



aktiv.

Bersagel - Lekker fritids-
eiendom. Flotte solforhold!

Bersagelveien 325
4311 Hommersåk





Trond Kristoffersen

Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil 45 00 77 61

Email Trond.Kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3

4306 Sandnes

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 790 000 + omk.

Omkostninger: 60 892 *

Totalt inkl. 1 850 892

omkostninger:

Selger: Tomasz Robert Skula

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1965

Bra/P-rom: 72 m²/ 72 m²

Gnr./bnr.: 100/210

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 3150 m²

Oppdragsnr.: 56220164

* Regnet ut fra prisantydning.



Hytte i naturskjønne områder.

Velkommen til visning i Bersagelveien 325

Naturskjønt område like utenfor Hommersåk. Flott hytte med tomt på 3150 kvm. Flott plass for barn og voksne til å utfolde seg. Gode solforhold kan nytes til nydelig utsikt. Ca 5 min å gå til hytten fra Bersagelveien.

Nedre Hetland, Hommersåk. Hytta er et godt utgangspunkt for fotturer og sykkelturner i Hommersåk området. Lett tilgjengelig fra både Sandnes, Stavanger og regionen forøvrig. Med kort vei til både Sandnes og Stavanger er dette en hytte man virkelig får muligheten til å benytte alle helger.

Hilsen

Trond Kristoffersen

Velkommen til Bersagelveien 325

Flott og moderne hytte med panorama utsikt.
Tomt på 3150 kvm - Gode solforhold









Her kan du lese om eiendommen

INNHold

1. etg p-rom: Entré/gang, stue/kjøkken m/vedovn og utgang til terrasse, 3 soverom og bad/vaskerom. Kryploft s-rom: Uinnredet loft.

STANDARD

Vi har gleden av å presentere en flott og moderne hytte med panorama utsikt. Hytten, som ble påbygget og renoverert i 2019, fremstår med høy standard.

Man kommer inn i en gang med plass til yttertøy og sko.

Videre går man inn i en romslig stue med mange store vindusflater. De store vindusflatene i kombinasjon med lekre fargevalg og nydelig utsikt gir en god opplevelse i rommet. Formen på stuen gir den et tiltalende preg og den fremstår som lett å møblere. Fra stuen er det utgang til terrassen og balkongen, som lett blir en del av stuen på sommerstid. Sentralt i rommet er det en vedovn som gir en knitrende god stemning og en god varme.

I åpen løsning fra stuen er det en flott kjøkkeninnredning med integrert komfyr, steiketopp og oppvaskmaskin. Praktisk å kunne underholde gjestene samtidig som man tryller frem de flotteste retter.

Hytten har 3 kjekke soverom, som alle har plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.

Baderommet er flislagt i moderne fargevalg og er innredet med dusjhjørne, vask i seksjon m/tilhørende speil og belysning, samt vegghengt wc. Gulvvarme

sørge for at trøtte morgenføtter får en god opplevelse. Et bad for den beste velvære!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 - det er kun registrert 4 stk TG2:

GRUNN / FUNDAMENT:

Totalvurdering: Skjevheter i fundament grunnmur i betongblokker, påregnelig normalt med enkelte riss/sprekke i ringmur. Fundament med søyler er tilsynelatende oppgradert i senere tid og anses til å være i normal stand.

Anbefalte tiltak: For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

TAKKONSTRUKSJON:

Totalvurdering: Takkonstruksjon og taktekning er oppgradert i senere tid. Deler av isolasjon på loft ligger noe tett inntil sutak ved sperre enden dette kan hindre tilstrekkelig utluftning, luftespalte i berørt områder kan med fordel åpnes opp. Anbefalte tiltak: Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.

BAD/VASKEROM:

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk: Baderom er i normal stand, tilstandsgrad gitt pga. at dokumentasjon på oppføring av våtrom (2017) ikke er fremlagt. Kan dette være noe for deg?

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!

BELIGGENHET

Naturskjønt område like utenfor Hommersåk. Flott hytte med tomt på 3150 kvm. Flott plass for barn og voksne til å utfolde seg. Gode solforhold kan nytes til nydelig utsikt. Ca 5 min å gå til hytten fra Bersagelveien.

Nedre Hetland, Hommersåk. Hytta er et godt utgangspunkt for fotturer og sykkelturner i Hommersåk området. Lett tilgjengelig fra både Sandnes, Stavanger og regionen forøvrig. Med kort vei til både Sandnes og Stavanger er dette en hytte man virkelig får muligheten til å benytte alle helger.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Adkomst

Nedre Hetland. Kjør inn Bersagelveien, stopp ved skilt på høyre side etter ca 2 km (Aktiv har skilt ved veien på fellesvisninger). Følg stien til hytten, ca 5 min å gå. Se kart vedlagt i salgsoppgaven. Det følger ikke med parkeringsplass.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Fritidsbolig som er oppført på søyler i betong og ringmur

Areal

Bra/P-rom: 72/72 m²
1.etg: 72 Bra

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Vedovn i stuen, ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Tomten

3150 kvm eiet tomt. Tomten er opparbeidet i naturlige omgivelser. Grunneier:

Vei/vann/avløp

Det er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Det må påregnes at det vil komme pålegg om dette.

Iflg selger er vannet inn i hytten hentet fra en liten bekk og avløpet går i felles rør ned til en kum. Det foreligger ikke dokumentasjon på at vann og avløp er søkt om/godkjent slik det er i dag og 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.



Lekker utsikt fra stuen!





Åpen sosial løsning



Kjøkkenet ligger i en åpen sosial løsning med stuen.

Stuen kan naturlig deles inn i flere soner - god plass til både sofakrok og spisebord.

Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse - praktisk når du skal grille eller spise frokost utendørs.







Hytten har 3
kjekke soverom,
som alle har
plass til
garderobeskap
og ulike
hylleløsninger.



Baderommet er fliselagt i moderne fargevalg og er innredet med dusjhjørne, vask i seksjon m/tilhørende speil og belysning, samt vegghengt wc.

Gulvvarme sørger for at trøtte morgenføtter får en god opplevelse.

Et bad for den beste velvære!





Bersagelveien 325

Formuesverdi

Formuesverdi kr 37 256,-.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 2 640,- pr. år

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 20.04.2018.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 100 Bnr. 210 i Sandnes kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Dagboknr: 1966/4598-2/43 Best. om adkomstrett, 13.08.1966
rettighetshaver:Knr:1102 Gnr:100 Bnr:10
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:100 Bnr:8

Dagboknr: 1966/2157-2/43
Bestemmelse om veg, 22.04.1966
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:100 Bnr:210
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:100 Bnr:211

Dagboknr: 1966/4598-1/43
Bestemmelse om vannrett, 13.08.1966
rettighetshaver:Knr:1108 Gnr:100 Bnr:210

Ovennevnte avtaler kan fås ved henvendelse megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse iflg. Kommuneplan for Sandnes 2019-2035, planID 201811, ikrafttredelse: 11.03.2019. En del av tomten (1 kvm) er markert med ras- og skredfare.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
44 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 790 000,-))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

60 892,- (Omkostninger totalt)

1 850 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Energimerking

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

Løsøre og tilbehør

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

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som

ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man 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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt et vederlag tilsvarende kr 52 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er revidert/opprettet 07.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

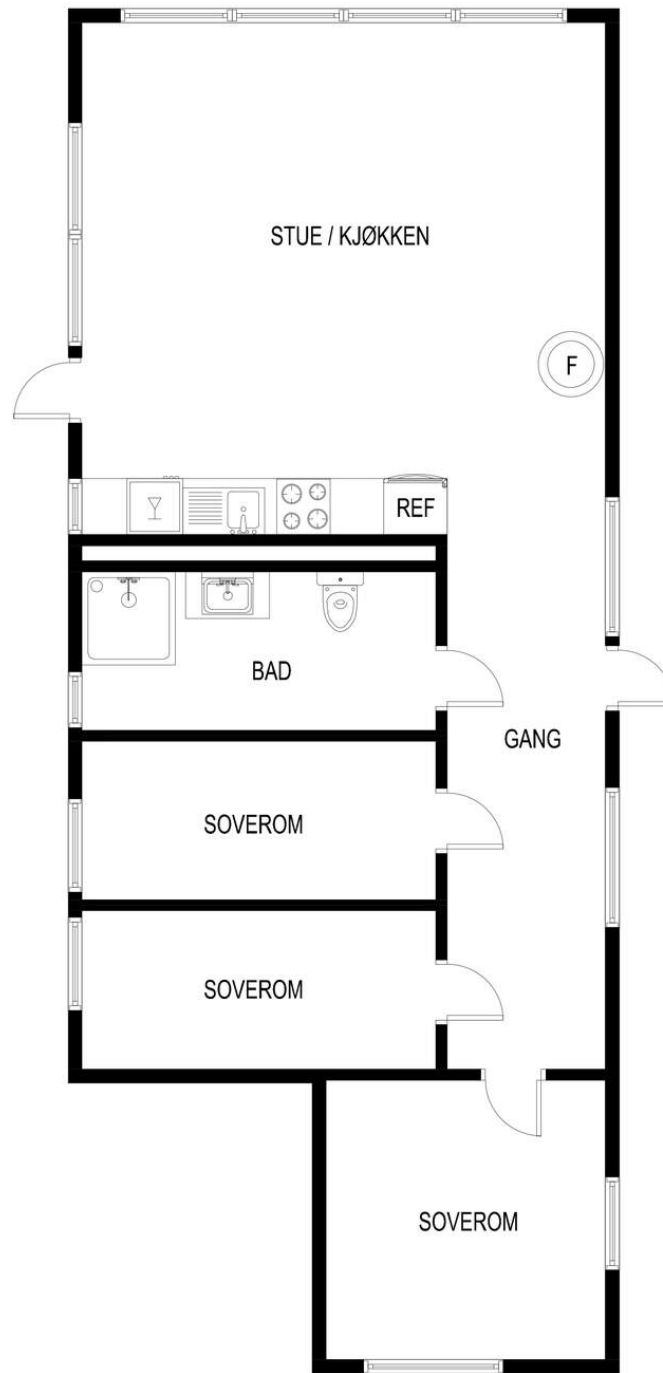
Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Rådhusgata 3, 4306 Sandnes
Organisasjonsnummer: 834001942

Trond Kristoffersen
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 45 00 77 61
E-post:
Trond.Kristoffersen@aktiv.no



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Bersagelveien 325

Avstand til sjø

1.5 km



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	32 min 🚗
🚉 Bystasjonen Linje 50, 59	22 min 🚗 16 km
🚉 Sandnes Sentrum stasjon Linje 50, 59	22 min 🚗 16.2 km
🚉 Hetland Linje 45, N96	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Skakkenuten nord Linje 45, N96	3 min 🚶 0.3 km

Avstand til byer

Sandnes	22 min 🚗
Stavanger	33 min 🚗
Bergen	5 t 10 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Maxi Sandnes	20 min 🚗
🚗 Obs Bygg Sandnes	19 min 🚗

Havner i området

- Hommersåk havn
Drivstoff, matvarer
- Vadholmen
- Litle Teistholmen



Aktiviteter

Riska Ridesenter	7 min 🚗
Breivig badestrand	7 min 🚗
Hogstadvika	11 min 🚗
Lutsi Hestesenter	12 min 🚗
Alsvik Natursenter	18 min 🚗
Metro Bowling Sandnes	18 min 🚗
Holmavika	23 min 🚗
Rogaland Arboret	23 min 🚗

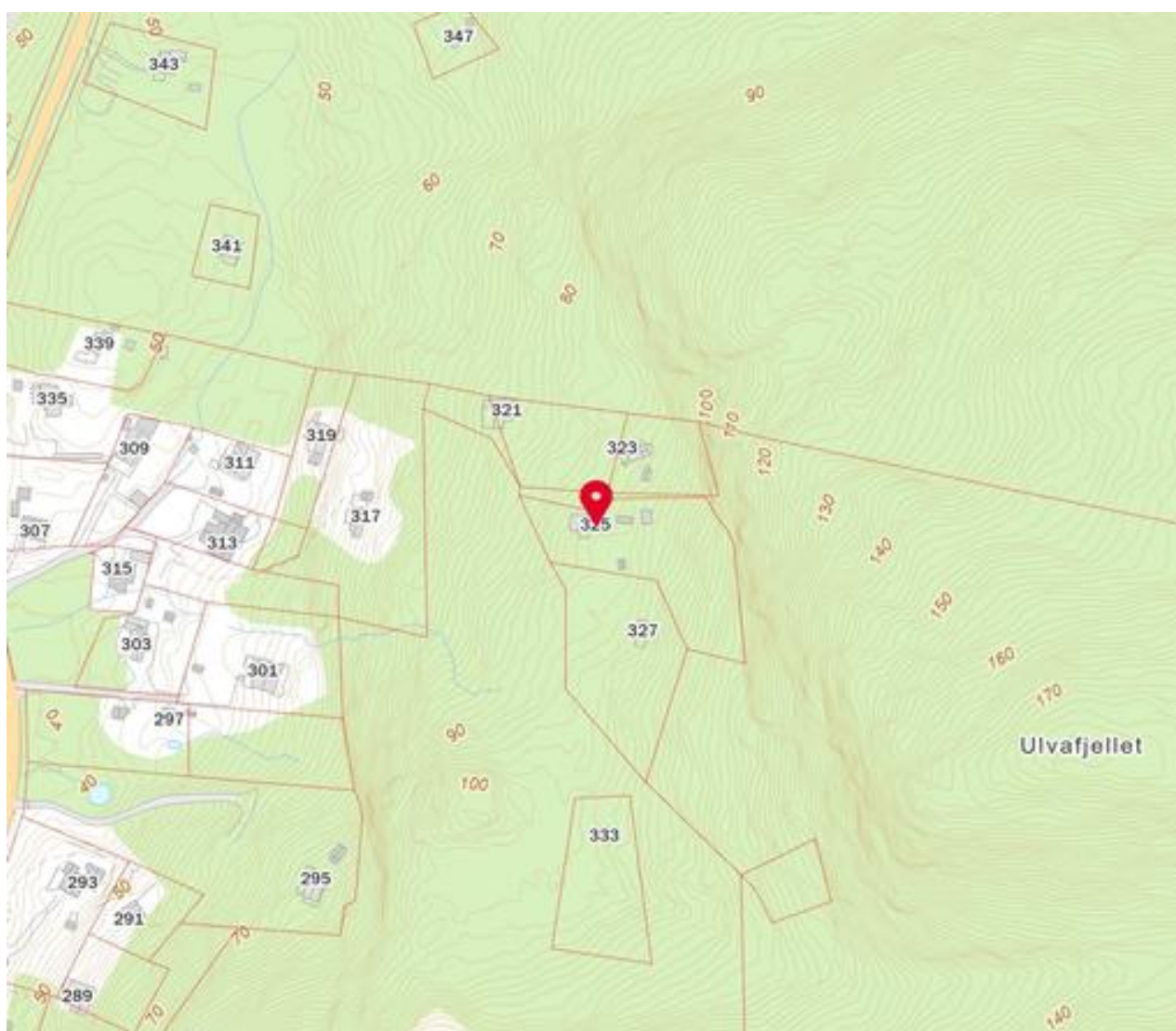
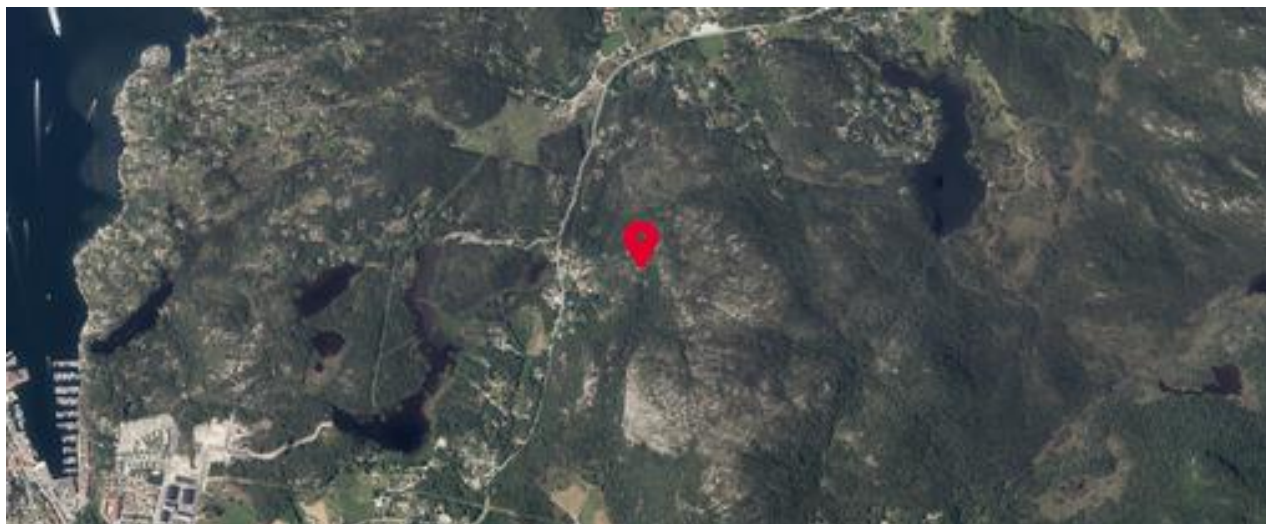
Sport

🏀 Riska skole Ballspill, friidrett	5 min 🚗 2.6 km
🏀 Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 🚗 2.7 km
🏊 Sport 4 you	3 min 🚗
🏊 SATS Hana	17 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	4 min 🚗 2.6 km
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	4 min 🚗 2.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	56220164		
Adresse	Bersagelveien 325		
Postnummer	4311	Poststed	HOMMERSÅK
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5år8mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	sr bank1	Polise/avtalenr.	14937945
Selger1fornavn	Tomasz Robert	Selger1etternavn	Skula

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

TamasiBygg

Redegjør for hva som er gjort og når

ny bad 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

TamasiBygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

til komuna

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Redegjør for hva som er gjort og når

terrasse , fasade 2017

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

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

Firmanavn

Elektriker 1 Sandnes AS

Redegjør for hva som er gjort og når

el-anlegg er gjort på nytt av Elektriker 1 Sandnes AS og Lyse AS 2017

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Elektriker 1 Sandnes AS 2017

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Elektriker 1 Sandnes AS 2017

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Skula, Tomasz Robert

Signert av



TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Fritidsbolig

ADRESSE

Bersagelveien 325
4311 HOMMERSÅK

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Duo Takst
Walther Schoenmaker

Vesthagen 4 4344
BRYNE

ws@duotakst.no
48055432

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

Skjevheter i fundament grunnmur i betongblokker, påregnelig normalt med enkelte riss/sprekk i ringmur. Fundament med søyler er tilsynelatende oppgradert i senere tid og anses til å være i normal stand.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:

Takkonstruksjon og takteking er oppgradert i senere tid. Deler av isolasjon på loft ligger noe tett inntil sutak ved sperre enden dette kan hindre tilstrekkelig utluftning, luftespalte i berørt områder kan med fordel åpnes opp.

Anbefalte tiltak:

Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.

BAD/VASKEROM

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Baderom er i normal stand, tilstandsgrad gitt pga. at dokumentasjon på oppføring av våtrom (2017) ikke er fremlagt.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

DRENERING

Totalvurdering:

Påviste forhold vurderes ikke å ha vesentlig betydning så lenge hytte er plassert på søyler over bakkenivå.

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:

Det kan foretas målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen ved behov.

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, radon, 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 takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/6274c55346e0fb0001e30d82>

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	INFORMASJON OM OPPDRAGET
----------	---------------------------------

Oppdrag opprettet: 06.05.2022	Befaringsdato: 06.05.2022	Rapportdato: 18.05.2022
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

HJEMMELSHAVERE	
Navn: TOMASZ ROBERT SKULA	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja Kommentarer Ettersendt 10.05.2022.	

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN
----------	-----------------------------------

Navn: Walther Schoenmaker	Firma: Duo Takst
Adresse: Vesthagen 4, 4344 BRYNE	
Telefon: 48055432	E-post: ws@duotakst.no
Om takstmannen: Om takstmannen: Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.	
Dato: 18.05.2022	Sted: BRYNE

5	BOLIGINFORMASJON
----------	-------------------------

Adresse: Bersagelveien 325, 4311 HOMMERSÅK		
Gårdsnummer: 100	Bruksnummer: 210	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 1108	Festenummer:	
Boligtype: Fritidsbolig	Byggeår: 1965 Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi på nett.	

Generell beskrivelse av boligen

Fritidsbolig ved Bersagel, utenfor sentrum av Hommersåk.
Eiendommen ligger på et høydedrag med utsikt mot Riskafjorden i fasade vest.

Fritidsbolig som er oppført på søyler i betong og ringmur.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører med isolerglass.

Fritidsbolig med innlagt strøm, og vann.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak med parkett.
Innvendige vegger i ferdig malte overflater, himling i trepaneler.

Fritidsbolig er i hovedsak total renoveret i periode 2017-2019 og er generelt god stand.
Enkelte tilstandsvurderinger som gitt er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

TILTAK

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2017	2017 -2019 Renoveret fritidsbolig inn og utvendig	Ikke fremlagt, ifølge eier er det brukt fagarbeidere.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 72	Primærrom 72	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.	Beskrivelse sekundærrom	
KRYPLOFT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 0	Primærrom 0	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Arealene er ikke måleverdig.	Beskrivelse sekundærrom Uinnredet loft. (tilkomst via lofts luke utenfor, ved tak overbygg.	
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 72	Primærrom 72	SekundærRom 0

7	DRENERING	TG-IU
---	-----------	-------

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent

Kommentarer

Hytte er fundert på fjell med søylerog ringmur drenering finnes ikke.

Synlig grunnmursplast og topplast? Nei

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Boligen ligger i et skrående terreng men vurderes ikke å være spesielt belastet/utsatt for tilsig av overflatevann.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av drenering

Påviste forhold vurderes ikke å ha vesentlig betydning så lenge hytte er plassert på søyler over bakkenivå.

8	GRUNN / FUNDAMENT	TG-2
---	-------------------	------

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Søyler/Pilarer

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Totalvurdering av grunn/fundament

Skjevheter i fundament grunnmur i betongblokker, påregnelig normalt med enkelte riss/sprekk i ringmur. Fundament med søyler er tilsynelatende oppgradert i senere tid og anses til å være i normal stand.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

9	KRYPKJELLER
---	-------------

Finnes ikke/ikke relevant

10	FORSTØTNINGSMURER
----	-------------------

Finnes ikke/ikke relevant

11	RADONSIKRING	TG-IU
----	--------------	-------

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

12

ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

13

BALKONG/ TERRASSE

TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Balkong

Kommentarer

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke oppført i periode ca. 2017. Rekkverk balkong heller noe utover, ellers normal slitasje i overflater.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Tiltak Ja

Kommentarer

Overflater kan behandles.

14

VINDUER/DØRER

TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type Vinduer med 2-lags glass. Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja Kommentarer Utvendige fasade er i hovedsak oppgradert i periode mellom 2017- 2019, fagfolk skal har vært brukt. Vinduer og dører med varierende alder i hovedsak fra 2017 ifølge eier. Terrassedør fra 2012. Punkterte glass Nei

Totalvurdering Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.
Tiltak Ja

15	YTTERVEGGER	TG-1
----	-------------	------

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja Kommentarer Utvendig kledning i hovedsak skiftet i 2019 Fasade Stående kledning Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei Musetetting Ja Lufting av kledning Ja Kommentarer Noe liten avstand mellom kledning og terreng/fjell mot terrasse, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon Utvendig stående beiset kledning fra 2019, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Tiltak Ja Kommentarer Normal vedlikehold.

16	LOFT	TG-1
----	------	------

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvskjolder, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet inspisert? Ja

Kommentarer
Loftstrapp tilgjengelig fra utsiden, ved tak overbygg med vannmagasin.

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ja

Totalvurdering
Kommentar på utluftning registrert ved takkonstruksjon.

Tiltak Ja

Kommentarer
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Klaring mellom sutak og isolert ventilasjonsrør gjennom yttertak, kan føres til kondens anbefales utbedret.

17	RENNER OG NEDLØP	TG-1
-----------	-------------------------	-------------

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp
Takrenner og nedløp av aluminium skiftet i ca.2019, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning på sikt.

Tiltak Ja

Kommentarer
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

18	TAKKONSTRUKSJON	TG-2
-----------	------------------------	-------------

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Kommentarer
Besiktet fra bakken og loft.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt? Nei

Kommentarer
Begrenset inspisert pga. manglende adgang.

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ja

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Takkonstruksjon og taktekning er oppgradert i senere tid.
Deler av isolasjon på loft ligger noe tett inntil sutak ved sperre enden dette kan hindre tilstrekkelig utluftning, luftespalte i berørt område kan med fordel åpnes opp.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Enkelte luftespalter mellom sutak og isolasjon på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.

19**TAKTEKKING OG BESLAG****TG-1**

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**Kommentarer**

Taktekking er skiftet i senere tid antatt i periode 2017-2019.

Inspisert fra Fra bakken**Type tekking** Betongstein**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei****Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei****Totalvurdering av taktekking og beslag**

Normal slitasje i toppbelegget. Snøfangere mangler.

20**ETASJESKILLE****TG-1**

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja**Kommentarer**

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Totalvurdering

Fritidsbolig er i hovedsak renoverert i det fleste innvendige overflater i periode 2017 - 2019.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger i parketten/laminaten kan forekomme som følge av dette.
Vegger i stue bak vedovn, enkelte synlige skjøter som ikke er hel sparklet ellers normal slitasje i overflater.

21**ILDSTED****TG-1**

Type pipe Stål

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering
Vedovn er skiftet ut i senere tid, ingen spesielle merknader.

Tiltak Ja

Kommentarer
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

22	KJØKKEN	TG-1
-----------	----------------	-------------

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over komfyr Ja

Totalvurdering av kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys eik og lys benkeplate skiftet i senere tid, normale bruks slitasjer i overflater. Dekkplate til oppvaskmaskin tar i underskapet, påregnelig med noe justering av fronter/dører.

Tiltak Ja

Kommentarer
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

23	LOVLIGHET
-----------	------------------

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

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

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

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

24 TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

25 TRAPP

TG-1

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Utvendig trapp i impregneret tre, normal stand.

26 AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Anlegg er skiftet i ca. 2017-2019 av fagfolk ifølge eier.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Nei

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Avløpsnett er tilsynelatende tilkoblet i et felles avløpsrør som føres lenger til en tank, ikke nærmere kontrollert av taksmann.

Tiltak Ja

Kommentarer

For mer info konferer eier.

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

El anlegg og sikringsskap er skiftet i 2019 ifølge eier.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Selger opplyser at Elektriker 1 Sandnes AS har utført elektrisk arbeid, samsvarserklæring er ikke fremlagt men kvittering for arbeid er fremvist.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Ja

Kommentarer

Selger opplyser at det er foretatt el tilsyn, men dokumentasjon på dette er ikke framlagt.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Selger har fremvist kvittering for utførte arbeider - faktura 6117 Elektriker 131.01.2018.
For mer info konferer eier.

Tiltak Ja

Kommentarer

Dokumentasjon på arbeid fremskaffes.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør er skiftet i periode 2017-2019 fagfolk skal har vært brukt ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremlagt. Kursfortegnelse i sameskap viser til Roxel tekniske.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er plassert i sameskap på bad/vaskerom.

Er stoppekran funksjonstestet? Nei

Type Plastrør, Rør i rør system

Er fordelerskapet tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

30

VARMESENTRAL

TG-1

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Annet

Kommentarer

Varme forsyning med vedovn og elektrisk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Anlegg i hovedsak oppgradert i senere tid.

Når var siste service på anlegget? Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

31

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Plassert under kjøkkenbenk.

Årstall 2019 (antatt)

Størrelse ca. 116 liter

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i våtrom med sluk? Nei

Kommentarer

Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

Er berederen lekkasjesikret? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Tiltak Ja

Kommentarer

Vannstopper kan anbefales.

32

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Tiltak Ja

Kommentarer

Normal vedlikehold.

33

BAD/VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besøkt hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Baderom total renoveret i 2017 ifølge eier.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Vindu er plassert innenfor våtsonen, men beskyttet av glassdør i dusj.

Er materialer egnet? Nei

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

Kommentarer

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Tilstrekkelig lokal fall til sluk i dusj mindre fall utenfor hele gulvet, det finnes 2 sluker i gulvet.

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Kommentarer

Mansjett membran er påsmurt over selve klemring i sluk, membran under klemring i sluk er ikke synlig men antatt montert.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Kommentarer

Membran er synlig på vegg rundt rørføringer. Det er derimot ikke lagt silikon/tettesjikt i overgang fliser på vegg og rørgjennomføring i vegg til servant.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Baderom er i normal stand, tilstandsgrad gitt pga. at dokumentasjon på oppføring av våtrom (2017) ikke er fremlagt.

TG-1**SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk, fuktstyrt vifta i himling.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det veggghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Riss/sprekk i silikonfuge bak veggghengt toalett, silikonfuge må utbedres/skiftes ut.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Silikonfuger rundt rørgjennomføringer og bak veggghengt toalett anbefales utbedret/gjennomført.

TG-0**FUKTMÅLING**

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Dokumentasjon er på oppføring av våtrom er ikke fremlagt.

Beskriv

Kott/teknisk rom under fritidsbolig med teknisk anlegg vannforsyning -vannfilter, er ikke nærmere kontrollert eller funksjons testet av taksmann.

Vann pumpes opp fra en bekk ifølge eier, vannkvalitet er ikke kontrollert.

Tiltak Ja**Kommentarer**

For mer info om teknisk anlegg og vannforsyning konferer eier.



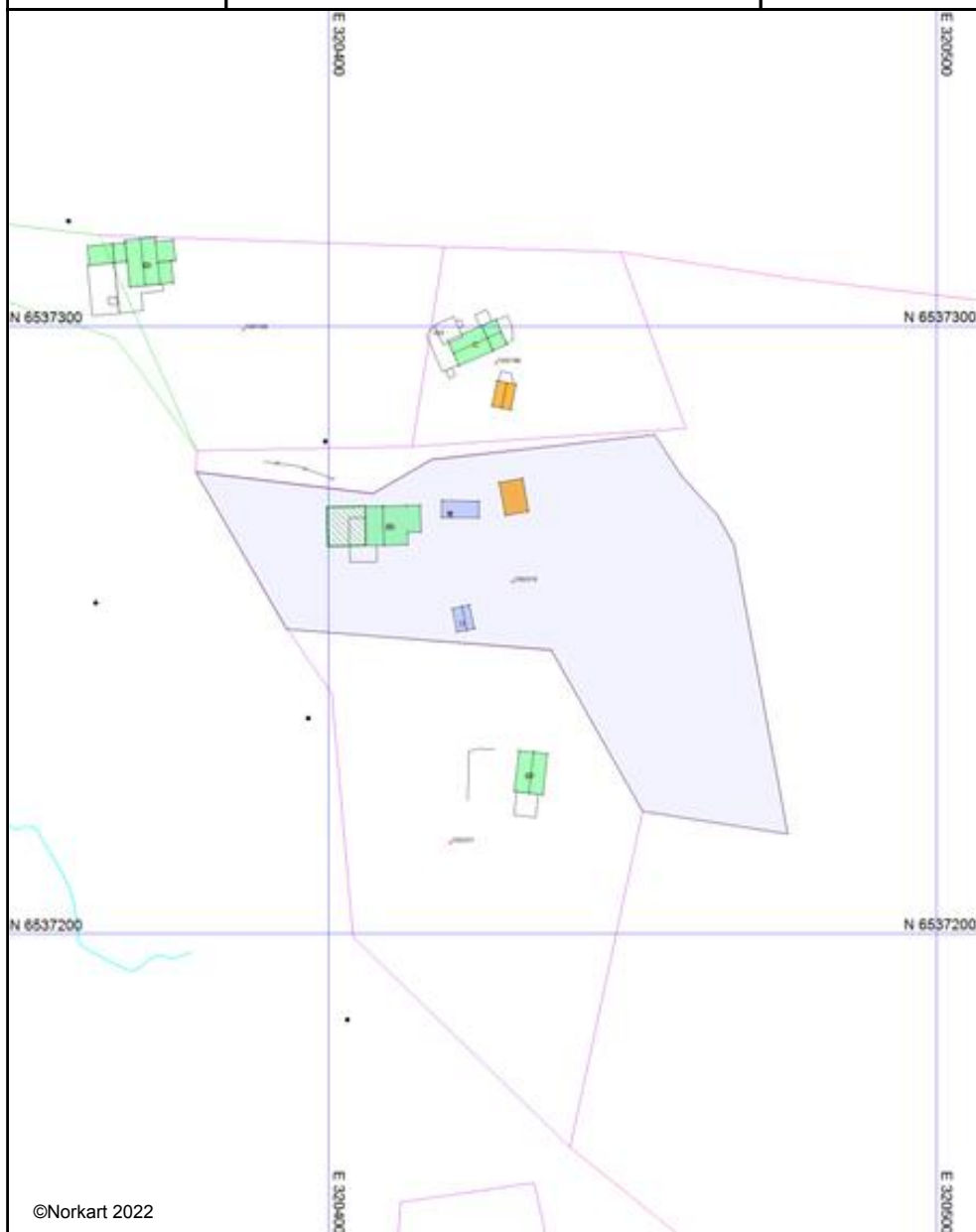
Sandnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 100/210
Adresse: Bersagelveien 325
Dato: 02.05.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

Kulturminner

- Kulturminne, fredet
- Kulturminner, verneverdig
- Kulturminner, under vurdering

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- ▨ Godkj. Nybygg
- ▨ Godkj. Tilbygg
- ▨ Godkj. Påbygg
- ▨ Godkj. Tiltak
- ▨ Omriss Tiltak

VEG

- Stikkrenne
- Ledningsnett EL**
 - Fordelingsskap
 - Høyspentledning
 - Mast Liten stolpe
 - Mast Stor stolpe
 - Mast
 - Mastomriss
 - Belysningspunkt

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Igangsettingstill.
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, Tiltak reg. (Meld.sak)
- Bygning, Unntatt fra saksbeh.
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Kyst

- Havflate
- Kystkontur

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Innsjøkant usikker
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk

Elv/Bekk kant usikker

- Elv/Bekk kant
- Kanal/Greft

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde
- Flaggstang
- Frittstående trapp
- Frittstående trapp kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Steingjerde
- Svømmebasseng kant
- Vegg frittstående
- Bru
- Bruavgrensning

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg. kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Menelinje

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?

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

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Bersagelveien 325, 4311 Hommersåk
Gnr. 100, bnr. 210 i Sandnes kommune

Oppdragsnummer:
56220164

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 51 77 80 00
E-post: Trond.Kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

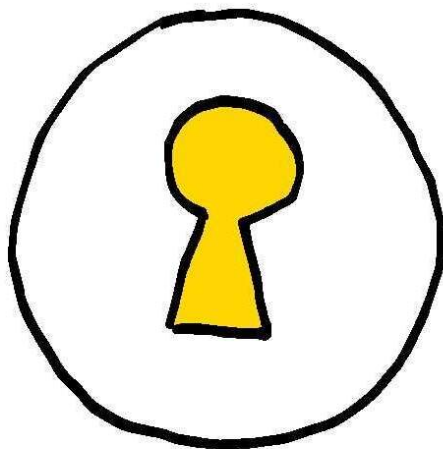
Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



Elsker du denne boligen, men er usikker på finansieringen?

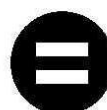


Vi kan gi deg et uforpliktende tilbud raskt
– allerede innen klokken 12 i morgen!

Gi beskjed til megler, så kontakter vi i Sandnes Sparebank deg.
Du kan også nå oss på telefon 51 67 67 00 eller lese
mer på sandnes-sparebank.no

For at det skal gå så raskt som mulig, anbefaler vi deg
å ha dette klart:

- De tre siste lønsslippene dine
- Siste skattemelding/selvangivelse
- Pass (hvis du ikke allerede er kunde hos oss)



Sandnes Sparebank

- enklere valg



Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre