

aktiv.

Hytte med flott utsikt  
og romslig tomt

Fiskåvegen 711  
/ 4121 Tau





**Marion Espedal**

Eiendomsmegler MNEF

**Mobil** 90 01 98 66

**Email** Marion.Espedal@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke**

Besøksadresse: Rådhusgaten 12.

Postboks 107.

4126 Jørpeland

## Nøkkelinformasjon

**Prisantydning:** 1 890 000 + omk.

**Omkostninger:** 63 220 \*

**Totalt inkl.** 1 953 220

**omkostninger:**

**Selger:** Sindre Flage  
Torkelsen

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1961

**Bra/P-rom:** 76 m<sup>2</sup>/ 76 m<sup>2</sup>

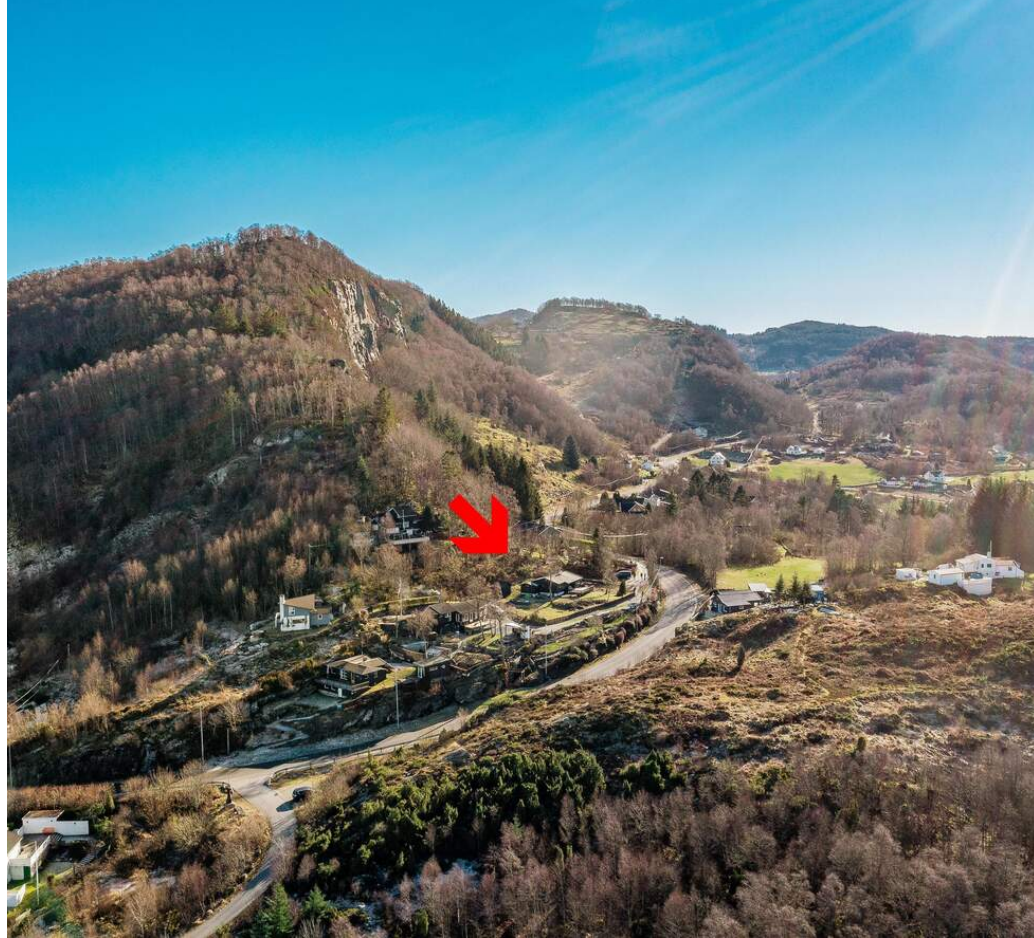
**Ant. rom:** 5

**Gnr./bnr.:** 11/119

**Tomtetype:** Eiet tomt

**Tomteareal:** 919 m<sup>2</sup>

**Oppdragsnr.:** 4230015



# Velkommen til Fiskåvegen 711

Det er en glede å kunne presentere denne innholdsrike hytta i Kjøllevik med kort reisetid ( kun 30 min) fra Stavanger og Nord-Jæren

Dette er en fritidseiendom som ligger lett tilgjengelig med kjørevei helt frem og parkering på egen tomt. Her får man alle fasiliteter med innlagt strøm, vann, avløp og fiber, med gode muligheter for "hyttekontor".

Hytta har hele 4 soverom og god boltreplass på romslig tomt, så her har man god plass til hele familien og kanskje noen gjester i tillegg.

Eiendommen har gode solforhold fra morgen til kveld med landlige omgivelser og kort vei til både sjø og turområder.

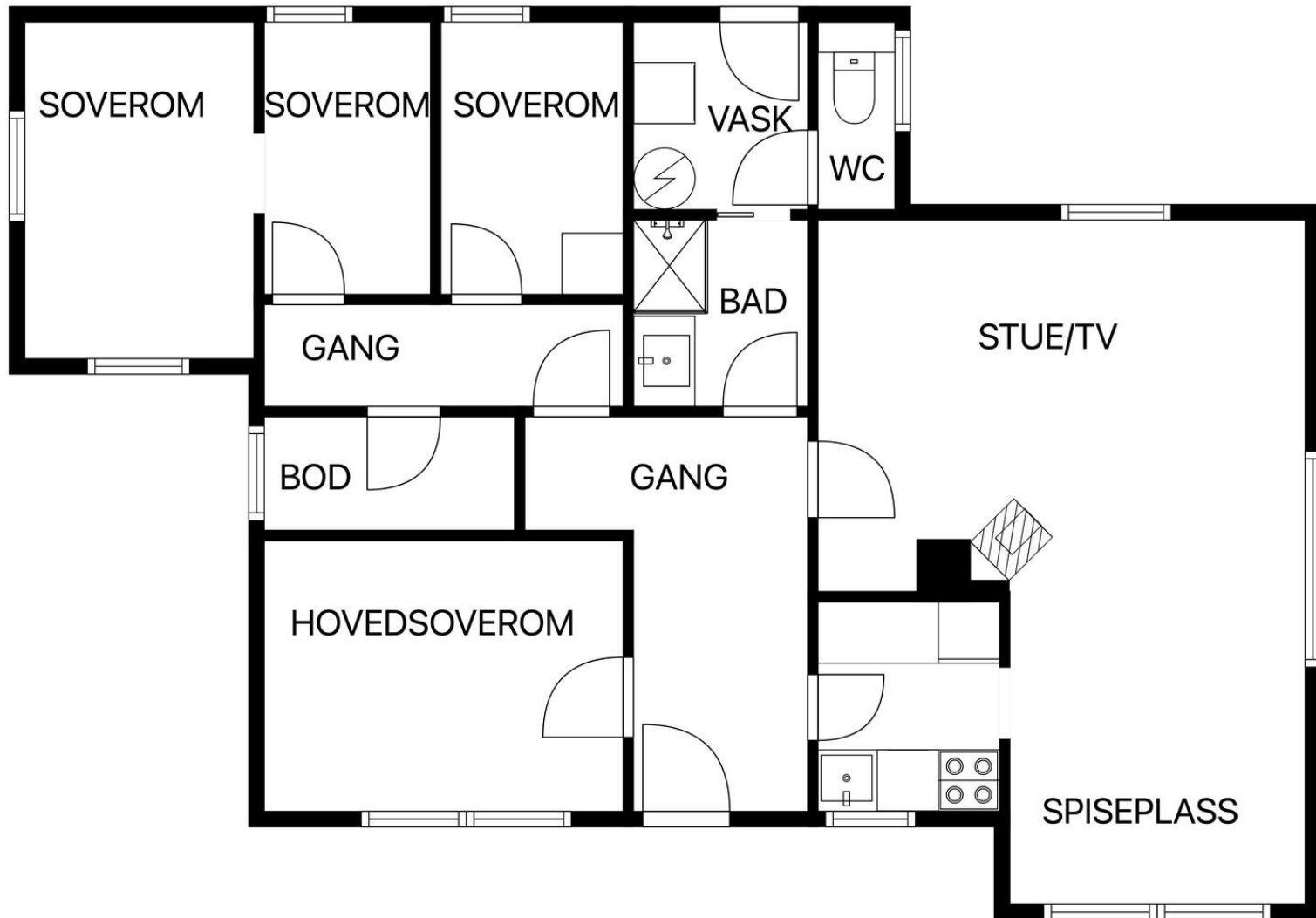
Velkommen til visning i Fiskåvegen 711

Hilsen  
**Marion Espedal**

\* Regnet ut fra prisantydning.

# Innhold

Velkommen .....	1
Innhold .....	3
Standard .....	3
Beliggenhet .....	6
Beskrivelse av eiendommen .....	6
Offentlige forhold .....	10
Prisantydning inkl. omkostninger .....	11
Øvrige kjøpsforhold .....	11
Nabolagsprofil .....	20
Egenerklæring .....	22
Takst/Boligsalgsrapport .....	27
Info fra kommunen .....	53
Løsøre og tilbehør .....	62
Boligkjøperforsikring .....	64
Forbrukerinformasjon om budgiving .....	67
Budskjema .....	68



PLANSKISSEN ER IKKE I MÅLESTOKK, DET TAS IKKE ANSVAR FOR FEIL.

JK

# Fiskåvegen 711

## INNHold

Hytten inneholder:

Entre, 4 soverom, gang, bad, bod, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken

I tillegg har man et uthus for lagring.

## STANDARD

Hytten holder en normalt god standard og fremstår som velholdt. Den er oppført i 1961 og ble tilbygget på 80-tallet.

Boligens gulver består av tregulv,

belegg og parkett. Innvendige vegger og tak består av trepanel.

Stuen fremstår lys og luftig med lyse overflater og god takhøyde. Det er både varmepumpe og vedovn som gir en jevn og god innetemperatur hele året. Videre er det god plass til både sitte- og spisegruppe.

Kjøkkeninnredningen består av malte profilerte fronter med laminert benkeplate, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarene medfølger handelen.

Baderommet ble renoveret i 2011 og har belegg på gulv og innredning med dusjkabinett og vask i skap med speil.

Toalettrom med vegghengt toalett.

Vaskerom med biinngang og opplegg for vaskemaskin.

Det er totalt 4 soverom som gir godt med sengeplasser.

Gang består av panel på vegg og tak og med plass til oppheng av



yttertøy.

Uthuset har god plass for lagring av verktøy og hageredskaper.

Hytten har i senere tid fått nytt sikringsskap med automatsikringer og trukket nytt el-anlegg i hytta.

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

Forhold som har fått TG2:

DRENERING.

Totalvurdering:

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på

grunn av alder.

Anbefalte tiltak:

Takvann bør ledes bort fra grunnmur.

RADONSIKRING.

Totalvurdering:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Tg 2.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

BALKONG/TERRASSE.

Totalvurdering:

Rekkverk er for lavt. Tg 2.

Anbefalte tiltak:

Rekkverket må bygges høyere.

VINDUER/DØRER.

Totalvurdering:

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.

Anbefalte tiltak:

Enkelte vinduer og dører har behov for justering.

YTTERVEGGER.

Totalvurdering:

Manglende/dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak:

Pga. manglende lufting, anbefales



det at fasaden holdes under oppsikt.

#### KRYPLOFT.

Totalvurdering:

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Tg 2.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

#### RENNER OG NEDLØP.

Totalvurdering:

Med hensyn til alder og slitasje, vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales utbedring av ovennevnte forhold.

#### TAKKONSTRUKSJON.

Totalvurdering:

Det registreres tydelig svai/nedbøy i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

#### ETASJESKILLE.

Totalvurdering:

Skjevheter i fritidsboliger med denne alder er ikke uvanlig. Kan skyldes noe underdimensjonering og unøyaktig utførelse.

Anbefalte tiltak:

Gulvet bør rettes opp i forbindelse med eventuell renovering.

#### TOALETTROM.

Totalvurdering:

Det registreres ikke sug i avtrekkskanalen. TG 2 er satt på grunn av naturlig avtrekk og mangelfull funksjon.

Anbefalte tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk.

#### VENTILASJON.

Totalvurdering:

Registrert mangelfull ventilering av soverom/tv-rom og bod. Tg 2.

Anbefalte tiltak:

Ventilering må etableres i bod og soverom/tv-rom.

#### BAD.

Totalvurdering overflater:

Det er ikke tette vannbestandige overflater i våtsoner.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et



dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på vegger.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger skjermet og fint i landlige omgivelser med flott natur og enkel tilgang til et eldorado av turmuligheter her i Ryfylke. Kjølevik er et koselig tettsted med en variasjon av både fritidsbebyggelse, fastboende og noe landbruk, og her har man kort gange til sjø for både bading og fiske.

Fra eiendommen er det kun ca 10 min til Tau hvor man finner et variert utvalg av butikker, caféer og restauranter, samt kun 30 min til Stavanger gjennom Ryfast.

## Bebyggelse

Området består av spredt hyttebebyggelse.

## Adkomst

Fra Stavanger kjører man gjennom Ryfast og tar til venstre mot Tau når man kommer til Solbakk. Følg Ryfylkevegen til Tau sentrum og kjør rett frem i rundkjøringen mot Fiskå. Følg Fiskåvegen ca 7 km og du vil nå få en avkjørsel på høyre side som leder til eiendommen. Se skilt. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført på ringmur i

betong, bjelkelag over krypkjeller i tre, vegger i bindingsverk og mønet takkonstruksjon i tre. Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.03.23 av Takst Team for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Areal

Bra/P-rom: 76/76 m<sup>2</sup>  
1.et: 72 kvm Bra

I tillegg bod/uthus.

Følgende rom inngår i primæreal: Entre, 4 soverom, gang, bad, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken

### Utstyr

- Telenor Fiber  
- Hvitevarer medfølger

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 og varmepumpe i stue.

### Tomten

Eiet tomt.  
Tomtens grunnareal: 919,4 m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med terrasser, gressplen og busker og

trær.

### Parkering

Parkering på egen tomt rett utenfor hytten.

### Vei/vann/avløp

Privat brønn i fellesskap med 3 andre hyttenaboer. Det betales ca kr 400,- pr år for kostnader for drift av vann.

Privat kloakk, tilkoblet Vervik kloakkanlegg.

Privat vei med tinglyst veirett frem til hytten.







# Mer info:

## Formuesverdi

Formuesverdi kr 343 200 per 2021.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 2 942,54 pr. år i kommunale avgifter.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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

## Faste løpende kostnader

Det vil påløpe vanlige løpende kostnader til forsikring, strøm, internett, tv, veg, vann, brøyting, renovasjon, festeavgift etc. Felleskostnader på kr 400,- for drift av vann.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse da dette ikke var like vanlig ved byggeår. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998.

## Utleie

Utleie er tillatt.

## Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

## Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

## Diverse

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

Strømkabler fra L-NETT, nye traser er under vurdering. Skal legges kabler fra Strand til Rennesøy via Finnøy.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 11 Bnr. 119 i Strand kommune.

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Leveres fri for pengeheftelser.

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Heftelser:

- Jordskifte tinglyst 15.09.2005 om grenser og parkeringsareal som har fulgt med over fra tidligere festetomt når eiendommen ble fradelt. Kopi av dokumentet kan fåes ved henvendelse til megler

Rettigheter i eiendomsrett:

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 23.09.2015, hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 9 og bnr 9.

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 01.06.2015. dagbok.nr: 474462 hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 9 og bnr 76.

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 01.06.2015, dagbok.nr: 474599.hvor det fremgår rettighet til

å ha kloakkledning over gnr 9 og bnr 24.

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 01.06.2015, dagbok.nr: 475285.hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 9 og bnr 7.

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 09.03.2015.hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 9 og bnr 12.

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 09.03.2015. dagbok.nr: 211448.hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 9 og bnr 110.

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 09.03.2015, dagbok.nr: 211484. hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 9 og bnr 93.

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 24.11.2014. hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 11 og bnr 106

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 07.06.2016, hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 9 og bnr 61.

- Bestemmelse om veg/hjemmel til eiendomsrett/sletting tinglyst 08.11.2012, hvor det fremgår at veirett fra offentlig vei til eiendom 11/119. Omfatter ferdsel på fellesvei fra Fiskåveien til eiendommen over 11/86.

- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 24.11.2014, hvor det fremgår rettighet til å ha kloakkledning over gnr 11 bnr 123.

- Bestemmelse om vei tinglyst 23.01.2015, hvor det fremgår tinglyst veirett fra offentlig vei frem

til eiendom 11/119. Omfatter ferdsel på fellesvei fra Fiskåveien til eiendommen over 11/61.

### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanen er godkjent for fritidsbebyggelse. Det er kommuneplanen 2012-2022 som er gjeldene p.t og den kan fåes ved henvendelse til megler. Ny kommuneplan er under utarbeidelse og forventet ferdigstilt i løpet av året. Her ligger det inne forslag om å øke tillatt størrelse på fritidsbolig, men planen er ikke ferdig behandlet eller godkjent enda. Kommuneplankart er vedlagt salgsoppgaven.

### **PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER**

1 890 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))

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

47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,-))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

63 220,- (Omkostninger totalt)

1 953 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### **Oppgjør**

Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler innen avtalt overtakelsestidspunkt.

Kjøper innbetaler i forbindelse med oppgjør et akonto beløp på kr.

5000,- for avregning av kommunale avgifter/renovasjon/fellesutgifter/fe

steavgift.

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

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Kjøpekontrakt**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

#### **Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 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 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](http://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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

#### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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

#### **Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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.

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

budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Alle bud bør derfor ha en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://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 dekningssalg 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.

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

oBoliglån  
oLivs- /gjeldsforsikring  
oForsikring  
oSparing

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

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.900,-, og oppgjørshonorar på kr 4000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 20.691,-. Utleggene omfatter markedsføring, prospekter, fotograf, webmegler, sikringsobligasjon og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 16.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Tinglysing av hjemmel**

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

### **Informasjon om meglerforetaket**

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

Marion Espedal  
Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 90 01 98 66  
E-post: Marion.Espedal@aktiv.no















# Fiskåvegen 711

## Avstand til sjø

257 m



## Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	41 min	🚗
🚗 Kjølevik Linje 130	7 min	🚶 0.6 km
🚗 Vervik Linje 130	11 min	🚶 1 km

## Avstand til byer

Jørpeland	20 min	🚗
Stavanger	33 min	🚗
Bergen	5 t 2 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Tau R13 - Handelsparken	7 min	🚗
🚗 Pizzabakeren Tau	8 min	🚗

## Havner i området

- Rossøy Gjestehavn



## Aktiviteter

Tjøstheim gård	14 min	🚗
Strand rideanlegg	20 min	🚗
Strand kino	20 min	🚗
Lundsvågen Naturskole	28 min	🚗
Stand Up padling	31 min	🚗
Høyt & Lavt Preikestolen	31 min	🚗

## Sport

🏀 Vatland grendahus Ballspill	9 min	🚶 0.7 km
🏀 Nordre strand skole Aktivitetshall, fotball	4 min	🚗 3 km
🏊 Akilles Treningssenter	8 min	🚗
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	22 min	🚗

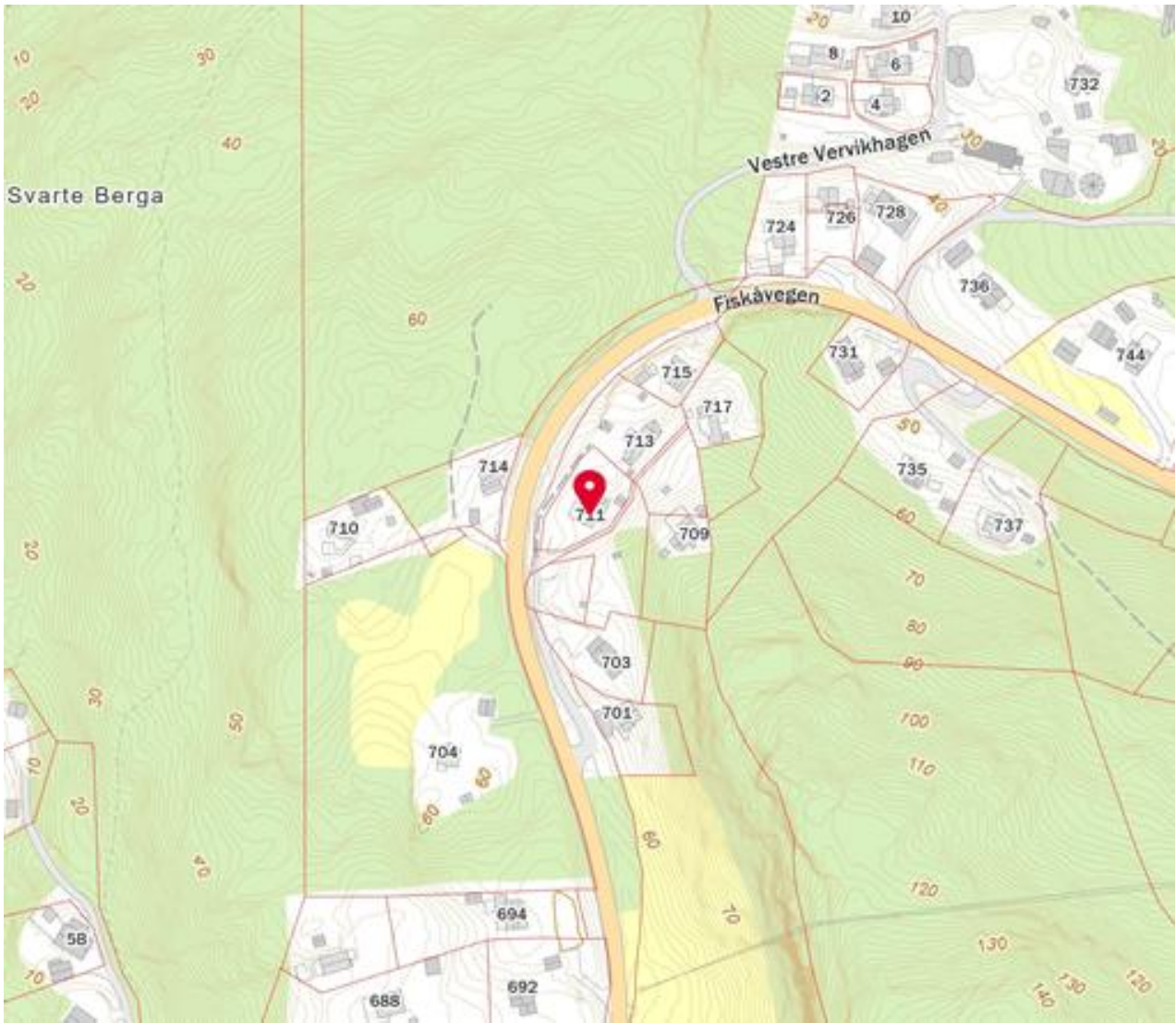
## Dagligvare

Rema 1000 Tau	7 min	🚗
Kiwi Tau PostNord	8 min	🚗 7.4 km

## Varer/Tjenester

📦 Ryfylke Storsenter	21 min	🚗
📦 Apotek 1 Tau	9 min	🚗
🍷 Jørpeland Vinmonopol	21 min	🚗

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



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
4230015	
Selger 1 navn	
Sindre Flage Torkelsen	
Gateadresse	
Fiskåvegen 711	
Poststed	Postnr
Tau	4121
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 eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalenr.	23986109

Document reference: 4230015

## 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

Initialer selger: SFT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- Filer
- [Fiskåveien 711, Sind NELFO Sjekklister smittevern 01.pdf](#) [Fiskåveien 711, Sind NELFO Samsvarserklæring 01.pdf](#)  
[Fiskåveien 711, Sind NELFO Sluttkontroll R1 01.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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

Document reference: 4230015



- 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

Beskrivelse

Fått invitasjon til høring om ny 132 kv kraftledning Strand - Finnøy - Rennesøy

- 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

Document reference: 4230015

## Tilleggskommentar

Bit av takrenne har løsnet på hjørnet v/ soverom.

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 forsikringselskapet 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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4230015

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Torkelsen	707934940c78532f650f32 ba09b73ce9a7151df1	27.02.2023 10:46:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 4230015

- 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>



# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

- Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Fritidsbolig.**

ADRESSE

Fiskåvegen 711  
4121 TAU

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst Team avd. Jørpeland  
Mindor Holte

mindor@takst-team.no  
46824793

<b>TG0</b>	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG1</b>	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG2</b>	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TG3</b>	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TGIU</b>	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>

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

#### DRENERING.

Totalvurdering:  
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak:  
Takkvann bør ledes bort fra grunnmur.

#### RADONSIKRING.

Totalvurdering:  
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Tg 2.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

#### BALKONG/TERRASSE.

Totalvurdering:  
Rekkverk er for lavt. Tg 2.

Anbefalte tiltak:  
Rekkverket må bygges høyere.

#### VINDUER/DØRER.

Totalvurdering:  
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.

Anbefalte tiltak:  
Enkelte vinduer og dører har behov for justering.

#### YTTERVEGGER.

Totalvurdering:  
Manglende/dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak:  
Pga. manglende lufting, anbefales det at fasaden holdes under oppsikt.

#### KRYPLOFT.

Totalvurdering:  
Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Tg 2.

Anbefalte tiltak:  
Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

#### RENNER OG NEDLØP.

Totalvurdering:  
Med hensyn til alder og slitasje, vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales utbedring av ovennevnte forhold.

#### TAKKONSTRUKSJON.

Totalvurdering:  
Det registreres tydelig svai/nedbøy i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak:  
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

#### ETASJESKILLE.

Totalvurdering:  
Skjevheter i fritidsboliger med denne alder er ikke uvanlig. Kan skyldes noe underdimensjonering og unøyaktig utførelse.

Anbefalte tiltak:  
Gulvet bør rettes opp i forbindelse med eventuell renovering.

#### TOALETTROM.

Totalvurdering:  
Det registreres ikke sug i avtrekkskanalen. TG 2 er satt på grunn av naturlig avtrekk og mangelfull funksjon.

Anbefalte tiltak:  
Det bør etableres mekanisk avtrekk.

#### VENTILASJON.

Totalvurdering:  
Registrert mangelfull ventilering av soverom/tv-rom og bod. Tg 2.

Anbefalte tiltak:  
Ventilering må etableres i bod og soverom/tv-rom.

#### BAD.

Totalvurdering overflater:  
Det er ikke tette vannbestandige overflater i våtsoner.

Anbefalte tiltak overflater:  
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på vegger.



**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

**DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

**DET ER SKADER PÅ BRANNSLUKKINGSUTSTYR, RØYKVARSLER, ELLER APPARAT ER ELDRE ENN 10 ÅR**

*Brannslukkingsapparat er over 10 år.*

**TOTALVURDERING LOVLIGHET:**

*Det må anskaffes nytt brannslukkingsapparat, da det er sist kontrollert i 2012.*



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 takstmans 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/63f8af300d329339d6daeb86>

#### 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.

## EGNE PREMISER

Etasjeskille: Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje. Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekke i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

<b>3</b>	<b>INFORMASJON OM OPPDRAGET</b>
----------	---------------------------------

<b>Oppdrag opprettet:</b> 24.02.2023	<b>Befaringsdato:</b> 07.03.2023	<b>Rapportdato:</b> 14.03.2023
<b>Bestiller/revirent av rapport:</b> Aktiv Eiendomsmegling avd. Ryfylke.		

<b>HJEMMELSHAVERE</b>	
<b>Navn:</b> Sindre Flage Torkelsen	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Nei
<b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Ja	

<b>4</b>	<b>INFORMASJON OM TAKSTMANNEN</b>
----------	-----------------------------------

<b>Navn:</b> Mindor Holte	<b>Firma:</b> Takst Team avd. Jørpeland
<b>Adresse:</b> ,	
<b>Telefon:</b> 46824793	<b>E-post:</b> mindor@takst-team.no
<b>Dato:</b> 14.03.2023	<b>Sted:</b>

<b>5</b>	<b>BOLIGINFORMASJON</b>
----------	-------------------------

<b>Adresse:</b> Fiskåvegen 711, 4121 TAU		
<b>Gårdsnummer:</b> 11	<b>Bruksnummer:</b> 119	<b>Seksjonsnummer:</b>
<b>Kommunennummer:</b> 1130	<b>Festenummer:</b>	
<b>Boligtype:</b> Fritidsbolig.	<b>Byggeår:</b> 1961	
Opplyst av tidligere eier i tidligere tilstandsrapport.		
<b>Generell beskrivelse av boligen</b> Fritidsbolig oppført på ringmur i betong, bjelkelag over krypkjeller i tre, vegger i bindingsverk og mønet takkonstruksjon i tre.		

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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil 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 taksmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

1. ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
72	69	3
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entre, 4 soverom, gang, bad, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
72	69	3
<b>Beskrivelse av areal</b> Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.		

7

**DRENERING.**

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent

Synlig grunnmursplast og topplist? Nei

Terrengfall fra grunnmur Ja

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

**Kommentarer**

Terrengfall mot ringmur på del av bakside.

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

**Kommentarer**

Det er ikke kjent om det er drenering.

**Totalvurdering av drenering**

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.  
TG 2 settes på grunn av alder.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Takvann bør ledes bort fra grunnmur.

8

**GRUNN/FUNDAMENT.**

TG-1

*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

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

**Totalvurdering av grunn/fundament**

Eldre ringmur, noe betong og noe betongblokker. Enkelte sprekker er registrert. Ujevn overflate.

9

**KRYPKJELLER.**

TG-1

*Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuktsikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.*

**Er det krypkjeller i boligen? Ja**

**Er krypkjeller inspisert? Ja**

**Kommentarer**

Lav høyde gjør at kun deler er inspisert.

**Er det foretatt fuktsikring mot grunnen? Nei**

**Kommentarer**

Det bør etableres fuktsperre mot grunn i krypkjelleren. Rommet vil være utsatt for tilsig av jordfuktighet.

**Er det synlig fukt eller vann? Nei**

**Er det tegn på muggsopp/råte eller andre skader? Nei**

**Er det ventiler i ringmur for ventilering av krypkjeller? Ja**

**Kommentarer**

Det er noe lufting i krypkjeller sør. Ikke registrert ventiler i ringmur mot nord. Krypkjeller fremstår som relativt tørr.

**Resultat av fuktmåling i treverk/luftfuktighet i kryprommet**

11 %.

**Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Ja**

**Kommentarer**

Kun i deler av krypkjeller er høyden over 0,5 meter.

**Totalvurdering av krypkjeller**

Det er ikke registrert skader eller forhold som krever umiddelbare tiltak. Det bør vurderes å sette inn flere ventiler, spesielt i krypkjeller mot nord. Tresøylene står direkte på fjellgrunn. Bør sikres mot at fukt kan trekke opp.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Krypkjelleren anbefales ventilert bedre. Fuktsperre under tresøyer anbefales.

**10**

**FORSTØTNINGSMURER**

Finnes ikke/ikke relevant

**11**

**RADONSIKRING.**

**TG-2**

*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. Tg 2.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

12

## ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

13

## BALKONG/TERRASSE.

TG-2

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

**Type** Balkong, Terrasse

**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

**Forskriftsmessig rekkverkshøyde** Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?** Nei

**Er det krav til fall/avrenning?** Nei

**Totalvurdering**

Rekkverk er for lavt. Tg 2.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Rekkverket må bygges høyere.

14

## VINDUER/DØRER.

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer 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**

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Ukjent

**Punkterte glass** Nei

**Totalvurdering**

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.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Enkelte vinduer og dører har behov for justering.

15

## YTTERVEGGER.

TG-2

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?** Ukjent

**Fasade** Liggende kledning

**Er det synlige skjelheter/riss/sprekker/setninger?** Nei

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Ja

**Kommentarer**

Det registreres stedvis råteskader i underkledning gesimsen.  
Noe råte er registrert i vannbord/belistning rundt stort vindu mot sør.

**Musetetting** Nei

**Lufting av kledning** Nei

**Kommentarer**

Lufting er begrenset på grunn av for små lekter.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**

Manglende/dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Pga. manglende lufting, anbefales det at fasaden holdes under oppsikt.

16

## KRYPLOFT.

TG-2

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, 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**

Loftet er delvis inspisert fra takluke.

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

**Kommentarer**

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre vurdert, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

**Er konstruksjonen isolert?** Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Totalvurdering**

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Tg 2.



**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

17

## RENNER OG NEDLØP.

TG-2

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, 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? Ja**

**Kommentarer**

Det er registrert manglende deler av renner. Denne type takrenne er ikke mulig å gjenskaffe. Utsifting må påregnes.

**Totalvurdering av renner og nedløp**

Med hensyn til alder og slitasje, vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales utbedring av ovennevnte forhold.

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

**Takkonstruksjon** Saltak

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Ja**

**Kommentarer**

Svai/nedbøy i takkonstruksjon.

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei**

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**

Det registreres tydelig svai/nedbøy i takkonstruksjonen.

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?** Ukjent

**Kommentarer**

Taktekking er skiftet.

**Inspisert fra** Fra bakken

**Kommentarer**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

**Type tekking** Shingel

**Kommentarer**

Taket er tekket med pappshingel.

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?** Nei

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ukjent

**Kommentarer**

Det er ikke kjent når shingel ble lagt.

20

ETASJESKILLE.

TG-2

*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

**Kommentarer**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**

Etasjeskiller har skjevheter/retningsavvik.  
Ved enkel nivellering registreres det et avvik på ca. 25 mm i en lengde på 2 meter i stue.

**Totalvurdering**

Skjevheter i fritidsboliger med denne alder er ikke uvanlig. Kan skyldes noe underdimensjonering og unøyaktig utførelse.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Gulvet bør rettes opp i forbindelse med eventuell renovering.

21

VEDOVN.

TG-1

**Type pipe** Element

**Kommentarer**

Elementpipe.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?** Nei

**Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig?** Ja

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Ja

**Skorstein over tak er inspisert fra:** Fra bakken

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?** Nei

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ja

**Totalvurdering**

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

**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, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

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

**Fungerer avtrekk over stekesonen ?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

**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? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

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

**Kommentarer**

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

**Totalvurdering**

Det må anskaffes nytt brannslukkingsapparat, da det er sist kontrollert i 2012.

24

**TOALETTROM.**

TG-2

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer*

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei

**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Er våtrommet ventilert? Ja

**Kommentarer**

Rommet har etablert naturlig ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

**Kommentarer**

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

**Totalvurdering av toalettrom**

Det registreres ikke sug i avtrekkskanalen.  
TG 2 er satt på grunn av naturlig avtrekk og mangelfull funksjon.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det bør etableres mekanisk avtrekk.

25

**TRAPP**

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

**Kommentarer**

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig nett, eller til eventuell septiktank.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

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

**Kommentarer**

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

**Kommentarer**

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

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

*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 iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 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**

Byttet sikringsskap, etablert jordelektrode, opplegg kurs for oppvaskmaskin, byttet stikk på kjøkken og opplegg utvendig stikk iht. samsvarserklæring av 20.05.2021.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Åpent

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

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

Det foreligger dokumentasjon for skiftet sikringsskap, etablert jordelektrode, opplegg kurs for oppvaskmaskin, byttet stikk på kjøkken og opplegg utvendig stikk i 2021. Ut fra det gis anlegget Tg 1.

28

**VANNBÅREN VARME**

Finnes ikke/ikke relevant

29

**VANNLEDNINGER.**

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

**Kommentarer**

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør

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

**Kommentarer**

Vannrør er ikke isolerte.

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

**Totalvurdering**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Det er satt Tg 1 da det ikke er kjent alder på rørene. Tg er satt ut fra funksjon og visuell kontroll.

30

**VARMESENTRAL.**

TG-1

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

**Kommentarer**

Varmepumpe er, ut fra årstall på innedel, fra 2022.

Når var siste service på anlegget? Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

**Totalvurdering**

Varmepumpe er tilnærmet ny.

31

**VARMTVANNBEREDER.**

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

**Plassering og fundament** I vaskerom på gulv av tre.

**Årstall** 2010

**Størrelse** 150 liter.

**Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i rom med sluk?** Ja

**Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?** Nei

**Er berederen over 20 år?** Nei

32

**VENTILASJON.**

TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

**Type ventilering** Naturlig ventilasjon

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ukjent

**Totalvurdering**

Registrert mangelfull ventilering av soverom/tv-rom og bod. Tg 2.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Ventilering må etableres i bod og soverom/tv-rom.

33

**VASKEROM.**

TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget 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? Ukjent

**Beskrivelse av overflate**

Belegg på gulv. Malte trepanel på vegger.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

**Kommentarer**

Det er ikke fall til sluk. Men høydeforskjell mellom topp slukrist og tett overgang ved dører er minst 25 mm.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

**Kommentarer**

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

**TG-1 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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

**Kommentarer**

Forsøke å finne alder på tettesjiktet.

**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.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei



**TG-1****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 mot gulvbelegg i og omkring våtsoner.

**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**

**34****BAD.****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 besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.*

**TG-2****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? Ukjent

**Beskrivelse av overflate**

Belegg på gulv.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

**Kommentarer**

Det er ikke fall til sluk. Da det er montert dusjkabinett, fungerer badet om det ikke er fall.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

**Kommentarer**

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

**Kommentarer**

Dør er plassert i våtsone.

Er materialer egnet? Nei

**Kommentarer**

Listverk og foringer i tre er ubehandlet.

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

Det er ikke tette vannbestandige overflater i våtsoner.

Anbefalte tiltak overflater Ja

**Kommentarer**

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

TG-1

**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? Nei

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

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

**Kommentarer**

Ukjent alder på tettesjikt.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Da alder på tettesjikt er ukjent, er visuell kontroll lagt til grunn for Tg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

**Kommentarer**

Om mulig finne alder på tettesjikt.

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**

Det er skyvedør mellom vaskerom og bad som har våtromsvifte. Rommene er etablert slik at det er naturlig at skyvedøren er åpen.

**Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**

**Er det skader på utstyr og innredning? Nei**

**Er det vegghengt toalett? Nei**

TG-1

## 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 mot gulvbelegg i og omkring våtsoner.

**Er det foretatt hulltaking? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

## DOKUMENTASJON

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon Nei**

**KRYPKJELLER.**

Krypkjeller mot sør.



Krypkjeller nord.

**YTTERVEGGER.**

Betydelig råte i underkledning og i sutak her på baksiden.

## RENNER OG NEDLØP.



Skade på takrenne.

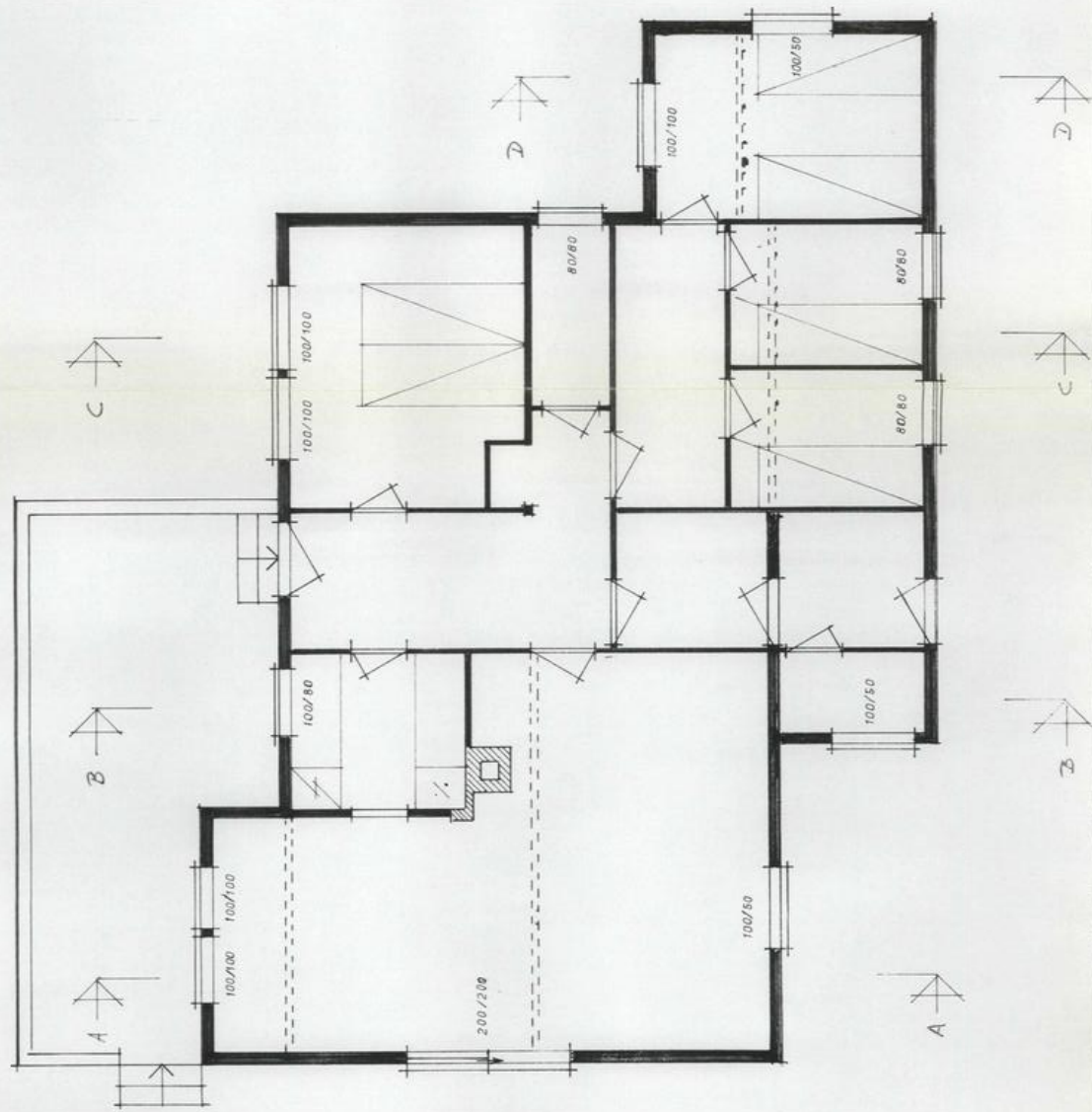
## TAKKONSTRUKSJON.



Tydelig spor etter mus på kryploft.  
Svak dimensjonering av takkonstruksjon.

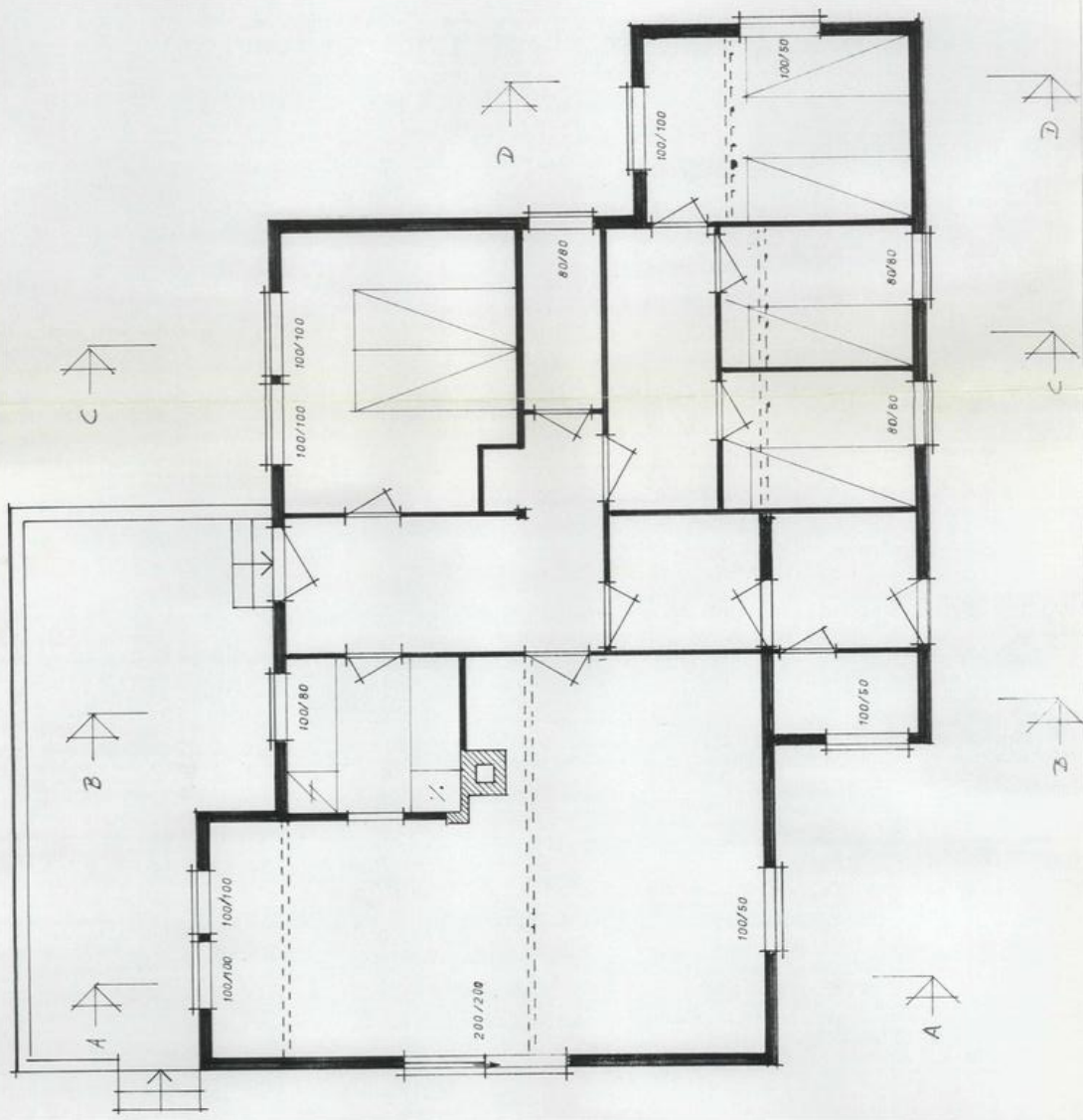


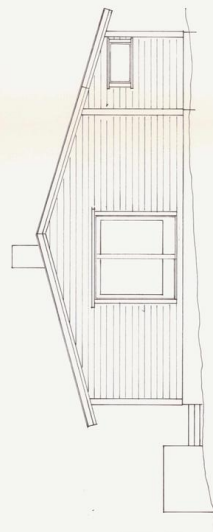
Store svanker og ujevnheter i konstruksjonen.



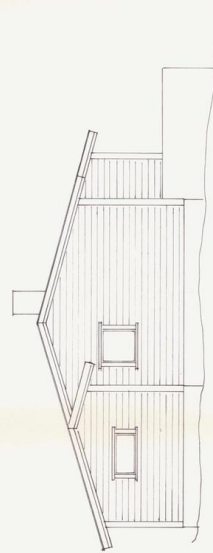
BLAD 1	PLAN	M. 1:50
HYTTE PÅ FESTE TOMT NR. 1		
GHR. 11 BNR. 6 I STRAND		
02.01.86	O. Nordlund.	

BLAD 1	PLAN	M. 1:50
HYTTE PÅ FESTETOMT NR. 1		
GNR. 11 BNR. 6 I STRAND		
02.01.86		
Dr. N. N. N.		





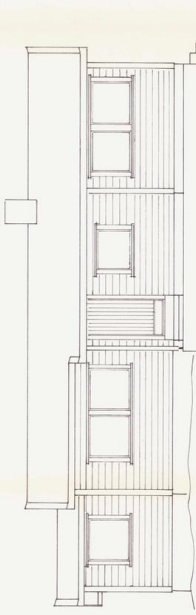
FASADE SYD



FASADE NORD



FASADE ØST

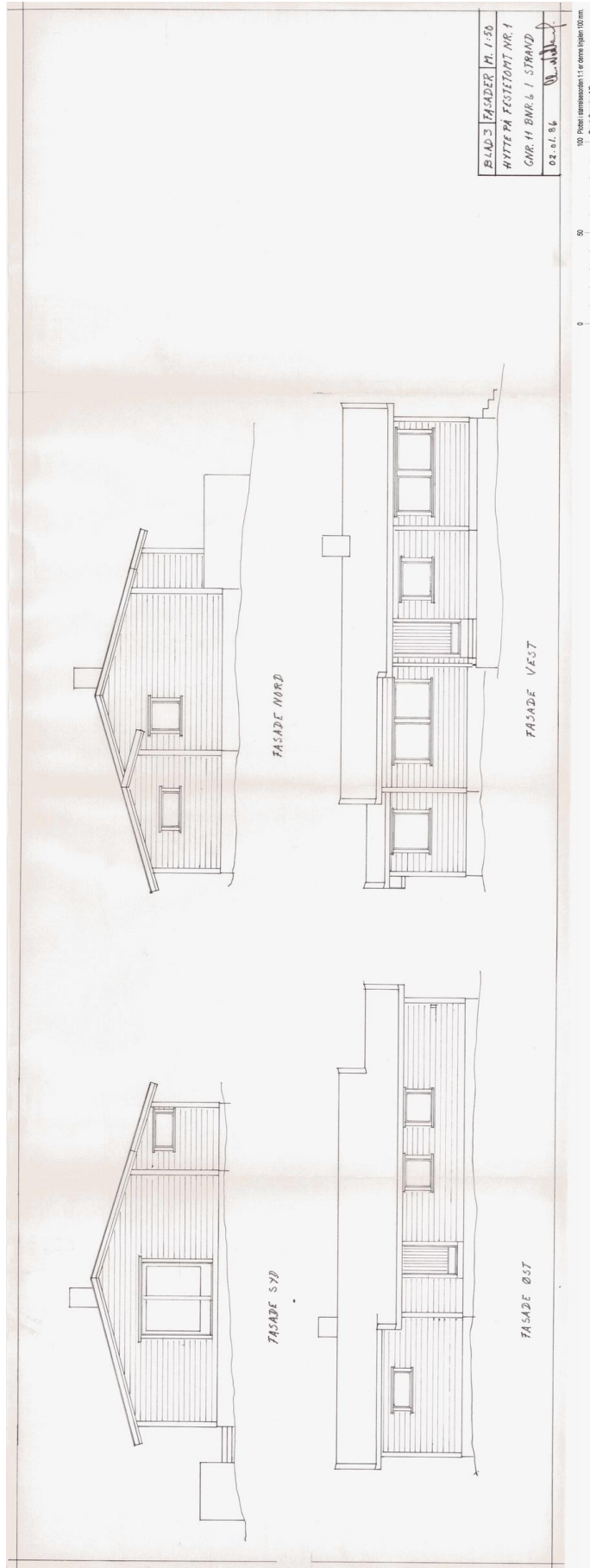


FASADE VEST

BLAD 3 FASADER H. 1:50  
HYTTEPA FESTEOMT NR. 1  
GNR. H. 8NR. 6 I STRAND  
02.01.86

100 Pærl (samlet) 11 f. deene (sagen) 100 cm.  
Dansk Skempe AS







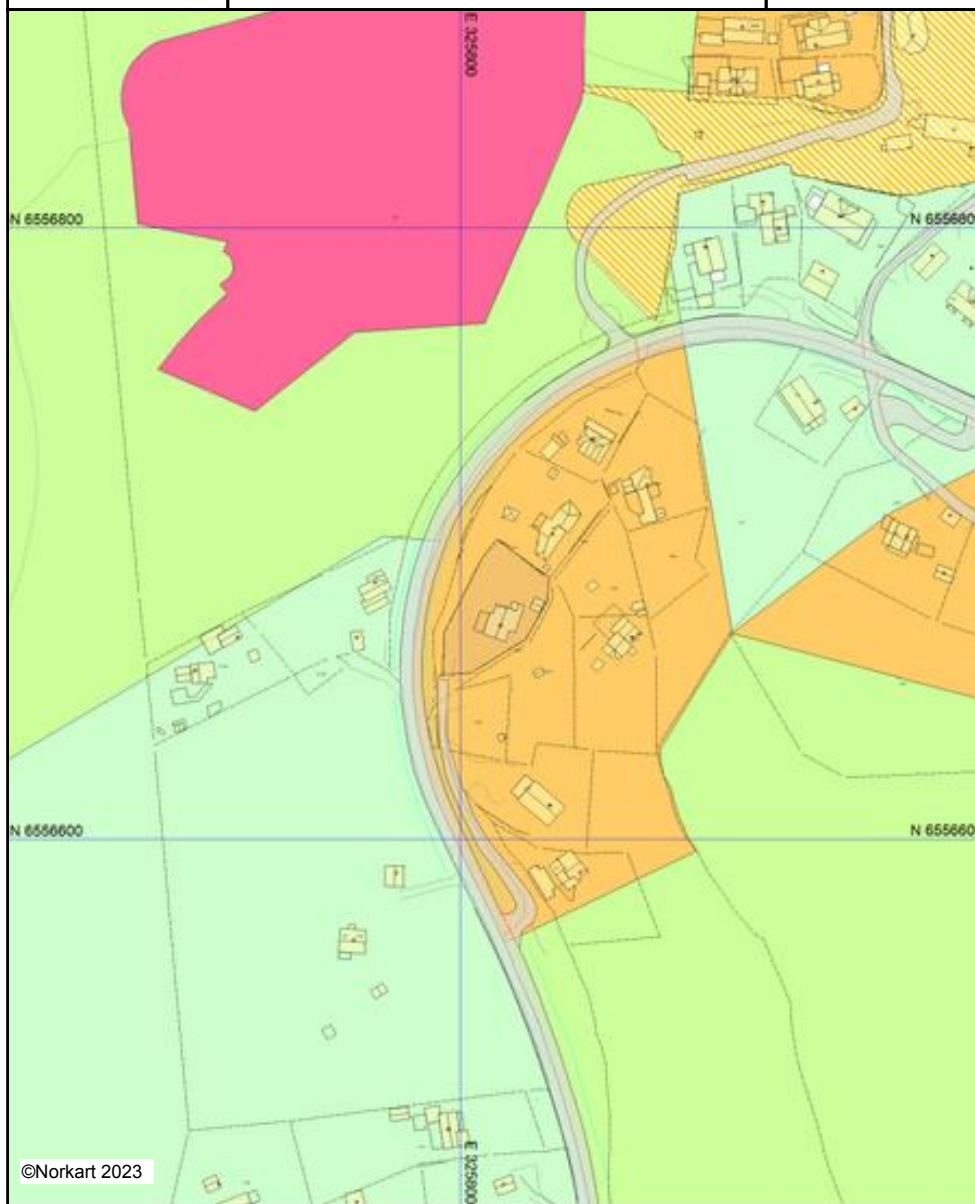
Strand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 11/119  
Adresse: Fiskåvegen 711  
Utskriftsdato: 24.02.2023  
Målestokk: 1:2000

























































UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

<b>VEG</b>	Veg		Hekk
	AnnetVegarealAvgrensning		Stein
	VegkantAnnetVegareal		Stein omriss
	VegkantAvkjørsel	<b>Adresser</b>	
	Vegrekkeverk	Abc	Adressepunkt tekst
	Vegdekkekat	<b>Bygninger</b>	
	VegkantFikbv		Bygningsdelelinje
	VeggrøftÅpen		Grunnmur
<b>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</b>			TaksprangBunn
	Fritidsbebyggelse - nåværende		Takriss
	Tjenesteteyting - fremtidig		Takoverbygg
	Andre typer bebyggelse - nåværende		Takoverbygg kant
	Andre typer bebyggelse - fremtidig		Trapp inntil bygg, kant
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå		Veranda
	Havn - nåværende		Bygningslinje
	LNFR-areal - nåværende		Taksprang
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende		Mønelinje
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende		Låvebru
	Småbåthavn - nåværende		
	Småbåthavn - fremtidig		
	Fiske - nåværende		
	Akvakultur - nåværende		
	Strandlinje sjø		
	Strandlinje sjø		
	Markagrense		
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>			
	Planområde		
	Grense for arealformål		
	Hovedveg - nåværende		
	Adkomstveg - nåværende		
	Farled - nåværende		
Abc	Påskrift område navn		
Abc	Påskrift arealformål/arealbruk		
Abc	Kommune(del)plan - påskrift		
<b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Tilbygg		
	Godkj. Påbygg		
	Omriss Tiltak		
Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		
<b>Matrikkel Bygning</b>			
	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, Andre bygg		
	Bygning, Andre bygg		
	Bygning, Igangsettingstil		
	Bygning, Tiltak reg. (Meld.sak)		
	Bygning, uten Bygningspunkt		
<b>Eiendomsinformasjon</b>			
	Eiendomsgrænse		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
<b>Annen naturinformasjon</b>			



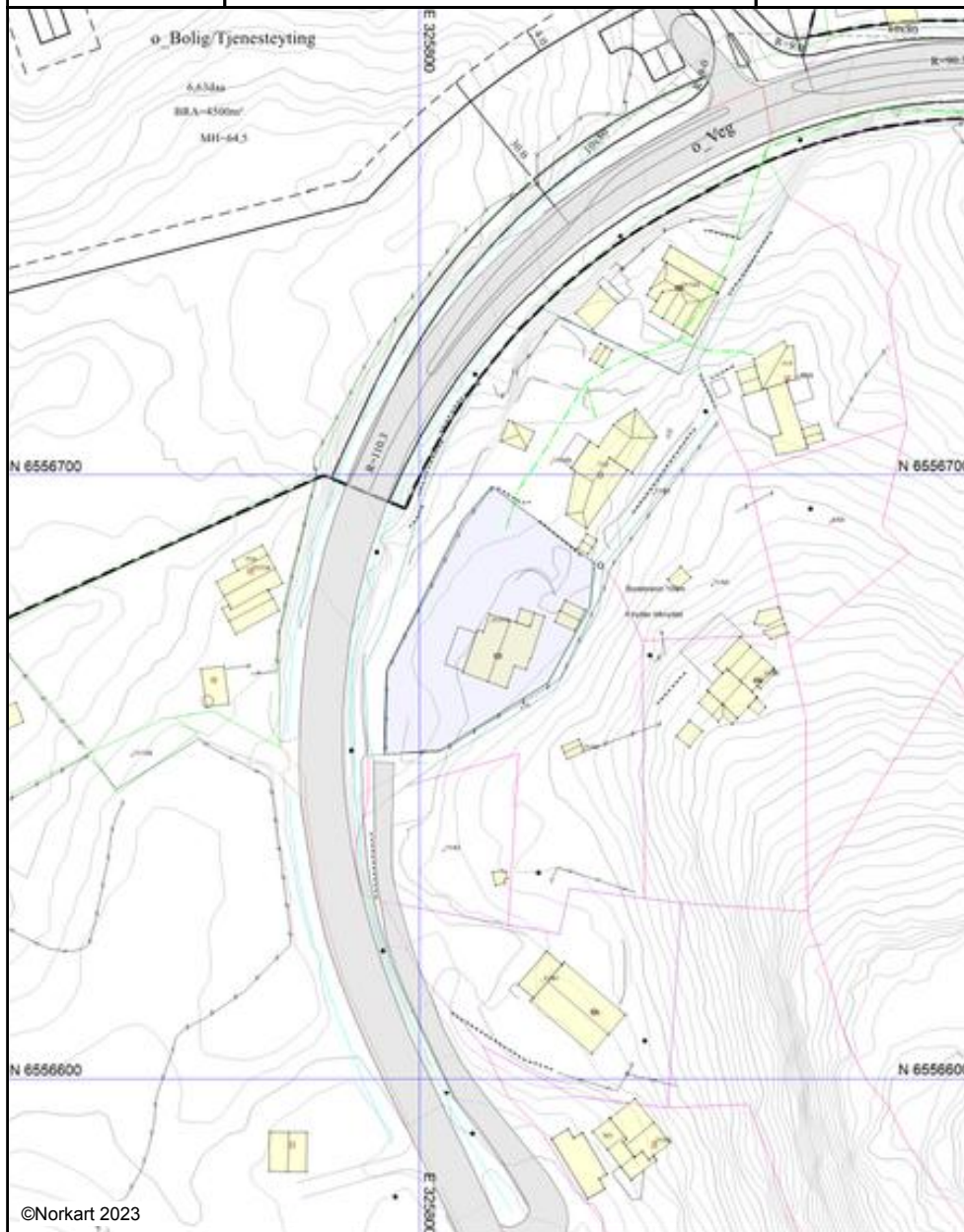
Strand kommune

## Grunnkart

Eiendom: 11/119  
Adresse: Fiskåvegen 711  
Dato: 24.02.2023  
Målestokk: 1:1000



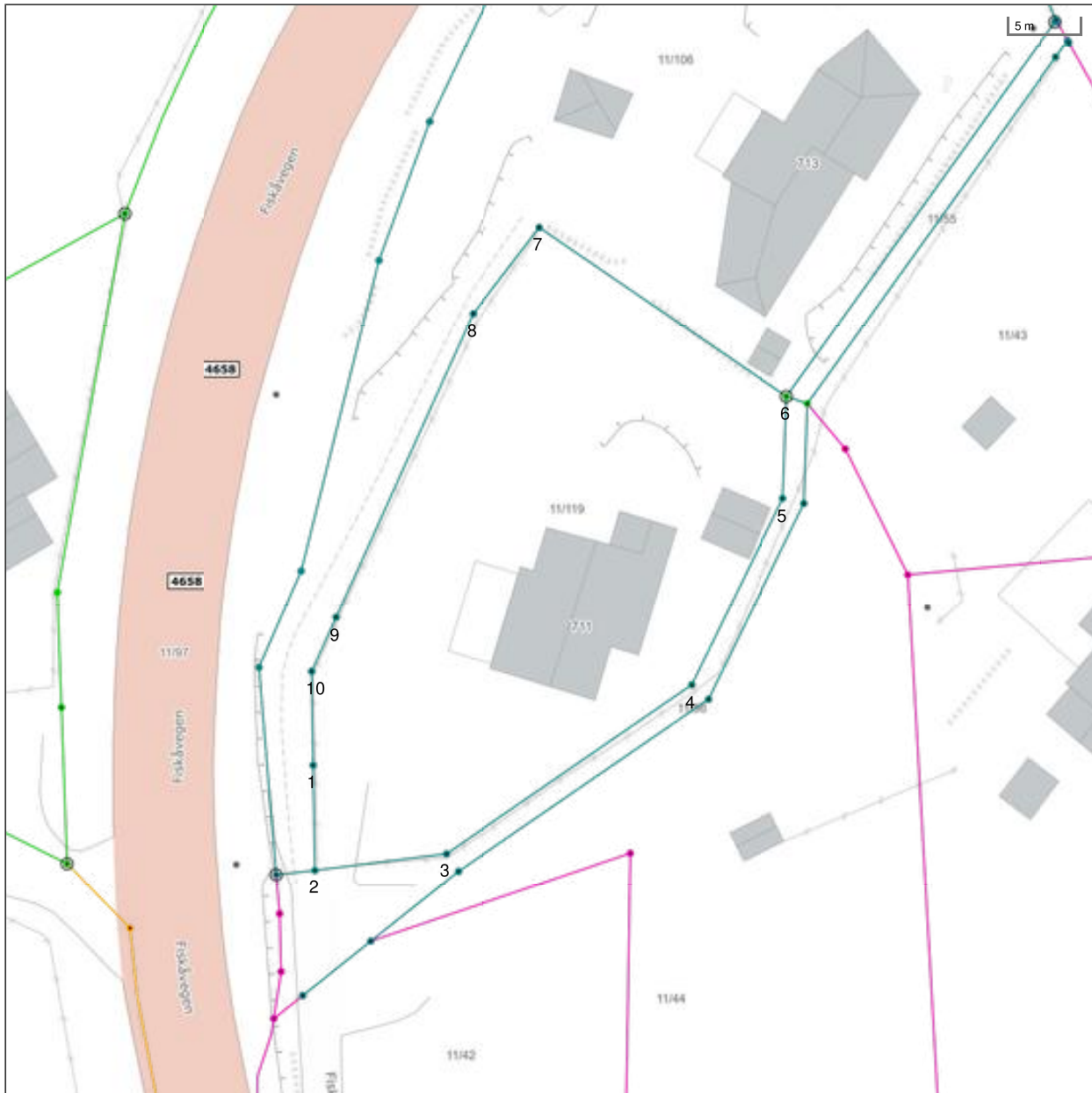
UTM-32



©Norkart 2023

*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.*

# Eiendomskart for eiendom 1130 - 11/119//



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

----- Eiendomsgrense - ombivstet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelelje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelelje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelelje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rar
----- Hjelpelelje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - usisa nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	919,40 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6556675,53	<b>Øst</b>	325811,69
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6556661,1	325794,38	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,58	
2	6556653,72	325794,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,38	
3	6556654,46	325803,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,32	
4	6556665,52	325821,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,99	
5	6556678,32	325828,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,60	
6	6556685,45	325828,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,15	
7	6556698,12	325812,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,11	
8	6556692,29	325807,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,64	
9	6556671,4	325796,47	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,43	
10	6556667,68	325794,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,17	



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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 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”*

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett 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 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 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:**

Fiskåvegen 711, 4121 Tau  
Gnr. 11, bnr. 119 i Strand kommune

**Oppdragsnummer:**

4230015

**Meglerforetak:** Ryfylke Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Marion Espedal

**Telefon:** 51 74 55 00

**E-post:** Marion.Espedal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.03.2023

**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: \_\_\_\_\_

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





# 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](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre