

aktiv.



Røsslyngveien 22, 4072 RANDABERG

**Innholdsrik enebolig m/dobbel
garasje og carport. Romslig og
solvendt hage m/hagestue.
Utleid kjeller (ikke godkjent).**



Eiendomsmegler MNEF

Gerry Carlmark

Mobil 975 48 358

E-post gerry.carlmark@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4005 Stavanger TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 131 640,-
Total inkl omk.: Kr 4 631 640,-
Selger: Ning Wang Selbach
Kurt Rune Selbach

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 178/241 kvm
Tomtstr.: 714.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 189
Oppdragsnr.: 1404240097

Innholdsrik enebolig med familievennlig beliggenhet

Velkommen til Røsslyngveien 22 - en innholdsrik enebolig med bl.a romslig gårdsrom, dobbel garasje med boder, solvendt hageparti, innredet hagestue med ildsted og god plass til sittegruppe.

I tillegg er deler av garasjens bakside innredet med hobbyrom og wc rom.

Innvendig og utvendig har huset blitt noe påkostet og oppgradert oppgjennom årene. Noe gjenstående arbeid må påregnes.

Kjeller er innredet og utleid møblert inkl strøm (ikke godkjent).

Familievennlig beliggenhet med nærhet til det aller meste bydelen har å tilby.

Velkommen til visning!



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 m²

1. etasje

BRA-i: 103 m²

BRA-e: 63 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

714.4 m²

Tomtebeskrivelse

Svært romslig tomt som bl.a er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom og grøntareal beplantet med plen på hagesiden, samt terrasse/ platting.

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Grødem med kort vei til både skoler og barnehager.

Bebyggelsen

Området er stort sett bebygget med tilsvarende eneboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som utvendig er pusset. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Saltak teknet med takstein.

Innhold

1. etg: Gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og bi-inngang.
Kjeller: Gang, kjøkken, 2 soverom og stue (soverom og stue ikke godkjent). I tillegg er det diverse kjeller rom med adkomst fra hagesiden.
Dobbel garasje med boder, samt hobbyrom og wc rom.
Utvendig hagestue.

Standard

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

Forhold som har fått TG3:

Drenering: TG 3 drenering på grunn av blant annet terreng har fall mot grunnmur.
Anbefalt tiltak: Planering av terreng. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Støttemur: TG 3 på grunn av større sprekker i murte/pussede flater som antas og skyldes jord-trykk eller tele-belastning. Anbefalte tiltak: For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.

Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur (uinnredet rom i kjeller). Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom. Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader TG 3. Anbefalt tiltak: Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Balkong/ terrasse/ platting (ved stue): Det er ikke etablert rekkverk på del av balkong og trapp TG 3. Anbefalte tiltak: Det må pårengers å etablere rekkverk etter gjeldene standard og bærende konstruksjoner med fundament.

Balkong/ terrasse/ platting (ved bi-inngang og hagestue): Rekkverk er ikke etablert på

balkong TG 3. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig satt opp. Beslag på dører til hagestue er ikke montert. Sprekker i vedovn i hagestue. Ildsted/pipe anbefales kontrollert av feiervesen. Anbefalt tiltak: Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard og etablere bærende konstruksjoner med fundament. Bytte av dårlig kledning på hagestue må påregnes. Gjennoppbygging kan vurderes.

Vinduer og dører: Fukt/råteskade på dør til kjeller er observert TG 3. TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet utvendig omramming ikke er ferdigstilt/fagmessig utført. Anbefalte tiltak: Det må påregnes å ferdigstille utvendig omramming og kontrollere tetting rundt vindu og dører.

Yttervegger: Noen sprekke-dannelser i panel grunnet normal uttørking. Spredt fukt/råteskade er observert. Kledning som er byttet er montert utenpå gammel kledning. Gammel kledning er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert TG 2. Deler av ytterkledningen ikke ferdigstilt. Anbefalte tiltak: Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ferdigstilling av kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning.

Renner og nedløp: Flere nedløp er løse (ikke festet) og går til bakke TG 3. Anbefalte tiltak: Takrenner og nedløp har overgått sin forventet brukstid. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn: TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet søyle på tilbygg går til bakke og er ikke forankret i fundament. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig utført. Isolasjon er synlig under tilbygg og arbeid er ikke ferdigstilt. Anbefalt tiltak: Det må påregnes å etablere fundament, utbedre bærende konstruksjoner og ferdigstille tilbygg.

Vannledninger: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Ved funksjonstest registreres drypp fra krane TG 3. Bytte av hovedstoppekran må påregnes. Anbefalt tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Bad 1. etg. oppsummering: Støpejerns-sluk fra byggeår. Synlig smøre-membran i sluk. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Det registreres sprekke langs yttervegg og det er usikkert om membran er skadet. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid. Riss/sprekker i emalje på vask. Toalett er løst. Membran har ikke opp-kant ved terskel. Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes i dusjkabinett og gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann. Anbefalt tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn

av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales fortsatt å benytte tett dusjkabinett.

Bad kjeller: TG 3 bad på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved bruk er det risiko for at vann renner ut gjennom åpning ved dør. Bom hulrom under i flere fliser. Ved hull-taking i tilstøtende rom til våt-sone er det registrert forhøyede målinger. Renovering av bad må påregnes.

Garasje/ bod: TG 3 garasje på grunn av blant annet del av tekking/takkonstruksjon ikke er fagmessig utført. Synlige fuktmerker i tak. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger. Garasje fremstår ellers med samme alder og slitasje som bolig. Anbefalt tiltak: På innredet bod er vegghengt toalett installert: Det er ikke etablert noen dreng-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort. Det anbefales å montere automatisk vannstoppe-system under toalett. Utbedring av ovenfornevnte forhold på garasje må påregnes.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament: TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Anbefalte tiltak: Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Del av loft er kaldt loft uten isolasjon mot yttertak. Takkonstruksjon på tilbygg og innredet del er isolert mot sutak. Luft-spalte er ikke etablert TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er ellers oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Arbeid med isolasjon og dampsperre/plast mot kaldt loft er ikke ferdigstilt. Ved gjennomføring til pipe er det målt forhøyede målinger i takkonstruksjon ved fukt-måling. Anbefalte tiltak: Det bør monteres isolerte/tette dører til kott for å hindre at varm luft komme inn på kott og kondensere bak isolasjon/konstruksjoner. Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det anbefales å montere takhatt med med beslag på pipe over tak.

Taktekking: Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Anbefalte tiltak: Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak: Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten.

Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak: Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein:

Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luft-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Det anbefales å montere takhatt på pipe over tak.

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

Avtrekks-kanal er ikke isolert på kaldt loft TG 2.

Kjøkken kjeller: Noe svelling på seksjon under vaske og kant-list på benkeplate

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

Trapp: Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider. Trapp har lav frihøyde.

Avløpsrør: Avløpsrør og sluk i støpejern TG 2 på grunn av alder. Anbefalte tiltak: Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Bytte av eldre avløpsrør må påregnes i tiden som kommer.

Elektrisk: Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2. Flere kabler er løse. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral: Varmepumpe 2 stk. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder.

Varmtvannsbereder: TG 2 bereder på grunn av alder. Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Stol og arbeidspult i hobbyrom medfølger.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken både i kjeller og 1. etg medfølger. Det gis ikke garantier for funksjonalitet og levetid på utstyr som medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

Dobbel garasje samt oppstillingsplass for flere biler i gårdsrom. I tillegg er det carport på baksiden av garasjen.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt varmepumpe og vedfyring.

Info strømforbruk

Megler er ikke kjent med husets strømforbruk.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 155 for 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 075 156 for 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 085 592 for 2022

Formuesverdi sekundær år

2022

Megler er ikke kjent med andre løpende kostnader enn det som er opplyst om i denne salgsoppgave, bortsett fra eget strømforbruk, innbo- og bygningsforsikring og ev internett og TV avtaler.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 189 i Randaberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert offentlige heftelser eller rettigheter på denne eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 9/6 1966.

Ved synsforretning avholdt 7/6 1966, ble det ikke funnet noe lovstridig, bortsett fra gelender ved hovedtrapp og kjellertrapp mangler. Pussarbeid innvendig kjeller mangler, en del av kjellergulv ikke støpt. Puss rundt vinduer, ventiler, trapper utvendig mangler. Treinnredning kjeller mangler. Planeringsarbeid gjenstår. Terrasse foran stue ikke ferdig. Garasje ikke oppført. Ellers må huset sies å være fullt ferdig med alt utstyr og i håndverkmessig utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredning av kjeller som fremstår som utleiedel ikke er byggemeldt eller godkjent til varig opphold. Kjellerstue og begge soverommene er forøvrig angitt som diverse kjellerrom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Offentlig tilknyttet vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et boligregulert område tilknyttet reguleringsplan id 1982001 med bestemmelser for Nedre Grødem.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet i kjeller ikke er godkjent. Kjøper

påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Kjelleren er utleid møblert for kr 6000,- per mnd inkl strøm. Leieforholdet har 3 mnd gjensidig oppsigelsestid. Leietaker ønsker å fortsette leieforholdet. Kjøper overtar inventar og møbler i utleiedelen som en del av handelen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Boligen er fraflyttet, rengjort og klar for overtagelse. Det vil ikke bli gjennomført ytterligere rengjøring før overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,00))

131 640,- (Omkostninger totalt)

4 631 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris meglerprovisjon kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 19 900,- for tilrettelegging og kr 5 900,- for oppgjør, samt utlegg ihht oppdragsavtalen.

Eiendomsmegler/ Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

05.09.2024



Solvendt hageparti



Terrasse fra hagestuen



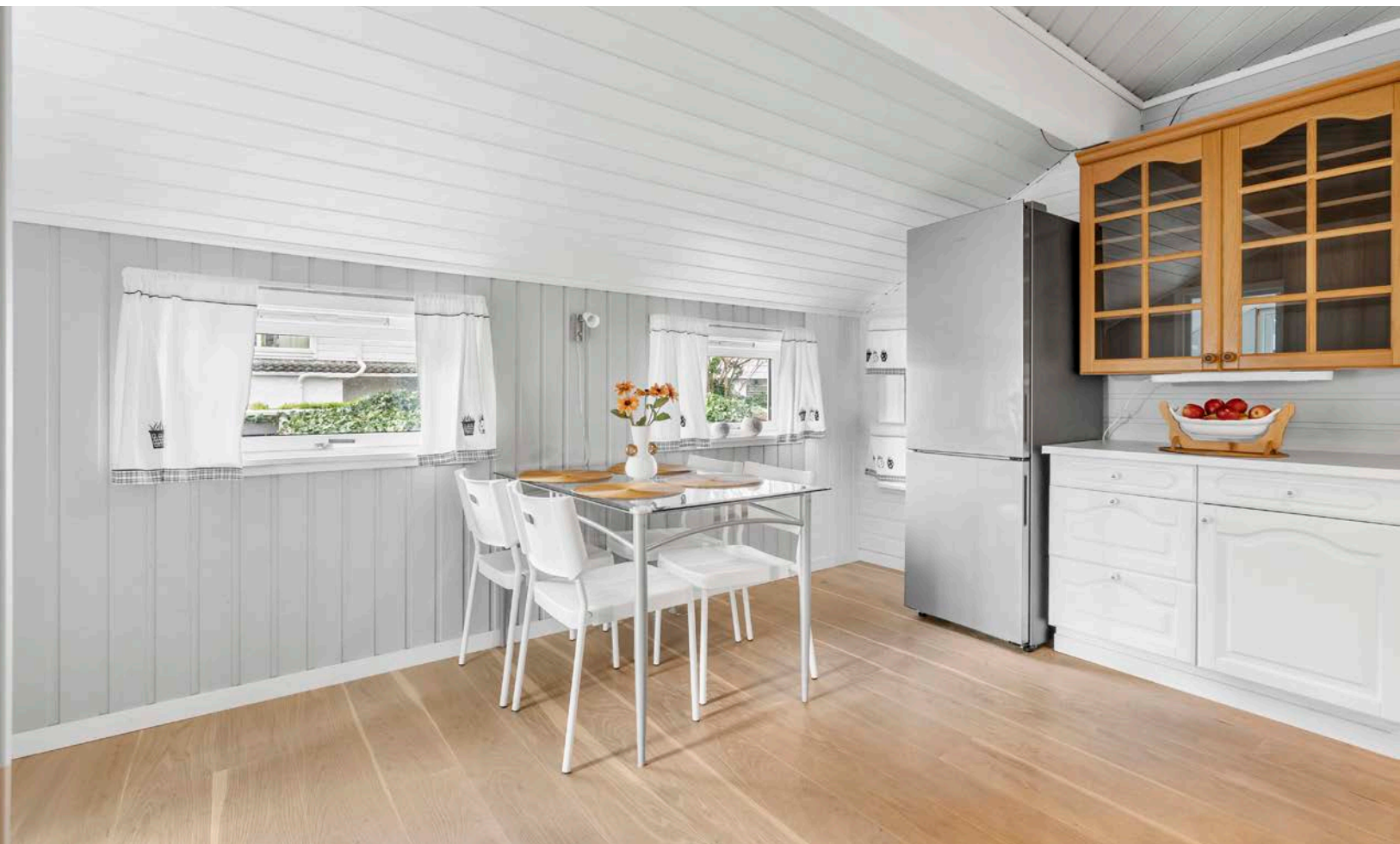
Hagestue



Innvendig er det bl.a vedovn og god plass til sittegruppe.

Velkommen inn!

Kjøkkenrom med god plass til frokostbord.







Lyst & uftig

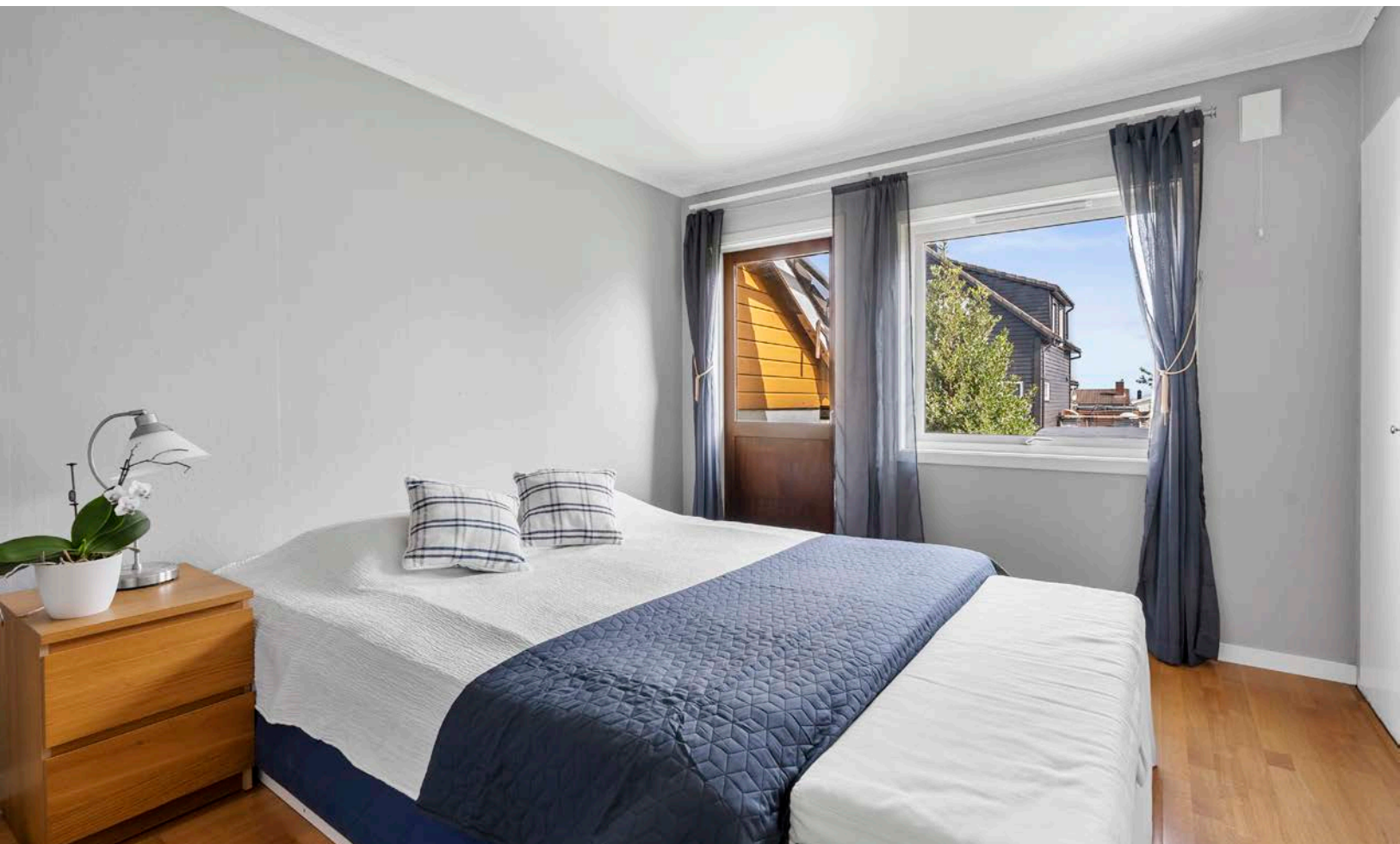
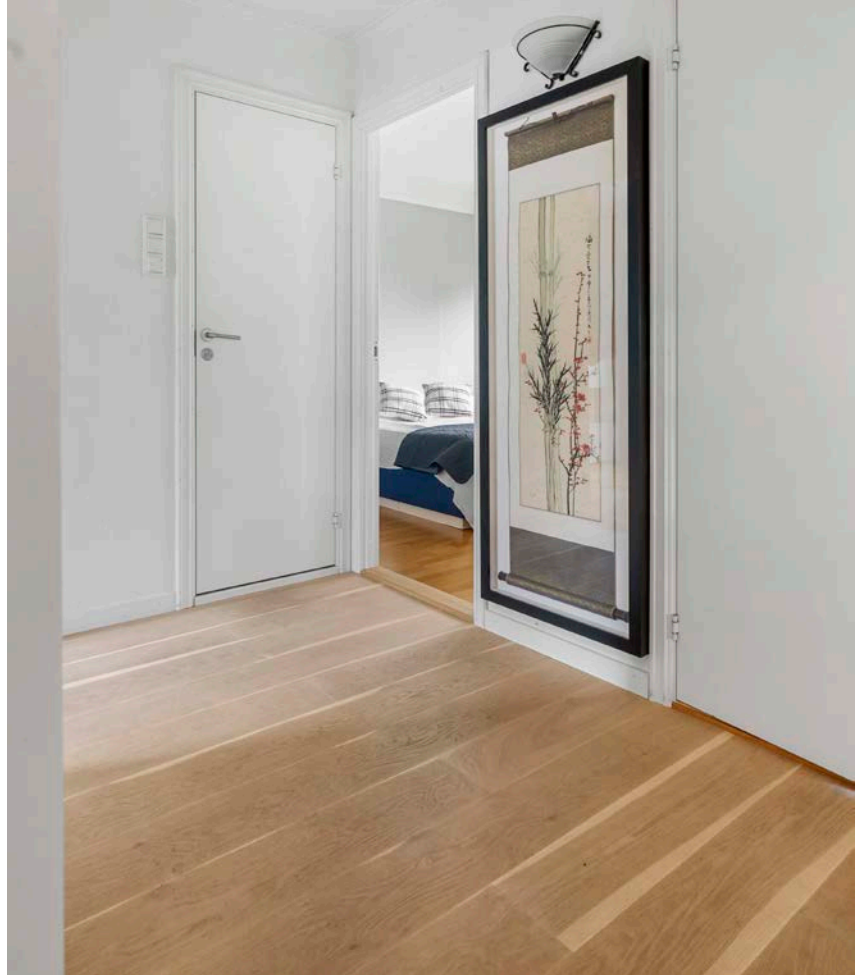


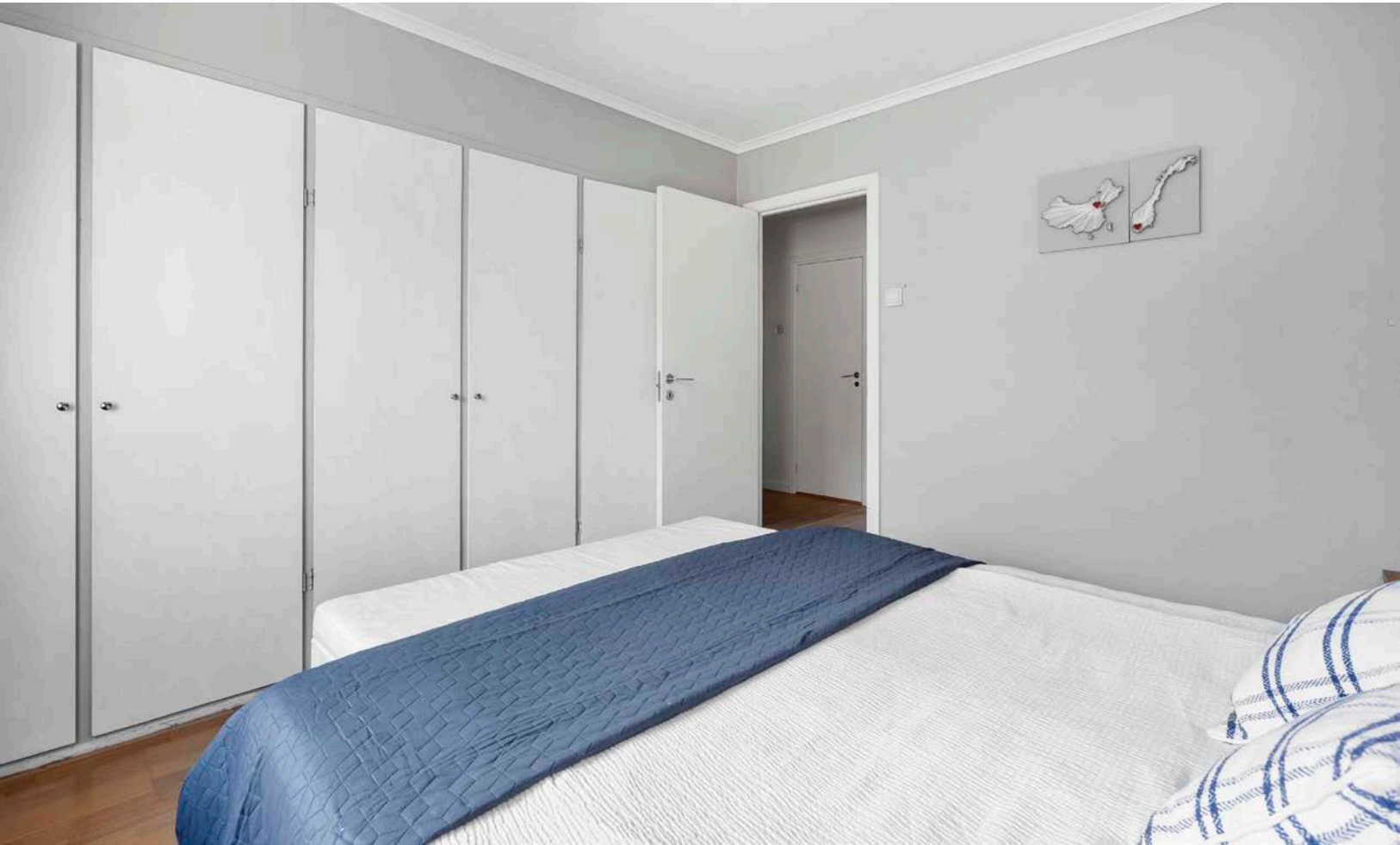
Spisestue og stue



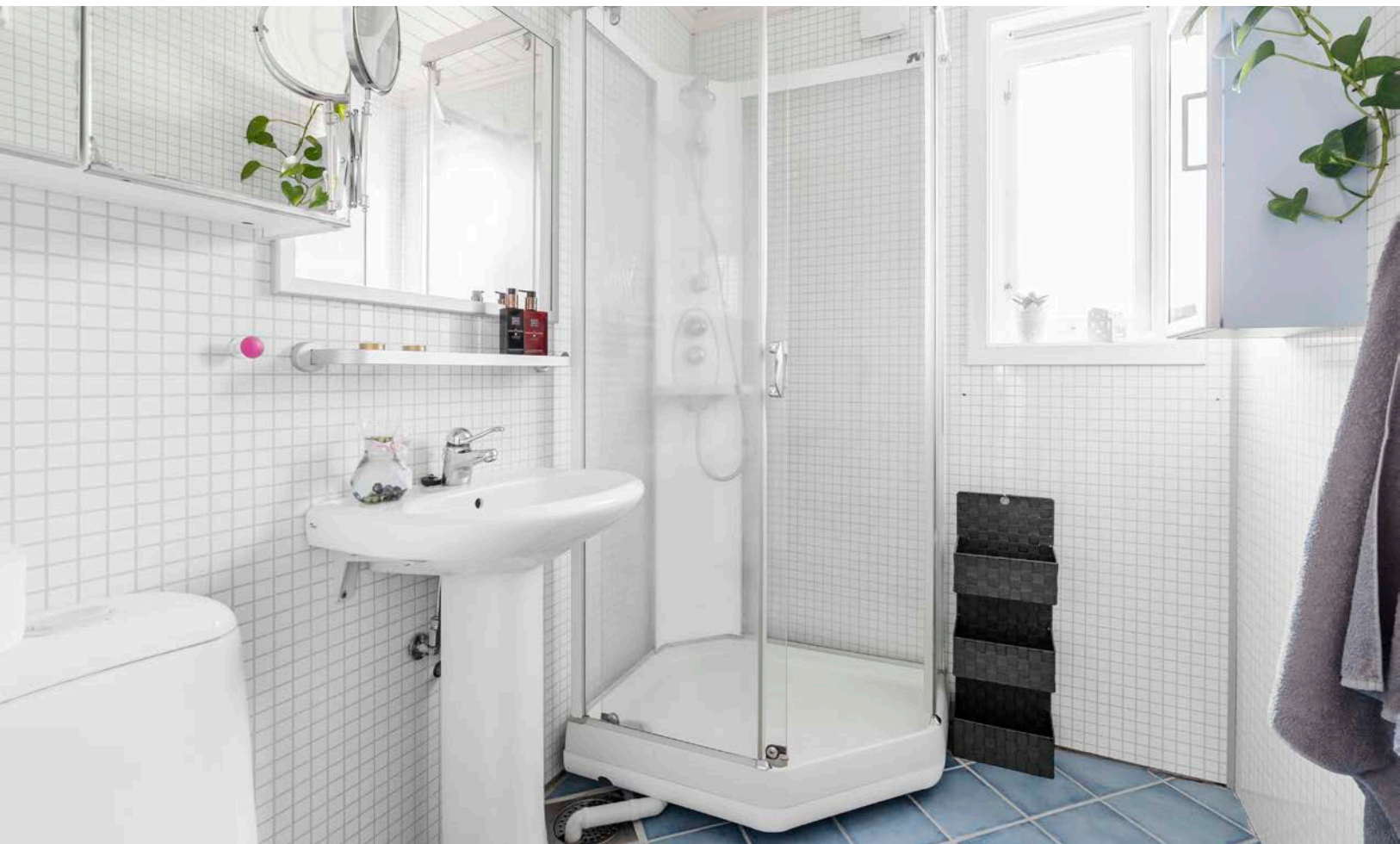


Gang og 3 soverom





Bad i 1. etasje





1. etg: Bi-inngang



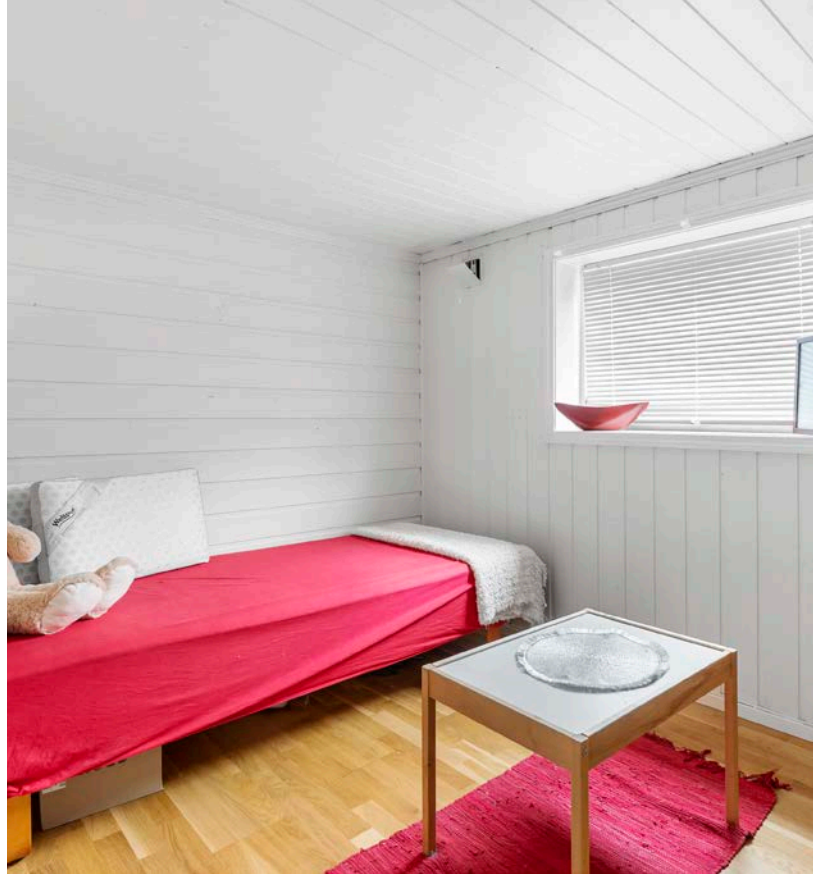
Kjeller



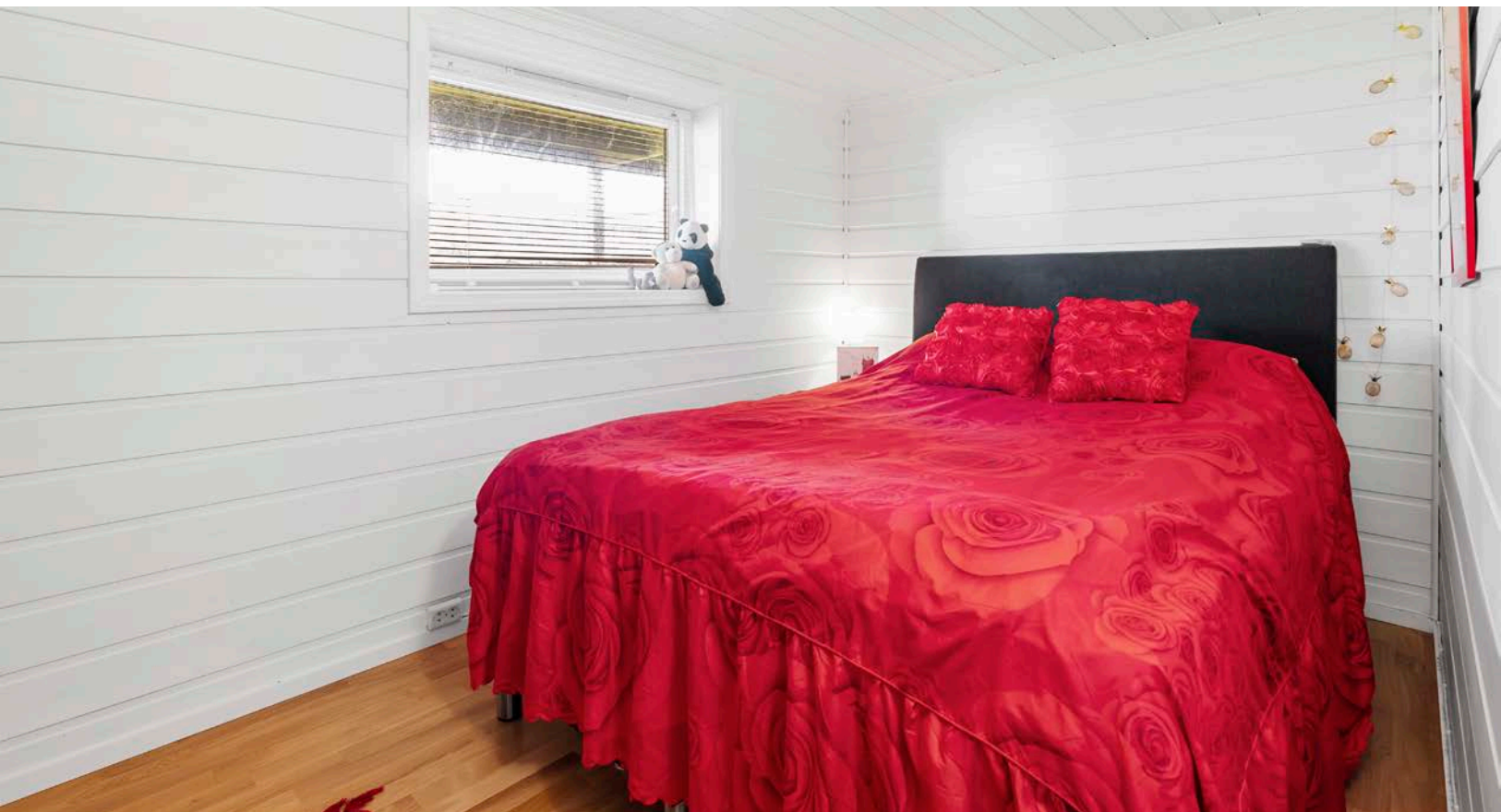
Innredet stue og kjøkken. Ikke godkjent.



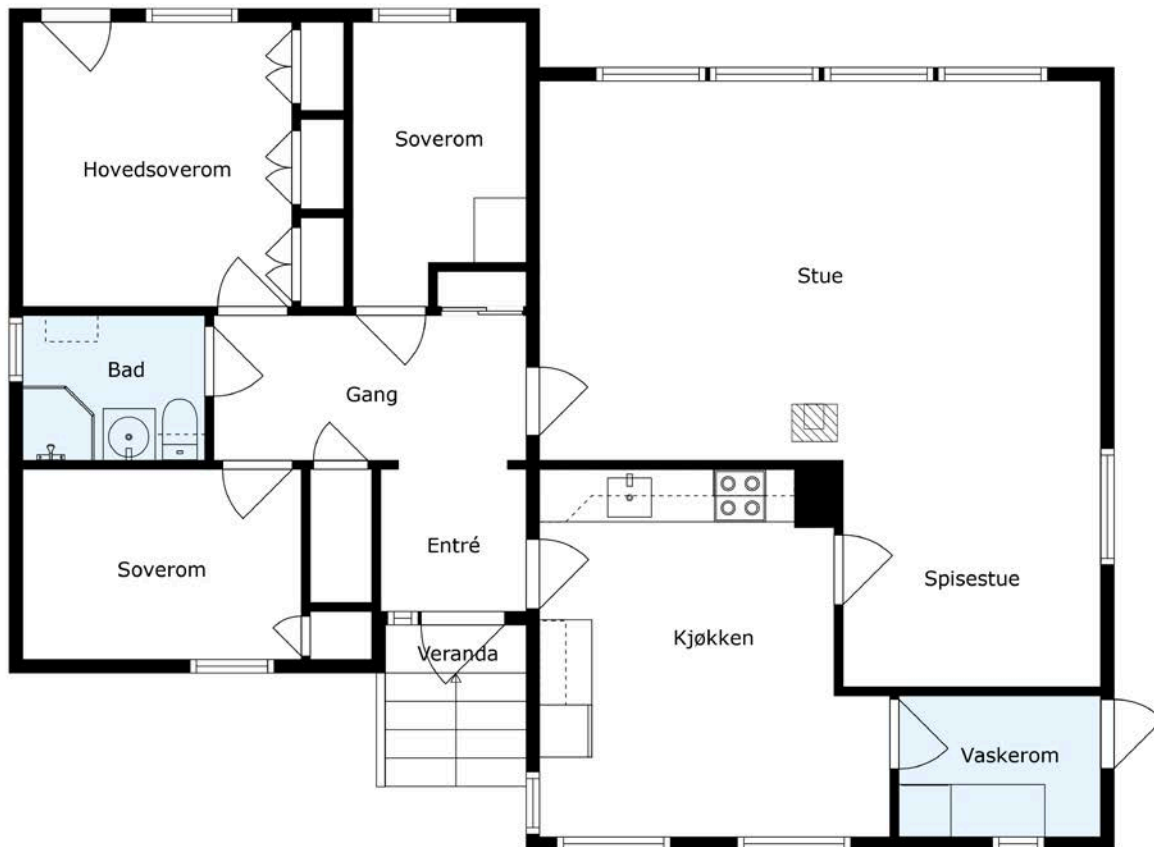
Bad/ vaskerom



Innredet gjesterom. Ikke godkjent.



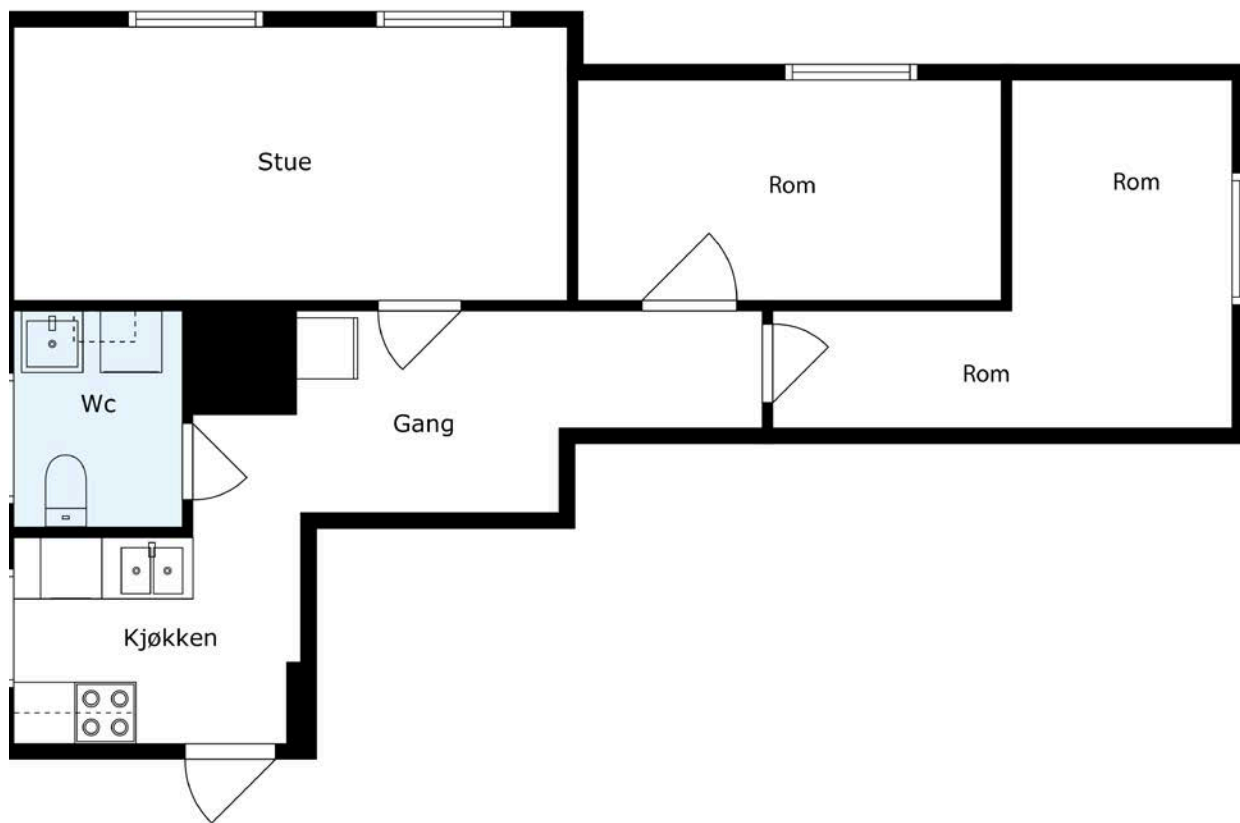
Innredet soverom. Ikke godkjent.



IMAGEDAY

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Vaskerom ikke godkjent som våtrom



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

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

Hobbyrom på baksiden av garasjen med
adkomst fra hagen.
Wc rom tilknyttet hobbyrommet.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1404240097	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kurt Rune Selbach	Ning Wang Selbach
Gateadresse	
Røsslyngveien 22	
Poststed	Postnr
RANDABERG	4072
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	0360621

Document reference: 1404240097

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

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Hybel i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1404240097

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1404240097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kurt Rune Selbach	6985653c37b5124743b6e9 c954d17df64f0bc0cc	05.09.2024 12:40:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ning Wang SELBACH	f91821ac9bbc3f2bb2607a63 3bb13189e62b2275	05.09.2024 13:11:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404240097

- 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>

Røsslyngveien 22 4072 RANDABERG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier enebolig

Byggeår: 1965

BRA: 241 m²

BRA-i: 178 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

14

TG-3

13

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21448>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

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

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drencrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng og er sjablongmessig. Prisoverslag for bytte av drenering over 300 000 kr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

Støttemur rundt trapp til kjeller med betong/blokker som er pusset. TG 3 på grunn av større sprekker i murte/pussede flater som antas og skyldes jord-trykk eller tele-belastning.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur (uinnredet rom i kjeller).

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom.

Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader TG 3.

Ventilering av rom med spalventiler i vindu.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppførings-tidspunktet etablert direkte mot grunn-masser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Tiltak må ses i sammenheng med eventuelt renovering av drenering og sikring mot grunn.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med adkomst fra stue og utvendig.
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm.
Spredt fuktskade er observert. Det er ikke etablert rekkverk på del av balkong og trapp TG 3.
Noen søyler går til bakke og er ikke etablert med fundament og søyle-sko.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard og bærende konstruksjoner med fundament.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med adkomst fra bi-inngang og utvendig. Terrasse/platting på bakke. Hagestue
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 2 cm.
Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverk er ikke etablert på balkong TG 3. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig satt opp.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse/hagestue 15 - 30 år. Beslag på dører til hagestue er ikke montert. Sprekker i vedovn i hagestue. Ildsted/pipe anbefales kontrollert av feiervesen.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard og etablere bærende konstruksjoner med fundament. Bytte av dårlig kledning på hagestue må påregnes. Gjennoppbygging kan vurderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.
Fukt/råteskade på dør til kjeller er observert TG 3.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet utvendig omramming ikke er ferdigstilt/fagmessig utført.
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.
Vindu som er byttet fremstår i normalt god stand med normal slitasje.
Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.
Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å ferdigstille utvendig omramming og kontrollere tetting rundt vindu og dører.
Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Noen sprekkdannelse i panel grunnet normal uttørking. Spredt fukt/råteskade er observert. Kledning som er byttet er montert utenpå gammel kledning. Gammel kledning er ikke tilgjengelig for kontroll.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert TG 2. Deler av ytterkledningen ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ferdigstilling av kledning må påregnes.

Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke er synlige.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Flere nedløp er løse (ikke festet) og går til bakke TG 3.

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Takrenner og nedløp har overgått sin forventet brukstid. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet søyle på tilbygg går til bakke og er ikke forankret i fundament.

Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig utført. Isolasjon er synlig under tilbygg og arbeid er ikke ferdigstilt. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 5 cm i 1 etasje og 2 cm i kjeller.

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

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å etablere fundament, utbedre bærende konstruksjoner og ferdigstille tilbygg.

Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

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

Hovedstoppekran. Ved funksjonstest registreres drypp fra krane TG 3. Bytte av hovedstoppekran må påregnes. Utvendig stikkledning er ikke vurdert. Prisoverslag er kunn for bytte av hovedstoppekran.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1 etasje.

Oppsummering

Støpejerns-sluk fra byggeår. Synlig smøre-membran i sluk. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Det registreres sprekke langs yttervegg og det er usikkert om membran er skadet. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid. Riss/sprekker i emalje på vask. Toalett er løst. Membran har ikke opp-kant ved terskel. Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes i dusjkabinett og gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales fortsatt å benytte tett dusjkabinett.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

TG 3 bad på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved bruk er det risiko for at vann renner ut gjennom åpning ved dør. Bom hulrom under i flere fliser. Ved hull-taking i tilstøtende rom til våt-sone er det registrert forhøyede målinger. Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Garasje/bod.

Oppsummering

TG 3 garasje på grunn av blant annet del av tekking/takkonstruksjon ikke er fagmessig utført. Synlige fukt-merker i tak. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger. Garasje fremstår ellers med samme alder og slitasje som bolig.

Anbefalte tiltak

På innredet bod er vegghengt toalett installert: Det er ikke etablert noen drems-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort. Det anbefales å montere automatisk vannstoppe-system under toalett. Utbedring av ovenfornevnte forhold på garasje må påregnes. Det tas forbehold om om feil og mangler som ikke er synlige.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Del av loft er kaldt loft uten isolasjon mot yttertak. Takkonstruksjon på tilbygg og innredet del er isolert mot sutak. Luft-spalte er ikke etablert TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon.

Konstruksjonen er ellers oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten luftåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Arbeid med isolasjon og dampspørre/plast mot kaldt loft er ikke ferdigstilt. Ved gjennomføring til pipe er det målt forhøyede målinger i takkonstruksjon ved fukt-måling.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres isolerte/tette dører til kott for å hindre at varm luft komme inn på kott og kondensere bak isolasjon/konstruksjoner. Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det anbefales å montere takhatt med med beslag på pipe over tak.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Noe sval/sig i takkonstruksjon er observert. Det er liten luftespalte på langvegg mellom isolasjon og yttertak. Det vil gi redusert utlufting. Det anbefales å øke ventilasjon på kaldt loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luft-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Det anbefales å montere takhatt på pipe over tak. Prisoverslag 10 000 - 30 000 kr.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test.

Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Avtrekks-kanal er ikke isolert på kaldt loft TG 2.

Kjøkken: Hybelkjøkken i kjeller.

Oppsummering av overflater og innredning

Enkel hybelkjøkken i kjeller.

Noe svelling på seksjon under vaske og kant-list på benkeplate mangler TG 2.

Fremstår ellers med normal slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Fungerer kunn på trinn 3.

Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Trapp

Oppsummering

Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider. Trapp har lav frihøyde.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør og sluk i støpejern TG 2 på grunn av alder. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Bytte av eldre avløpsrør må påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag fra rørlegger anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2. Flere kabler er løse.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe 2 stk. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder

(garantitiden er oversteget) og det kan være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
TG 2 bereder på grunn av alder. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Bygningsdeler med TG-IU

Ventilasjon

Oppsummering

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

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2024

Rapportdato
22.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Kurt Rune Selbach**
Navn: **Ning Wang Selbach**

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

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

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

Informasjon om bygnings-sakkyndig

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



Medlem av
NITO

Om bygnings-sakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Røsslyngveien 22, 4072 Randaberg**

Kommunenr:	1127	Gårdsnr:	48	Bruksnr:	189	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1965 - Ref. Eiendomsverdi						
Boligtype:	Selveier enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som utvendig er pusset.

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

Etasjeskille med trebjelkelag. Saltak teknet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Fliser og parkett på gulv. Trepanel på vegg og tak.

1 Etasje. Laminat og parkett på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe.

1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Vedovn i stue.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

KONLUSJON

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med normal aldring/slitasje.

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

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

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 13 stk. TG 3 og TG 14 stk. TG 2 i rapporten.

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

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Arbeid på bi-inngang er ikke ferdigstilt TG 2. Ferdigstilling må påregnes. Bod i kjeller er uinnredet TG 2. Ferdigstilling må påregnes. Bom (hulrom under) på flere fliser ved inngang TG 2. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	75	75	0	0	0
1. etasje	166	103	63	0	23
Totalt m²	241	178	63	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	78	54	24	Bi-inngang/kjøkken, gang, 2 soverom, stue, bad/vaskerom,	Bod md utvendig adkomst.
1. etasje	103	103	0	Entre/gang, bi-inngang, trapp, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.	
Totalt m²	181	157	24		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Tak høyde målt i gang kjeller 2, 04 m. Balkong med adkomst fra soverom og utvendig 12, 3 m². Balkong med terrasse/platting på bakke og balkong med adkomst fra bi-inngang og utvendig 10, 7 m². Garasje inklusiv utvendig bod og bod som er innredet 52, 2 m². Hagestue 10, 7 m². Garasje og boder med utvendig adkomst er bygget sammen med boligen og er tatt med i arealet inklusiv hagestue til-sammen 63 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>TG 3 drenering på grunn av blant annet terreng har fall mot grunnmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Overflatevann fra garasje og tilbygg går til bakke ved bolig. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng og er sjablongmessig. Prisoverslag for bytte av drenering over 300 000 kr.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

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

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.



Hånd-rekke til trapp er ikke etablert TG 2. det anbefales å etablere hånd-rekke etter gjeldene standard.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur rundt trapp til kjeller med betong/blokker som er pusset.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

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

Oppsummering av støttemur

TG-3

Støttemur rundt trapp til kjeller med betong/blokker som er pusset. TG 3 på grunn av større sprekker i murte/pussede flater som antas og skyldes jord-trykk eller tele-belastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur (uinnredet rom i kjeller).
 Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom.
 Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader TG 3.
 Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.
 Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppførings-tidspunktet etablert direkte mot grunn-masser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Tiltak må ses i sammenheng med eventuelt renovering av drenering og sikring mot grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murlflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000
----------------------------	-------------------------

6.5 Balkong, terrasse, plattform



Type	Balkong
Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	
<p>TG-3</p> <p>Balkong med adkomst fra stue og utvendig. Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm. Spredt fuktskade er observert. Det er ikke etablert rekkverk på del av balkong og trapp TG 3. Noen søyler går til bakke og er ikke etablert med fundament og søyle-sko.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må pårengers å etablere rekkverk etter gjeldene standard og bærende konstruksjoner med fundament.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, plattform



Type	Terrasse, Plattform, Balkong
Terrasse/plattform på bakke bygget i trekonstruksjoner Balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra bi-inngang/vaskerom. Hagestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja



Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Balkong med adkomst fra bi-inngang og utvendig. Terrasse/platting på bakke. Hagestue
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 2 cm.
Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverk er ikke etablert på balkong TG 3. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig satt opp.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse/hagestue 15 - 30 år. Beslag på dører til hagestue er ikke montert. Sprekker i vedovn i hagestue. Ildsted/pipe anbefales kontrollert av feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard og etablere bærende konstruksjoner med fundament. Bytte av dårlig kledning på hagestue må påregnes. Gjennoppbygging kan vurderes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000





6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Flere vindu er byttet i nyere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslette karmmer, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer. Fukt/råteskade på dør til kjeller er observert TG 3. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet utvendig omramming ikke er ferdigstilt/fagmessig utført. 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. Vindu som er byttet fremstår i normalt god stand med normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å ferdigstille utvendig omramming og kontrollere tetting rundt vindu og dører. Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av ytterkledning er byttet i nyere tid. Overslag på gammel kledning er tatt av og ny kledning er montert utenpå gammel kledning.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Noen sprekke-dannelser i panel grunnet normal uttørring. Spredt fukt/råteskade er observert. Kledning som er byttet er montert utenpå gammel kledning. Gammel kledning er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert TG 2. Deler av ytterkledningen ikke ferdigstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ferdigstilling av kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke er synlige.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Del av loft er kaldt loft uten isolasjon mot yttertak. Takkonstruksjon på tilbygg og innredet del er isolert mot sutak. Lufte-spalte er ikke etablert TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er ellers oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Arbeid med isolasjon og dampsperre/plast mot kaldt loft er ikke ferdigstilt. Ved gjennomføring til pipe er det målt forhøyede målinger i takkonstruksjon ved fukt-måling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres isolerte/tette dører til kott for å hindre at varm luft komme inn på kott og kondensere bak isolasjon/konstruksjoner. Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det anbefales å montere takhatt med med beslag på pipe over tak.



6.10 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
<p>Drypp fra renner kan forekomme. Flere nedløp er løse (ikke festet) og går til bakke TG 3. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Takrenner og nedløp har overgått sin forventet brukstid. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saitak
<p>Enkel takkonstruksjon med sperr bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperr 69 cm.</p>	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Noe svai/sig i takkonstruksjon er observert. Det er liten luftespalte på langvegg mellom isolasjon og yttertak. Det vil gi redusert utlufting. Det anbefales å øke ventilasjon på kaldt loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.</p>	

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
<p>Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.</p>	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
<p>Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak til pipe er montert. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Montere snø-fangere på tak kan vurderes.</p>	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet søyle på tilbygg går til bakke og er ikke forankret i fundament. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig utført. Isolasjon er synlig under tilbygg og arbeid er ikke ferdigstilt. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 5 cm i 1 etasje og 2 cm i kjeller. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.</p>	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å etablere fundament, utbedre bærende konstruksjoner og ferdigstille tilbygg. Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiløp/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Synlige sprekker på puss på pipe overtak.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luft-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Det anbefales å montere takhatt på pipe over tak. Prisoverslag 10 000 - 30 000 kr.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med profiler på fronter.
Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Frittstående hvitevarer.

Noe svelling på seksjon under vaske og skade på dør TG 2.
Eldre kjøkken som er overmalt. Bytte av kjøkken kan vurderes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

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

6.17 Kjøkken: Hybelkjøkken i kjeller.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Enkel hybelkjøkken i kjeller.
Noe svelling på seksjon under vaske og kant-list på benkeplate mangler TG 2.
Fremstår ellers med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Avtrekk fungerer med enkel test. Fungerer kunn på trinn 3. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).</p>	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.</p>	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
<p>Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp



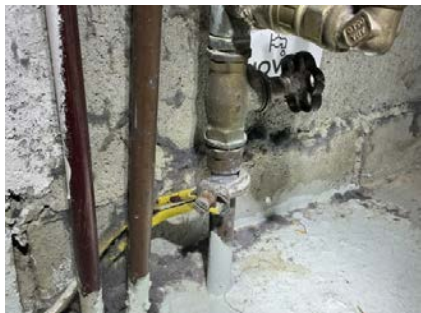
Beskrivelse	
Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider. Trapp har lav frihøyde.	

6.20 Avløpsrør



Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør og sluk i støpejern TG 2 på grunn av alder. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Bytte av eldre avløpsrør må påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag fra rørlegger anbefales.	

6.21 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
<p>Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.</p> <p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Hovedstoppekran. Ved funksjonstest registreres drypp fra krane TG 3. Bytte av hovedstoppekran må påregnes. Utvendig stikkledning er ikke vurdert. Prisoverslag er kunn for bytte av hovedstoppekran.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	Service på en varmpumpe er utført 2024.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Varmepumpe 2 stk. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget) og det kan være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

108 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. TG 2 bereder på grunn av alder. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

6.25 Ventilasjon

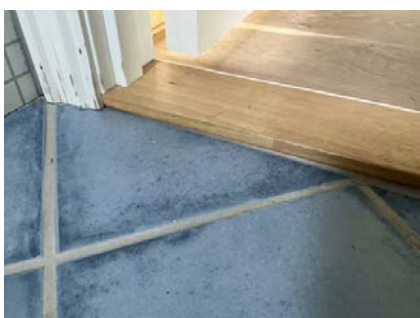
Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

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

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje.



Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Støpejerns-sluk fra byggeår. Synlig smøre-membran i sluk. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Det registreres sprekk langs yttervegg og det er usikkert om membran er skadet. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid. Riss/sprekker i emalje på vask. Toalett er løst. Membran har ikke opp-kant ved terskel. Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes i dusjkabinett og gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales fortsatt å benytte tett dusjkabinett.

Utbedringskostnader

Over 300 000

Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier.



6.27 Våtrom: Bad kjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

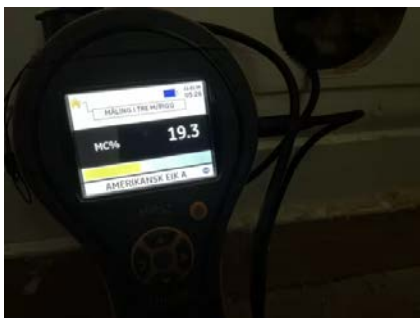
Oppsummering av våtrom

TG-3

TG 3 bad på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved bruk er det risiko for at vann renner ut gjennom åpning ved dør. Bom hulrom under i flere fliser. Ved hull-taking i tilstøtende rom til våt-sone er det registrert forhøyede målinger. Renovring av bad må påregnes.

Utbedringskostnader

Over 300 000



6.28 Øvrig: Garasje/bod.



Beskrivelse

Garasje bygget med ringmur/plate i sted-støpt betong. Vegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Saltak teknet med takstein. Automatisk rulleport. En bod bygget sammen med garasje er innredet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

TG 3 garasje på grunn av blant annet del av tekking/takkonstruksjon ikke er fagmessig utført. Synlige fukt-merker i tak. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger. Garasje fremstår ellers med samme alder og slitasje som bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På innredet bod er vegghengt toalett installert: Det er ikke etablert noen drenerings-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort. Det anbefales å montere automatisk vannstoppe-system under toalett. Utbedring av ovenfornevnte forhold på garasje må påregnes. Det tas forbehold om om feil og mangler som ikke er synlige.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

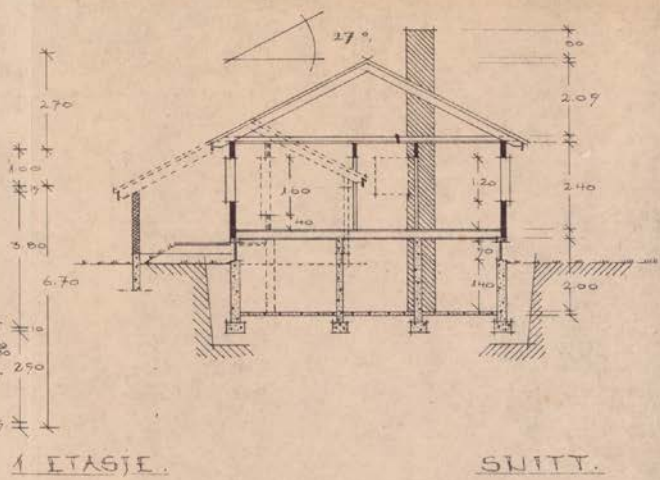
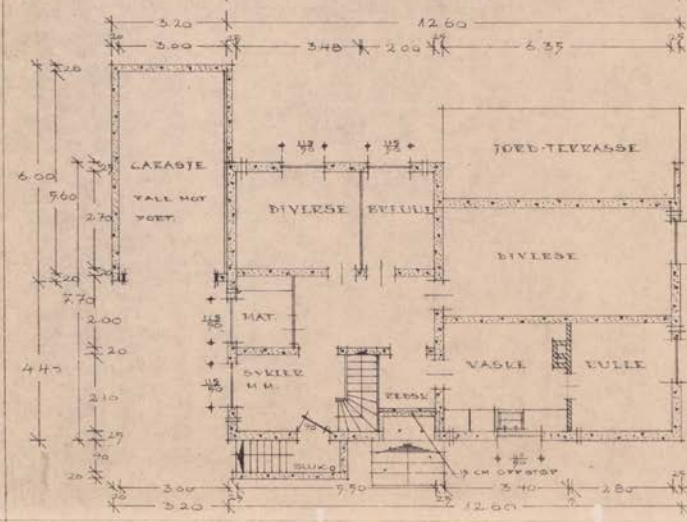
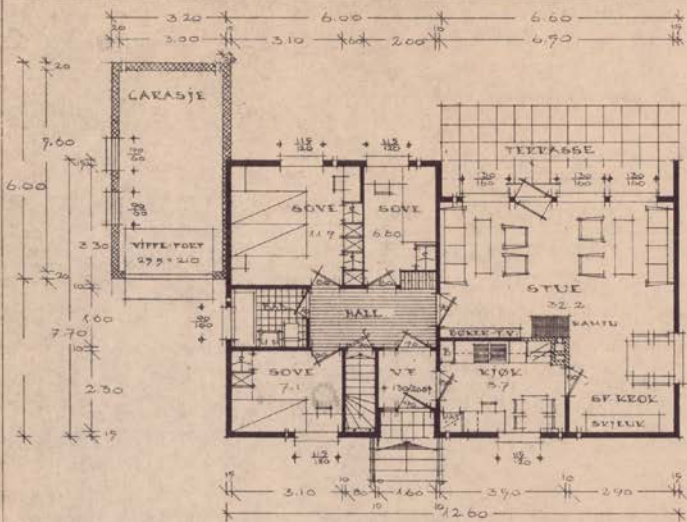
6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

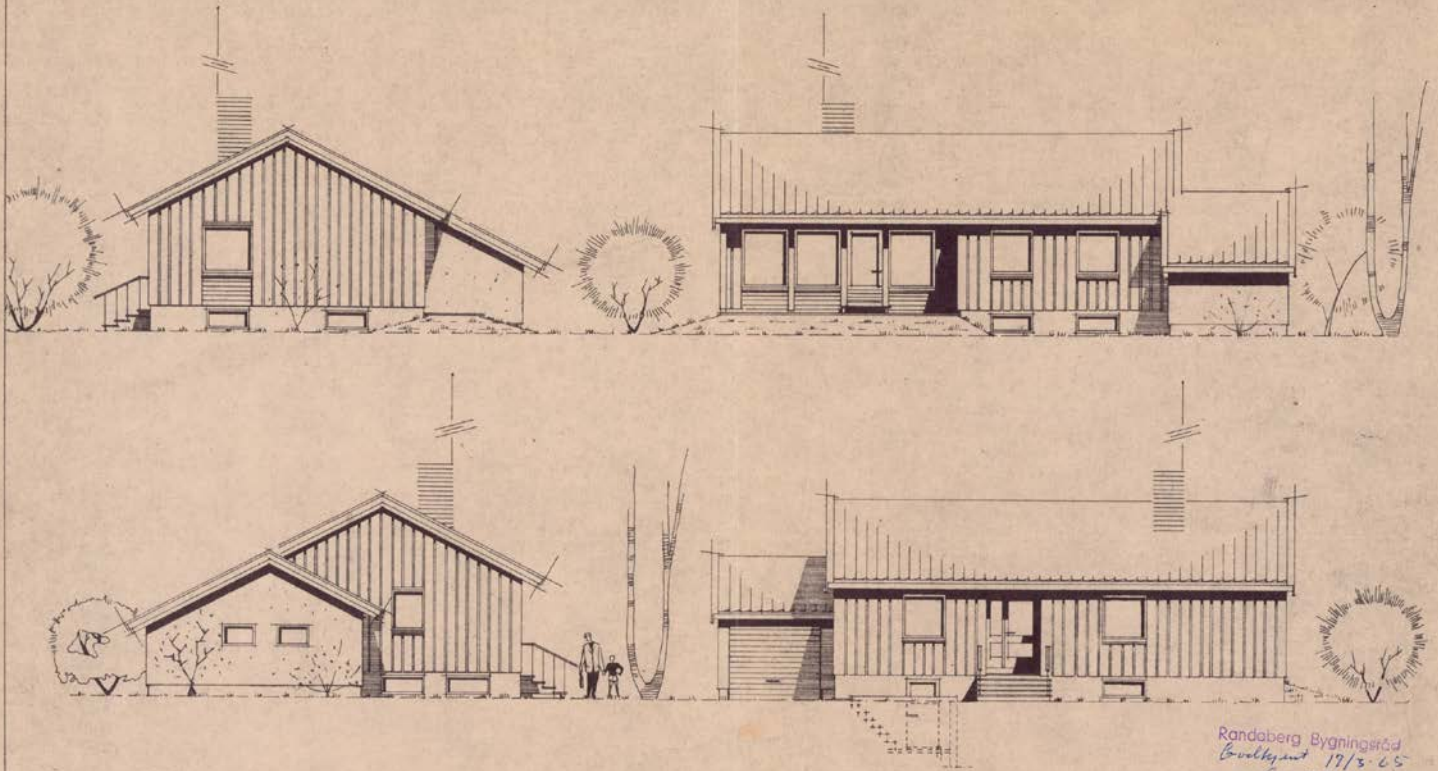
Tilgjengelighet

Ikke relevant



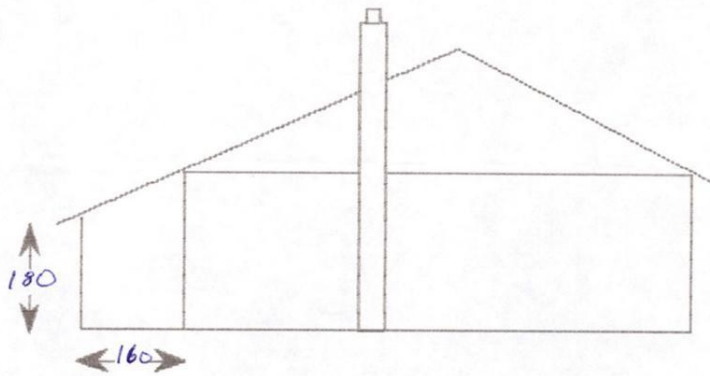
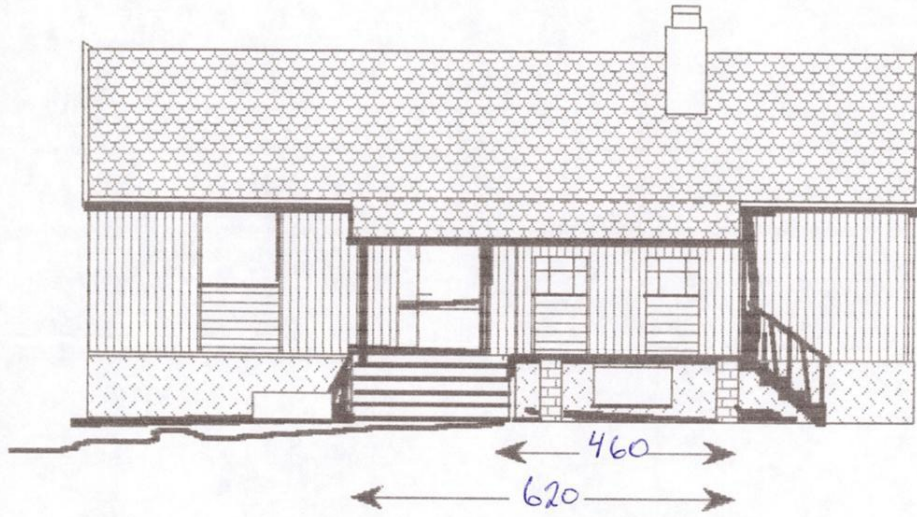
Randberg Bygningsselskab
 Godkjent 19/3-65
 G. Skov

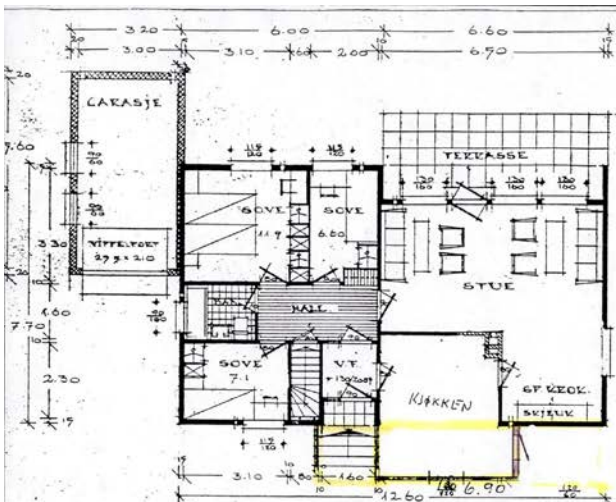
Tegning nr. 74	Blad nr. 2
ELBOLIG 1. ETG.	MÅL 1:100
Netto areal 80,0 M ²	
Byggher: Harry Gjelsvik	
Gnr. 48, bnr. 159 i Randberg komm.	
EMIL GILJESTAD	
BYGGEFIRMA	LA. BUCCE



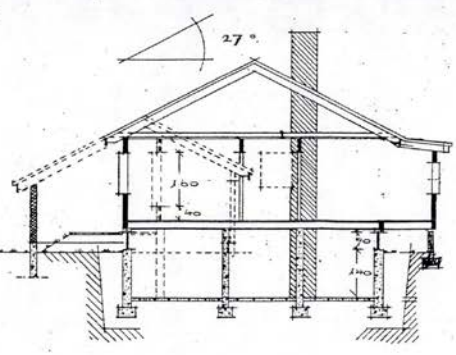
Randberg Bygningståd
 Bygghuset 17/3-65
 G. Stenlin

Tegning nr. 7 +	Blad nr. 1.
EIEBOLIG I 1 ETG.	MÅT 1:100
Netto areal: 50,0 M ²	
Brutto areal:	
Byggherrens Harry Gjelsvik	Dato:
Gnr. 48, bnr. 189 i Randaberg	Komm.:
EMIL GILJESTAD	Sign.
BYGGFIRMA	CABUGGE

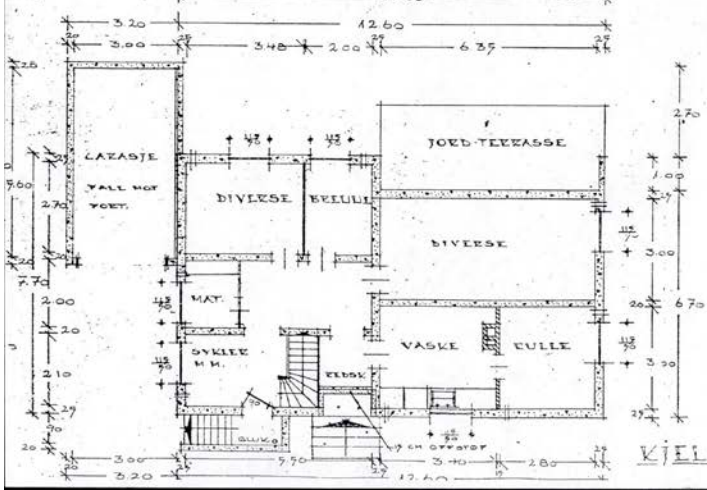




1 ETASJE.



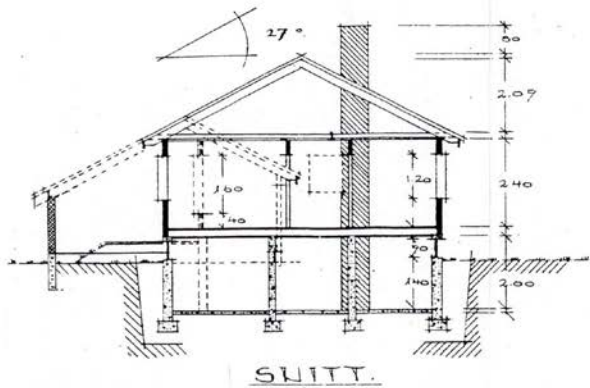
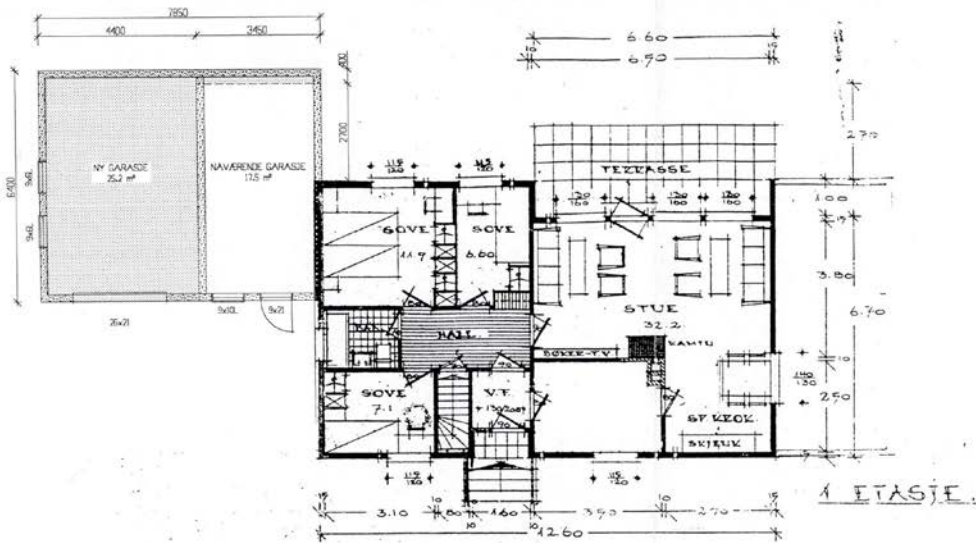
SLITT.



KJELLER.

Godkjent
for lånsaknad til Husbanken
- uten forplikning for banken
Vist til brev av
Inn. 27/65
Statens distriktskontor for Rogaland
datert 19/3 1965
E. Oureby

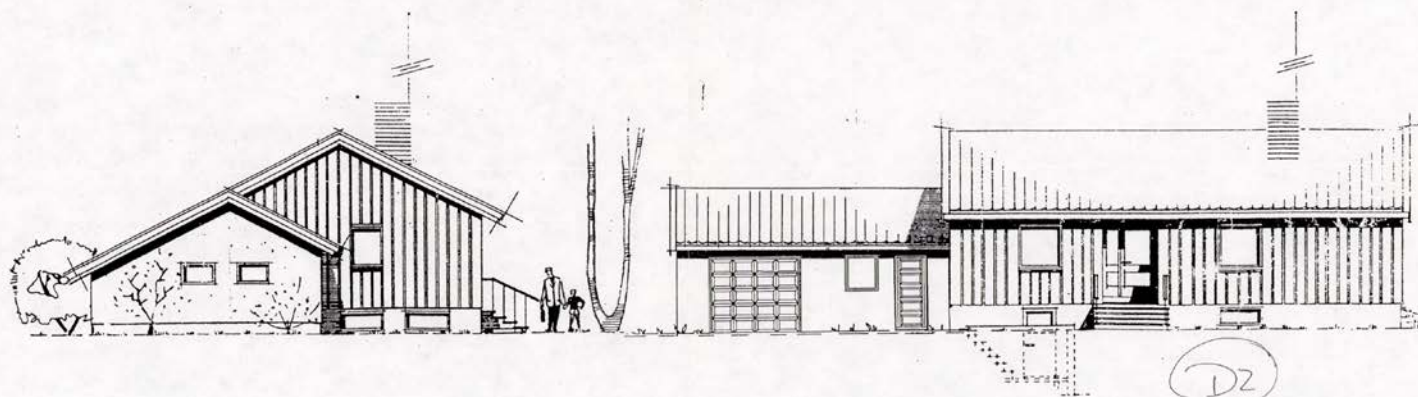
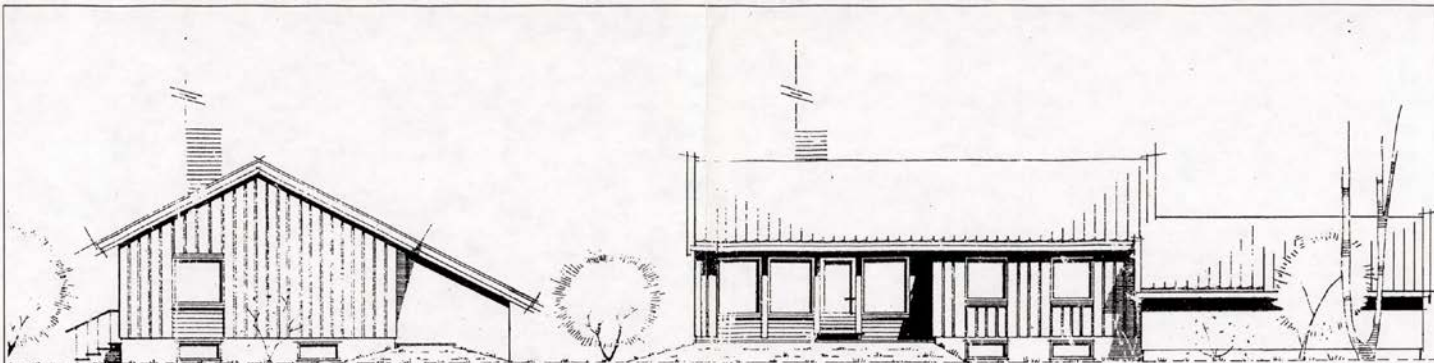
Tegning nr. 74	Blad nr. 2
ELVEBOLL 1-4-ETG.	
Netto teieareal:	MÅL: 400.
Brutto areal:	
Byggherre:	
GNF. 48, bnr. 189 i Randaberg	Komm.
EMIL GILJESTAD	Bygg.
BYGGEFIRMA	GRUBBE



RANDABERG KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
GODKJENT
 01/221 2016-01
 U. Sande



REV.	BEKREVELSE	SDA	DATO
	TILTAKSHVERV: HARRY-GJELSVIK, GJØVINGSTAD LEIV BYGGEPÅSE: GNR.48, BNR.169, RANDABERG. TEKN. TYPE:	MAL. 14/00 ANSVARLIG PROSJEKTLEDER: JJ ANSVARLIG KONTROLLERENDE:	DATO 30.04.00
	VAGEN Bygg	MÅLTYPE: ANKSTØT:	KONSULENT: DOKUMENT NR.: GJHA1 TEKN. NR.:




RANDEBERG KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
GODKJENT
 SAK NR. 046221 24/6-01
 Vedr. i saknummeret til alle partier
 U.Sande

REV.	BEKRÆFTELSE	SIK.	DATE
	TILTAKSØYER : HARRY GJELSVIK, GRAVVESTAD LEV. BYGGESAK : GNR.48, BNR.189, RANDEBERG. TEKN. TYPE :	MÅL : 1:100 ANSVARLIG PROSJEKTLEDER : JJ ANSVARLIG KONTROLLENDER :	DATO : 30.04.00 JJ TEKN. NR.
	VAGEN Bygg	HUSTYPE : KOLLEKT : DISKETT NR. : GJHA1	TEKN. NR.
	ANNOTERT :		

RANDABERG BYGNINGSRÅD

RANDABERG
TELEFON 40 120

RANDABERG, den Randaberg 9/6- 66.

Gr.nr. 48, br.nr. 189 i Randaberg

Trehus på grunnmur av sementblokker.

Bolighus.

Harry Gjelsvik

Emil Gillestad

Emil Gillestad.

Ved synsforretning avholdt den 7/6 - 66, ble det ikke funnet noe lovstridig, bortsett fra at gelender på hovedtrapp og kjellertrapp mangler. Pussarbeide innvendig kjeller mangler, en del av kjellergolvvet ikke støpt. Puss rundt vinduer, ventiler, trapper utvendig mangler. Treinredning i kjeller mangler. Planeringsarbeidet gjenstår. Terrasse forann stue ikke ferdig. Garasje ikke oppført. Ellers må huset sies å være fullt ferdig med alt utstyr og i håndtverksmessig utførelse.

Arne Hodne.

Arne Hodne

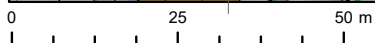
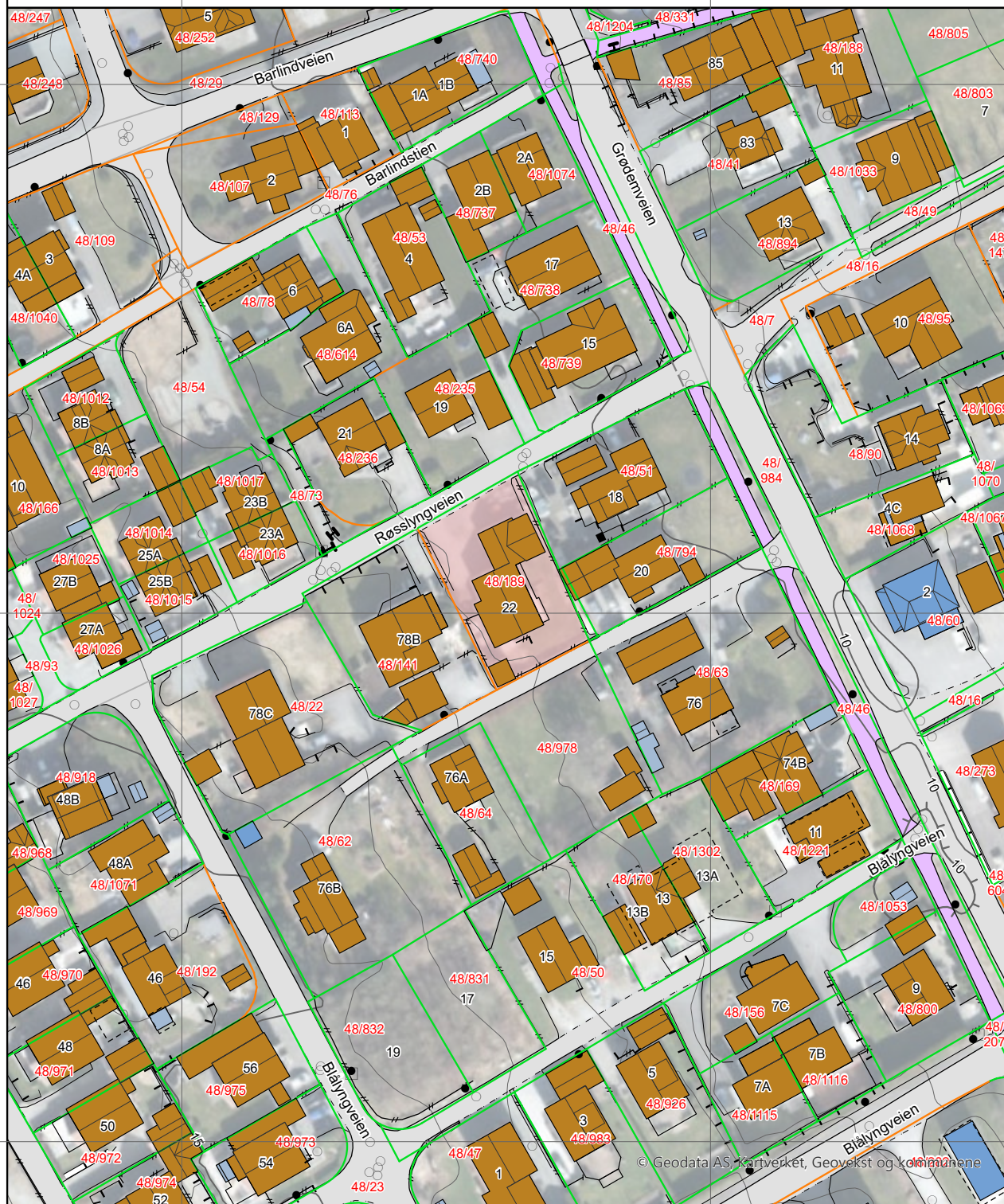
Kommune: 1127 Randaberg
Eiendom: 1127/48/189/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



Dato: 2.7.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1127 Randaberg
 Eiendom: 1127/48/189/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



















Målestokk 1:1000
 Dato: 2.7.2024









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/189
Adresse: Røsslyngveien 22
Utskriftsdato: 02.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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


 *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)*
Boligbebyggelse

 *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
Kjøreveg

 *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)*
Sikringsone - Frisikt

 *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
Sikringsonegrense

 *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense



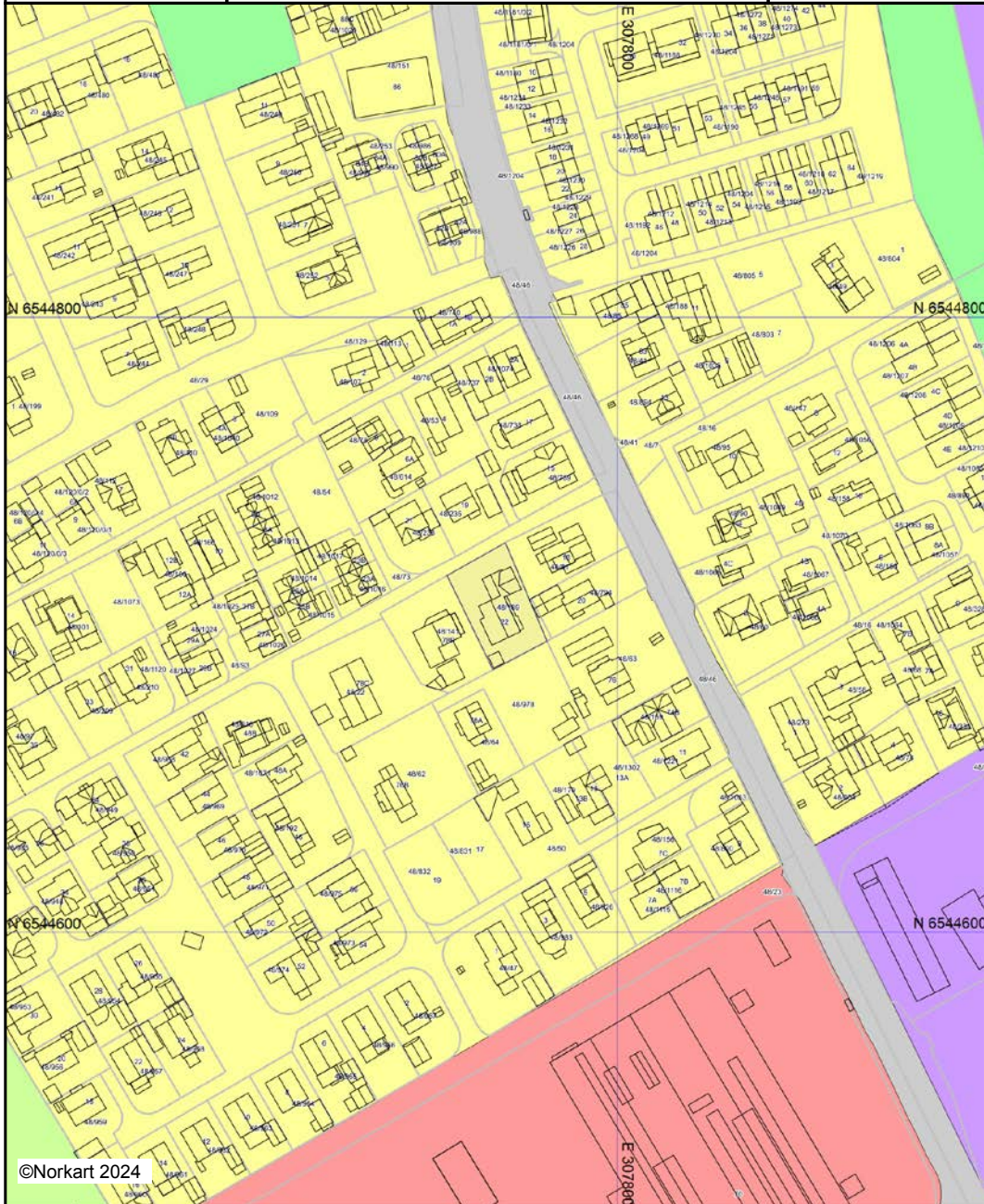
Randberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/189
Adresse: Røsslyngveien 22
Utskriftsdato: 02.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2024


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


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Nabolagsprofil

Røsslyngveien 22 - Nabolaget Grødem - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Barlindveien Linje 5, 8, X71	2 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 7.9 km
Stavanger Sola	20 min

Skoler

Grødem skole (1-10 kl.) 587 elever, 36 klasser	26 min 1.8 km
Harestad skole (1-10 kl.) 622 elever, 33 klasser	5 min 2.8 km
Goa skole (1-10 kl.) 352 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Randaberg videregående skole 850 elever	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

EV Powercharge Randaberg	18 min
--------------------------	--------

«Barnevennlig, gode turmuligheter, fint område»

Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

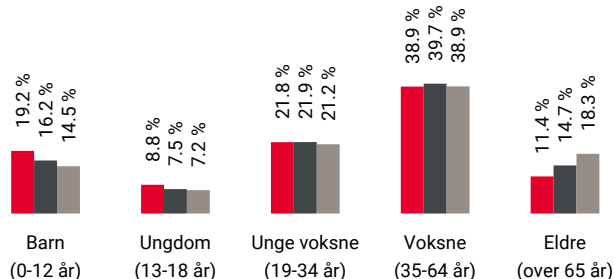
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grødem	3 648	1 382
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Ryggstranden barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.7 km
Fjellheim barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min 0.8 km
Espira Scala Tasta barnehage (0-5 år) 88 barn	25 min 1.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Grødem	19 min
Rema 1000 Randaberg PostNord	20 min 1.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport

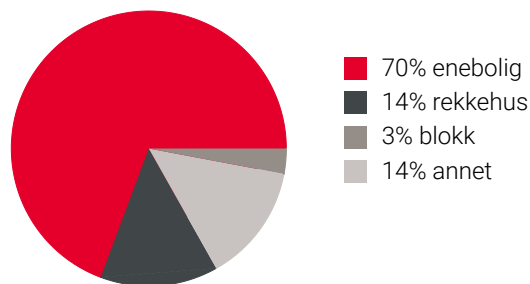
 Randaberg videregående 5 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.3 km

 Nedre Grødem 5 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km

 Raft treningsstudio 19 min 

 Randaberg Arena (trimrom) 4 min 

Boligmasse




«Fredelig og rolig, men likevel bare ti minutter fra Stavanger»

Sitat fra en lokalkjent

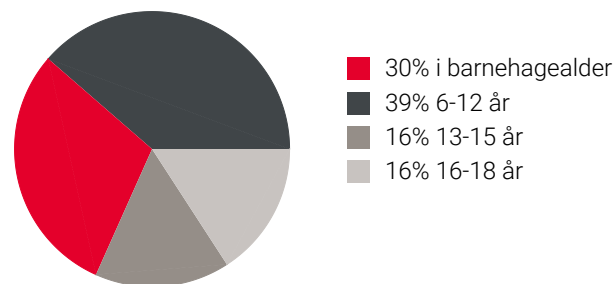


Varer/Tjenester

 Sentrum21 6 min 

 Apotek 1 Dusavik 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

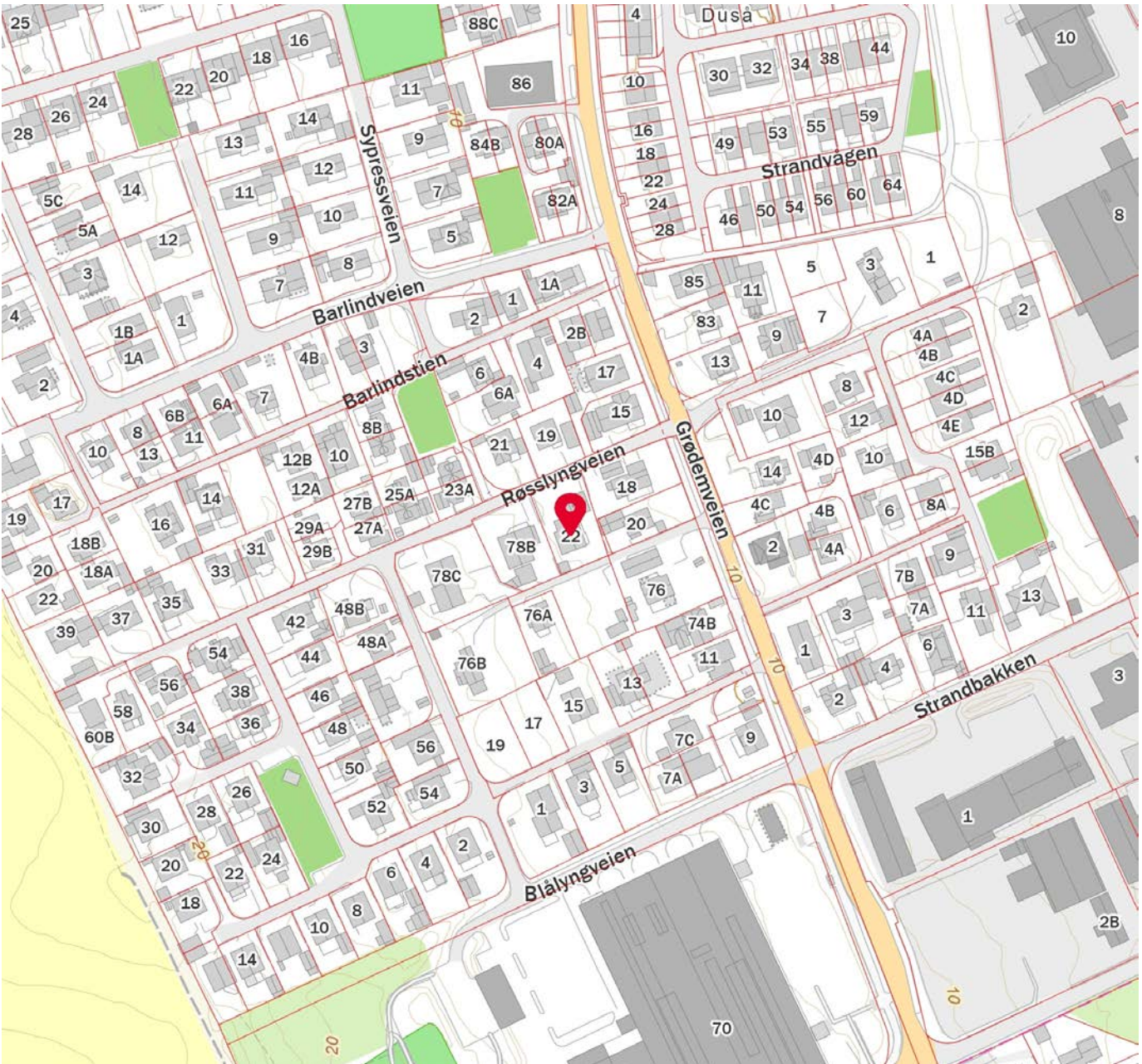


0% 43%

 Grødem
 Stavanger/Sandnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Røsslyngveien 22
4072 RANDABERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gerry Carlmark

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 48 358
E-post: gerry.carlmark@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre