underetasje:

Grovkjeller. Fin plass til oppbevaring eller hva man måtte ønske!

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder, 200 liter.

- Villavent avtrekk.
- Luft til luft varmepumpe
- Elektriske gulvvarme på bad, vaskerom og hagestue.

Innvendige overflater:
Gulv: Gulv er i hovedsak belagt med laminat, gulvbelegg i grovinngang og vaskerom, kjøkken, gang og bad er belagt med fliser.
Vegger: Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte malte plater.
Himling: Himling er i hovedsak belagt med malte plater.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Krypkjeller:
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Tiltak: Anbefaler etablering av fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Vinduer og dører:
Det registreres punktert glass i grovkjeller.
Tiltak: Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikøkonomisk synspunkt.

Yttervegger:
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av

kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Det registreres fuktmerker i sutaksplater og ved lufting til avløp. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene.

Avløpsrør:
Avløpsanlegg er ikke luftet over tak. Lufting er avsluttet på kaldloft. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Lufting er avsluttet på kaldloft, denne må føres gjennom tak evt. montere durgo ventil. Det ble ikke registrert behov for tiltak ellers på avløpsanlegget, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger:
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak på vannledningene, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk:
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder:
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad:
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Tiltak: Anbefaler å vurdere ny membran på bad.

Våtrom: Vaskerom / toalettrom:
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Tiltak: Vurdere bytte av membran.

Våtrom: Bad:
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.
Tiltak: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3: Ingen.

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

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger
2016 - Eier informerer om at kjøkken ble byttet.
2020 - Eier informerer om at tak, takrenner, nedløp, laminat i stue, nye innerdører ble byttet og hagestue ble bygget.
2010 - Eier informerer om at vindu i stue / kjøkken ble byttet.

Parkering
Parkering i carport og på egen grunn.

Energi
Oppvarming
Oppvarming ved enebolig og elektrisitet.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter F og oppvarmingskarakter Oransje.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 650 000

Kommunale avgifter
Kr 12 513

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Vann: kr 5 941,20
Avløp: kr 6 572,64

Totalt år år 2024: kr 12 513,84.

Eiendomsskatt
Kr 2 643

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt: kr 2 643,96

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær
Kr 714 186

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 713 906

Formuesverdi sekundær år
2022

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

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

- Boliglån
- Livs- /gjeldsforsikring
- Forsikring
- Sparing

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 48, bruksnummer 254 i Strand kommune.

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

1130/48/254:
03.09.1974 - Dokumentnr: 3846 - Bestemmelse om gjerde. Einedommen har gjerdeplikt mot nordvest.

03.09.1974 - Dokumentnr: 3846 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:48 Bnr:128

04.03.1994 - Dokumentnr: 1625 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1130 Gnr:48 Bnr:128

Diverse påtegning
FLYTTING AV VEGRETT

Servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 30.04.1975.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, stemplet av kommunen 06.08.1974.
Det foreligger godkjente byggetegninger av garasje/ carport fra 1995.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

Opprinnelig bod/tilleggsdel i hovedetasjen er idag omgjort til WC. Dette er endringer fra tilleggsdel til hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt.
Hagestue er ikke omsøkt.

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

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, grav- og urnelund og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 78-2 - Langeland, datert 23.01.1978.

Reguleringplanens formål: Boliger.

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

Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H320_ - Flomfare som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med

hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom. H810_ - Krav om felles planlegging som innebærer at før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
91 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 650 000,00))

110 390,- (Omkostninger totalt)

3 760 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 110 390

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- oppgjørshonorar kr 4 000,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato
17.04.2024

Langlandsvegen 9 4103 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1975
BRA: 149 m²
BRA-i: 114 m²



Samlet vurdering



GNR: 48 BNR: 254

Ruben Sørtdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Langlandsvegen 9
4103 Jørpeland

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15552>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler etablering av fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker i sutaksplater og ved lufting til avløp. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres jevnlig kontroll for å avklare om dette er gamle forhold, eller om det blir forverret.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er ikke luftet over tak. Lufting er avsluttet på kaldloft.

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Anbefalte tiltak

Lufting er avsluttet på kaldloft, denne må føres gjennom tak evt. montere durgo ventil

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

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å vurdere ny membran på bad.

Våtrom: Vaskerom / toalettrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vurdere bytte av membran.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På byggesøkte tegninger er det eget toalettrom, dette er gjort om til bad, vindfang og gang er slått sammen og 2 soverom er gjort om til 1.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.3.2024	1.4.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Tor Sigmundstad	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Torunn Tordis Sigmundstad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Ruben Sørsdal	Telefon:	48422402	
Firma:	Takst Rogaland AS	Epost:	post@takst-rogaland.no	
Adresse:	Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg			

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Langelandsvegen 9, 4103 Jørpeland				
Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	48	Bruksnr:	254
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
Byggeår:	1975 - I følge Strand Kommune				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen: Eiendommen ligger i et etablert boligområde Jørpeland.
Generel beskrivelse utvendig. Oppført på søyler og ringmur m/stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende / stående trepaneler og fasadeplater. Saltak som er belagt med dekra takplater. Vinduer med 2-lags glass.
Generel beskrivelse av innvendige overflater. Gulv er i hovedsak belagt med laminat, gulvbelegg i grovinngang og vaskerom, kjøkken, gang og bad er belagt med fliser. Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte malte plater. Himling er i hovedsak belagt med malte plater.
Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb og villavent avtrekk.
Oppvarming: luft til luft varmepumpe, elektriske gulvvarme på bad, vaskerom og hagestue.
Parkering: Carport på 20 kvm.
Sammendrag. Huset er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registrers stedvis slitte overflater, fuktmerker i tak på kjøkken, sprekker i flisefuger på kjøkken og manglende lister rundt dør på hoved soverom.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av carport og hagestue.

Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Eier informerer om at kjøkken ble byttet.	Nei
2020	Eier informerer om at tak, takrenner, nedløp, laminat i stue, nye innerdører ble byttet og hagestue ble bygget.	Nei
2010	Eier informerer om at vindu i stue / kjøkken ble byttet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	149	114	35	0	41
Hagestue	12	0	12	0	0
Totalt m²	161	114	47	0	41

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	35	0	35	0	0
1. etasje	114	114	0	0	41
Totalt m²	149	114	35	0	41

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	35	0	35		Grovkjeller
1. etasje	114	114	0	Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken, grov inngang og vaskerom / toalettrom.	
Totalt m²	149	114	35		

Bygning: Hagestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hagestue	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hagestue	12	0	12		
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

Carport på 20 kvm.
Deler av arealet i grovkjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde. (lavere en 190 cm.)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luker i grovkjeller.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målt 10.9% vektprosent i treverk - Tørt: Fuktinhold under 12%	

Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler etablering av fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sørvest vendt balkong på 41 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings tidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevet. Det registreres noe slitte overflater, anbefaler overflatebehandling.	

6.6 Vinduer og dører

6.7 Yttervegger



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør og vinduer i stue, kjøkken og det ene kjellervindu er byttet i 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i grovkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Det registreres fuktmerker i sutaksplater og ved lufting til avløp. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres jevnlig kontroll for å avklare om dette er gamle forhold, eller om det blir forverret.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er takrenner og nedløp byttet i ca. 2020	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp TG-1	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon TG-1	

6.11 Taktekking

Type tekking	Annet
Decra takplater	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er takplater byttet til dekra takplater i ca. 2020.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking TG-1	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning TG-1	
Norema kjøkken m/hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Gorenje avtrekksvifte over koketopp.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
På byggesøkte tegninger er det eget toalettrom, dette er gjort om til bad, vindfang og gang er slått sammen og 2 soverom er gjort om til 1.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg er ikke luftet over tak. Lufting er avsluttet på kaldloft.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Lufting er avsluttet på kaldloft, denne må føres gjennom tak evt. montere durgo ventil
Det ble ikke registrert behov for tiltak ellers på avløpsanlegget, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak på vannledningene, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi luft til luft varmpumpe	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe montert i 2011.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser om det ble utført sevice i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1993	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-IU
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å vurdere ny membran på bad.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dobbel servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

6.22 Våtrom: Vaskerom / toalettrom

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Vurdere bytte av membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, opplegg for vaskemasin, utslagsvask og varmtvannsbereider.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Vi megler from dine i ndist

Meglerfirma Rådgivning 12 Oppdragsnr. 1401230260

Adresse LANGE LANDSVEGEN 9

Postnr. 4100 Sted FØRPELAND

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2008 Hvor lenge har du bodd i boligen? 16 år Mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? GJENSIDIGE Polise/avtalennr.

Selger 1 Fornavn TORUNN ØRDIS Etternavn SIGMUNDSTAD

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse PUSSET OPP VASKEROM/TOILETT

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse CA 2010

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse BIRKELAND RØRSERVICE

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

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

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse LIE BLIKK, KJETIL JACOBSEN

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

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

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

2

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

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 (aksjebolliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

T.S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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 selget skjer som ledd i sikredas næringsvirksomhet/er en næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere togning 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 overtagelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjebolliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

17/3/24

Sted

3 Ørmyeland

Signatur selger 1:

Signaturen: Sigmundstad

Signatur selger 2:

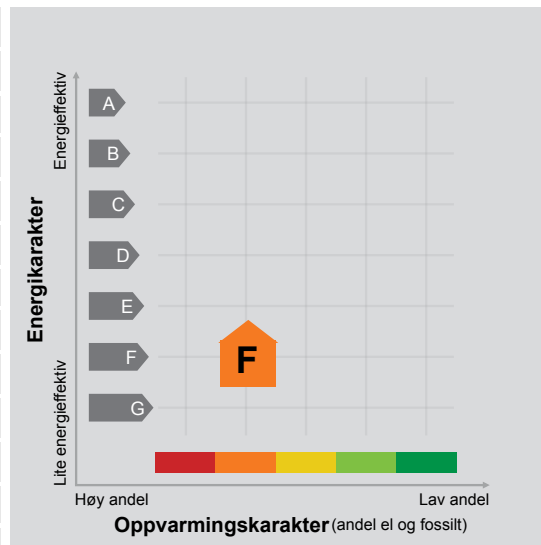
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

ENERGIATTEST

Adresse	Langelandsvegen 9
Postnummer	4103
Sted	JØRPELAND
Kommunenavn	Strand
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	254
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	172161693
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fbd54ab3-d8ba-4d16-936e-ec3660afa995
Dato	24.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

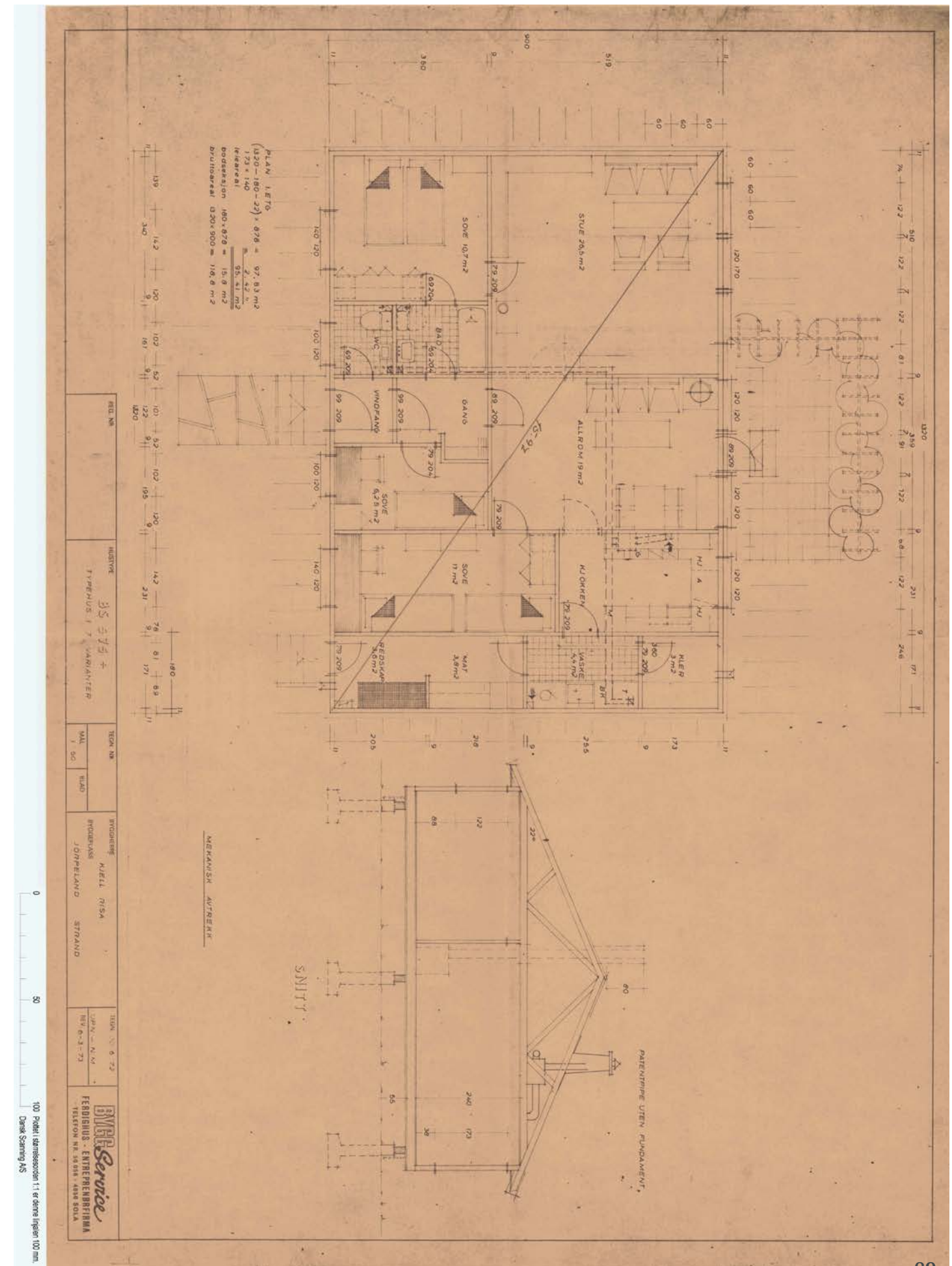
Målt energibruk

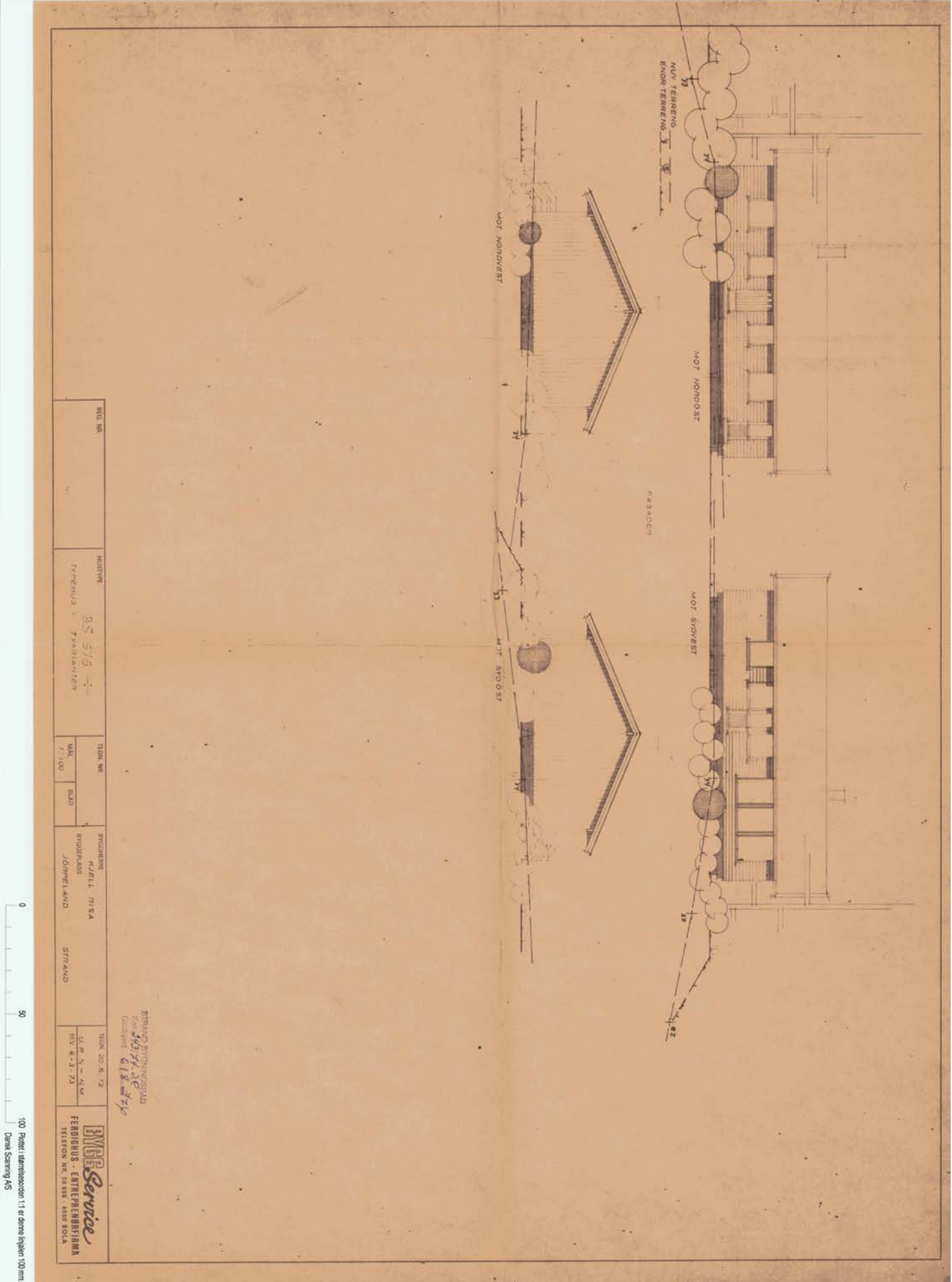
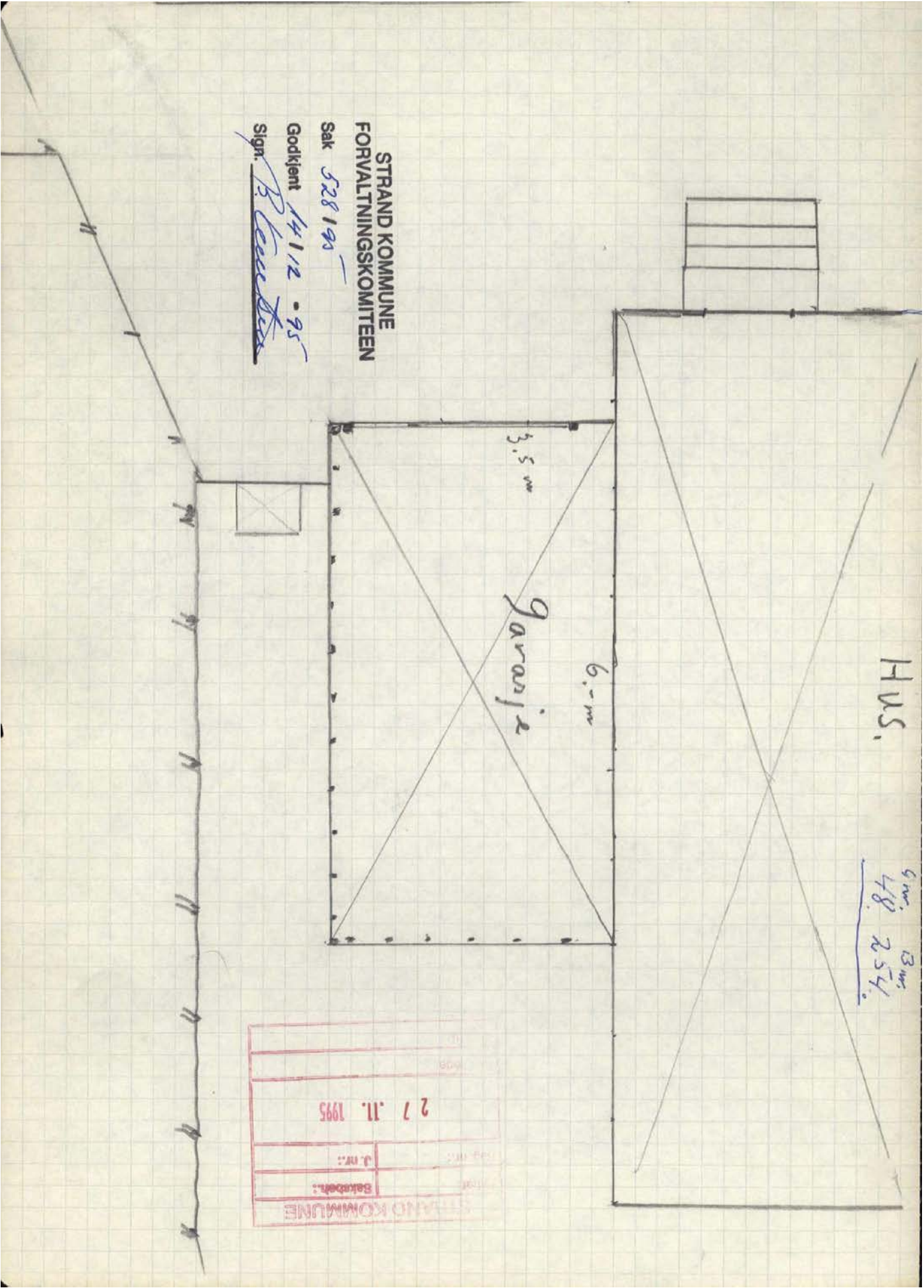
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

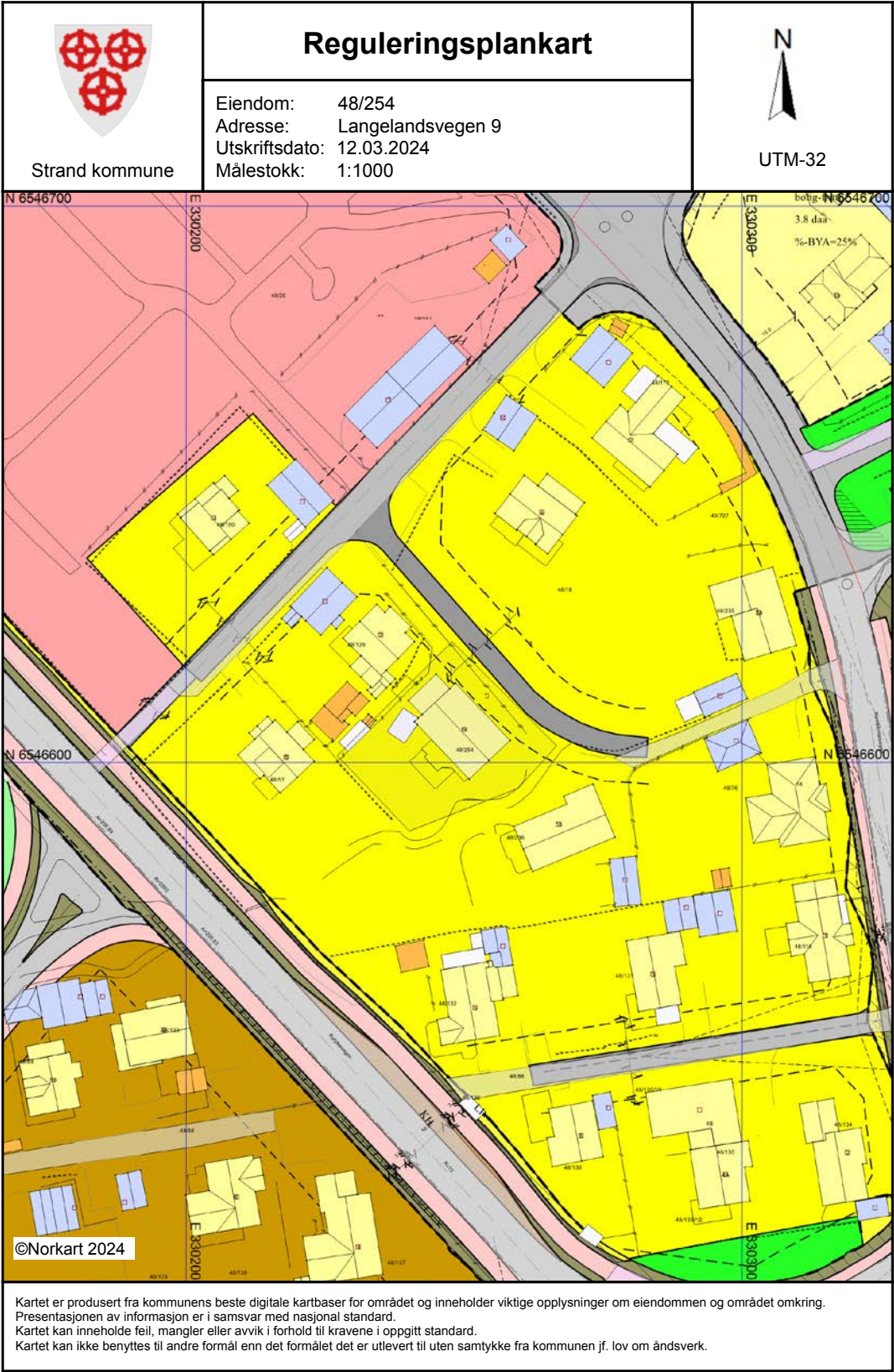
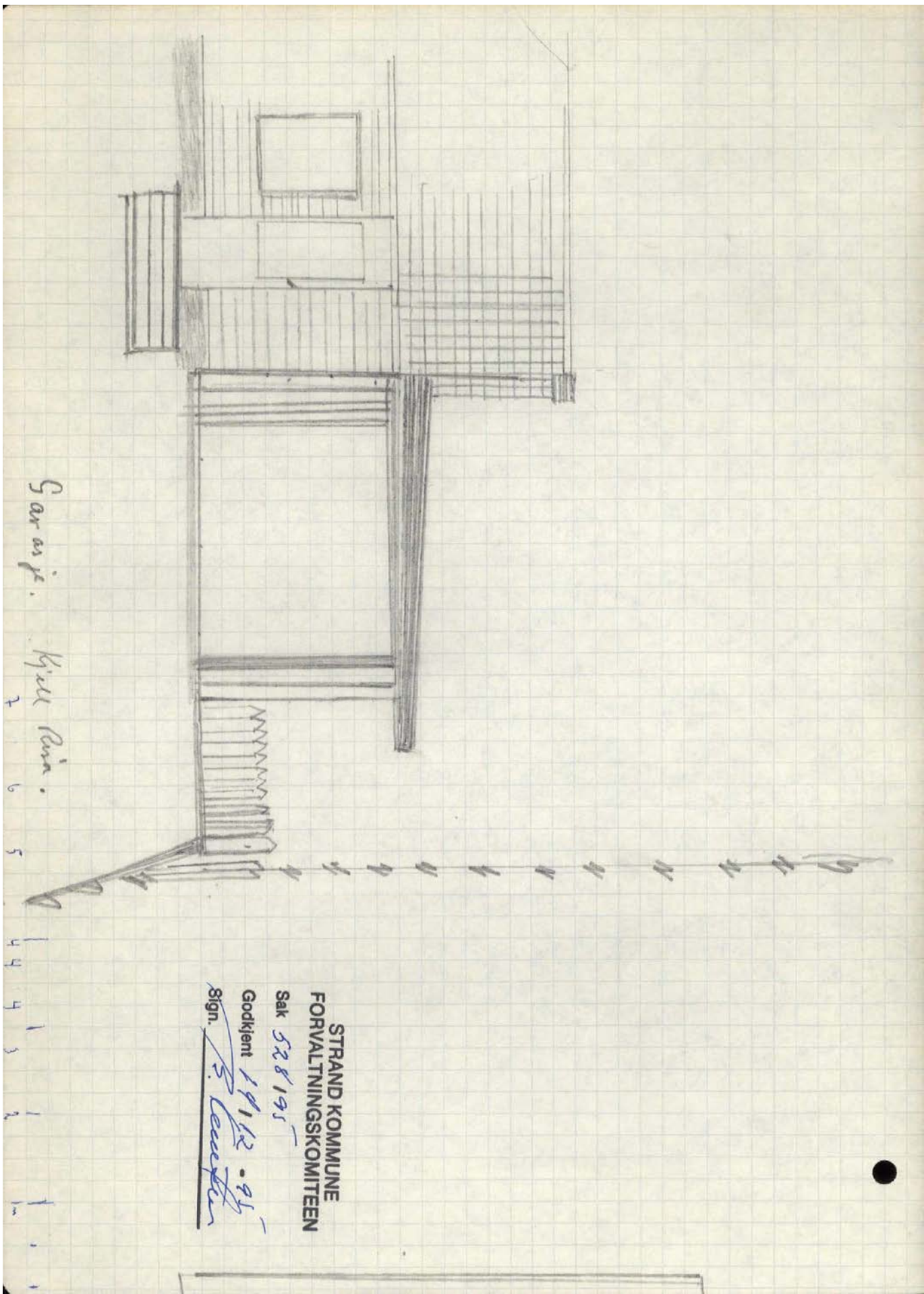
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.







Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Friskitsone ved veg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Frionråder
	Grav- og urnelund
	Grense for restriksjonsområde
	Friskitsone ved veg

VEG

	VegKjørende
	Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning
	VegGåendeOgSyklende
	VegFiktivGrense
	GangfeltAvgrensning
	Vegbom

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Kollektivholdeplass
	Frionråde
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Ander støysoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Byggegrense
	Byggelinje
	Friskitslinje
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Friskitslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

Matrikkel Bygning

	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg

	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt

Ledningsnett

	Kumlokk
	Innsjøer og vassdrag
	Elv/Bekk
	Kanal/Grøft

Bygninger

	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

Annen naturinformasjon

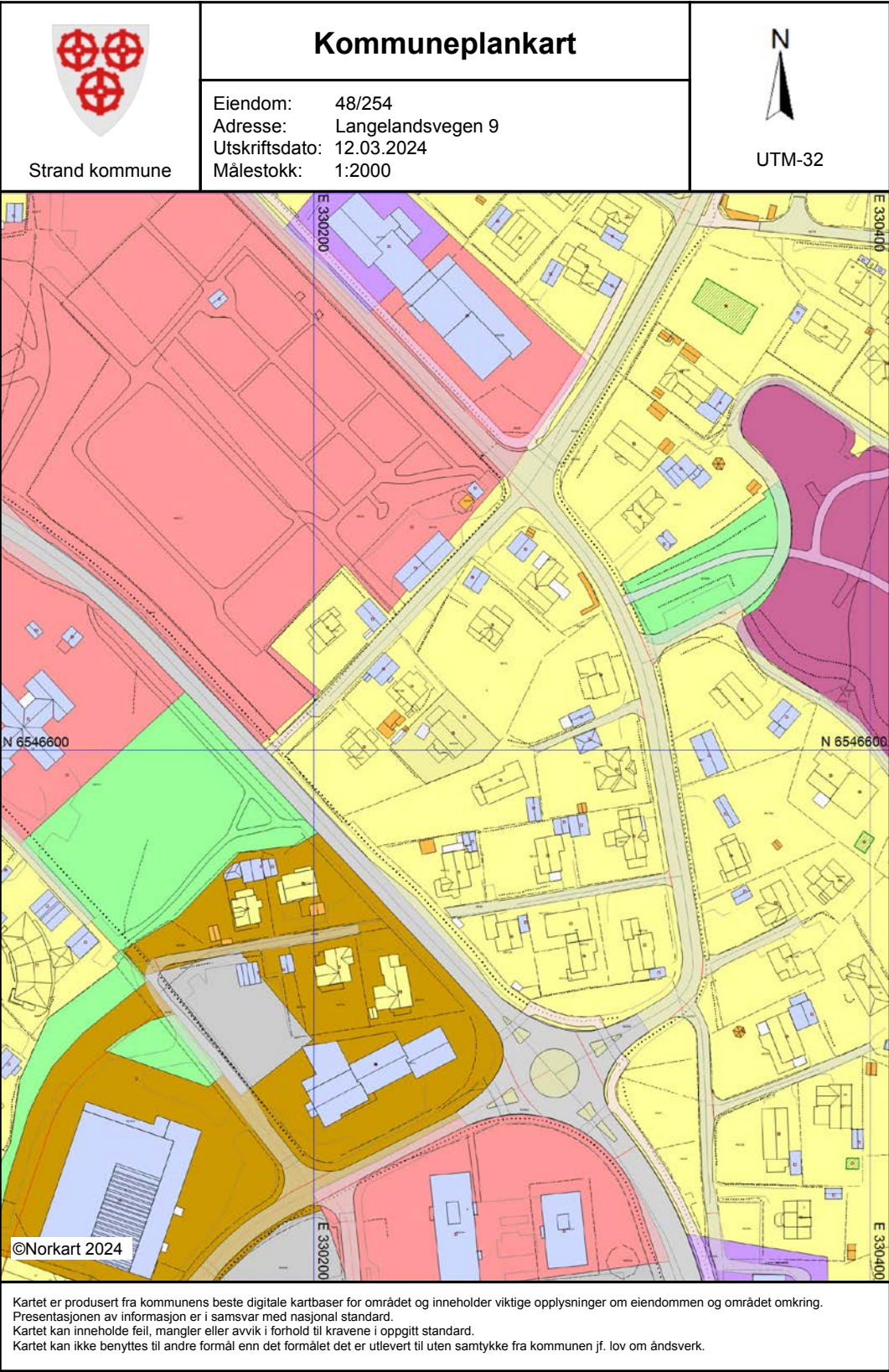
	Hekk
	Bygningsmessige anlegg
	Annet gjerde
	Lodrett forstøtningsmur

Eiendomsinformasjon

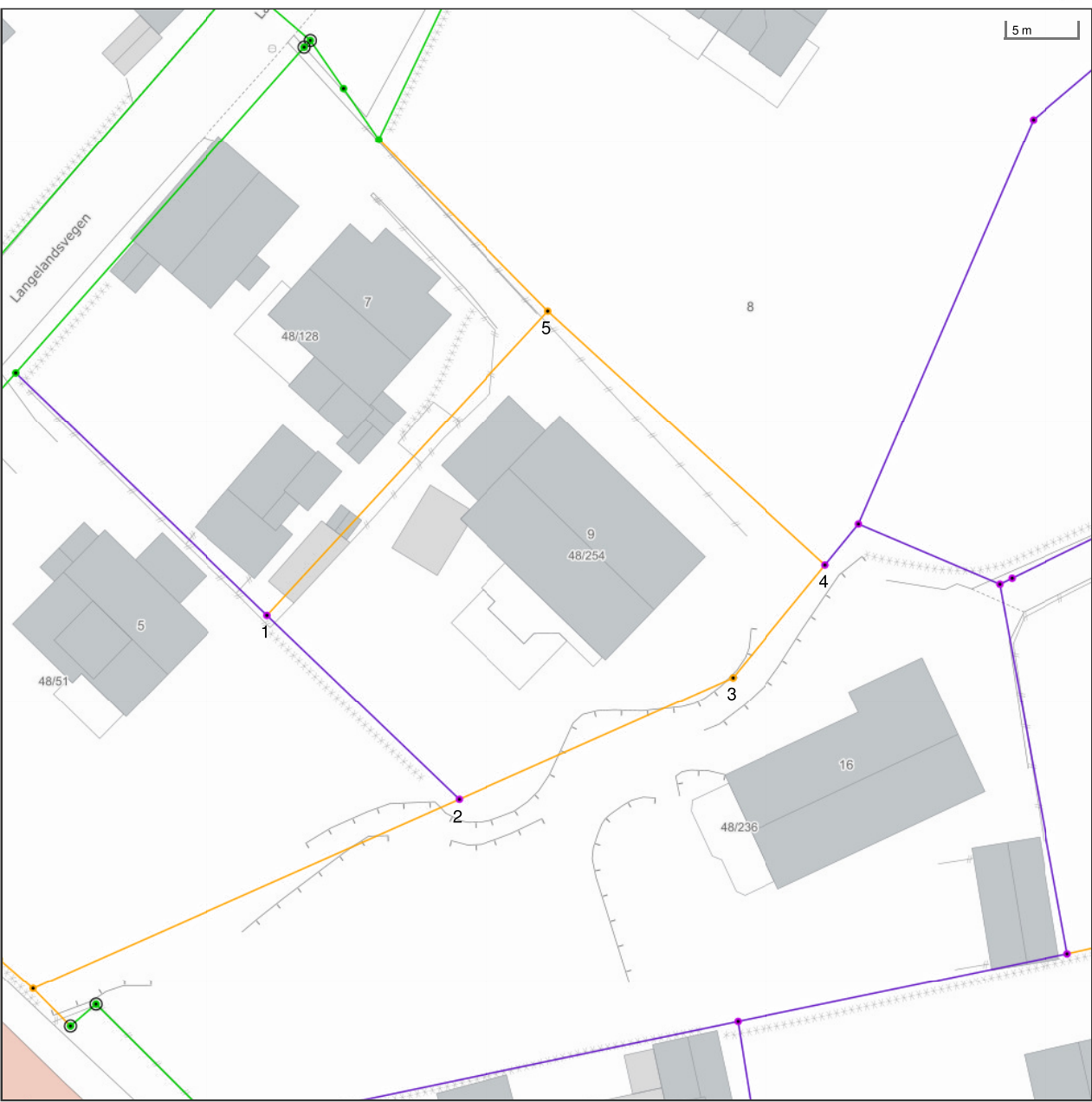
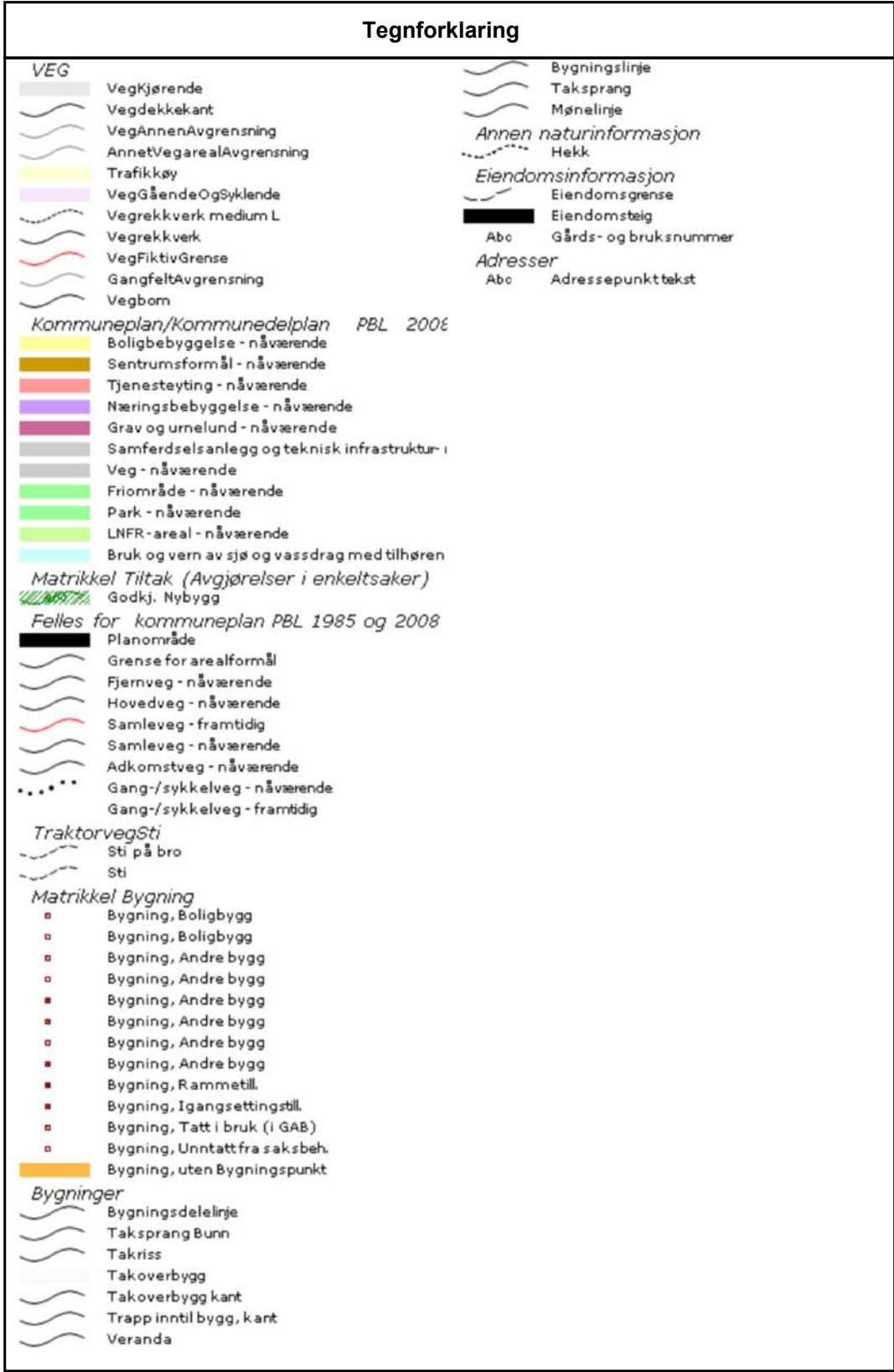
Abc	Gårds- og bruksnummer
-----	-----------------------

Adresser

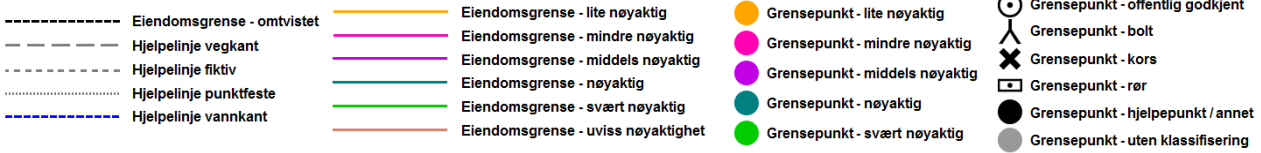
Abc	Adresspunkt tekst
-----	-------------------



Eiendomskart for eiendom 1130 - 48/254//



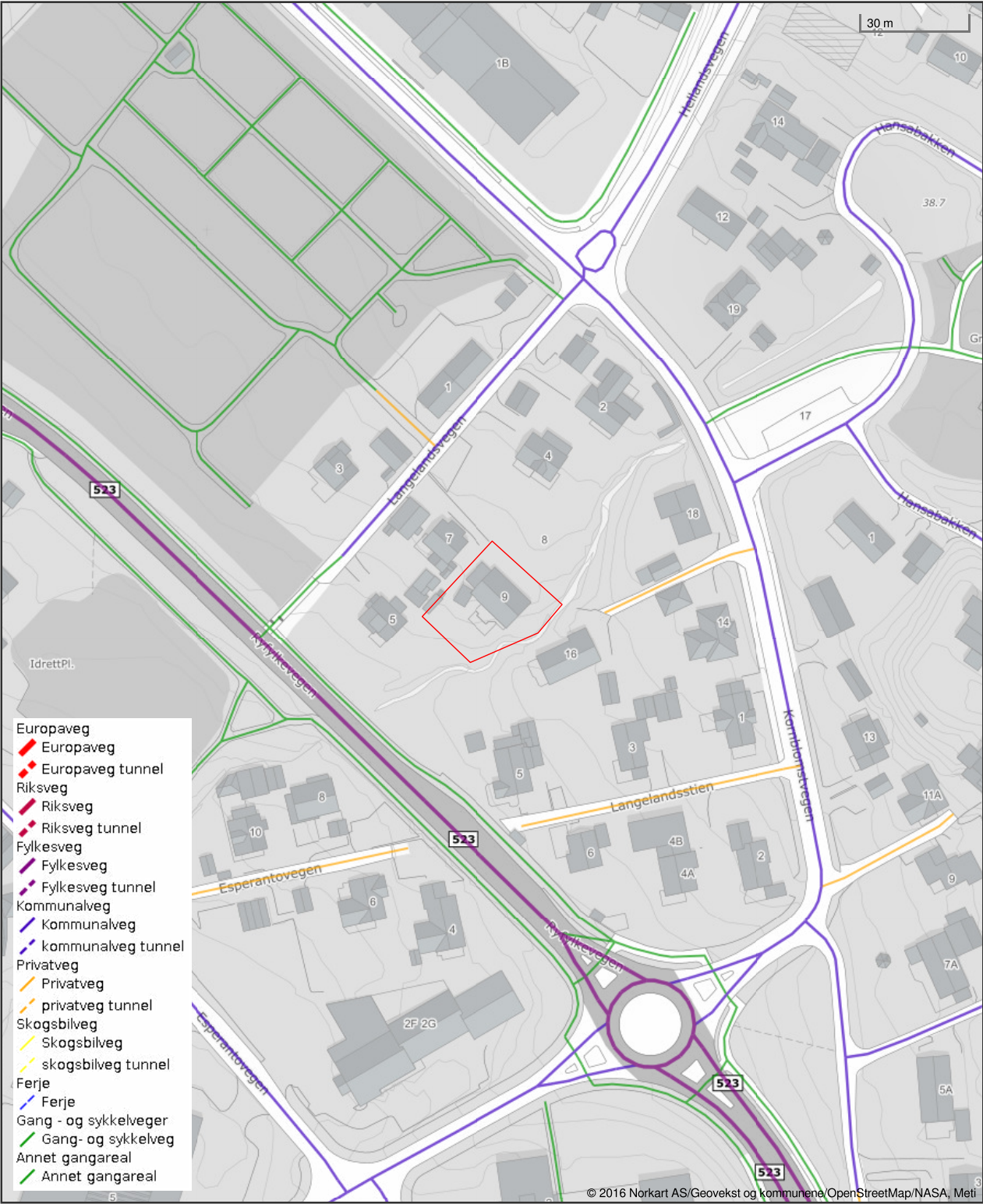
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Areal og koordinater for eiendommen

Areal		713,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546601,91	Øst	330248,35
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6546601,29	330227,19	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,15			
2	6546587,75	330240,13	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,73			
3	6546595,45	330259,79	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,11			
4	6546603,08	330266,64	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,25			
5	6546621,79	330247,91	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,47			

Vegstatuskart for eiendom 1130 - 48/254//



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

Langelandsvegen 9

Nabolaget Øvre Fjelde/Resahaugen - vurdert av 51 lokalkjente



Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jørpeland bedehus Linje 100	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 29.5 km
Stavanger Sola	38 min

Skoler

Fjelltun skole (1-7 kl.) 727 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Kfskolen - Jørpeland (1-10 kl.) 169 elever, 10 klasser	16 min 1.3 km
Jørpeland ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Strand videregående skole 400 elever	13 min 10.7 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	29 min 29.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Jørpeland	16 min
--------------------	--------

«Det er nært til sentrum, barnehager, skoler, fotballbaner m.m»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

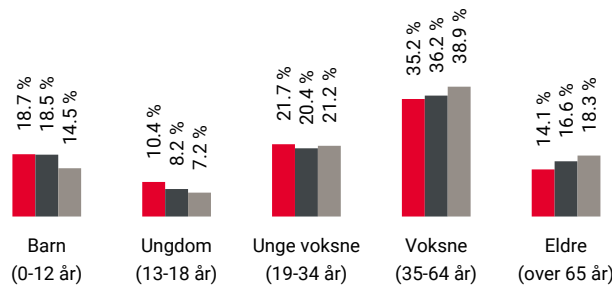


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Fjelde/Resahaugen	1 470	626
Jørpeland	7 606	3 380
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jørpeland barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 0.7 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år) 87 barn	9 min 0.8 km
Barnas Kulturhage (1-5 år) 141 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Jørpeland	5 min
Spar Jørpeland PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 88/100

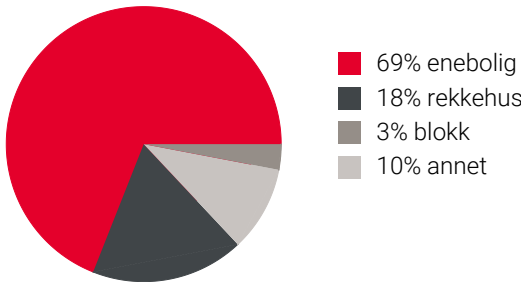
 Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

 Sigvartmarka	5 min 
Ballspill	0.4 km
 Hellandsbanen	6 min 
Ballspill, fotball	0.6 km
 Akilles Treningssenter	16 min 
 Fitnesspoint Jørpeland	17 min 

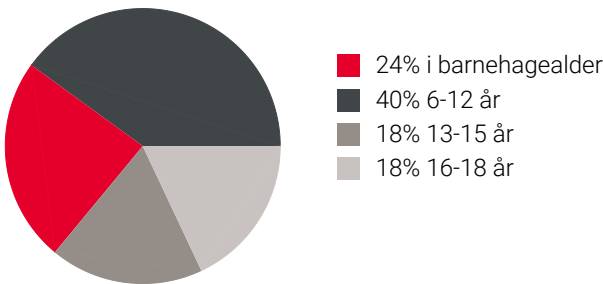
Boligmasse



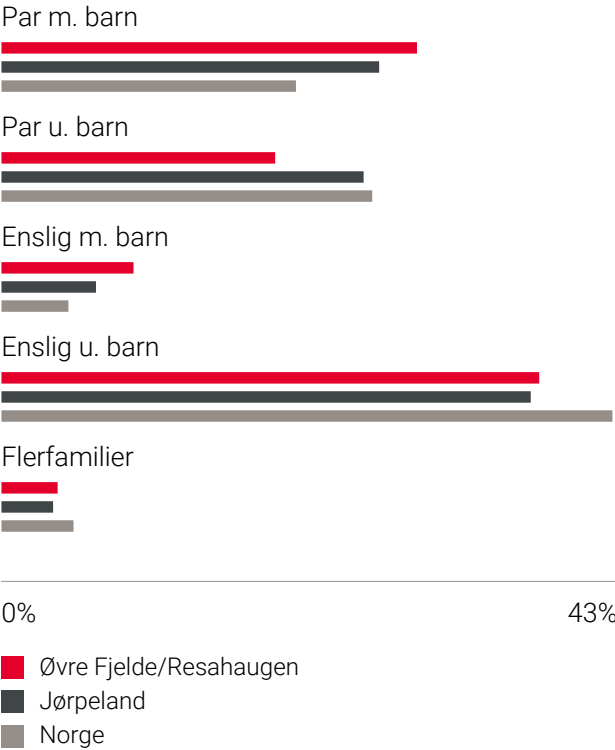
Varer/Tjenester

 Ryfylke Storsenter	8 min 
 Vitusapotek Jørpeland	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



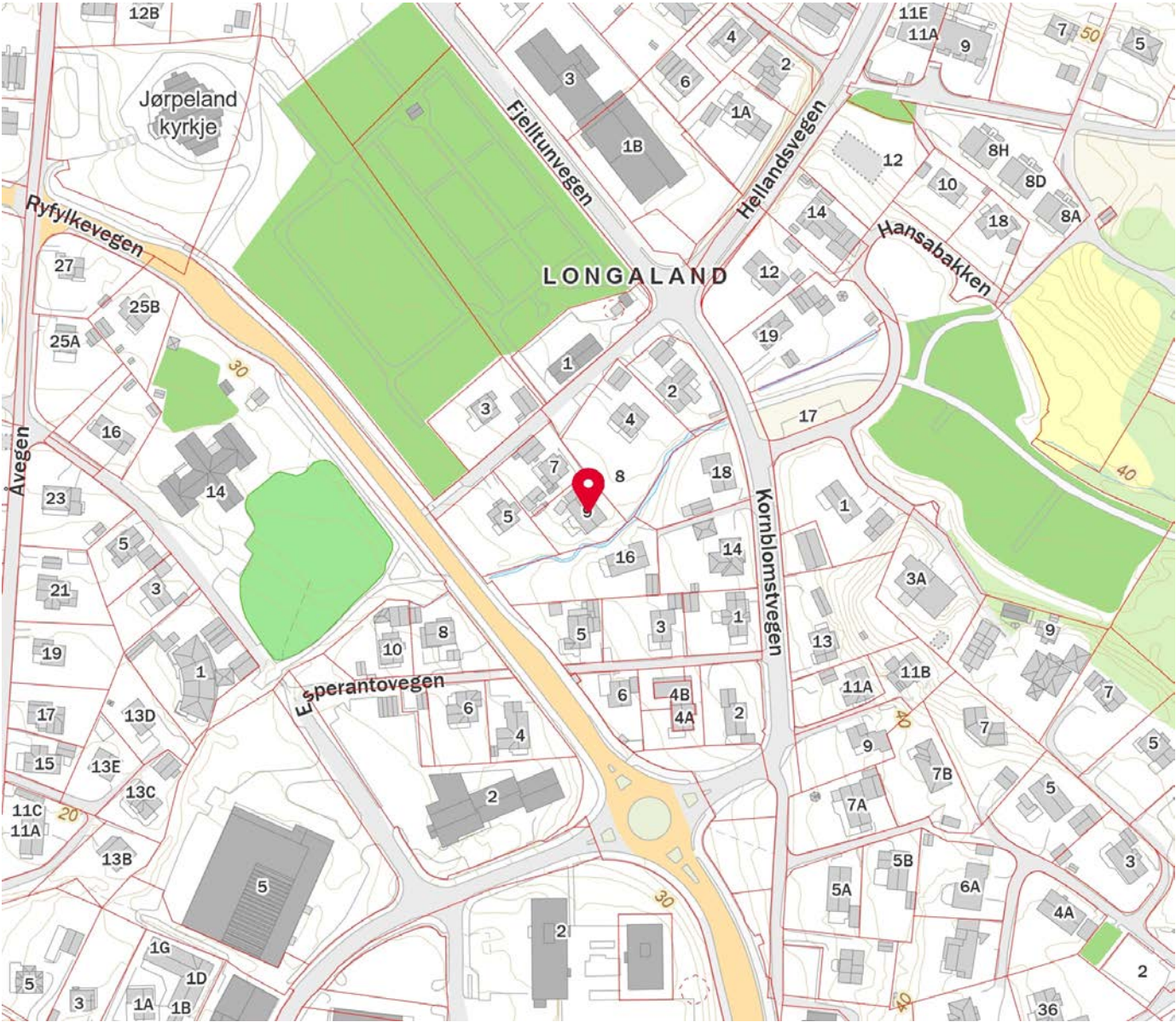
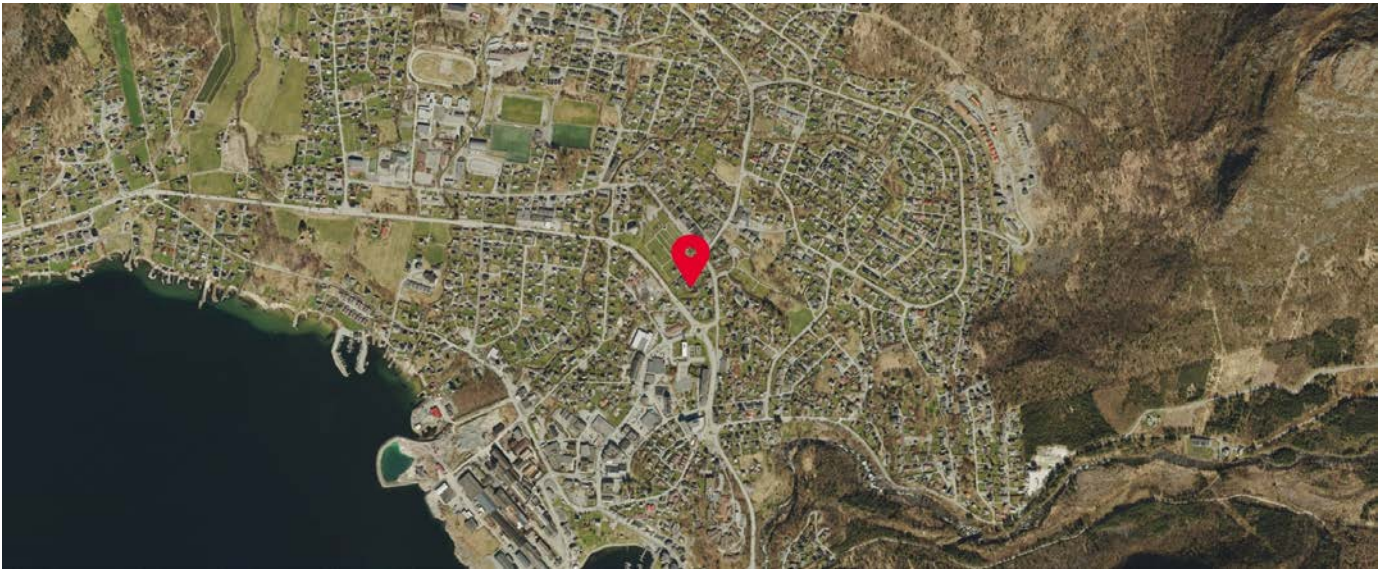
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



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.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

6. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Langelandsvegen 9
4103 JØRPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion Espedal

Oppdragsnummer: 1401230260

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 17.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon