

aktiv.



Årdalsgata 5, 4014 STAVANGER

**Romslig & trivelig leilighet i 1. etg.
Egen lun & solrik terrasse på hele
57 kvm. Barnevennlig beliggenhet
i blindgate.**



Eiendomsmegler MNEF

Gerry Carlmark

Mobil 975 48 358

E-post gerry.carlmark@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4005 Stavanger

TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 740,-
Total ink omk.: Kr 3 383 740,-
Felleskostn.: Kr 250,-
Selger: Tom Even Pollack
Pala O. Juliusdottir Pollack

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1904
BRA-i/BRA Total 82/82 kvm
Tomtstr.: 349 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 790
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1404240123

Sentral, barnevennlig og fredelig plass i enden av en liten og rolig blindgate

Velkommen til Årdalsgata 5- i enden av en liten og rolig blindgate uten gjennomgangstrafikk.

Leiligheten som selges ligger i 1. etg og er en del av et sameie med 2 boenheter.

Denne seksjonen har en egen privat terrasse på hele 57 kvm.

Her er det lunt og trivelig og ikke minst solrikt.

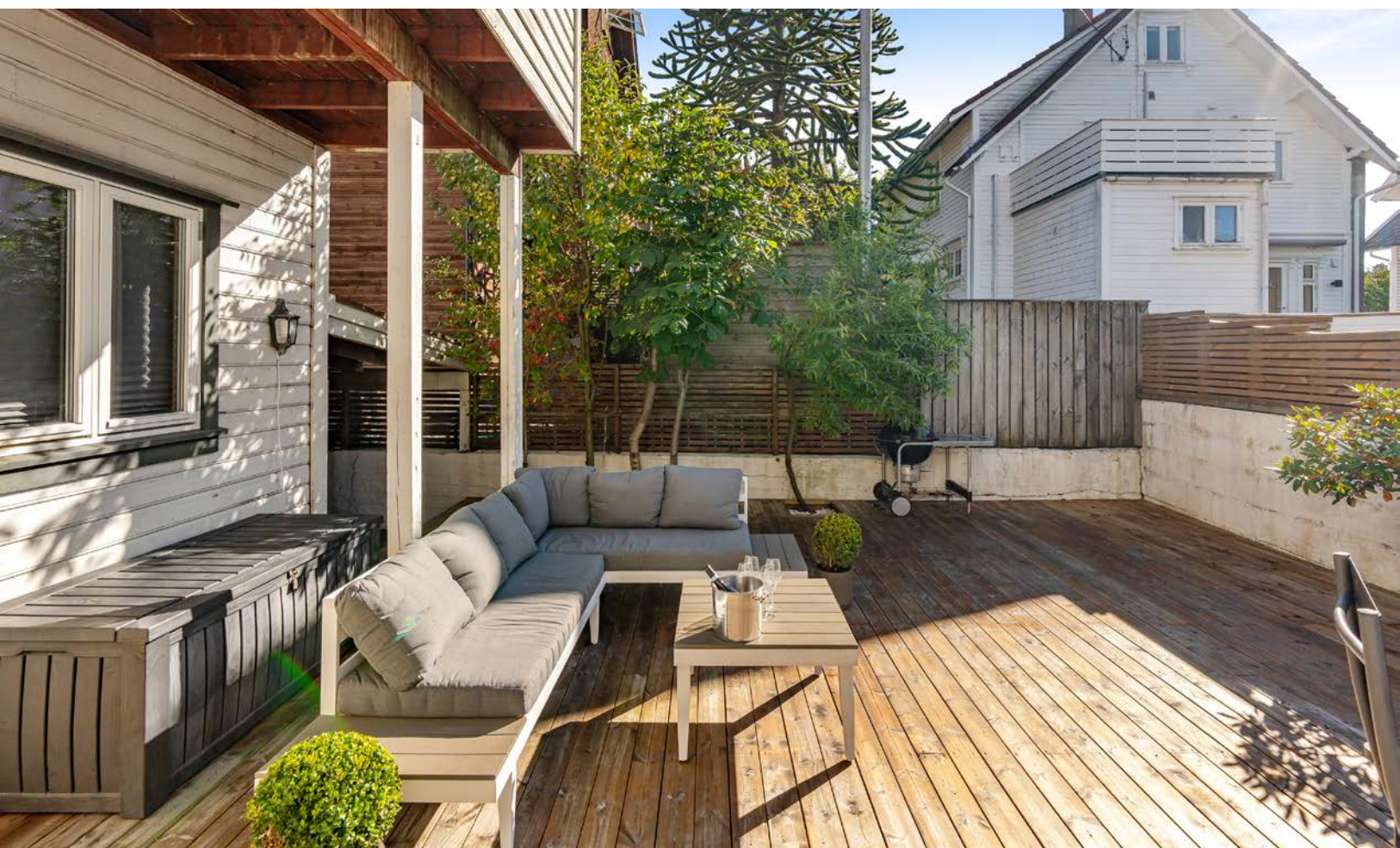
Egen parkeringsplass på østsiden av eiendommen (adkomst fra Erfjordgata).

Sentral og barnevennlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til skoler og barnehager. Kort spasertur til Østre bydel med sitt mangfold av kulturliv og servicetilbud. Turstier og badestrender langs Storhaugs kystlinje ligger også i dette området.

Leiligheten fremstår med bra standard.

Velkommen til visning!





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Entrè, gang, stue, 3 soverom, kjøkken, vaskerom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Felles kjeller (70 m²) er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde. Fellesareal - inngang/trapp 8 m² er ikke tatt med i arealet. Carport/vedskjul 21 m². Det gjøres oppmerksom på at takhøyde er for lav ved yttervegg (1,78 m) og tilfredstiller ikke måleverdig areal.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles kjeller som er inndelt med hver sin bod pluss felles kjellerrom.

Tomtebeskrivelse

349 kvm, felles eiet tomt.

Sameierne har eksklusiv bruksrett ihht sine respektive utearealer (se vedlagt inndelingskart). Denne seksjonen har hele terrassen på vestsiden samt oppstillingsplass foran carport/ vedskjul. Ellers er carport/ vedskjul delt med hver sin halvdel. Konf. ev. megler for ytterligere info.

Beliggenhet

Årdalsgata 5 har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i enden av blindgate. Kort vei til skoler og barnehager, samt lekeplasser og aktivitetsområder. Kort spasertur til bydelens service- og kulturliv i Østre bydel med bl.a kaféer, barer og restauranter. I dette området kan en også nyte Storhaugs kystlinje med flere badestrender, småbåthavner, idylliske parker og turstier.

Bebyggelsen

Området består stort sett av tilsvarende boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med sparesteinsmur. Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Saltak med valm tekket med imitert takstein.

Innhold

1. etg: Entré, gang, stue, 3 soverom (ett ikke godkjent), kjøkken, bad, vaskerom.
Keller: Egen bod i kjeller og felles kjellerrom.

Standard

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

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

TG 3 drenering på grunn av blant annet del av terreng har fall mot grunnmur. Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. anbefalt tiltak: Utbedring av fukt-sikring/drenering anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Ved enkel nivellering i stue er det registrert en høydeforskjell på 5,5 cm. Bjelkelag er støttet opp med støtter i kjeller. Borebille/morr/råte i noen bjelker i felles kjeller. Ved fukt-søk i konstruksjoner er det målt forhøyede verdier. anbefalt tiltak: Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Avløpsrør:

TG 3 på grunn av drypp fra avløpsrør i kjeller. anbefalt tiltak: Dette indikerer at rørene har nådd et stadium hvor de kan kreve økt oppmerksomhet og potensielt vedlikehold eller utskiftning i tiden som kommer.

Vaskerom - ventilasjon:

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering

medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufte-spalt i dør for til-luft.

Bad - membran, tettesjikt og sluk:

TG 3 membran på grunn av svimerker på belegget ved badekar og dusjkabinett. Anbefalt tiltak: Bytte av belegget på gulv kan vurderes.

Carport/ vedskjul:

TG 3 på grunn av blant annet. Drypp-lekkasje fra tak og fukt/råteskade i takkonstruksjon. Skade på tekking. Overgang mellom vegg på bolig og tak er ikke fagmessig utført. Sprekker i støttemur mot nabo. Anbefalt tiltak: Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament:

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader. Anbefalte tiltak: Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres.

Støttemur:

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Det registreres skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Anbefalte tiltak: For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.

Rom under terreng:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fukt-søk i konstruksjoner/bjelkelag er det registrert forhøyede målinger. Forhold er beskrevet under etasjeskille. Anbefalte tiltak: Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å redusere luftfuktigheten.

Vinduer og dører:

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2. Kjellervindu er ikke fagmessig pusset inn TG 2. Vindu i felles kjeller - fukt/råte i karm på noen vindu TG 3. Bytte av vindu må påregnes.

Yttervegg:

Spredd fukt/råteskade på vann-stokk i nedre del av kledning TG 2. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord og deler av kledning TG 2. Kledningen er ellers visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning.

Taktekking:

TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid

for tettesjikt er oppbrukt. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder.

Utstyr på tak:

Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Ildsted/ Skorstein:

Synlige sprekker på pussede flater over feie-luke i kjeller TG 2. Pipa har kun 2 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 3 sider er fritt eksponert.

Kjøkken - avtrekk:

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer TG 2. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det er stor avstand mellom klammer på rør-opplegg i kjeller (eldre vannrør). Rør-opplegg er ikke fagmessig satt opp.

Elektrisk:

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2. Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger TG 1.

Bad - overflater:

Vindu og dør er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusjkabinett vindu mot fritt vann. Sanitærutstyr: Dør tar i karm og har behov for justering TG 2.
Ventilasjon: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det gis ikke garantier for funksjonalitet eller levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/ Altibox

Parkering

Egen oppstillingsplass foran carport/ vedskjul på østsiden ved Erfjordgata. Ellers parkering i gaten etter gjeldende forskrifter.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at de siste 3 månedene har strømforbruket gjennomsnittlig ligget på ca kr 1 000,- per mnd. Forbruket er basert på 4 personer i boenheten.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 11 676,- for hele 2024

Formuesverdi primær

Kr 826 631,- per 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 141 196,- per 2022

Andre utgifter

Megler er ikke kjent med andre løpende kostnader enn det som er opplyst om i denne salgsoppgave bortsett fra eget strømforbruk, utgifter for TV og internett samt innboforsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameiet

Sameiet består av 2 boenheter og er selvorganisert av beboerne.

Sameiebrøk denne enheten: 2/5.

Se vedlegg for nærmere info for hvordan sameierne har delt inn sine eksklusive utearealer samt innvendig.

Felleskostnader

Sameiet deler på felles bygningsforsikring som utgjør ca kr 250,- per mnd.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 790, seksjonsnummer 3 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

31.07.2013 - Dokumentnr: 639039 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/5

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Eiendommen er seksjonert og tinglyst i 2013. Innsendt plantegning ifbm seksjoneringen har avvik ift dagens bruk. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at det ene soverommet, nr 2 fra venstre som er innredet og brukt som soverom, er innredet i etterkant av seksjoneringsbegjæringen. Det er ikke søkt om bruksendring og en må derfor legge til grunn at rommet ikke er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Selger opplyser om at terrassedør fra vaskerom til terrasse ikke er søkt om. En må derfor legge til grunn at denne ikke er godkjent og kjøper påtar seg risikoen om bruken lar seg godkjenne og ev kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område som er regulert til bolig og offentlig bebyggelse (barnehage og kontor) ihht reguleringsplan id 1116 for Storhaug østre del.

Adgang til utleie

Leiligheten kan fritt leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

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

Salgsoppdrag

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 740 (Omkostninger totalt)

98 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 398 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 401 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 740,-

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fast meglerprovisjon kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 10 900,- for tilrettelegging samt utlegg iht oppdragsavtalen.

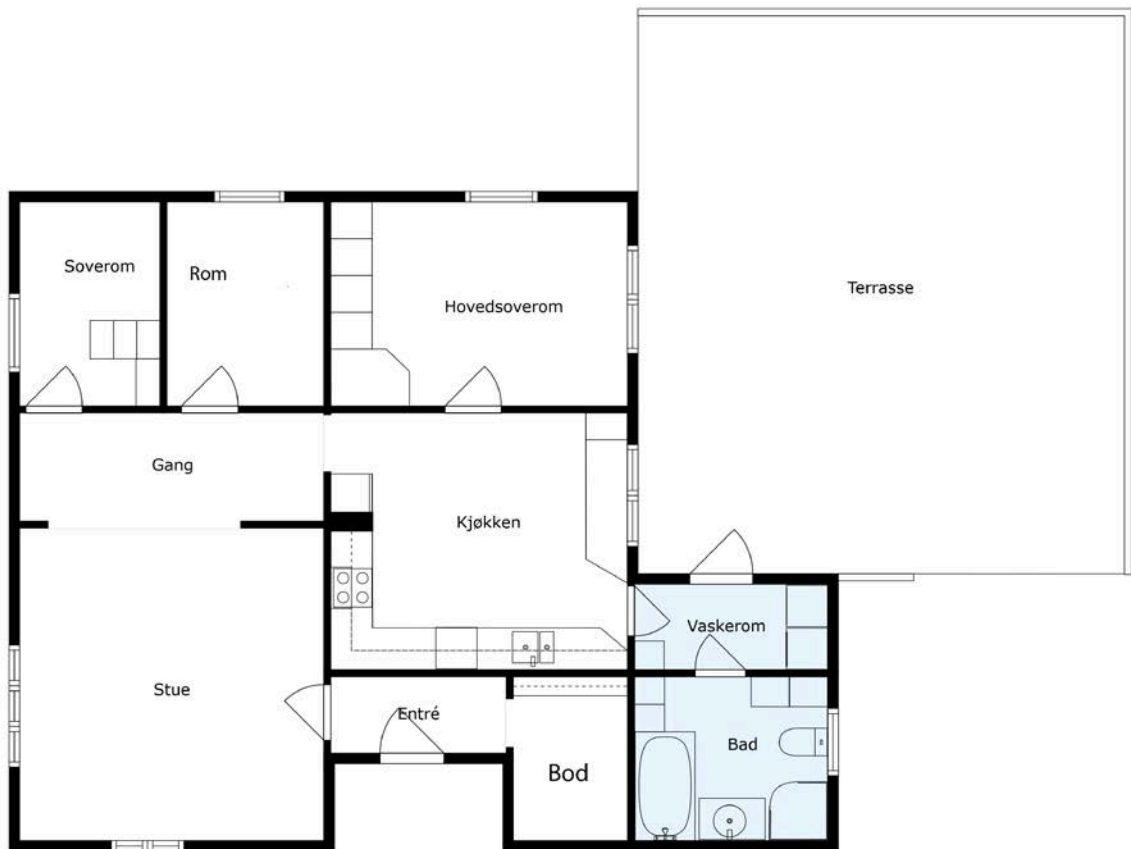
Megler/ Oppdragsansvarlig

Gerry Carlmark
Eiendomsmegler MNEF
gerry.carlmark@aktiv.no
Tlf: 975 48 358

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

04.10.2024



IMAGEDAY

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

Planoversikt. Avvik kan forekomme. Rom nr 2 fra venstre er innredet som soverom (ikke godkjent).

Velkommen til Årdalsgata 5

Adkomst til eiendommen via felles gårdsrom. Her har den andre boenheten i 2. etg. egen bruksrett til parkering. Grøntarealet på venstre side tilhører også boenheten i 2.etg
1. etg har hele terrasseområdet som sin egen bruksrett.





Meget solrikt og trivelig uteareal.



Skjermet og tilbaketrukket.



Egen romslig og lun terrasse. Direkte utgang fra boligens bi-inngang/ vaskerom.









Lys og trivelig kjøkkenrom med spiseplass.



Tilbakletrukket kjøkkenrom

Kjøkkenrom med adkomst til både vaskerom og hovedsoverom. Utgang til terrasse fra vaskerom.





Bad med både dusj og badekar.



Hovedsoverom





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1404240123	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pala Olof Juliusdottir Pollack	Tom Even Pollack
Gateadresse	
Årdalsgata 5	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4014
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	8601432

Document reference: 1404240123

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

i 2018 ble det påvist en lekkasje fra tak nybygg, vaskerom/bad. Dette medførte vannskader. Skade ble utbedret av fagfolk som forsikringssak og nytt tak ble også lagt i prosessen på både nybygg og hoveddel. KAPH entreprenør med Byggmester BOB på tak. Forsikringsselskap IF.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Som over. Vegger og tak byttet i forbindelse med forsikringssak lekkasje fra tak. KAPH entreprenør med Byggmester BOB på tak. Forsikringsselskap IF.

Arbeid utført av

Byggmester Bob

Filer

[Garantibevis Årdalsgata 5 - 2 boligdelar.docx.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se under

Arbeid utført av

Rasmussen Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av Elsikkerhet Norge som standard kontroll fra leverandør Lyse. Gjennomført 25.08.2024 Punkter funnet utbedre og samsvarserklæring foreligger.

Filer

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftning av tak i forbindelse med vannskade nybygg nevnt under VVS. Hele tak ble da skiftet grunnet krav om helt tak (ikke fikse deler av tak)
Arbeid utført av	Byggmester BOB

Filer

- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse.

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pala Pollack	3dbec12ba8b77b636648a7a 2f3af7547465c0beb	19.09.2024 13:12:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Even Pollack	975ad3c7b4dd18ed4e4e336 3ac1c8680436a2582	19.09.2024 07:08:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240123

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

Årdalsgata 5 4014 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Del av selveier tomannsbolig (horisontaldelt)

Byggeår: 1904

BRA: 82 m²

BRA-i: 82 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

14

TG-3

6

TG-IU

2

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/23602>

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 grunnmurs-plast. Grunnmurs-plast ble først tatt i bruk på 70-tallet. TG 3 drenering på grunn av blant annet del av terreng har fall mot grunnmur.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Overflatevann fra tilbygg ved inngang går til bakke. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenssystem med drengsledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drengsrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes. Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av varer er lite hensiktsmessig.

Anbefalte tiltak

Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring/drenering anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i stue er det registrert en høydeforskjell på 5, 5 cm. Bjelkelag er støttet opp med støtter i kjeller. Borebille/morr/råte i noen bjelker i felles kjeller. Ved fukt-søk i konstruksjoner er det målt forhøyede verdier.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. direktoratet fukt skriv inn. rom under terreng.

Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik.

Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Avløpsrør

Oppsummering

Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. TG 3 på grunn av drypp fra avløpsrør i kjeller. Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det indikerer at rørene har nådd et stadium hvor de kan kreve økt oppmerksomhet og potensielt vedlikehold eller utskiftning i tiden som kommer. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuelt bytte av avløps-rør anbefales prisoverslag fra rørlegger.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalt i dør for til-luft.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. TG 3 membran på grunn av svimerker på belegg ved badekar og dusjkabinett. Membran før øvrig. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Våtroms-belegg/vinyl en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bytte av belegg på gulv kan vurderes. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av belegg på gulv. Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Øvrig: Vedskjul/carport.

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet. Drypp-lekkasje fra tak og fukt/råteskade i takkonstruksjon. Skade på tekking. Overgang mellom vegg på bolig og tak er ikke fagmessig utført. Sprekker i støttemur mot nabo.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader.

Anbefalte tiltak

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år. Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 – 60 år.

Støttemur

Oppsummering

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.
Det registreres skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.
Ved utbedring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fukt-søk i konstruksjoner/bjelkelag er det registrert forhøyede målinger. Forhold er beskrevet under etasjeskille.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å redusere luftfuktigheten.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Vindu fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Kjellervindu er ikke fagmessig pusset inn TG 2.

Vindu i felles kjeller - fukt/råte i karm på noen vindu TG 3. Bytte av vindu må påregnes.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlige vindu må påregnes i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Noen sprekkdannelse i panel grunnet normal uttørring.

Spredd fukt/råteskade på vann-stokk i nedre del av kledning TG 2.

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord og deler av kledning TG 2.

Kledningen er ellers visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Normalt vedlikehold må påregnes.

Eventuelt bytte av dårlig kledning må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder.

Anbefalte tiltak

Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Synlige sprekker på pussede flater over feie-luke i kjeller TG 2.

Pipa har kun 2 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 3 sider er fritt eksponert Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.

Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Ild-sred er ikke montert.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer TG 2.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Det er stor avstand mellom klammer på rør-opplegg i kjeller (eldre vannrør). Rør-opplegg er ikke fagmessig satt opp.
Hovedstoppekran er plassert i fellers kjeller med utvendig adkomst.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak

Dette indikerer at rørene har nådd et stadium hvor de kan kreve økt oppmerksomhet og potensielt vedlikehold eller utskifting i tiden som kommer (vannrør fra byggeår).
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.
For eventuelt bytte av vannrør og kraner anbefales prisoverslag fra rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger TG 1.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Vindu og dør er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusjkabinett vindu mot fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dør tar i karm og har behov for justering TG 2.
Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon tilhører annen boenhet og er ikke kontrollert.
Synlig skjelheter/sig fra bakke. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Ventilasjon

Oppsummering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2024

Rapportdato
2.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Pala Olof Juliusdottir Pollack**
Navn: **Tom Even Pollack**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygnings-sakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen** Telefon: **91174769**
Firma: **Teft Eiendom A/S** Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Medlem av
NITO

Om bygnings-sakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: **Årdalsgata 5, 4014 Stavanger**

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	53	Bruksnr:	790	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1904 - Ref. Eiendomsverdi**

Boligtype: **Del av selveier tomannsbolig (horisontaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Felles eiet tomt. Tomten er skånet. Asfalt i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med sparesteinsmur.

Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Saltak med valm teknet med imitert takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

Parkering i gate.

VESENTLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR.

2012 - byttet flere vindu i boligen.

2018 - nytt yttertak med lapp, lekter og tekking.

2018 - nye renner og nedløp.

2018 - nytt beslag på pipe over tak.

2024 - ny terrasse/platting på bakke.

Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmasse med noen oppgraderinger fremstår i hovedsak som fra byggeåret med normal slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.

Førørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 6 stk TG 3 og 13 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater.

Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Flere innvendige dører tar i karm og har behov for justering TG 2. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet. Eventuelt utvendig vedlikehold fordeles etter sameie-brøk.

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 byggeteknisk 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 arealstandard (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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82	0	0	57
Totalt m²	82	82	0	0	57

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0		Entre/gang, 3 soverom, kjøkken, vaskerom, bad, stue.
Totalt m²	82	82	0		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Terrasse/platting på bakke 57 m². Takhøyde målt i stue 2, 58 m. Felles kjeller er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde (70 m²). Fellesareal - inngang/trapp 8 m² er ikke tatt med i arealet. Car-port/vedskjul 21 m². Det gjøres oppmerksom på at takhøyde er lav ved yttervegg (1,78 m) og tilfredstille ikke måleverdig areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Tilbygg ved inngang. Overflatevann går til bakke.



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med spare-stein som delvis er pusset utvendig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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 grunnmurs-plast. Grunnmurs-plast ble først tatt i bruk på 70-tallet. TG 3 drenering på grunn av blant annet del av terreng har fall mot grunnmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Overflatevann fra tilbygg ved inngang går til bakke. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes. Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av varer er lite hensiktsmessig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring/drenering anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader

Over 300 000



Vindu ligger under bakkenivå. Det kan være risiko for overflatevann kan renne inn i kjeller.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Grunnmur med sparesteinsmur/teglstein som utvendig er pusset.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Sparesteinsmur er en murtype hvor større steiner ("sparestein") blir lagt inn i muren for å spare mørtel og redusere kostnadene. Oppbygging: Muren består av en ytre og indre murvange (murflate) med et mellomrom som fylles med mindre stein og mørtel.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

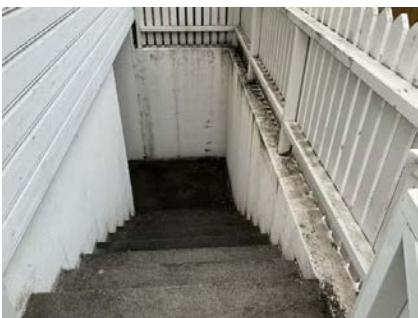
Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år. Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.



Hånd-rekke på kjellertrapp er ikke etablert TG 2. Det anbefales å montere hånd-rekke etter gjeldene standard.



6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong/spare-stein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Det registreres skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. Ved utbedring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng Grovkjeller

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. Ved fukt-søk i konstruksjoner/bjelkelag er det registrert forhøyede målinger. Forhold er beskrevet under etasjeskille.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørringsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere en avfukter i kjeller. En avfukter kan bidra til å redusere luftfuktigheten.



Fukt-søk i gulv med sponplater.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse/platting ny 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1 cm. Terrasse/platting på bakke oppført i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Fremstår i god stand med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.</p>	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vindu med enkelt glass i kjeller. Vinduer med 2-lags glass som er byttet.
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noe varierende alder på vindu. Vindu i felles kjeller med enkelt glass fra byggeår.
Flere vindu er byttet 2012.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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 gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Vindu fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Kjellervindu er ikke fagmessig pusset inn TG 2.

Vindu i felles kjeller - fukt/råte i karm på noen vindu TG 3. Bytte av vindu må påregnes.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

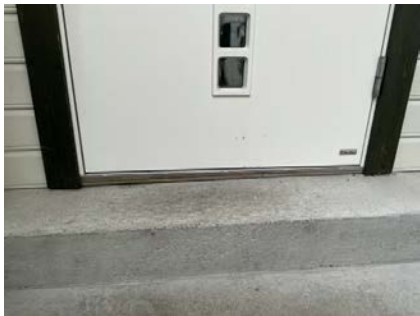
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu må påregnes i tiden som kommer.



Fukt/råte på vindu i kjeller TG 3. Bytte av dårlige vindu må påregnes.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i nyere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
<p>TG-2</p> <p>Noen sprekke-dannelse i panel grunnet normal uttørring. Spredt fukt/råteskade på vann-stokk i nedre del av kledning TG 2. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord og deler av kledning TG 2. Kledningen er ellers visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning.</p> <p>Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Normalt vedlikehold må påregnes. Eventuelt bytte av dårlig kledning må påregnes.</p>	

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er byttet 2018.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
<p>TG-1</p> <p>Renner og nedløp fremstår i god stand med normal slitasje. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik. Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.</p>	

6.9 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Takkonstruksjon tilhører annen boenhet og er ikke kontrollert.
Synlig skjevheter/sig fra bakke. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

6.10 Taktekking



Type tekking Lakkerte stålplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Yttertak, papp og lekter er byttet 2018.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer? Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taktekking fremstår visuelt sett i god stand på befaringsdagen. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

6.11 Taktekking



Type tekking Lakkerte stålplater

Taktekking på tilbygg ved felles inngang med imitert takstein.

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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 taggjennomføringer? Ikke kontrollert

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. TG 2 renner og nedløp på grunn av normal slitasje og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

6.12 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-2

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved enkel nivellering i stue er det registrert en høydeforskjell på 5, 5 cm. Bjelkelag er støttet opp med støtter i kjeller. Borebille/morr/råte i noen bjelker i felles kjeller. Ved fukt-søk i konstruksjoner er det målt forhøyede verdier.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. direktoratet fukt skriv inn. rom under terreng. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein



Sprekker på pussede flater på pipe i kjeller.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
<p>Synlige sprekker på pussede flater over feie-luke i kjeller TG 2. Pipa har kun 2 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 3 sider er fritt eksponert Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Ild-sred er ikke montert. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.</p>	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
<p>Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befarig, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkkeninnredning med ramme på fronter. Mekanisk avtrekk. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert koketopp. Integrert steikeovn. Integrert mikro. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Det er viktig å merke seg at en bolig fra 1904 sannsynligvis ikke oppfyller dagens standarder for brannskille mellom boenheter. Moderne krav til brannskille mellom boenheter i en tomannsbolig er betydelig strengere. Dette er er forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Vindu på soverom. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

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-3

Stake-luke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. TG 3 på grunn av drypp fra avløpsrør i kjeller. Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette indikerer at rørene har nådd et stadium hvor de kan kreve økt oppmerksomhet og potensielt vedlikehold eller utskiftning i tiden som kommer. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuelt bytte av avløps-rør anbefales prisoverslag fra rørlegger.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.18 Vannledninger



Stor avstand mellom klammer på vannrør.

Type anlegg Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

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? Nei



Korrosjon på eldre vannrør.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer TG 2.
 Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
 Det er stor avstand mellom klammer på rør-opplegg i kjeller (eldre vannrør). Rør-opplegg er ikke fagmessig satt opp.
 Hovedstoppekran er plassert i fellers kjeller med utvendig adkomst.
 Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
 Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
 Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
 Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
 Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
 Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette indikerer at rørene har nådd et stadium hvor de kan kreve økt oppmerksomhet og potensielt vedlikehold eller utskiftning i tiden som kommer (vannrør fra byggeår).
 På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
 Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.
 For eventuelt bytte av vannrør og kraner anbefales prisoverslag fra rørlegger.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Restaurering av 3 stk. soverom på ny kurs, ny kurs til kjøkken, montering av belysning på soverom. Arbeid utført av Haga Elektro 2014. Samsvarserklæring for arbeidene foreligger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Løse ledninger i kjeller.

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
 Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger TG 1.
 Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
 El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
 Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

194 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
 Det anbefales å installere balansert ventilasjon.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Malt strie på vegg. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vaskerom er oppgrader med ny membran i nyere tid. Årstall er usikkert.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i god stand med normal slitasje.
Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel er målt til 3 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Det synes som om belegg er tilsluttet sluk med klem-ring.
Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Belegg på gulv. Malt strie på vegg. Malt tak. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luften-spalt i dør for til-luft.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

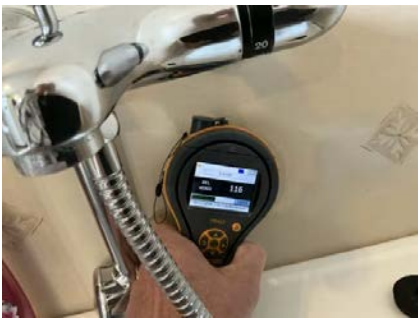
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor i vegg ved vaskemaskin uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.23 Våtrom: Bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Vinyl på vegg. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert etter byggeår. Årstall er usikkert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Vindu og dør er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusjkabinett vindu mot fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. TG 3 membran på grunn av svimerker på belegg ved badekar og dusjkabinett. Membran før øvrig. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Våtroms-belegg/vinyl en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bytte av belegg på gulv kan vurderes. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av belegg på gulv. Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Belegg på gulv. Malt strie på vegg. Malt tak.
Servant med skuffeseksjon.
Speil-skap.
Badekar.
Dusjkabinett.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dør tar i karm og har behov for justering TG 2.
Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med utkast i vegg.
Rommet har ingen til-luft TG 2.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende vaskerom.
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.
Hull-taking (ved dør) er foretatt i et område som ikke er spesielt utsatt for vann.
Det dusjes i dusjkabinett og gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.24 Øvrig: Vedskjul/carport.**Beskrivelse**

Belegningsstein på gulv. Vegger med støttemur og søyler. Pulltak tekker med imitert takstein (stålplater med beleg).

Oppsummering av øvrig**TG-3**

TG 3 på grunn av blant annet. Drypp-lekkasje fra tak og fukt/råteskade i takkonstruksjon.
Skade på tekking. Overgang mellom vegg på bolig og tak er ikke fagmessig utført. Sprekker i støttemur mot nabo.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**



6.25 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Rekvirentens navn Wendy Pollack	Plass for tinglysingsstempel Tinglyst 31.07.2013 Dokumentnr. 639039
Adresse Årdalsgata 5	
Postnr. Poststed 4014 Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 25055624677	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	53	790		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
25055624677	Wendy Pollack	1/1
MOTTATT 10 JUL 2013 12/4380		

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal		
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		
1				13				25				37					
2				14				26				38					
3	B	2	B	15				27				39					
4	B	3	B	16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
				Sum tellere:				5		= nevner:		5					

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Løft tilhører snr.4

Dato 10.07.2013	Utstederens underskrift <i>Wendy Pollack</i>
---------------------------	---

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato 10.07.2013 Wendy Pollack	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Wendy Pollack</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	--	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering.				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
53	790			Stavanger
Dato		Stempel og underskrift		
29.07.2013		Susanne Kråkernes STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYLIVSUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN		

Noter:
<ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
<p>Tinglyst 31.07.2013</p> <p>Dokumentnr. 639039</p>

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------



UTEAREAL 1/6

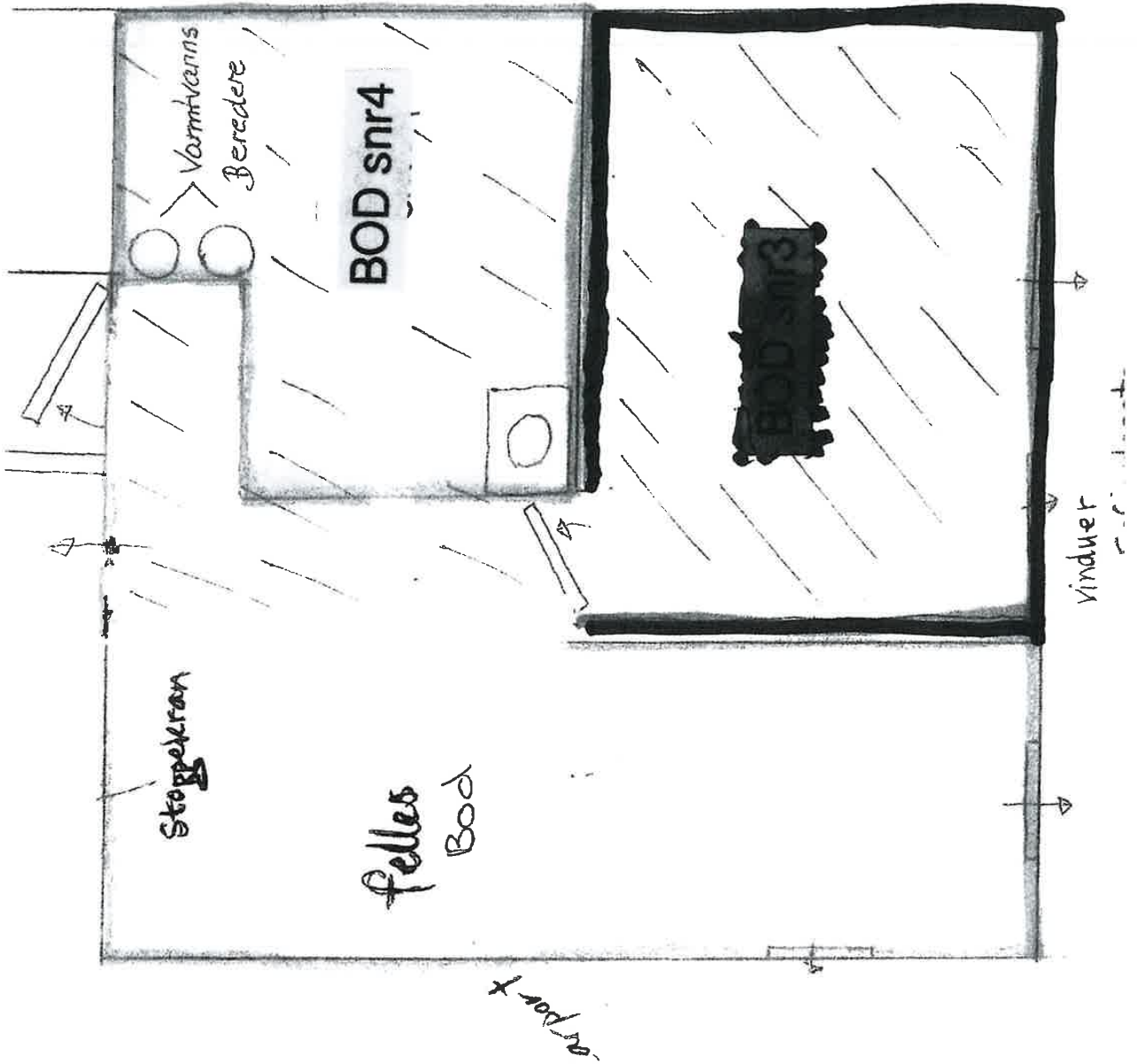
1100

53

790

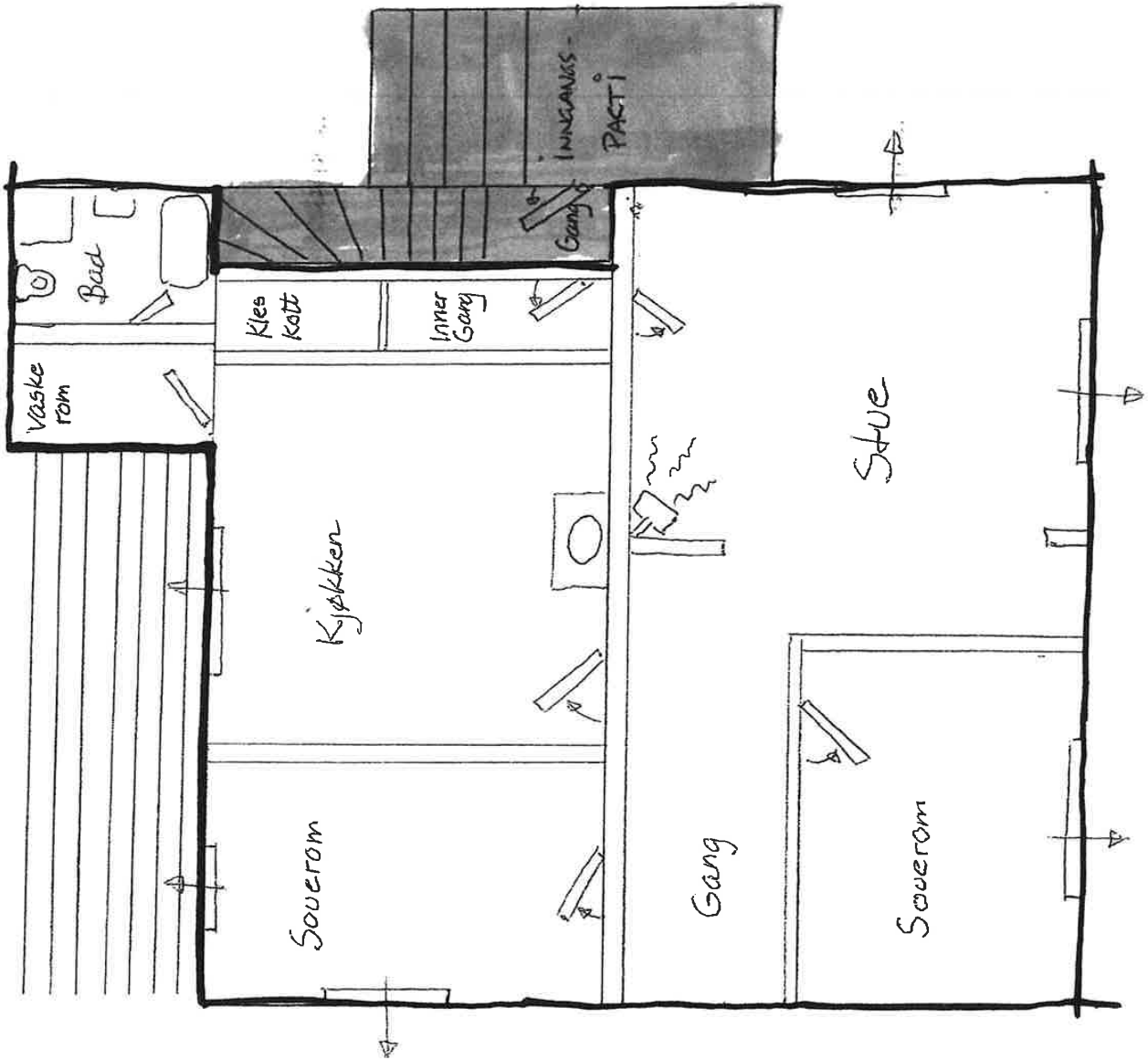
Blatt 2 av 5

Kjeller



SNR 3

1 Etage



RAMME SR 3

AVMERKET FELLESONNOMRÅDE

1 Etage vanger nr. 53. om 790

Vedlegg 3 av 5

SNR 4 2 Etage

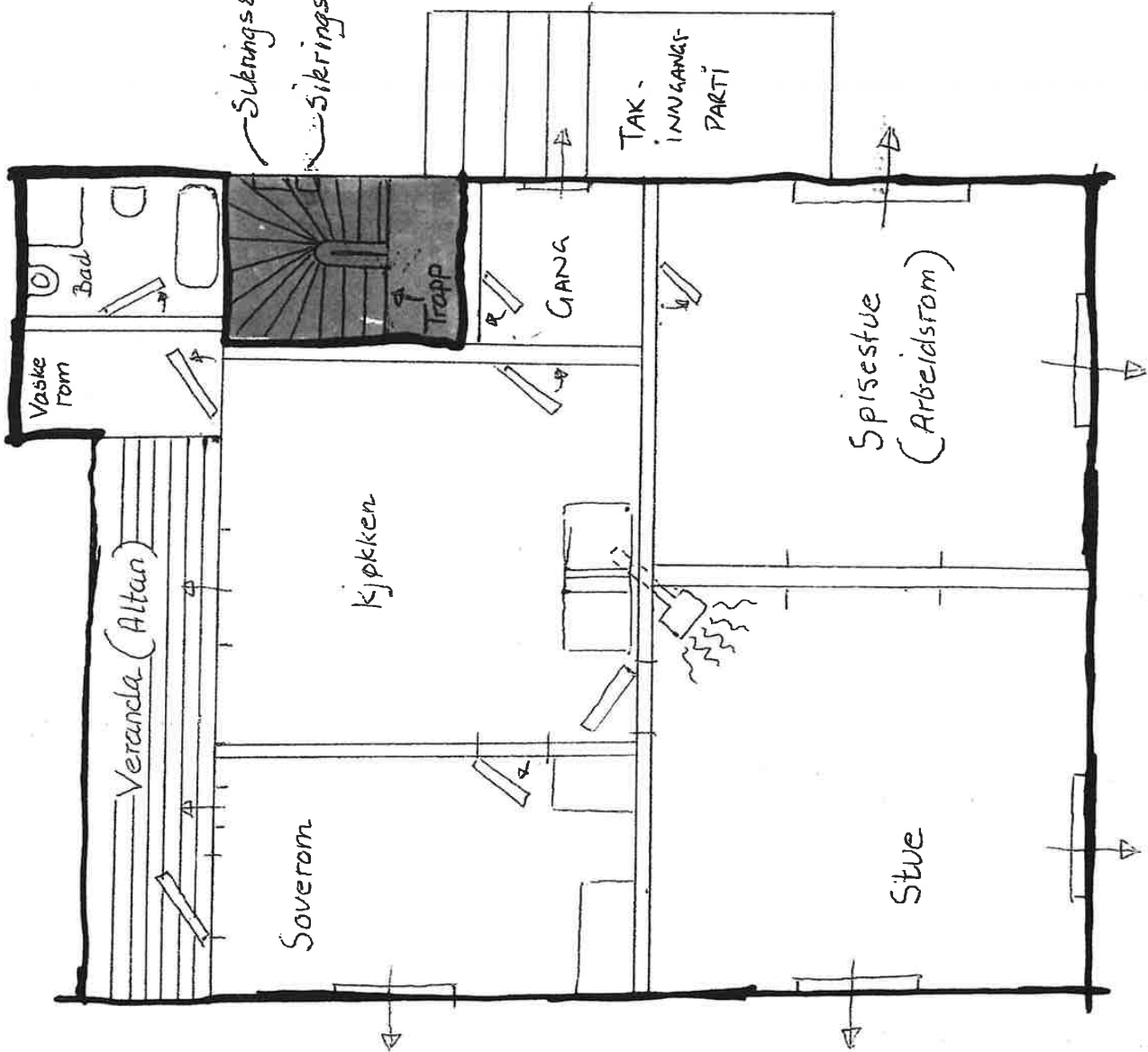
Sikringskopp 2 etage

Sikringskopp 1 etage

Ramme SNR 4

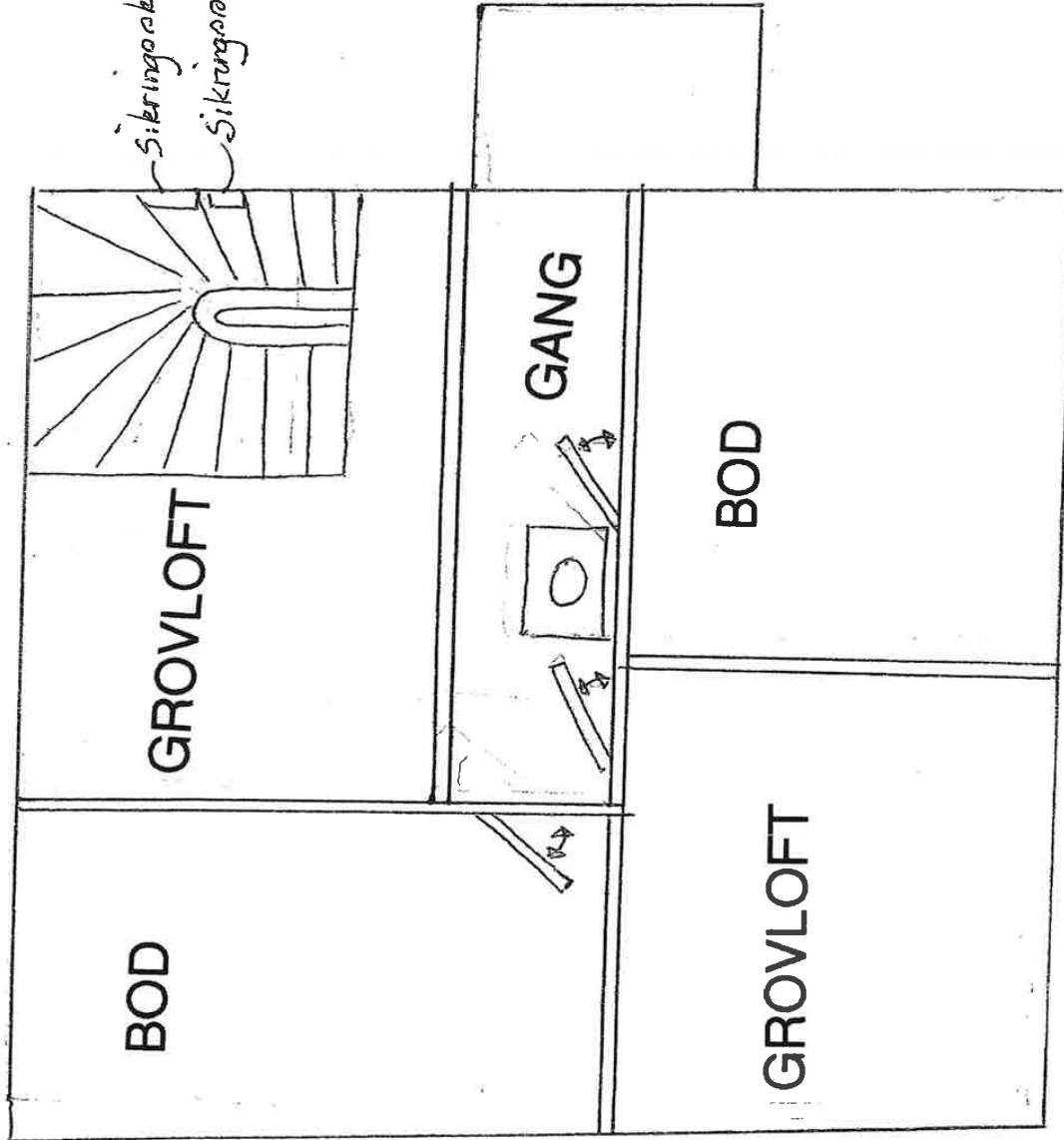
Aumerket felles område

1103 Stavanger gnr. 53 bnr. 790
Vedlegg 4 av 5



TB SNR 4 (hele etasjen)

Loft
Sikringokap 2 etage 1+2.
Sikringokap 1 etage



1163 Stavanger gnr. 53 bnr. 790
Veiering 5 av 5

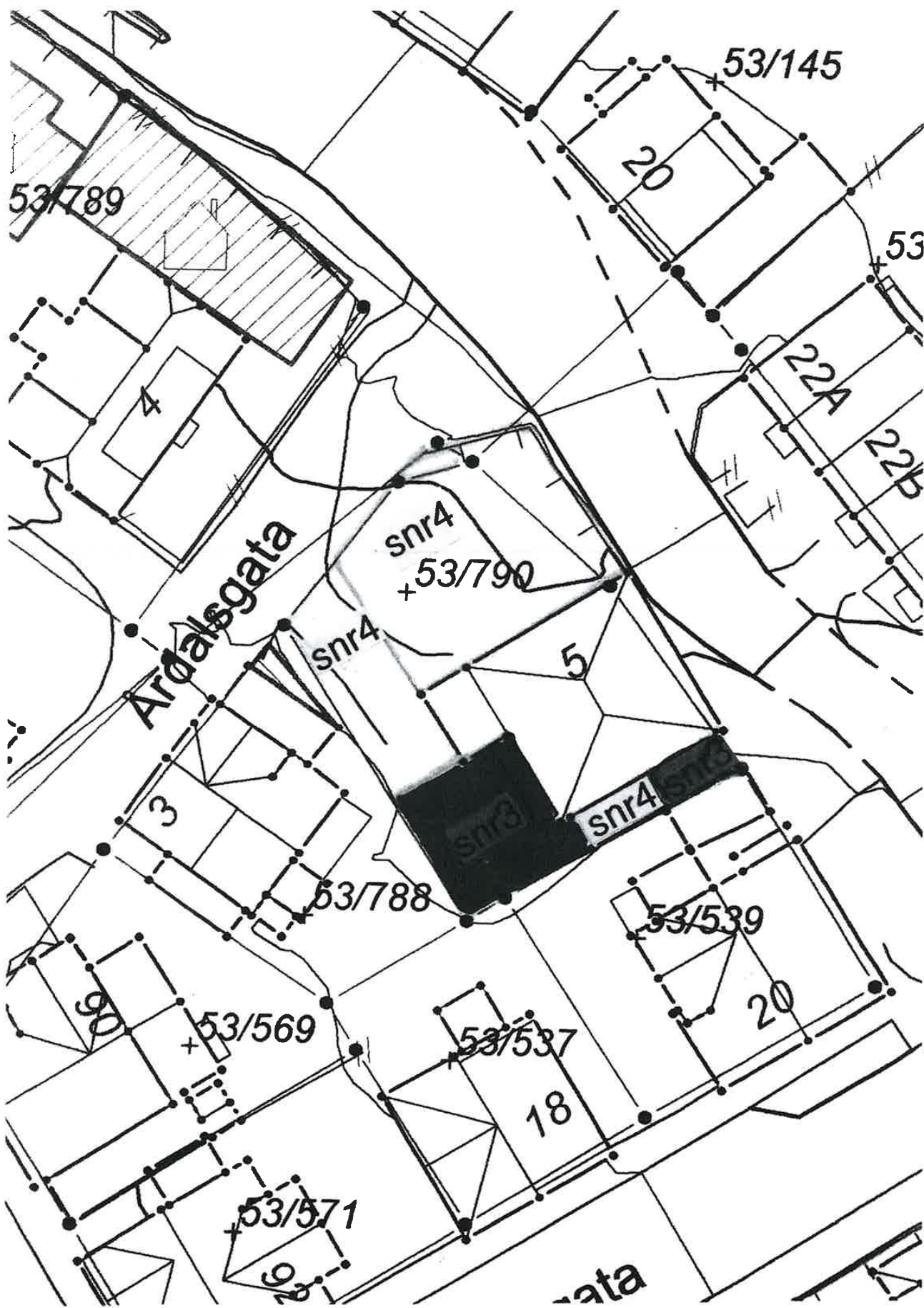
LOFT 3/6

Vedtekter for sameiet Årdalsgata 5

Eiendommen Gnr. 53 Bnr. 790 i Stavanger Kommune.

Stavanger, 29.07.2013

- Gnr. 53, Bnr. 790 består av to seksjoner. Seksjon 3 = 1 etg, Seksjon 4 = 2.etasje og loft.
 - Sameiet består av 2 styremedlemmer, en fra hver seksjon.
 - Hver seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøk.
 - Begge seksjoner (3 og 4) har tilgang til kjeller, stoppekran og VVS bereder for vedlikehold, utskifting og lignende. Kjelleren er for øvrig delt mellom seksjonene som vist på tegning.
 - Begge seksjoner (3 og 4) har tilgang til sikringskapene loft via fellesområde merket.
 - Seksjonseiere eier uteområdet i felleskap.
 - Utearealet er merket med fargekoder på vedlagt kart hvor gult repr. Seksjon 4, og rødt er merket for seksjon 3.
 1. Seksjon 3 disponerer ytterkant av carport, som vist på vedlagt kart merket i rødt. Carporten er for øvrig delt i to like store deler hvor den innerste delen merket i gult er disponert av seksjon 4.
 2. Seksjon 4 disponerer oppstillingsplassen / innkjørselen som merket med gult på kartet.
 3. Hver seksjonseier har adkomstrett til parkering.
 4. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene, benyttes lov om eierseksjoner av 23.05.1997, nr. 31.
-



UTEAREAL DETALJ. 2/6

Nabolagsprofil

Årdalsgata 5 - Nabolaget Nylund/Storhaug - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Lervigtunet Linje 4, X74	5 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	21 min	1.5 km
Stavanger Sola	19 min	

Skoler

Nylund skole (1-7 kl.) 626 elever, 29 klasser	5 min	0.4 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 24 klasser	12 min	0.9 km
Våland skole (1-7 kl.) 542 elever, 23 klasser	26 min	1.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	15 min	1.1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	16 min	1.2 km
Stavanger katedralskole 375 elever	20 min	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Storhaug	10 min
Kyviks vei	10 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

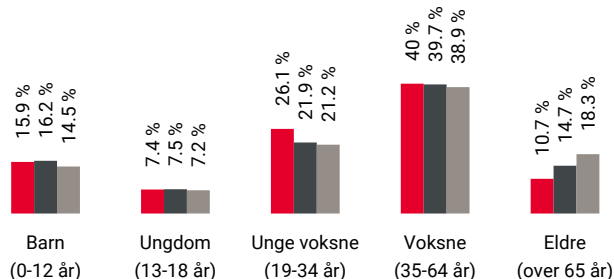
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylund/Storhaug	2 448	1 135
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	0.1 km
Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.4 km
Biå Steinerbarnehage (1-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km


Dagligvare


Coop Extra Lervig Post i butikk	4 min 0.3 km
Rema 1000 Storhaug Søndagsåpent	4 min 0.3 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler


 1. Egen bil

 2. Sykkel

 3. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 79/100

 **Gateparkering**
Lett 78/100

Sport

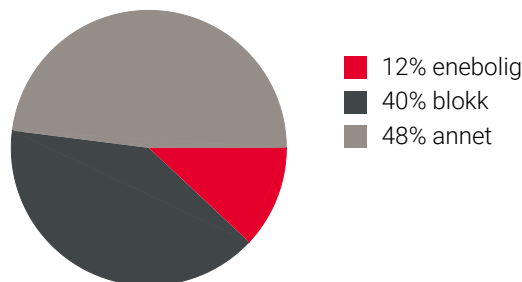
 Nylund skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill 0 km

 Lysefjordgt-Avaldnesgt.-Nærmiljøanl... 4 min 
Ballspill 0.3 km

 SATS Base Storhaug 6 min 

 Aura treningssenter 6 min 

Boligmasse



«Et rolig og trygt sted å bo. Vi har naturen rundt oss, samtidig som sentrum er kun noen minutters gange unna. Beboerne er høflige og hyggelige. Bedre sted finnes ikke. Fantastisk!»

Sitat fra en lokalkjent

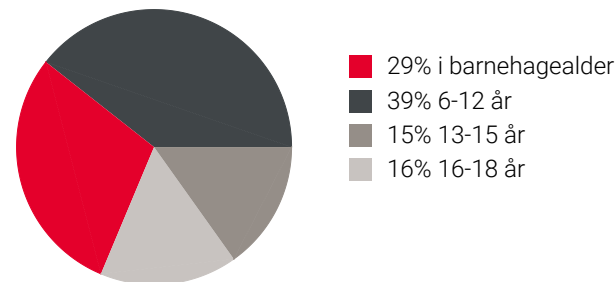


Varer/Tjenester

 Mediegården 17 min 

 Apotek 1 Østre Bydel 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

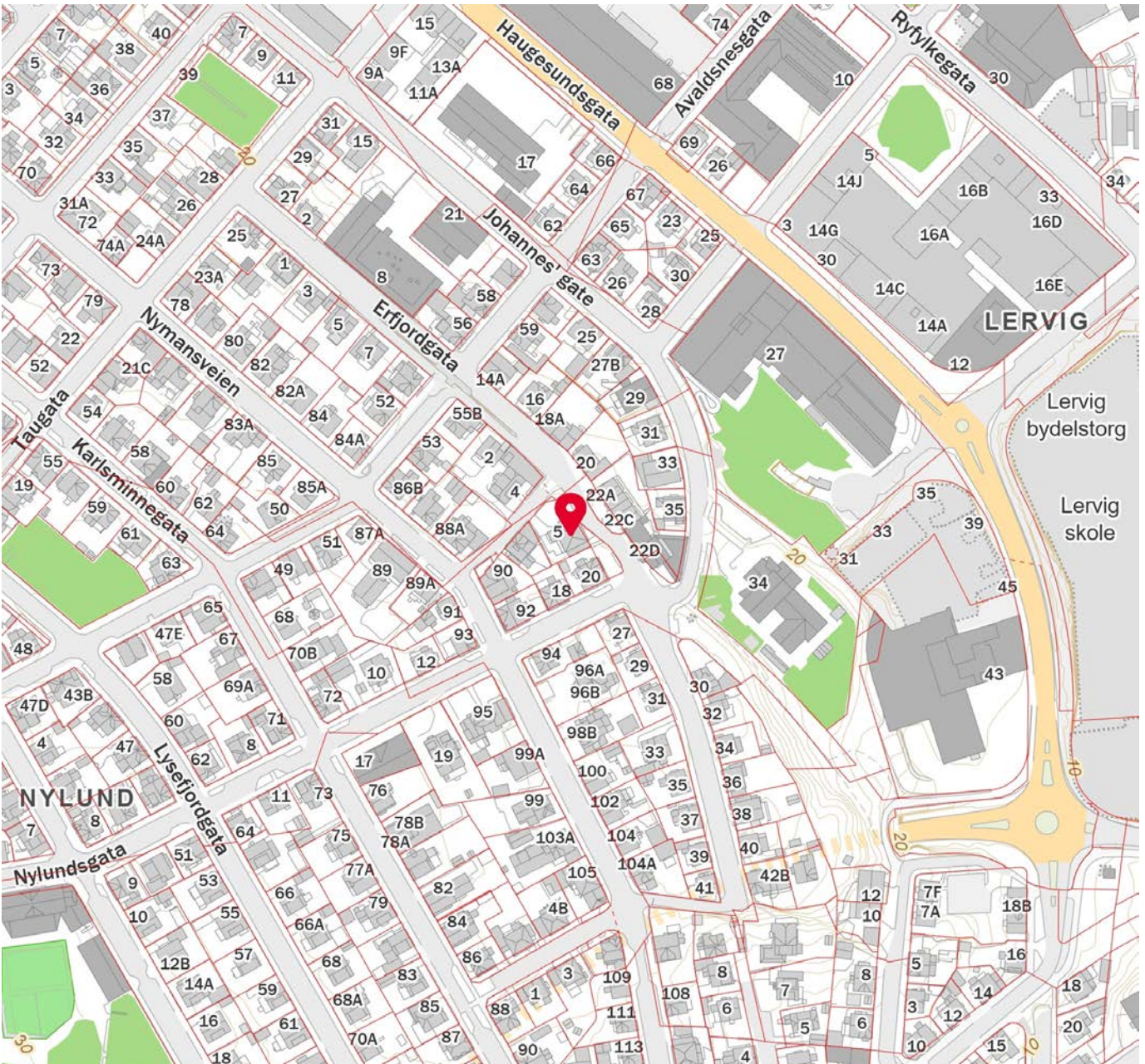
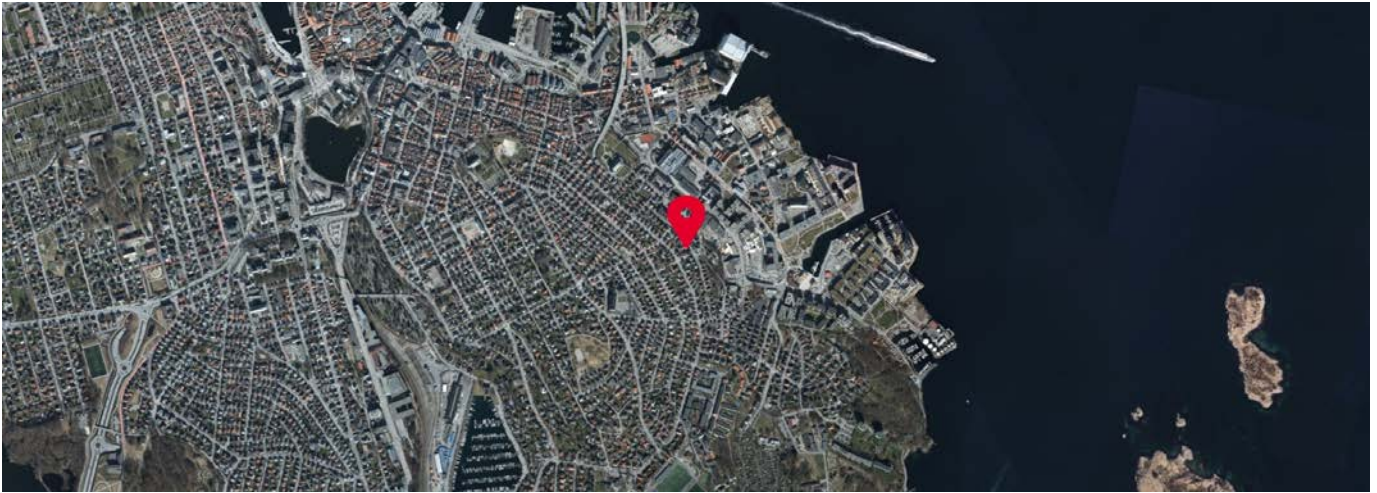


0% 45%

 Nylund/Storhaug
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


Rettt skal være rett. For alle.



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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Årdalsgata 5
4014 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gerry Carlmark

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 48 358
E-post: gerry.carlmark@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre