



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

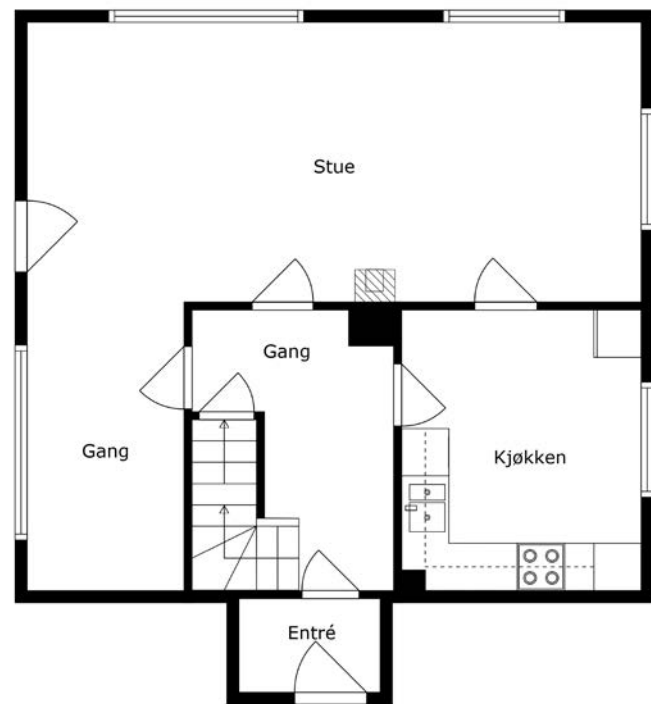
Ryfylkevegen 1824, 4120 TAU

**Tau - Enebolig med stor tomt og
mye potensiale | Sentral
beliggenhet med nydelig utsikt! | 4
(5) soverom**

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.



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





Eiendomsmegler / Daglig leder

Marion Espedal

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 92 890,-
Total ink omk.: Kr 3 042 890,-
Selger: Strabo AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total: 155/155 m²
Tomtstr.: 1481.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 879

Oppdragsnr.: 1401240022

Tau - Enebolig med stor tomt og mye potensiale!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Tau, med en fantastisk utsikt og meget gode solforhold. Det er kort gange til barnehage, butikk og buss, samt kort vei til sentrum, skoler, idrettsanlegg, badeplass. 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.

Eneboligen går over 3 plan og noe av det du kan vente deg er kjøkken, romslig stue/spisestue med peis, bad, 4 (5), flere boder og utgang til terrasse og hage med mange muligheter som kan være til glede for både store og små. Boligen har behov for oppussing/renovering for å kunne imøtekomme dagens krav til standard.

Eiendommens tomt er meget romslig på hele 1482m2 som gir mange muligheter!

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen4

Plantegninger8

Om eiendommen28

Tilstandsrapport39

Egenerklæring60

Tegninger64

Reguleringsplankart70

Kommuneplankart72

Eiendomskart74

Vegstatuskart75

Grunnkart76

Nabolagsprofil77

Forbrukerinformasjon85

Budskjema86



Romslig tomt med mange muligheter!
Fantastisk utsikt og meget gode solforhold.



Sentralt på Tau!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Tau, med en fantastisk utsikt og meget gode solforhold. Det er kort gange til barnehage, butikk og buss, samt kort vei til sentrum, skoler, idrettsanlegg, badeplass og flotte turområder like utenfor døra. Tau er et koselig tettsted under stor utvikling som kan tilby det meste man måtte trenger i hverdagen.

Fra eiendommen er det kun 2 km til Solbakk, og reisetiden til Stavanger er ca 20 minutter.

Plantegning

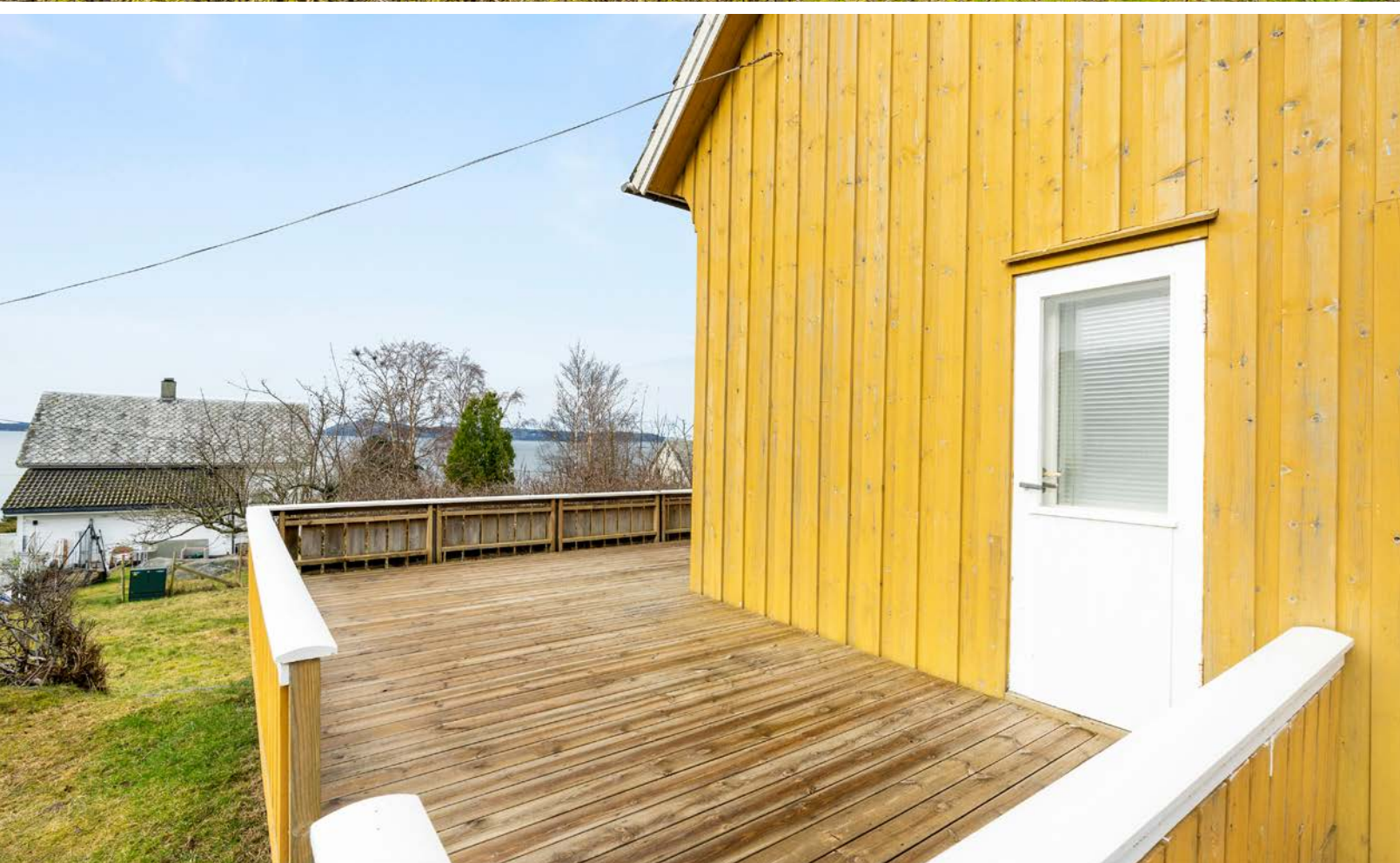
1. etasje



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.

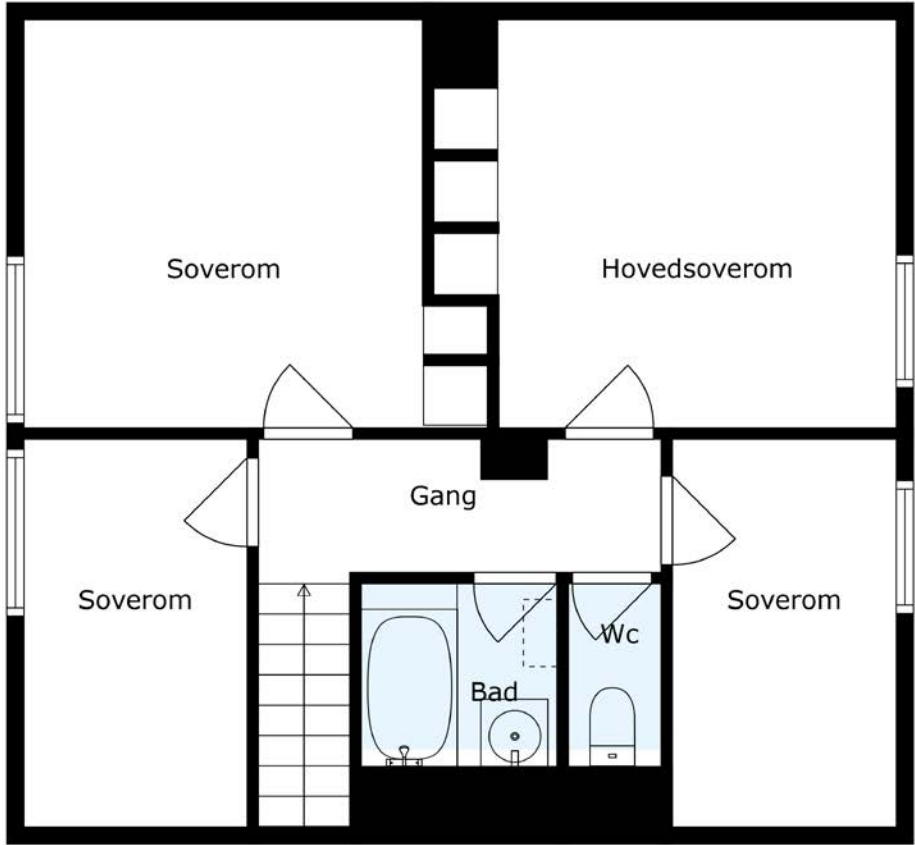




Utgang til en hyggelig terrasse med nydelig utsikt!



Kjøkkenet er innredet med preget eik fronter, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. God skap- og benkeplass.



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.

Badet og toalettrommet har behov for
renovering, se vedlagt tilstandsrapport.



Etasjen har totalt 4 soverom hvor 2 av soverommene er noe større enn de andre.

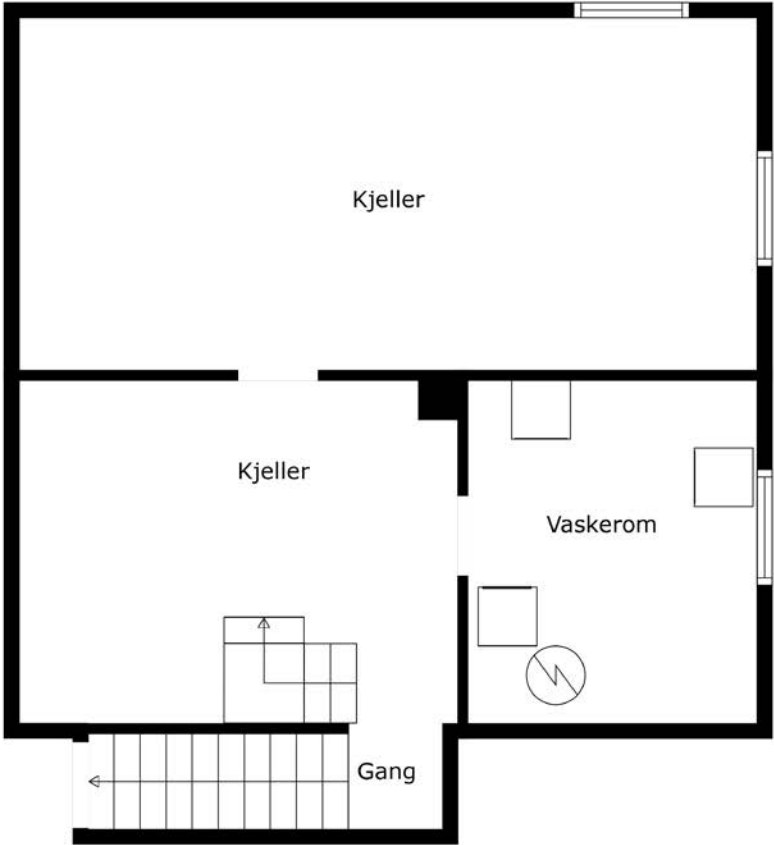


Boligen har i dag 4 soverom, men boligen er byggegodkjent med 5 soverom og det var opprinnelig 1 ekstra soverom i hovedetasjen (brukes i dag som ekstra stue)





Alle soverom er av god størrelse



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Fire uinnredede kjellerrom. Perfekt til oppbevaring!







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: 155 m²
BRA totalt: 155 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 55 m²
1. etasje
BRA-i: 57 m²
2. etasje
BRA-i: 43 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Takhøyde i kjeller er ca 2 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1481.9 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt som er opparbeidet med innkjørsel, hage, diverse beplantninger og terrasse. Hagen byr på et stort potsensiale med mange muligheter og glede for både store og små.

Ihht til reguleringsplanen så er det mulig å dele denne eiendommen inn i to tomter med ny avkjørsel. For å benytte seg av den andre adkomsten har man behov for vegrett over nabo eiendommene. Reguleringsplanen ligger vedlagt salgsoppgave.

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

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Tau, med en fantastisk utsikt og meget gode solforhold. Det er kort gange til barnehage, butikk og buss, samt kort vei til sentrum, skoler, idrettsanlegg, badeplass og flotte turområder like utenfor døra. Tau er et koselig tettsted under stor utvikling som kan tilby det meste man måtte trenger i hverdagen.

Fra eiendommen er det kun 2 km til Solbakk, og reisetiden til Stavanger er ca 20 minutter.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Tau.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

- Prestamarka, 2 minutters gange unna.
- Stavanger togstasjon, 28 minutters kjøretur unna.
- Stavanger Sola flyplass, 38 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Takst Team AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig. Vegger i trekonstruksjoner som er platekledd innvendig, og kledd med stående trepanel utvendig. Mønet tak tekket med natursteins skifer. Eldre vinduer med doble glass, enkle glass i kjeller vinduer. Originale ytterdører.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte boligen i 2023.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskrivelse: Fuktskade på føring på vinduer, ellers gammel vinyl på baderommet. Ingen lekkasjer.

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

Ja.
Beskrivelse: Takstrapport påpeker dårlig og mangelfull drenering rundt bolig. Utslag på salt på innside av grunnmur, noen få fuktmerker.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Ujevnheter i forhold til alder.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Ryfylke elektriske har utført kontroll av EL anlegg.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja.
Beskrivelse: Tilstandsrapport vedlagt.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Boligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken.
2. etasje: Gang, fire soverom, bad, toalettrom.
Underetasje: Fire uinnredede kjellerrom, kjellerinngang.

Standard

Eneboligen har behov for renovering. Ved fortsatt bruk av bygningen til bolig vil det være naturlig med totalrenovering av bygget i sin helhet og da særlig baderommet. De enkelte vurderinger er nærmere

beskrevet i tilstandsrapporten, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

1. etasje:

Velkommen inn til et hyggelig inngangsparti! Her har man god plass til å henge fra seg skor og yttertøy.

I boligens hovedetasje finner du en stue/spisestue av god størrelse som fremstår som et pent oppholdsrom. Stuen nyter godt av lysinnslipp fra flere gode vindusflater som hjelper til med å skape et åpent rom. Stuen har en praktisk planløsning som gjør at du enkelt kan innrede med både sofa- og sittegrupper i ulike soner, alt etter egne ønsker og behov. For øvrig god plass til å innrede med ellers annet ønsket inventar for å sette ditt eget preg på boligen. I stuen finner du også en vedovn, perfekt for ekstra varme og hygge på kalde dager og kvelder.

Kjøkken som har en fin plassering mot stuen, men er likevel skjermet til. Kjøkkenet er innredet med i preget eik fronter, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. God skap- og benkeplass. Ved kjøkkenet er det god plass til en koselig spiseplass eller et frokostbord,

2. etasje:

Etasjen har totalt 4 soverom hvor 2 av soverommene er noe større enn de andre. Her har man god plass til seng, garderobeskap og annet møblement.

Badet og toalettrommet har behov for renovering, se vedlagt tilstandsrapport.

Kjeller:

Fire uinnredede kjellerrom. Perfekt til oppbevaring!

- Tekniske installasjoner:
- Vannledninger av kobber.
 - Avløpsrør, støpejern.
 - Skrusikringer, delvis skjult.
 - Varmtvannsbereder, 200 liter.

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:

Rom under terreng:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Avdekking av grunnmur utvendig, etablere ny drenering og isolere grunnmuren og legge på utvendig fuktsikring vil redusere fuktgjennomtrengningen i muren.

Vinduer og dører:

Det blir påvist knust glass i kjellervindu. Det registreres punktert glass i takvindu, vindu i stue og soverom. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmen er værslitte og har rust på vinkelbeslag etc.. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er begynnende nedbrytning i belistning mm.

Tiltak: Ut fra alder og generell tilstand på vinduer og dører vil det være naturlig å erstatte alle vinduer og dører med nye.

Taktekking:

Det er benyttet drone til inspeksjon av pipe og taktekking. Det registreres enkelte knekte takstein. Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker. Tiltak: Påviste skader må utbedres. Tekkingen inkludert underliggende lekter, papp m.m. må til enhver tid vurderes skiftet ut fra alder.

Ildsted/Skorstein:

Pipa har kun to sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa, kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun tre sider er fritt eksponert. Det er slitasje på ubehandlet blyteking rundt pipegjennomføring i yttertak. Tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik, og for en vurdering av eventuelle tiltak, anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom:

Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.

Tiltak: Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.

Avløpsrør:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/ kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Tiltak: Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk:

Det er ikke kjent at arbeider på el-anlegget er utført etter 1999. Tiltak: Ut fra alder vil det være hensiktsmessig å oppgradere anlegget.

Varmtvannsbereder:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon:

Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Tiltak: Etablering av veggventiler anbefales for en optimal ventilerings.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Drenering:

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 65 år. Det registreres salt/kalkutsalg på innvendig grunnmursflater. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot

bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Terreng rundt boligen heller mot grunnmuren. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Tiltak: Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Yttervegger:
Det registreres store råteskader i kledningen. Råteskader er vurdert som store, og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Ved utskifting av kledningen er det naturlig å etablere musetetting. Tiltak: Råteskader er vurdert som store og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning.

Renner og nedløp:
Det registreres stedvis korrosjon/rust på rennekroker. Ujevn renne fører til gjenstående vann i rennen. Tiltak: Utskifting av takrenner må påregnes.

Trapp:
Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrapp. Tiltak: Der må etableres rekkverk på kjellertrappen.

Våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da baderommet, sammen

med resten av boligen, står foran totalrenovering dersom eiendommen ikke utvikles til annet formål. Tiltak: Ved fortsatt bruk av bygningen til bolig vil det være naturlig med totalrenovering av bygget i sin helhet og særlig baderommet.

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.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Energi
Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 12 881

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Vann: kr 5 941,20
Avløp: kr 6 572,64
Feiing: kr 367,50

Totalt pr år 2024: kr 12 881,34.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 706

Eiendomsskatt år
2024

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt: kr 1 706,04

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær
Kr 658 887

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 503 770

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@hjemmeland-sparebank.no

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 31, bruksnummer 879 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:

1130/31/879:
18.06.1925 - Dokumentnr: 904092 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1934 - Dokumentnr: 904109 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1934 - Dokumentnr: 904110 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1942 - Dokumentnr: 901392 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1959 - Dokumentnr: 1578 - Bestemmelse om gjerde
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
29.04.2020. Arkivref. 20/11249-2
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:879 F

18.10.1994 - Dokumentnr: 6985 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:367
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1996 - Dokumentnr: 3170 - Bestemmelse om

veg
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:399
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2005 - Dokumentnr: 152 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:658
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2007 - Dokumentnr: 3531 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:676
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggeår er ikke bekreftet av kommunen, men det foreligger godkjente byggetegninger fra 1959.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.

Det foreligger byggetegninger av boligen, dater

02.07.1959.

I hovedetasjen var det opprinnelig et ekstra soverom. Her har en vegg blitt fjernet til fordel for større stue/spisestue. Tiltaket kan enkelt tilbakeføres dersom man har behov for et 5 soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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 og næringsformål. Området er regulert til boligbebyggelse og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 1130201509 - Detaljregulering for boligområde Tau vest, datert 19.02.2020.

Reguleringplanens formål: Boligbebyggelse.

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

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.

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

overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000,- (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)
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,00))

92 890,- (Omkostninger totalt)

3 042 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 890

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900, 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

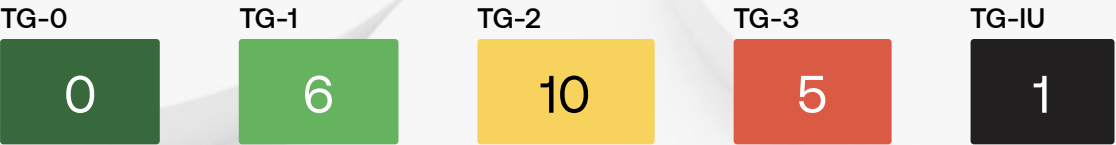
19.03.2024

Ryfylkevegen 1824 4120 TAU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1958
BRA: 155 m²
BRA-i: 155 m²

Samlet vurdering



GNR: 31 BNR: 879

asbjørn Frafjord
Takst Team AS

asbjorn@takst-team.no
92405207

Ryfylkevegen 1824
4120 Tau

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/14496
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering	Oppsummering Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 65 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Terreng rundt boligen heller mot grunnmuren. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Anbefalte tiltak Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000
-----------	--

Yttervegger	Oppsummering Det registreres store råteskader i kledningen. Råteskader er vurdert som store, og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Ved utskifting av kledningen er det naturlig å etablere musetetting. Anbefalte tiltak Råteskader er vurdert som store og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning. Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000
-------------	---

Renner og nedløp	Oppsummering Det registreres stedvis korrosjon/rust på rennekroker. Ujevn renne fører til gjenstående vann i rennen. Anbefalte tiltak Utskifting av takrenner må påregnes.
------------------	--

Trapp

Våtrom

Rom under terreng

Vinduer og dører

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Oppsummering Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrapp. Anbefalte tiltak Der må etableres rekkverk på kjellertrappen. Utbedringskostnader: Under 10 000
--

Oppsummering Hulltaking er ikke foretatt da baderommet, sammen med resten av boligen, står foran totalrenovering dersom eiendommen ikke utvikles til annet formål. Anbefalte tiltak Ved fortsatt bruk av bygningen til bolig vil det være naturlig med totalrenovering av bygget i sin helhet og særlig baderommet. Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Oppsummering Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Anbefalte tiltak Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Avdekking av grunnmur utvendig, etablere ny drenering og isolere grunnmuren og legge på utvendig fuksikring vil redusere fuktgjennomtrengningen i muren.
--

Oppsummering Det blir påvist knust glass i kjellervindu Det registreres punktert glass i takvindu, vindu i stue og soverom Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte og har rust på vinkelbeslag etc.. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er begynnende nedbrytning i belistning mm. Anbefalte tiltak Ut fra alder og generell tilstand på vinduer og dører vil det være naturlig å erstatte alle vinduer og dører med nye.
--

Taktekking

Oppsummering
Det er benyttet drone til inspeksjon av pipe og taktekking.
Det registreres enkelte knekte takstein.
Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Anbefalte tiltak
Påviste skader må utbedres. Tekkingen inkludert underliggende lekter, papp m.m. må til enhver tid vurderes skiftet ut fra alder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering
Pipa har kun to sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa, kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun tre sider er fritt eksponert
Det er slitasje på ubehandlet blytekking rundt pipegjennomføring i yttertak.
Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i påviste avvik, og for en vurdering av eventuelle tiltak, anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering
Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.
Anbefalte tiltak
Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering
Det er ikke kjent at arbeider på el-anlegget er utført etter 1999.

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak
Ut fra alder vil det være hensiktsmessig å oppgradere anlegget.
Oppsummering
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon

Oppsummering
Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak
Etablering av veggventiler anbefalesfor en optimal ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering
Det var ingen adkomst til loftet ved befaringen.
Anbefalte tiltak
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Ut fra alder foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift
Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukkingsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 1.3.2024	Rapportdato 5.3.2024
---------------------------	-------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Strabo AS Ryfylkevegen 1741, 4120 TAU	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			
Selgers egenerklæring er ikke fremvist			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	asbjørn Frafjord	Telefon:	92405207
Firma:	Takst Team AS	Epost:	asbjorn@takst-team.no
Adresse:	Frafjordgarden 23, 4335 Frafjord		

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Ryfylkevegen 1824, 4120 Tau				
Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	879
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festnr:	
Byggeår:	1958 - Byggåret er hentet fra godkjente tegninger som er datert i 1958.				
Boligtype:	Bolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig. Vegger i trekonstruksjoner som er platekledd innvendig, og kledd med stående trepanel utvendig. Mønet tak tekket med natursteins skifer. Eldre vinduer med doble glass, enkle glass i kjeller vinduer. Originale ytterdører. Kjøkkeninnredning antatt fra 1980-tallet, og det er originale overflater på badrom og toalett i 2. etasje.

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.		

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	55	55	0	0	0
1. etasje	57	57	0	0	-1
2. etasje	43	43	0	0	0
Totalt m²	155	155	0	0	-1

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	55	0	55		Fire uinnredede kjellerrom, kjellerinngang.
1. etasje	57	57	0	Vindfang, gang, stue, kjøkken.	
2. etasje	43	43	0	Gang, fire soverom, bad, toalettrom.	
Totalt m²	155	100	55		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Takhøyde i kjeller er ca 2 meter.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Normale svinn/tørkeriss i pussede flater	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering TG-3	
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 65 år.	
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Terreng rundt boligen heller mot grunnmuren. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.	
Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Grunnmur i murkonstruksjon (antatt betongblokker) som er pusset utvendig og innvendig	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1	
Der er normale svinnriss/tørkeriss i pussede flater.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller som har betongoverflater på vegger og gulv, panel i himling.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Avdekking av grunnmur utvendig, etablere ny drenering og isolere grunnmuren og legge på utvendig fuktsikring vil redusere fuktgjennomtrengningen i muren.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Eldre vinduer med trerammer og isolerglass, enkle glass i kjeller. Eldre, antatt originale ytterdører (entrédør og kjellerdør, koplede terrassedører med enkle glass)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det antas at dører og vinduer inkludert takvindu er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det blir påvist knust glass i kjellervindu	
Det registreres punktert glass i takvindu, vindu i stue og soverom	
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.	
Karmer er værslitte og har rust på vinkelbeslag etc..	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Det er begynnende nedbrytning i belistning mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ut fra alder og generell tilstand på vinduer og dører vil det være naturlig å erstatte alle vinduer og dører med nye.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er original stående kledning på tre yttervegger. Kledning på vegg mot sør er nyere, alder er ukjent.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning på vegg mot sør er skiftet, ukjent når.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres store råteskader i kledningen. Råteskader er vurdert som store, og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning.	
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Ved utskifting av kledningen er det naturlig å etablere musetetting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskader er vurdert som store og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft/kryploft med tilkomst fra gang i 2. etasje. Ikke nærmere kontrollert på grunn av manglende tilkomst ved befaringen.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det var ingen adkomst til loftet ved befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Renner og nedløp i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Plastrenner er mest sannsynlig montert på 1970-tallet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres stedvis korrosjon/rust på rennekroker. Ujevn renne fører til gjenstående vann i rennen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
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
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Det er benyttet drone til inspeksjon av pipe og taktekking.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Tekking i natursteinsskifter fra byggeår, underliggende lekter, papp mm antas å være fra samme tid.	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det antas at tekking m.m. er fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er benyttet drone til inspeksjon av pipe og taktekking.	
Det registreres enkelte knekte takstein.	
Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader må utbedres. Tekkingen inkludert underliggende lekter, papp m.m. må til enhver tid vurderes skiftet ut fra alder.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Krav til snøfangere kom i 1947 forskriften, for en begrenset del av taket. I dette område har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010 forskriften.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere i trebjelkelag som normalt på oppføringstidspunktet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres normal skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 8 mm	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Original teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa har kun to sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa, kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun tre sider er fritt eksponert Det er slitasje på ubehandlet blytekking rundt pipegjennomføring i yttertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik, og for en vurdering av eventuelle tiltak, anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

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
Kjøkkeninnredning i preget eik fra ca 1980-tallet med normal bruksslitasje iht alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksvifte med utkast i yttervegg.	
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?	Nei
Der er mindre omdisponering av rom som skiller dagens bruk med godkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ut fra alder foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Det er ikke etablert avtrekk fra rommet. Der er ikke etablert håndvask på toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig loftstrapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Innvendig kjellertrapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Der må etableres rekkverk på kjellertrappen.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Synlige avløpsrør i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Originale kobberrør i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Delvis åpent anlegg i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke kjent at arbeider på el-anlegget er utført etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ut fra alder vil det være hensiktsmessig å oppgradere anlegget.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1989	
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	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk fra kjøkkenventilator.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av veggventiler anbefalesfor en optimal ventilering.	

6.22 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Hulltaking er ikke foretatt da baderommet, sammen med resten av boligen, står foran totalrenovering dersom eiendommen ikke utvikles til annet formål.	
Anbefalte tiltak	
Ved fortsatt bruk av bygningen til bolig vil det være naturlig med totalrenovering av bygget i sin helhet og særlig baderommet.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.23 Krypkjeller

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

6.24 Støttemur

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

6.25 Balkong, terrasse, platting

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

6.26 Vannbåren varme

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

6.27 Varmesentral

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Ryfylke

Oppdragsnr.

1401240022

Selger 1 navn

Stian Nag

Gateadresse

Poststed

Postnr

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalendr.

90739898

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktskade på føring på vinduer, ellers gammel vinyl på baderommet. Ingen lekkasjer.

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstrappport påpeker dårlig og mangelfull drenering rundt bolig. Utslag på salt på innside av grunnmur, noen få fuktmerker.

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ujevnheter i forhold til alder

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ryfylke elektriske har utført kontroll av EL anlegg

Filer

[Ryfylkevegen 1824] 18.09.2023.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

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

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport vedlagt

Filer

[rapport_ferdig_1_versjon2.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401240022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

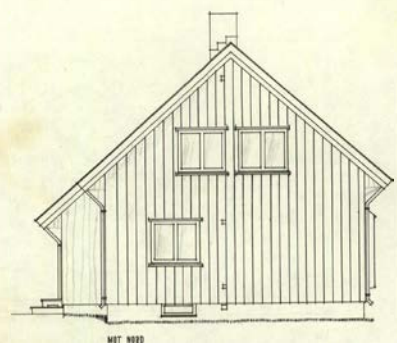
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

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

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

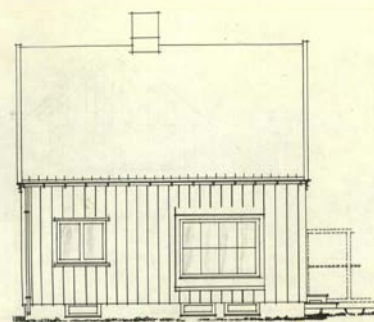
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401240022

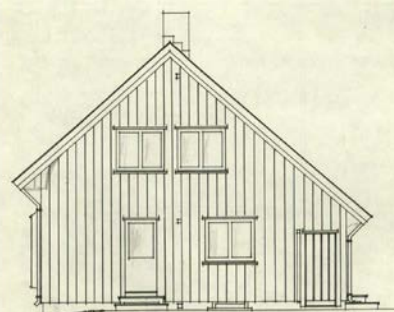


MOT NORD

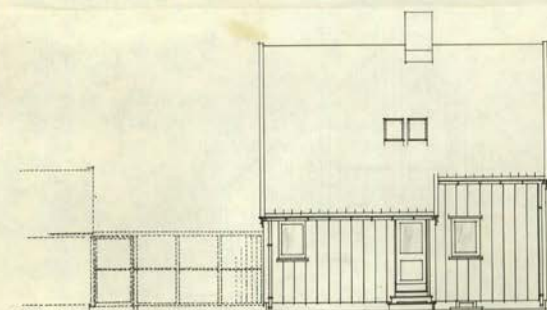
BYGGHERRE: _____
 TOMT: _____
 STED: _____
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL: _____
 UNDERTEGNEDE TILSTEMMEN BEVITNER AT
 HUSETER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.
 STED: _____ NAVN: _____
 DATO: _____



MOT VEST. ALT. MED BLUMESTREKKE



MOT SYD

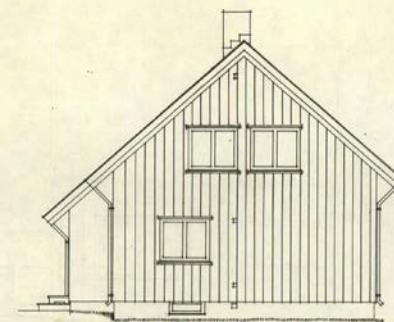


MOT ØST

225÷

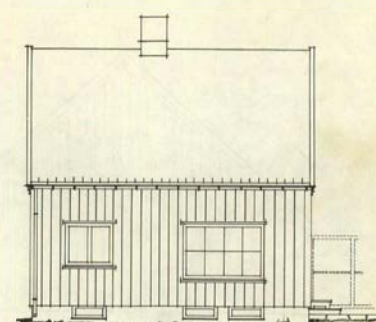
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
 OSLO 14-6-1958 *AK*

TEGNING NR. 2^a
 FASADER
 MÅL 1:100

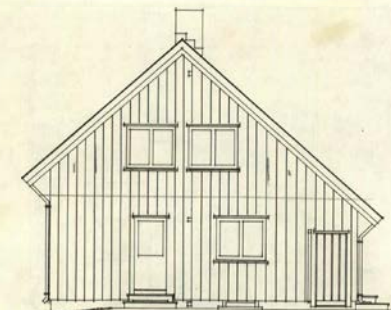


MOT NORD

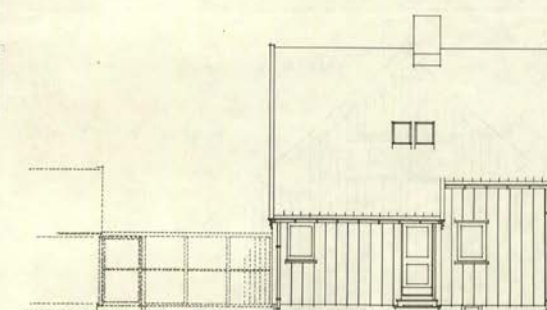
BYGGHERRE: *D. H. Rie*
 TOMT: _____
 STED: _____
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL: _____
 UNDERTEGNEDE TILSTEMMEN BEVITNER AT
 HUSETER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING.
 STED: _____ NAVN: _____
 DATO: _____



MOT VEST



MOT SYD



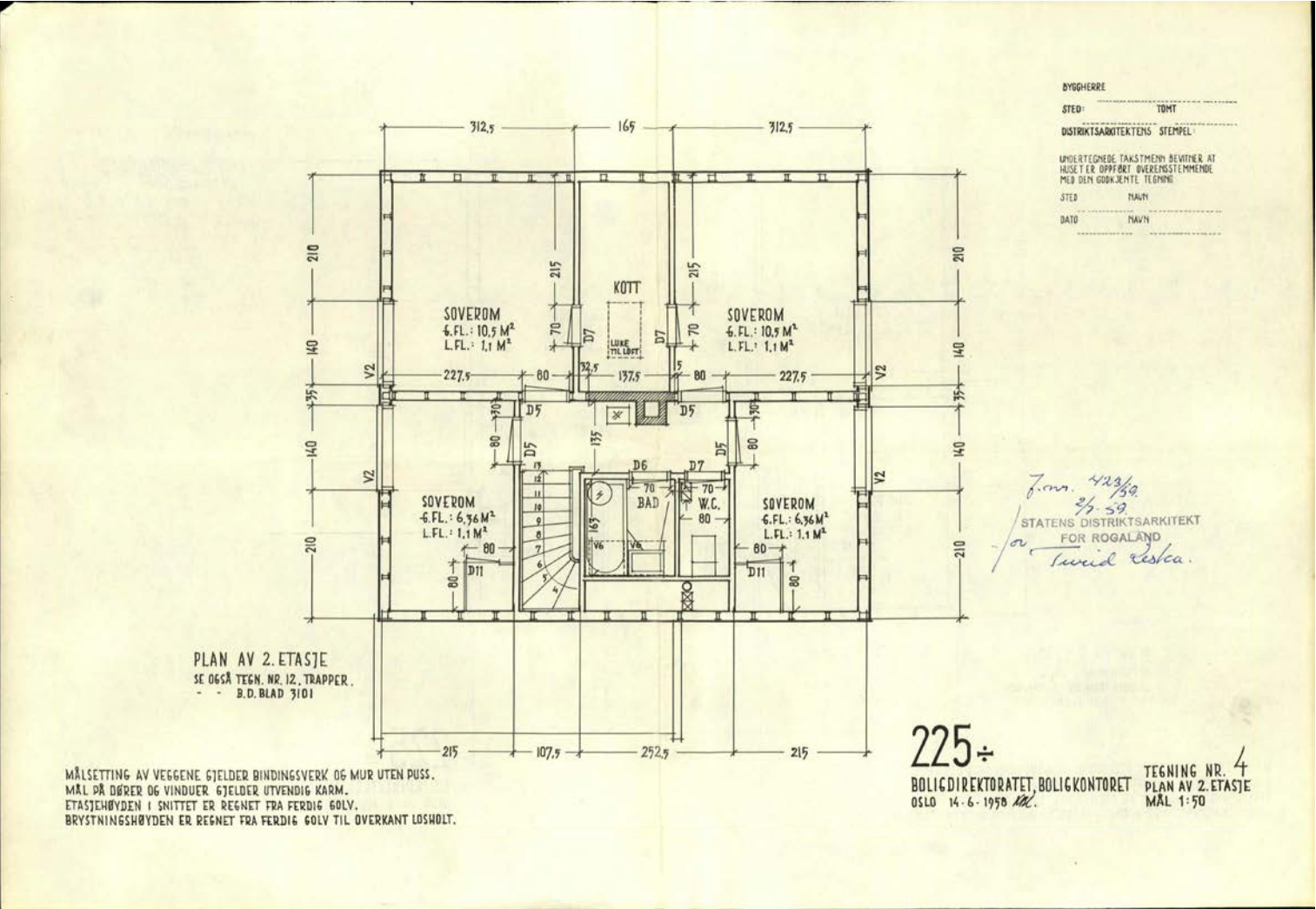
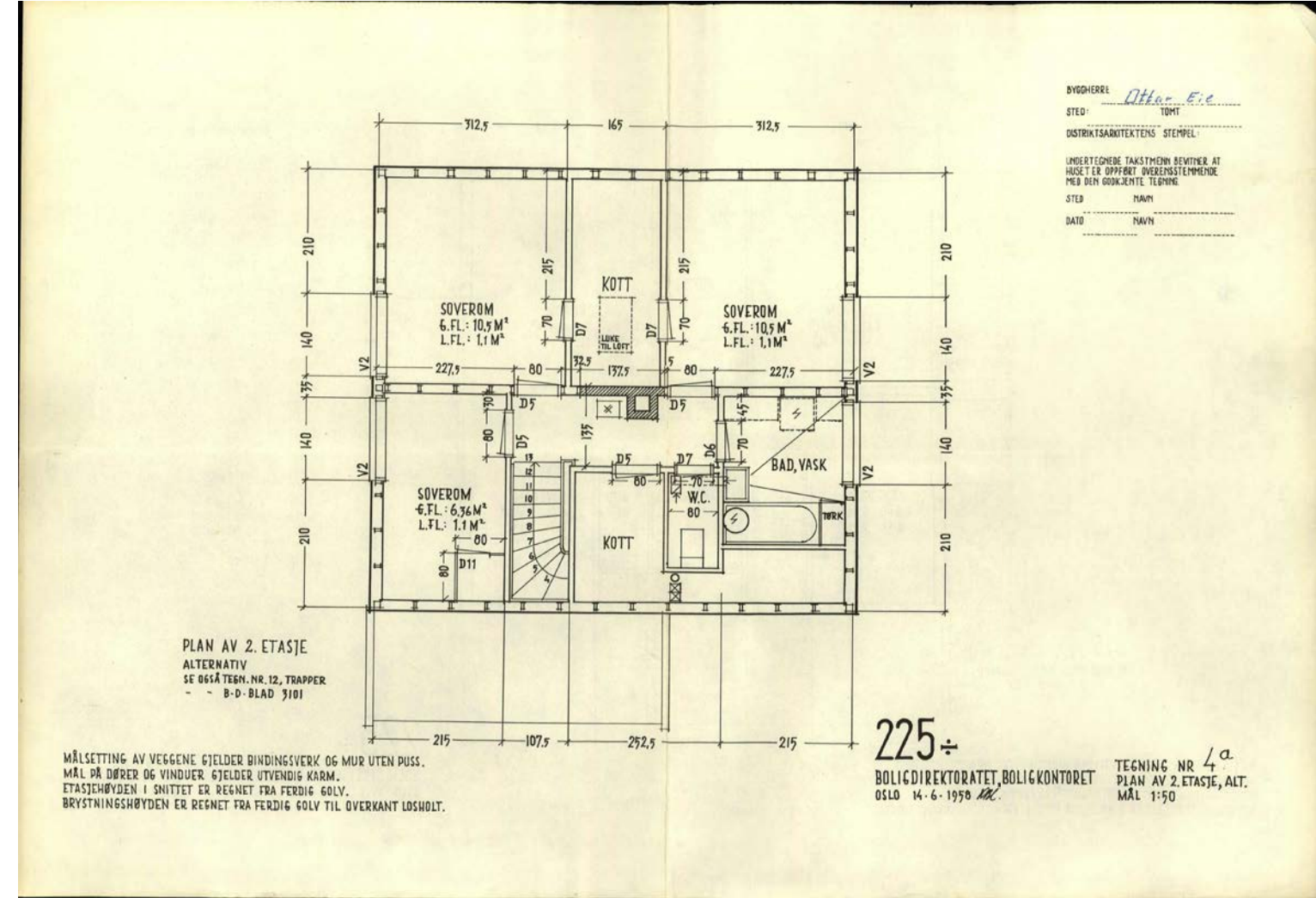
MOT ØST

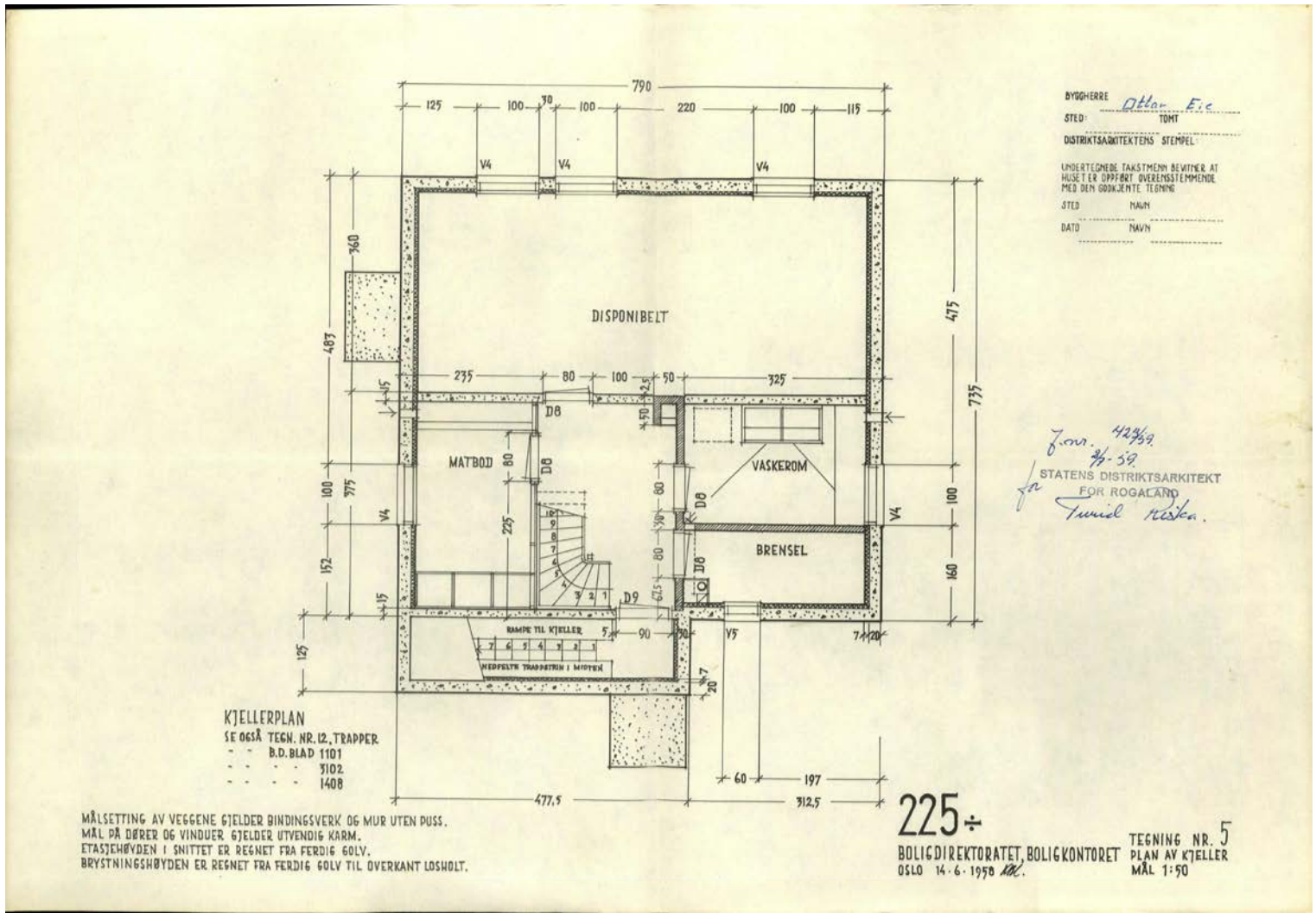
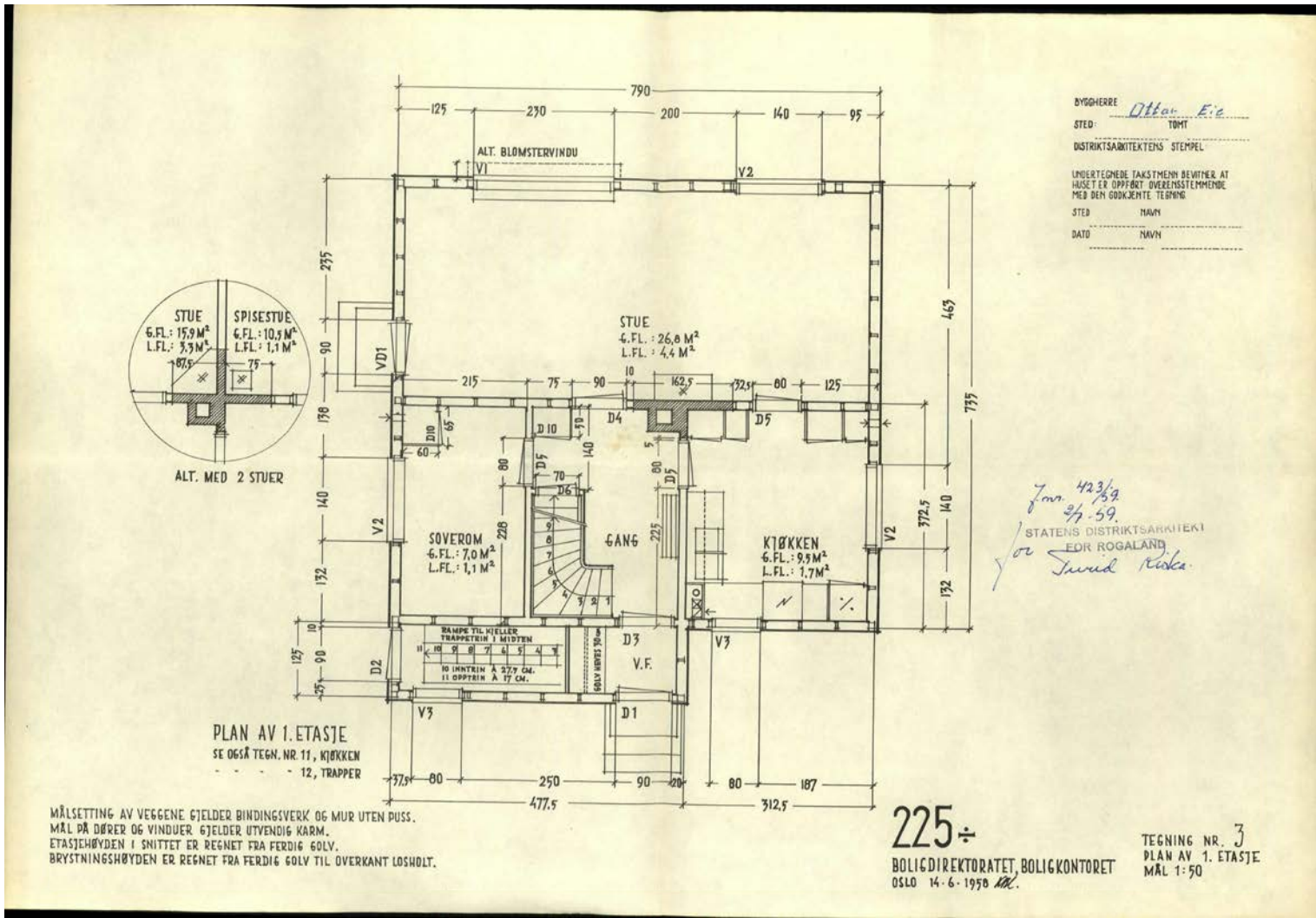
7. m. 4/23/59
3/1 59
 STATENS DISTRIKTSARKITEK
 FOR ROGALAND
for Sverre Rasmussen

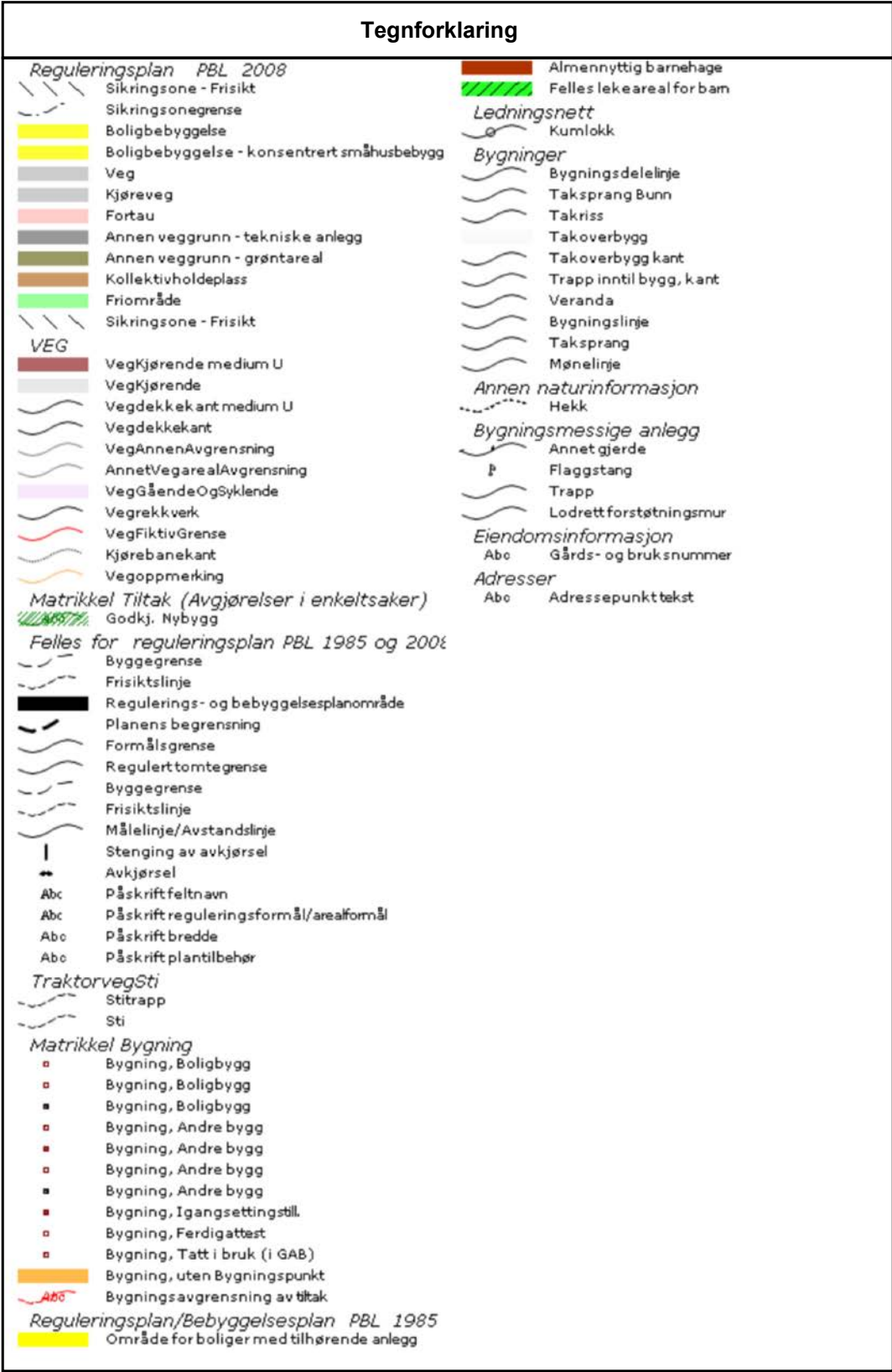
225÷

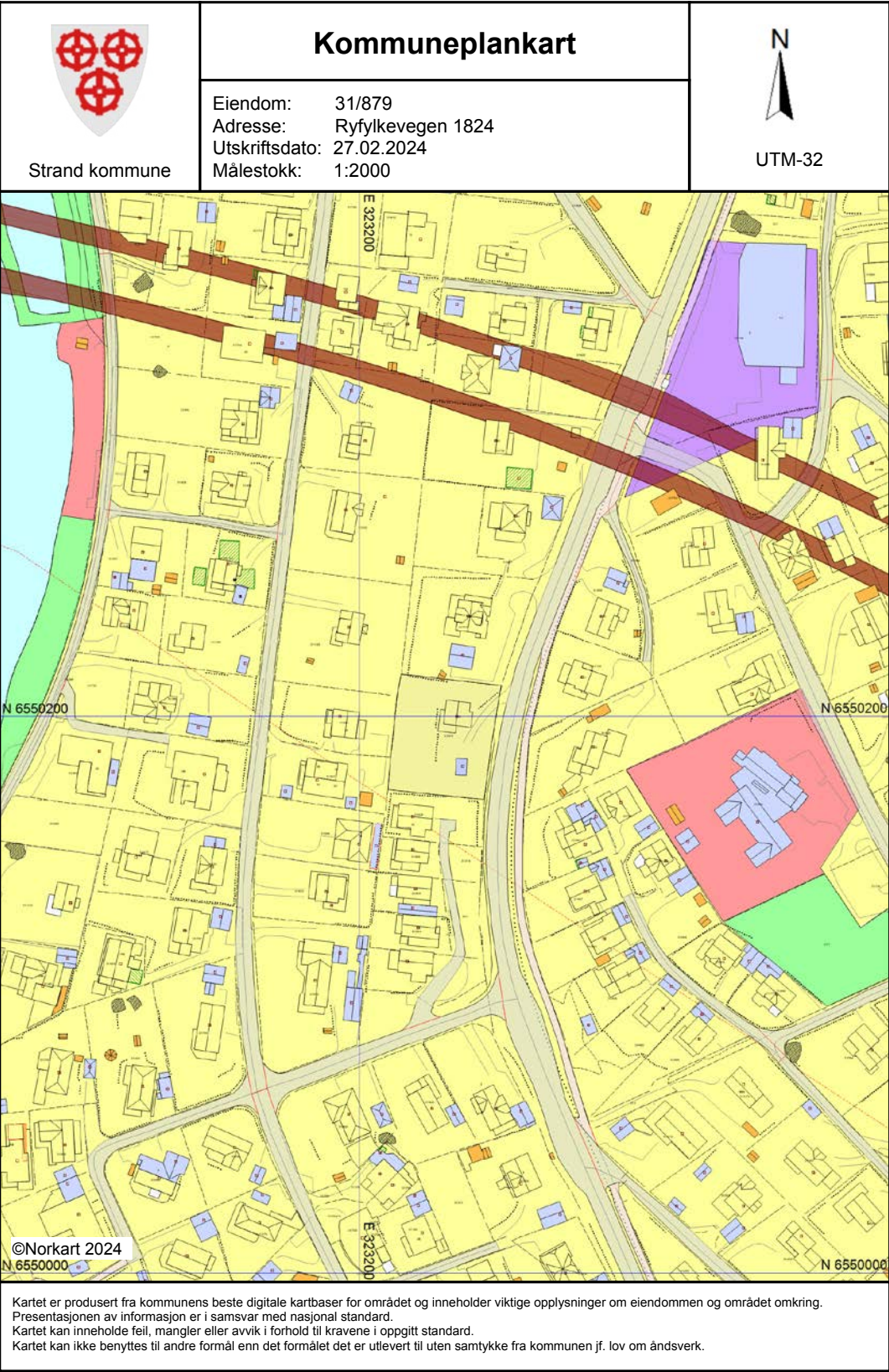
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
 OSLO 14-6-1958 *AK*

TEGNING NR. 2
 FASADER
 MÅL 1:100

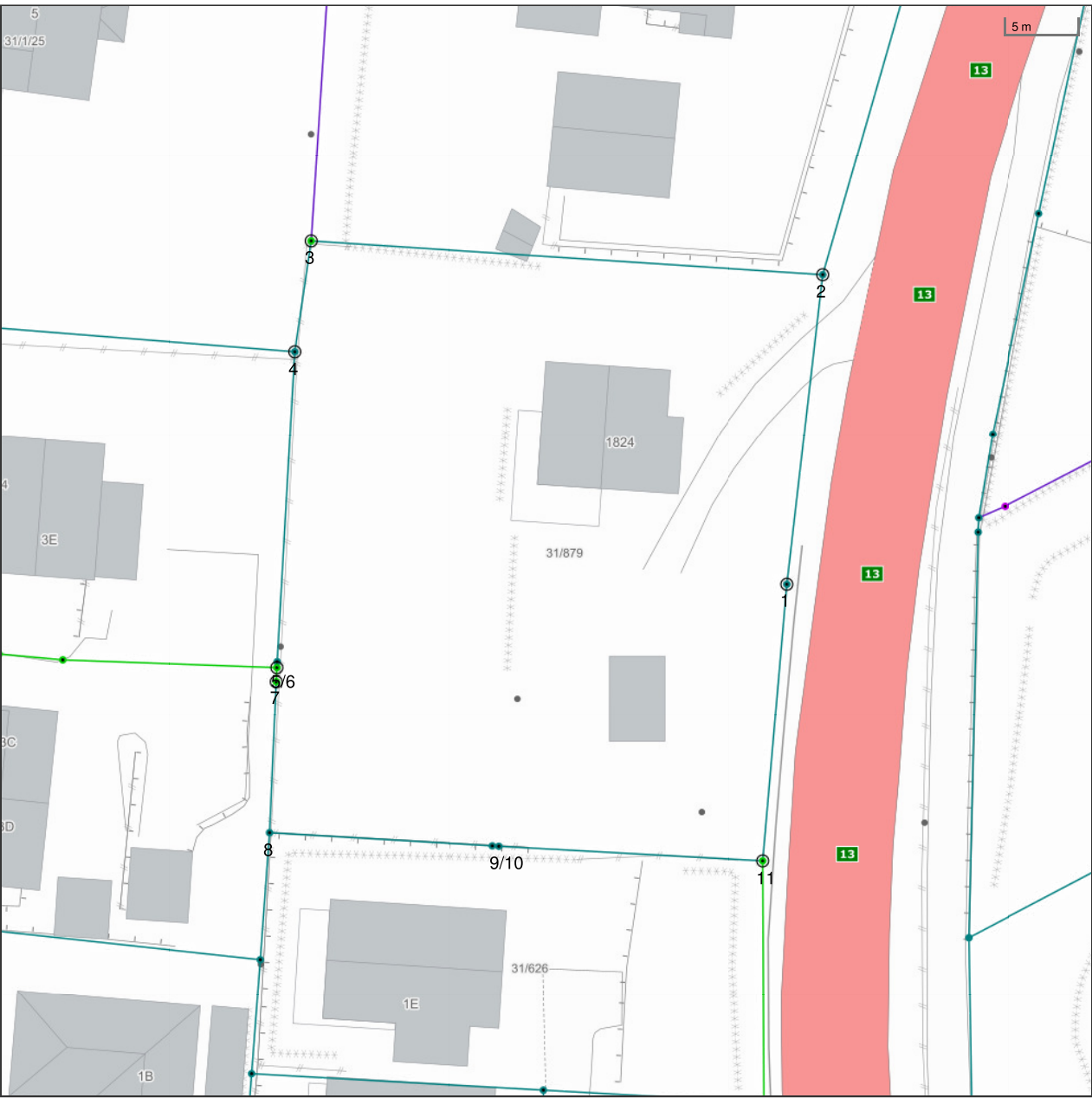








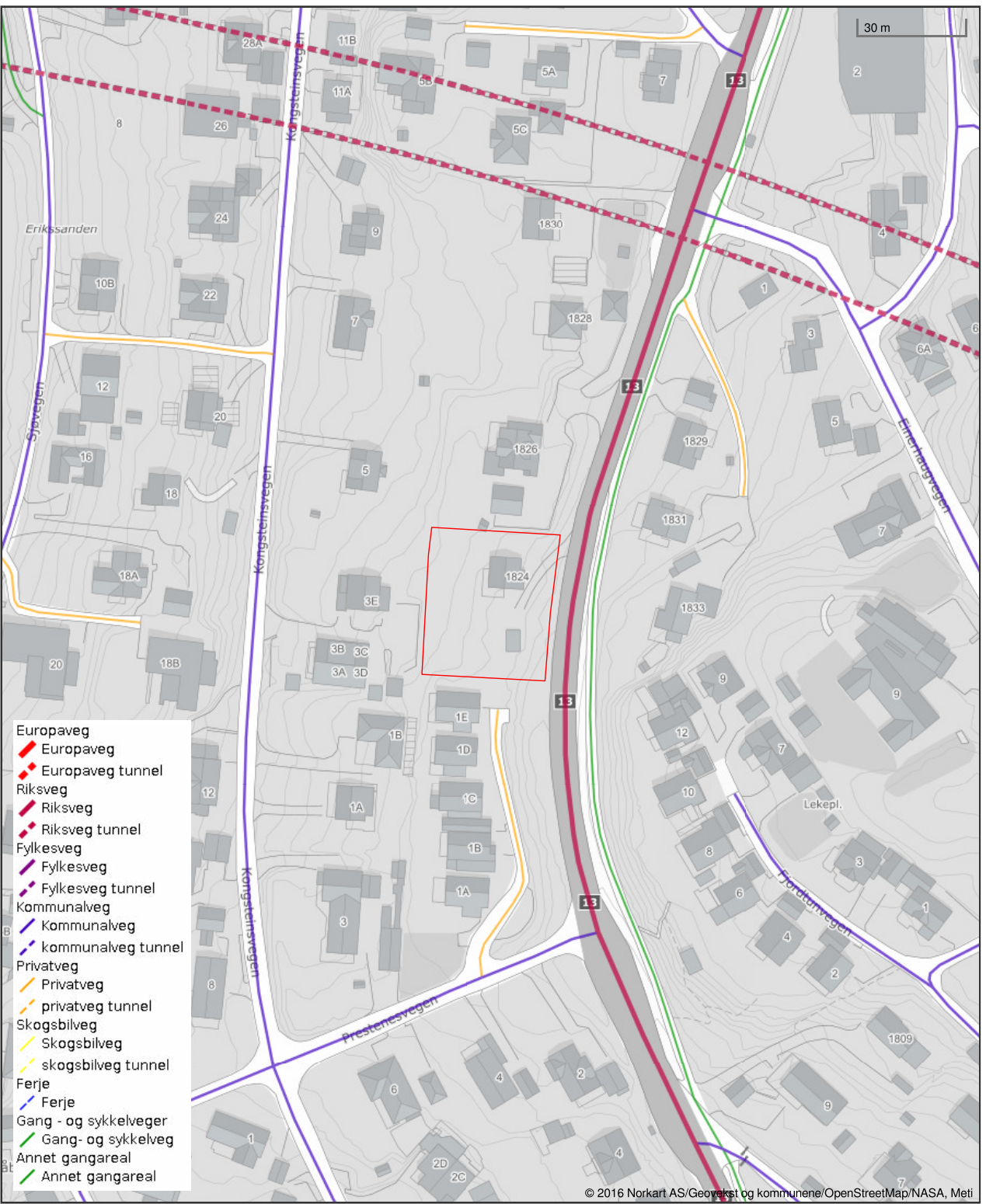
Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/879//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|--|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ● Grensepunkt - mildre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ● Grensepunkt - mildre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ● Grensepunkt - mildre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ● Grensepunkt - mildre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpunkt / annet |
| ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mildre nøyaktig | ● Grensepunkt - mildre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |

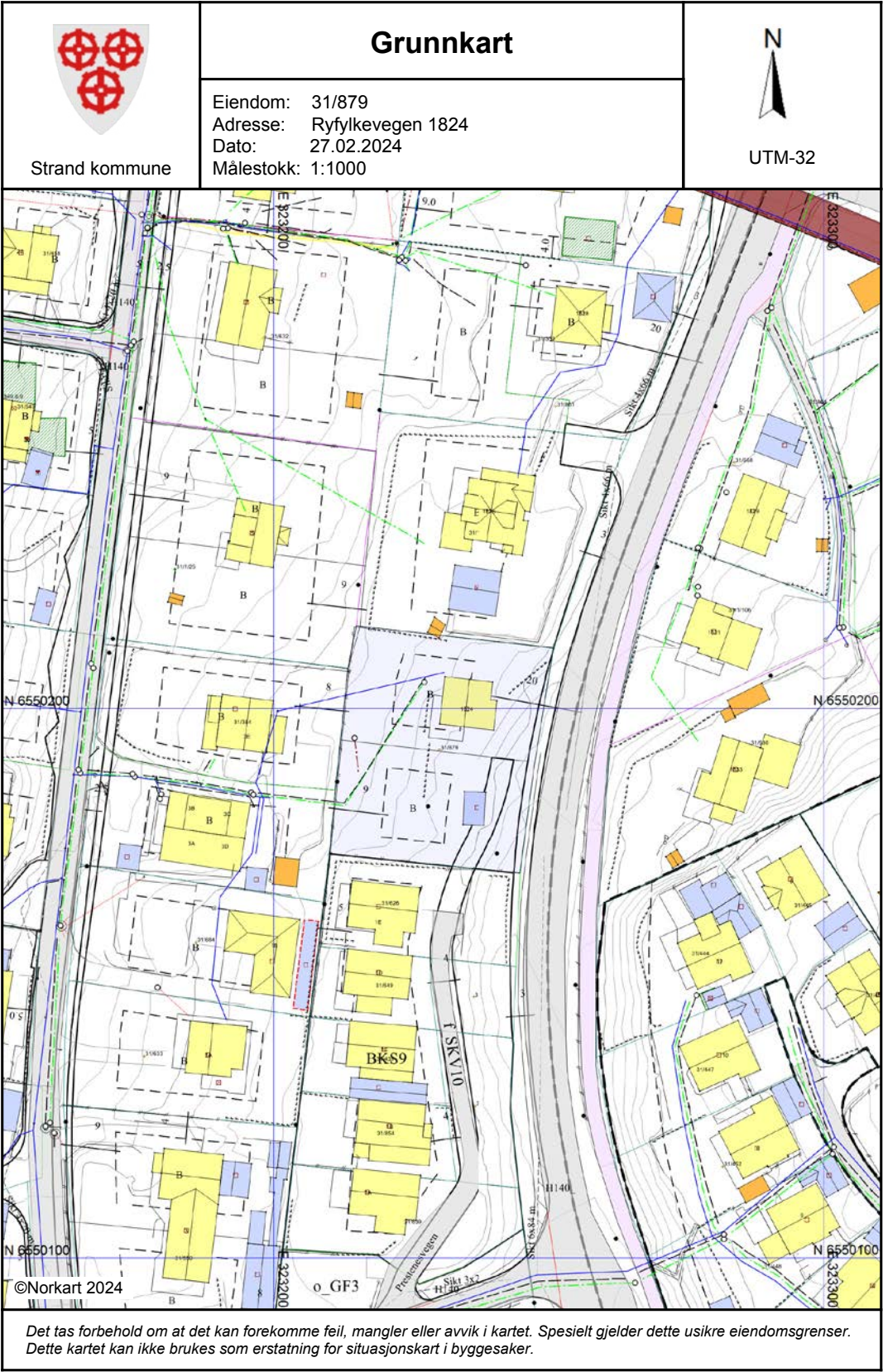
Vegstatuskart for eiendom 1130 - 31/879//



© 2016 Norkart AS/Geovest og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Ryfylkevegen 1824

Nabolaget Tau - vurdert av 79 lokalkjente



Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prestamarka Linje 101, 130, 140	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 24.6 km
Stavanger Sola	38 min

Skoler

Tau skole (1-7 kl.) 358 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 118 elever, 7 klasser	22 min 1.6 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 196 elever, 8 klasser	14 min 1.1 km
Strand videregående skole 400 elever	17 min 1.2 km

«Det er sentralt. God kollektivtrafikk, greie butikker. Ikke langt fra noe. Pent å se på. Trygt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

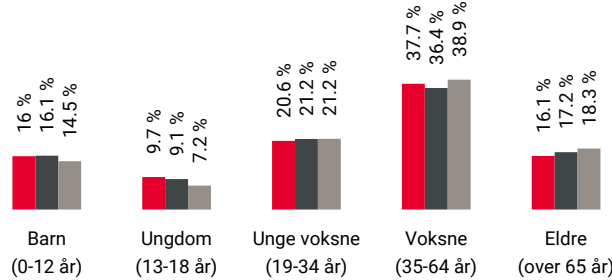


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tau	2 819	1 182
Tau	3 614	1 609
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Tau (1-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Rødlandsmyrå barnehage (1-5 år) 76 barn	18 min 1.3 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 78 barn	27 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Prestamarka	2 min
Coop Extra Tau Post i butikk	17 min 1.3 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 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Gateparkering

Lett 88/100

Sport

-  Håbakkvegen

6 min 

Ballspill

0.5 km
-  Rødlandsmyra

13 min 

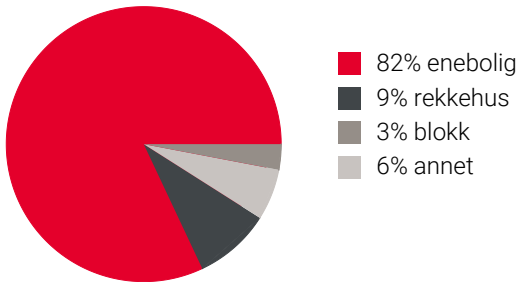
Fotball

1 km
-  Akilles Treningssenter

20 min 
-  Fitnesspoint Jørpeland

12 min 

Boligmasse



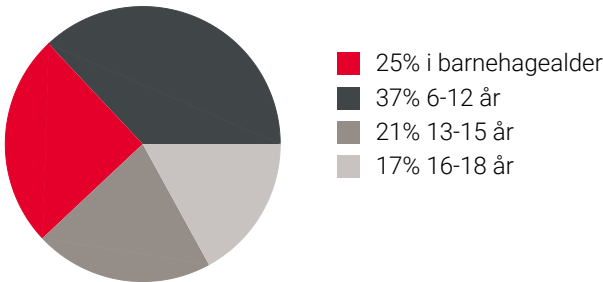
Varer/Tjenester

-  Ryfylke Storsenter

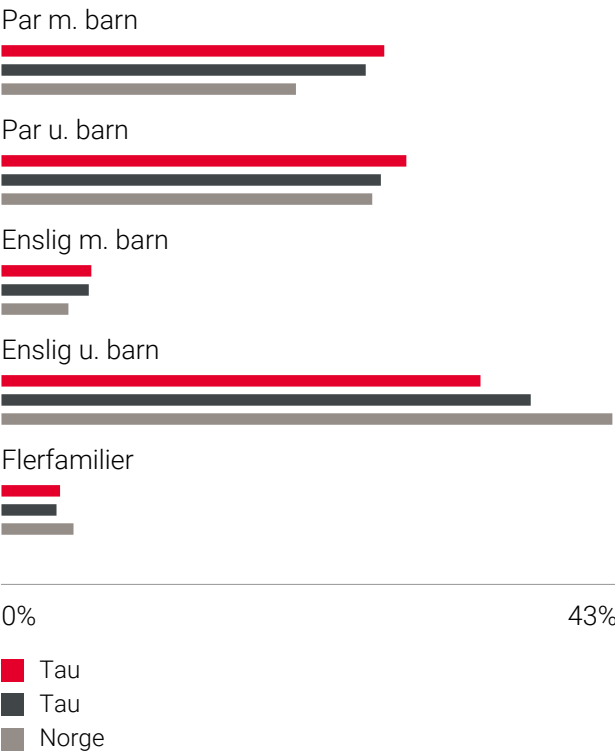
11 min 
-  Apotek 1 Tau

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



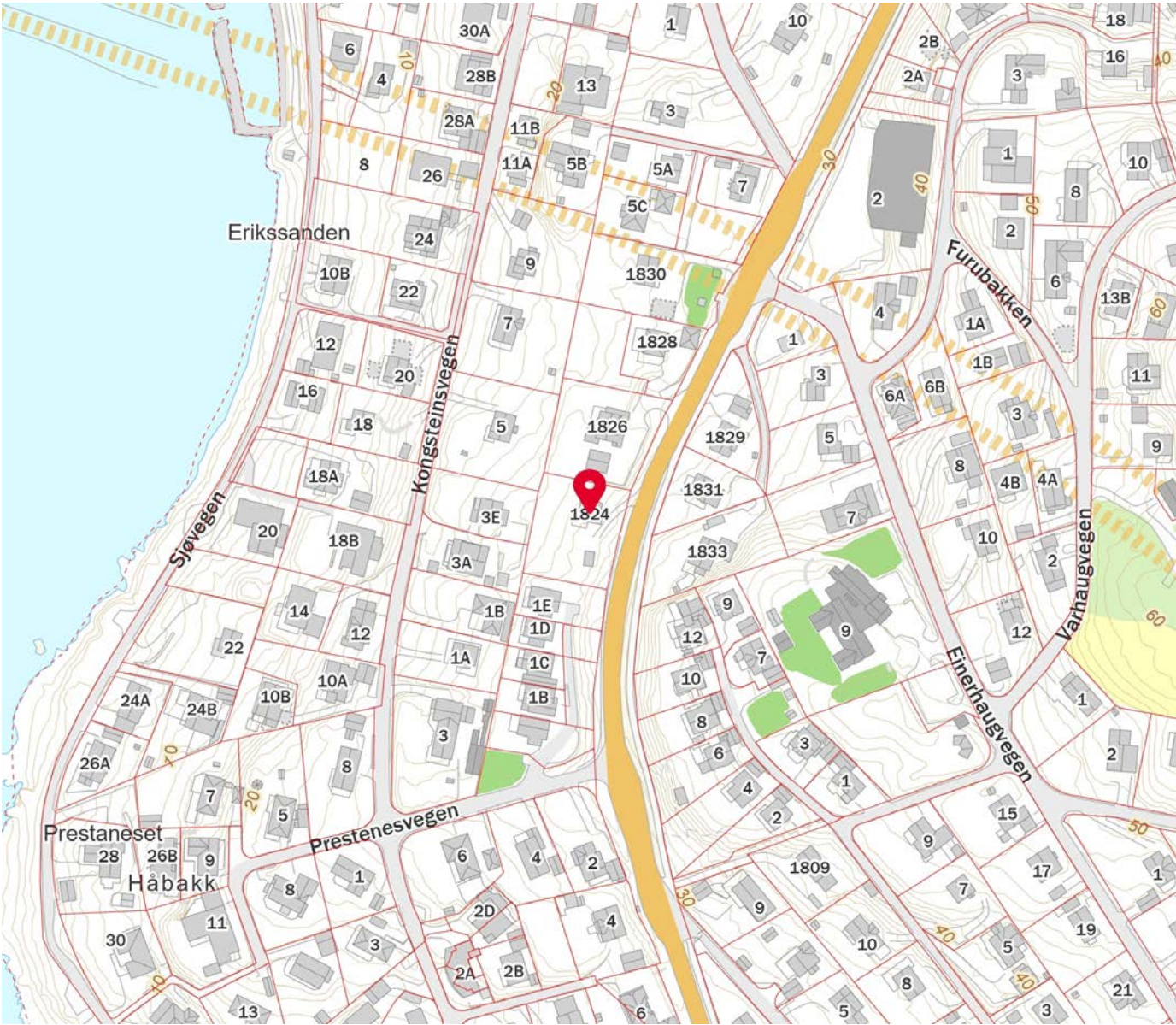
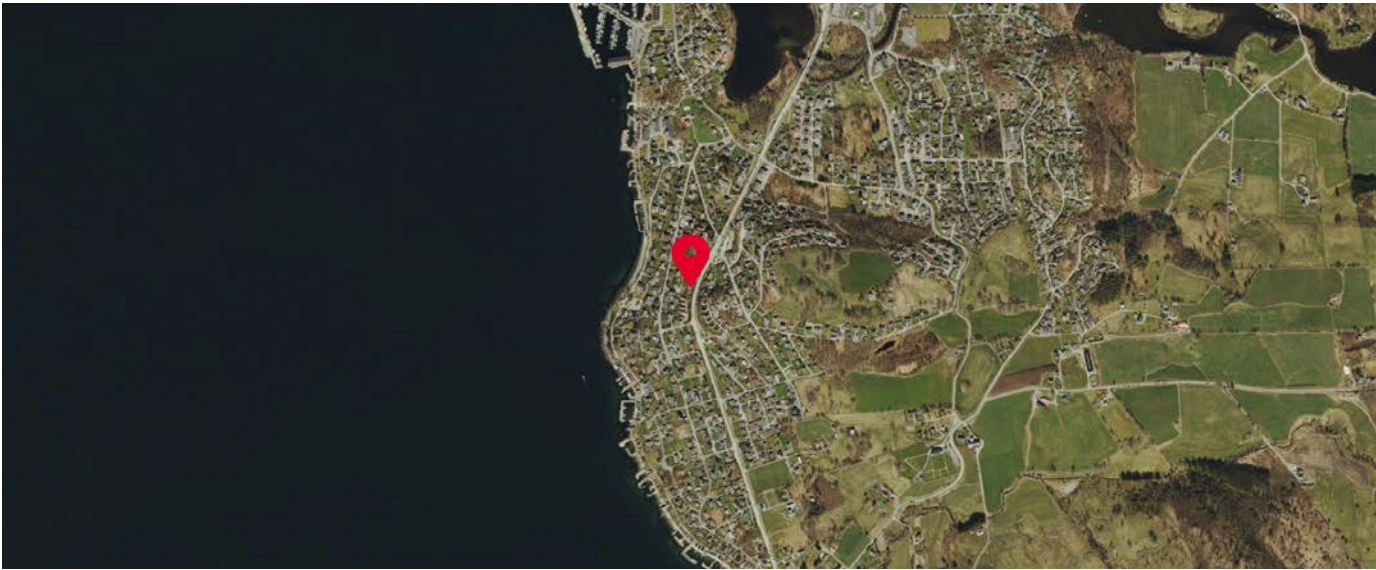
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	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 2024



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 2024



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-antennor 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ryfylkevegen 1824
4120 TAU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke
Saksbehandler: Marion Espedal

Oppdragsnummer: 1401240022

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: 19.03.2024

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