

aktiv.



Gullbekkstien 32D, 4120 TAU

**Tau - Innbydende og arealeffektiv
leilighet i Gullbekkstien | Sentral
beliggenhet og gode solforhold |
Parkering**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Backoffice

Helene Jøssang

Mobil 936 12 813

E-post helene.jossang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 50 990,-
Total ink omk.: Kr 2 040 990,-
Felleskostn.: Kr 545,-
Selger: Karina Heggheim

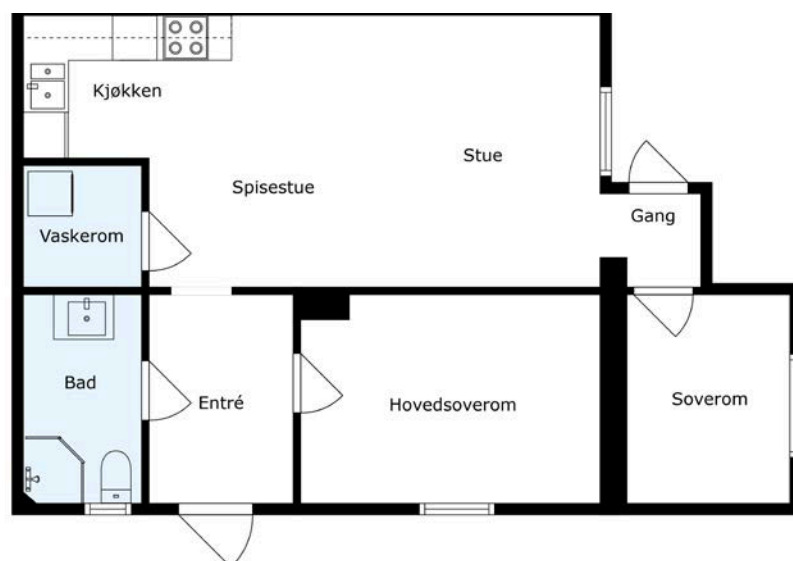
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 59/64 kvm
Tomtstr.: 1399.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 587
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1401240176

Innbydende og arealeffektiv leilighet i Gullbekkstien på Tau med sentral beliggenhet!

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Jøssang har gleden av å presentere denne innholdsrike leiligheten i Gullbekkstien på Tau! Eiendommen har en meget kjekk og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde. Boligen ligger i gåavstand til butikker, skole, barnehage, idrettsanlegg, bussholdeplass og Tau sentrum. Kort gange bort til flotte Mølleparken ved Krossvannet, samt turområder like utenfor døren.

Denne lyse og lettstelte leiligheten har blant annet en romslig stue/kjøkken løsning, flott bad, soverom, terrasse, en liten hage og gode solforhold. Alt ligger på ett plan med enkel tilgang, noe som gjør leiligheten attraktiv for alle aldersgrupper. Perfekt for deg som ønsker et sentralt hjem, med nærhet til alt du trenger i hverdagen og mer!

Opplev boligen på visning – velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	53
Vedtekter	57
Byggetegninger	61
Reguleringsplankart	65
Kommuneplankart	67
Vegstatus for eiendom	69
Eiendomskart for eiendom	70
Grunnkart	72
Nabolagsprofil	73
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1399.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet som er pent opparbeidet med grøntområder, diverse beplantninger og asfalterte parkeringsarealer. Eiendommen har gode solforhold.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen har en meget sentral beliggenhet med kort veg til både skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon (busstopp like ved Karlsakrossen). Gullbekkstien

er et veletablert og barnevennlig boligområde, og herfra trenger man ikke å krysse hovedvegen for å komme til skoler og barnehager. Tau er et trivelig tettsted med flott natur og fine turområder like utenfor døren. Det er blant annet kort veg til både Mølleparken og turstien rundt Krossvannet / Hjerterunde, samt nordmarka med flere flotte turstier. Alternativt kan man bestige store og små fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke.

Ryfast tunnelen gjør reisetiden mer fleksibel og kortere og dermed gjør Tau til ett enda mer attraktivt sted å bosette seg.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Tau.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

- Karlsakrossen, 1 minutters gange unna.
- Stavanger togstasjon, 25 minutters kjøretur unna.
- Stavanger Sola flyplass, 34 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Leiligheten er beliggende i 1. etasje og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, bad, vaskerom, soverom, åpen stue / kjøkken løsning og tilleggsdel innredet som soverom. Ikke godkjent, se punkt ferdigattest.

Videre disponerer boligen en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Standard

Innholdsrik leilighet som ligger i et etablert boligområde på Tau. Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Velkommen inn! Her ønskes du velkommen inn i en lys entrè med god plass til å henge fra seg skor og ytterklær.

Romslig stue/kjøkken løsning med et oppholdsrom som fint kan deles inn i flere møbleringssoner. Stuen har flere vindusflater som slipper inn naturlig lys og skaper en god atmosfære i rommet. I stuen er det god plass til sofagruppe, spisebord og tilhørende møblement, for å lage den stuen du selv ønsker. Fra stuen er det utgang til et herlig uteområde med gode møbleringsmuligheter. Her kan man virkelig ha det hyggelig!

Leiligheten har 2 soverom av god størrelse. Begge soverommene har god plass til ønsket møblement. Et av soverommene er ikke godkjent som rom for varig opphold, se punkt ferdigattest.

Flott badrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet servant, klosett og dusjkabinett. Det er godt med oppbevaringsplass i baderomsmøbelet. En fin plass å starte dagen!

Videre har boligen en praktisk utvendig bod. Perfekt til oppbevaring!

Tekniske installasjoner:

- OSO 116 ltr. vvb.
- Wirsbo rør i rør system og villavent sentralstøvsuger.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg og fliser i gang.

Vegger er i hovedsak belagt med malt strietapet og panelplater.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater.

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

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Balkong, terrasse, platting:

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører:

Det registreres skader i vindusforinger innvendig på bad, skade i pakning på terrassedør og det er montert katteluke i terrassedør.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på kjøkken målt fra gangdør og vegg mot Sør, 10 mm. avvik på soverom mot Nord målt fra dør til vegg mot Vest, 15 mm. avvik på soverom mot Nord målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord i tillegg til lokale skjevheter.

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap. Det registreres fuktmerke i bakplate under vask, svellinger i benkeplate og det er limt en glassplate oppå benkeplaten.

Elektrisk:

Leiligheten's elanlegg er fra byggeår uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmtvannsbereder:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Ventilasjon:

Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Vest.

Våtrom: Bad | Overflater

Det er ikke registrert fall på gulv, å fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga.

manglende adkomst for måling.

Våtrom: Bad |membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres utette rørgjennomføringer under vask, manglende overgangslist mellom belegg / dørterskel og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Vaskerom:

Det registreres utette rørgjennomføringer, feil borret i plater v/ uttak til vaskemaskin, manglende overgangslist mellom belegg / dørterskel og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3: Ingen.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på felles grunn.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

80463362

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det var ikke mulig å energimerke eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 8 172

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Vann: kr 4 307,64

Avløp: kr 3 865,08

Totalt pr år 2024: kr 8 172,72.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 410

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 1 410,96.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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.

Boenheten

Eierbrøk

52/508

Felleskostnader inkluderer

Kostnader som fordeles etter eierbrøk er forsikring, utvendig bygningsmessig vedlikehold og avsetninger til vedlikeholdsfond for å dekke periodiske utvendige vedlikeholdsbehov på/av bygningsmassen og eventuelt andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen etter vedtak i sameiermøtet. Sameiermøtet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvile nye investeringer som skal fordeles etter eierbrøken.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 545

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Krossvatnet Boligpark

Organisasjonsnummer

919585986

Om sameiet

Sameiets navn er Krossvatnet boligpark. Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet skal fremstå som rent, ryddig og forsvarlig vedlikeholdt til enhver tid.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ecit Business Partner AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 587, seksjonsnummer 2 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/31/587/2:

03.10.2000 - Dokumentnr: 5280 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2000 - Dokumentnr: 5280 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/508

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 11.12.2000.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid

på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, stemplet av kommunen 22.09.1999.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift. godkjente tegninger og dagens situasjon:

Tilbygg og soverom mot vest er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Dette er et søknadpliktig tiltak og det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, friområde og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 82-1-C - Reguleringsplan for Gnr 31/33 m fl på Tau, datert 26.01.1995.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

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

H320_ - Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Strand kommune.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

50 990 (Omkostninger totalt)

61 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 040 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 051 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 054 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Helene Jøssang
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Backoffice
helene.jossang@aktiv.no
Tlf: 936 12 813

Ansvarlig megler

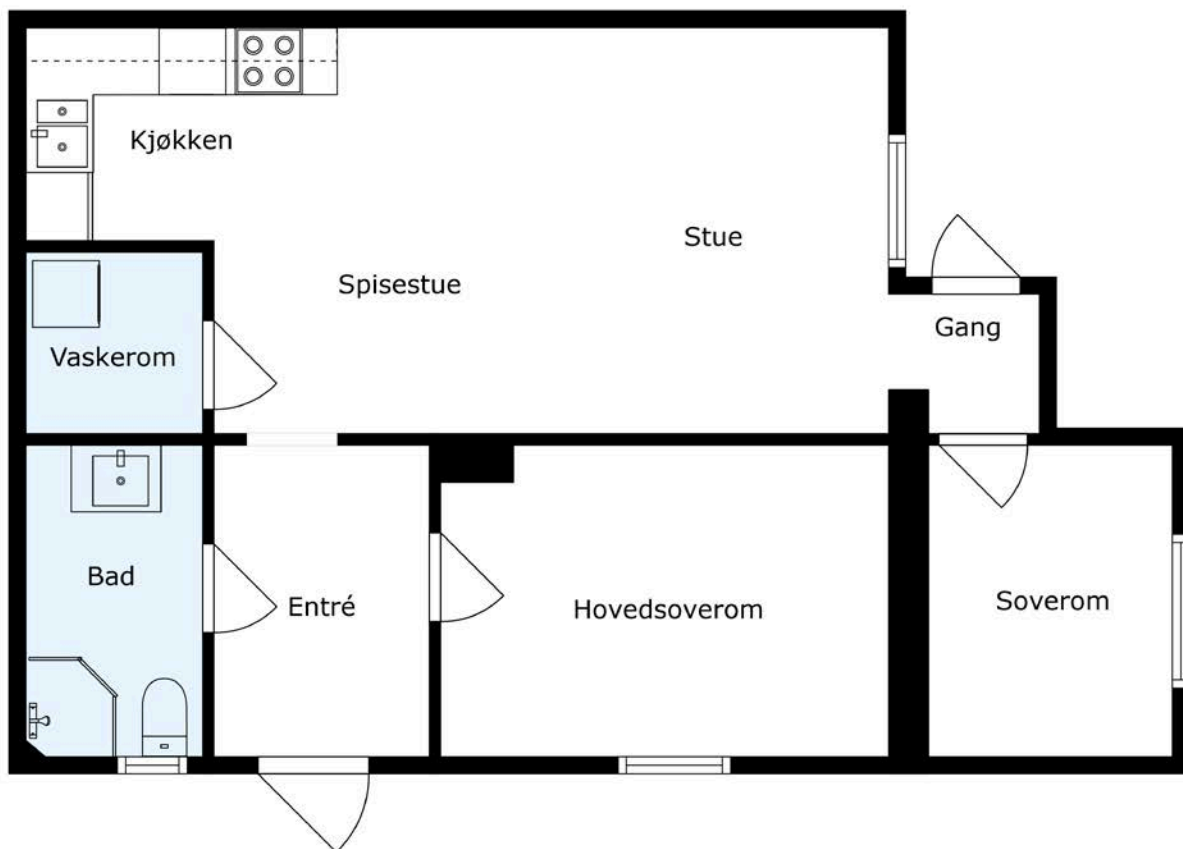
Marion Espedal
Eiendomsmegler / Daglig leder
marion.espedal@aktiv.no
Tlf: 900 19 866

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

08.11.2024





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.



























Vedlegg

Gullbekkstien 32 D

4120 TAU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2000

BRA: 59 m²

BRA-i: 59 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 31 BNR: 587 SNR: 2

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Gullbekkstien 32 D
4120 Tau

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/24711>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask og overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres skader i vindusforinger innvendig på bad, skade i pakning på terrassedør og det er montert katteluke i terrassedør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte vindusforinger innvendig på bad, bytte pakning på terrassedør og vurdere bytting av terrassedør pga. katteluke.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på kjøkken målt fra gangdør og vegg mot Sør, 10 mm. avvik på soverom mot Nord målt fra dør til vegg mot Vest, 15 mm. avvik på soverom mot Nord målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap.

Det registreres fuktmerke i bakplate under vask, svellinger i benkeplate og det er limt en glassplate oppå benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgradering på kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Leiligheten's elanlegg er fra byggeår uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Vest.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere ventil på yttervegg.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke registrert fall på gulv, å fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga. manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utette rørgjennomføringer under vask, manglende overgangslist mellom belegg / dørterskel og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rundt rørgjennomføringer under vask, montere overgangslist mellom belegg / dørterskel og holde tettesjikt under jevnlig oppsyn pga. alder.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utette rørgjennomføringer, feil borret i plater v/ uttak til vaskemaskin, manglende overgangslist mellom belegg / dørterskel og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tatte rundt rørgjennomføringer, bytte plater v/ uttak til vaskemaskin, montere overgangslist mellom belegg / dørterskel og holde tettesjikt under jevnlig oppsyn pga. alder.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tilbygg og soverom mot Vest er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Deter ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse på tilbygg og soverom mot Vest.

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

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 m. Dette gjelder soverom mot Vest der avstanden fra gulv til karm er 152 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.10.2024

Rapportdato
4.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Karina Heggheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Heidi Heggheim**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningsakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, utvendig boder, felles arealer og trapper.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gullbekkstien 32 D, 4120 Tau**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	587	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2000 - I følge PropCloud						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Tau.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein.
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg og fliser i gang.
Vegger er i hovedsak belagt med malt strietapet og panelplater.
Himling er i hovedsak belagt med takess plater.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 116 ltr. vvb, wirsbo rør i rør system og villavent sentralstøvsuger.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag.

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, manglende overgangslister, manglende foring og lister rundt dør i bod og innerdører tar i karm.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	59	59	0	0	17
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	64	59	5	0	17

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	59	0	0	17
Totalt m²	59	59	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	59	0	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	
Totalt m²	59	59	0		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Vest vendt terrasse på 17 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask og overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom mot Vest er satt inn i 2014. (uten luftespalte)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres skader i vindusforinger innvendig på bad, skade i pakning på terrassedør og det er montert katteluke i terrassedør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte vindusforinger innvendig på bad, bytte pakning på terrassedør og vurdere bytting av terrassedør pga. katteluke.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på kjøkken målt fra gangdør og vegg mot Sør, 10 mm. avvik på soverom mot Nord målt fra dør til vegg mot Vest, 15 mm. avvik på soverom mot Nord målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, oppvaskemaskin, komfyr og kjøleskap.	
Det registreres fuktmerke i bakplate under vask, svellinger i benkeplate og det er limt en glassplate oppå benkeplaten.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgradering på kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Villavent avtrekksvifte over komfyr.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tilbygg og soverom mot Vest er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Deter ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse på tilbygg og soverom mot Vest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 m. Dette gjelder soverom mot Vest der avstanden fra gulv til karm er 152 cm.	
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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Wirso rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Det registreres manglende håndtak på hovedtoppekran.	

6.8 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?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Leiligheten's elanlegg er fra byggeår uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

116 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad, vaskerom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Vest.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere ventil på yttervegg.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke registrert fall på gulv, å fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga. manglende adkomst for måling.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utette rørgjennomføringer under vask, manglende overgangslist mellom belegg / dørterskel og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tette rundt rørgjennomføringer under vask, montere overgangslist mellom belegg / dørterskel og holde tettesjikt under jevnlig oppsyn pga. alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utette rørgjennomføringer, feil borret i plater v/ uttak til vaskemaskin, manglende overgangslist mellom belegg / dørterskel og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tatte rundt rørgjennomføringer, bytte plater v/ uttak til vaskemaskin, montere overgangslist mellom belegg / dørterskel og holde tettesjikt under jevnlig oppsyn pga. alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert varmtvannsbereder, vannfordelerskap m/ hovedstoppekran, sentralstøvtger, opplegg til vaskemaskin og sikringskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Rom under terreng

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

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401240176	
Selger 1 navn	
Karina Heggheim	
Gateadresse	
Gullbekkstien 32D	
Poststed	Postnr
TAU	4120
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1401240176

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KH

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bygget på myr, slik at noen leiligheter i gaten har litt helling på gulvet. Usikker om det gjelder denne leiligheten.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget en ekstra platting i hagen, for soling.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ble bygget et ekstra rom før jeg kjøpte i 2019, som førte til at plattingen i hagen ble mindre.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ble godkjent før de tidligere eierne bygde ut.

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 1401240176

VEDTEKTER
FOR
KROASSVATNET BOLIGPARK

Vedtatt i styremøte for sameie onsdag 14. juni 2017.

§1) Navn og formål:

Sameiets navn er Krossvatnet boligpark.

Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 31 bnr 582 og bnr 587 i Strand kommune.

§2) Seksjoner og ansvar:

Sameiet består av 16 seksjoner/boenheter med tilhørende boder i henhold til seksjonsbegjæring (datert , tinglyst 23.06.00.)

Den enkelte sameier er ansvarlig for Sameiets felles forpliktelser, dels i forhold til sin sameiebrøk og dels basert på like forpliktelser pr. boenhet, jfr. §5 nedenfor.

Sameier skal ved salg eller utleie av sin boligseksjon ta ansvar for at vedtektene og ordensregler aksepteres som en del av kontrakten med ny eier/leietaker.

§3) Rettslig råderett:

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes, eller disponeres på annet vis innenfor de begrensninger som er fastsatt i vedtekter eller som følger av Lov om eierseksjoner.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameiet som følger av sameieforholdet, jfr. Lov om eierseksjoner §25 og Lov om pant, §6.1 om lovbestemt pant i fast eiendom.

§4) Faktisk råderett:

Sameiermøtet fastsetter ordensregler for sameiet. Sameierne plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Boligenhetene må bare benyttes til boligformål.

Boenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre boenheter.

[Skriv her]

§5) Felleskostnader/vedlikeholdsfond:

Den enkelte sameier betaler et månedlig beløp til å dekke felleskostnader.

Kostnader som fordeles etter eierbrøk er forsikring, utvendig bygningsmessig vedlikehold og avsetninger til vedlikeholdsfond for å dekke periodiske utvendige vedlikeholdsbehov på/av bygningsmassen og eventuelt andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen etter vedtak i sameiermøtet. Sameiermøtet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvilke nye investeringer som skal fordeles etter eierbrøken.

Sameiermøtet avgjør hvilke fellestjenester som skal kjøpes og hvilke oppgaver som skal løses på annen måte, for eksempel ved organisert dugnad i sameiet.

Eierbrøken pr. leilighet er som følger: 75/508

§6) Vedlikehold/renhold:

Sameiet skal fremstå som rent, ryddig og forsvarlig vedlikeholdt til enhver tid.

Alt vedlikehold innenfor den enkelte bruksenhet, inklusiv innvendig vedlikehold av boder, dører og vinduer påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold av inngangs- og balkongdører er likeså den enkelte bruksenhet sitt ansvar.

Egenandel på skader må dekkes av den som benytter seg av fellesforsikringen. Hvis det er sameiet som må benytte seg av forsikringen vil egenandelen dekkes av sameiet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og vinduer er seksjonseiers ansvar. Dette inkluderer ordinært vedlikehold som renhold/ maling av fasade med videre. Større utvendige utbedringer som for eksempel bytte av tak og ny drenering dekkes av sameie.

Enhver sameier plikter å gi nødvendig adkomst til sin seksjon for eventuell utbedring av skader i andre seksjoner.

Beboere som av ulike årsaker ikke kan delta eller medvirke med aktuell dugnadsinnsats, skal kunne pålegges en økonomisk kompensasjon som står i rimelig forhold til dugnadsformålets omfang og karakter. Styrer fastsetter nærmer satser for dette. Dersom særlige forhold tilsier det, kan styret fritta beboere både fra dugnadsplikt og fra økonomisk kompensasjon for manglende dugnadsbidrag.

§7) Mislighold:

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, eller sameiers/beboers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameiers/beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere/beboere, skal styret i første omgang gi vedkommende sameier/beboer en skriftlig advarsel med frist på en måned til å ordne opp i forholdet.

[Skriv her]

Dersom sameier/beboer etter fristens utløp fremdeles misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, jfr. Første ledd overfor, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen, jfr. §26 og §27 i Lov om eierseksjoner.

Mislighold kan være både av økonomisk og ikke-økonomisk karakter. Mislighold av ikke-økonomiske er for eksempel gjentatte brudd på vedtatte ordensregler.

§8) Forsikring og skader:

Bygningsmassen på sameiet holdes forsikret av sameiet. Øvrige forsikringer dekkes av den enkelte sameier/beboer. Innbo er en privat forsikring.

Egenandel på skader må dekkes av den som benytter seg av fellesforsikringen. Hvis det er sameiet som må benytte seg av forsikringen vil egenandelen dekkes av sameiet.

§9) Sameiermøtet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes årlig innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, likeså skal sameiermøtet holdes når forretningsfører/kasserer, eller dersom minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig og med minst 3 høyst 20 dagers varsel og angi de saker som vil bli behandlet.

§10) Saker som skal behandles i ordinært sameiermøte:

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- konstituering
- årsrapport fra styret
- årsregnskap
- valg av styre og revisor
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§11) Styret:

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer, samt en vara. Optimalt 4 styremedlemmer og 1 vara, en representant fra hver av de fire 4-mannsboligene.

[Skriv her]

Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år. For å sikre kontinuitet i styrer fra år til år, skal det hvert år velges 2 nye medlemmer, første gang etter 1 års funksjonstid og etter loddtrekning om hvilke to styreplasser som er på valg.

Styret konstituerer seg selv og velger formann, nestformann, kasserer/forretningsfører. Kasserer/forretningsfører kan være en person som ikke er innvalgt i styret. Vedkommende vil ha møte- og talerett, men ikke stemmerett i styret.

Dersom styremedlem flytter eller av andre grunner ikke lenger kan ivareta vervet, plikter sameiet å stille med ny representant til styret.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er også ansvarlige for å delta i ordinær styrevirksomhet/-verv.

§12) Styrets kompetanse:

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan skaffe vedtak når minst tre av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameierne utad ved underskrift av 2 – to -av styrets medlemmer i fellesskap (?)

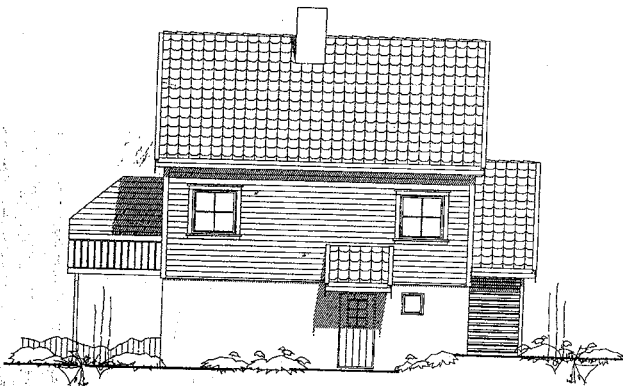
§14) Andre bestemmelser:

For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i Lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) med senere endringer.

[Skriv her]



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

STRAND KOMMUNE
FORVALTNINGSKOMITEEN

Sak 737/99

Godekjert 22.7.99

Sign. A. Skapel

19466531

31/587

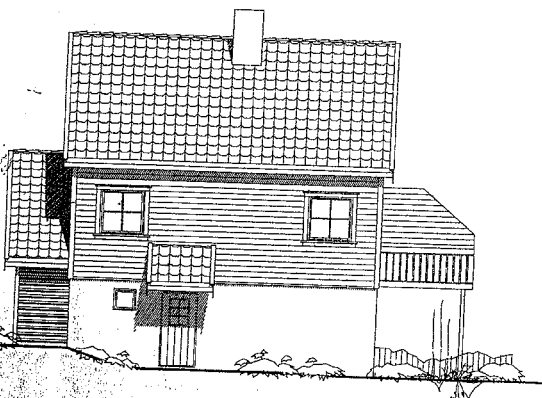
Selsk. 1-4

STRAND KOMMUNE		
Stamm:	Løpnr:	
Repr nr:	1 0 00	Utsatt til Ansatt:
Fødsel:	Saksbehandler:	
* E-post:		

Vikevåg 4150 RENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Byggherret: HELGE MELTVEIT	Dato: 02.07.99
	Byggesaksnr: MYRANE BOLIGOMRADE	Inst: FER
Kommunet: TAU	Prosjekt: FER21	
Grnt: _____	Brnt: _____	Malt: 1:100
		Tegnert: 503
© Tordren og bokstet. Alle rettigheter reservert.		



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

STRAND KOMMUNE
FORVALTNINGSKOMITEEN

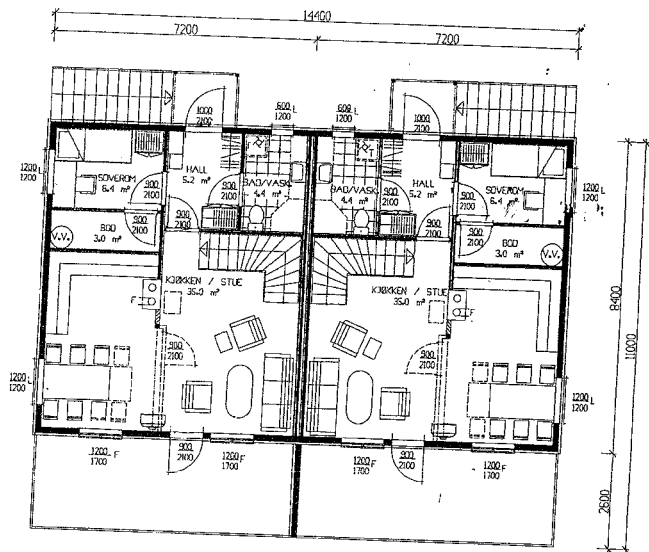
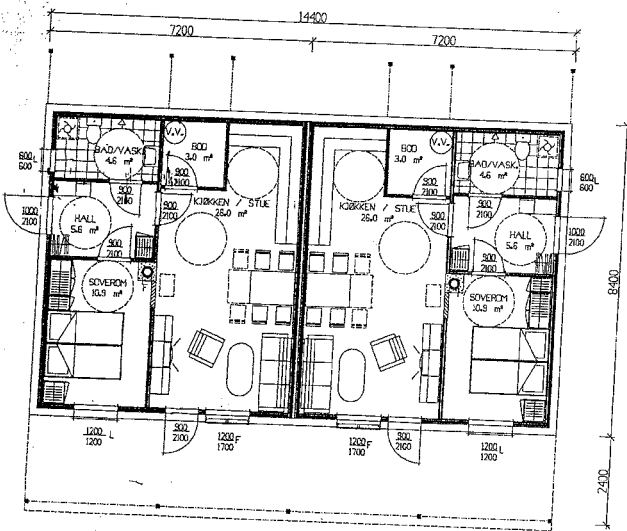
Sett 737/99

Godkjent 22.07.99

Sign. A. Skarpe

STRAND KOMMUNE			
Stednavn	Løpnavn		
Hjelp til		Utdelt	
		8	
		Aviskurt	
Størrelse	Selskapsnavn		
Arbeidsnr.			

Vikevåg 4150 RENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Byggherre: HELGE MELTVEIT	Dato: 02.07.99
	Bygadresse: MYRANE BOLIGOMRADE	Tract: FBR
Kommune: TAU	Prosjekt: FEB21	
Gnr: _____	Bnr: _____	Mål: 1:100
		Teipnr: 504
© Tegning er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.		



1 ETG BRA = 55.86 X LO = 55.86 KVM
 LOFT BRA = 31.08 X 0.6 = 18.65 KVM
 BRA = 86.74 KVM BA = 74.31 KVM

LEIL BRA = 51.99 KVM BA = 61.96 KVM

GR.FLATE PR LEIL. = 50.48 KVM

733099
 Godkjent 22.07.99
 Sign. A. Skjerve

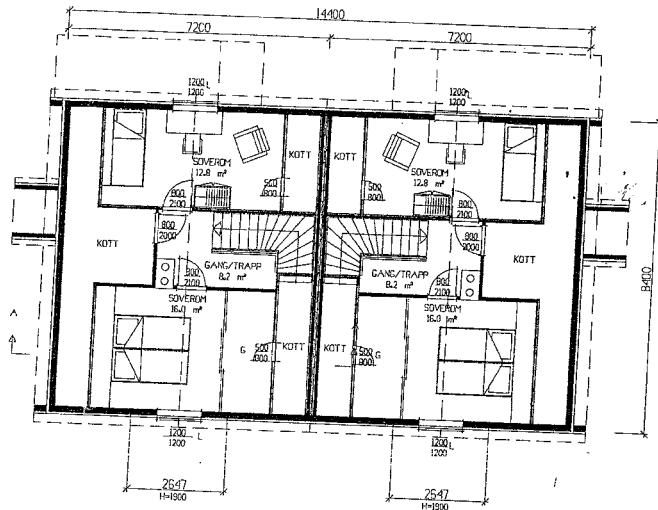
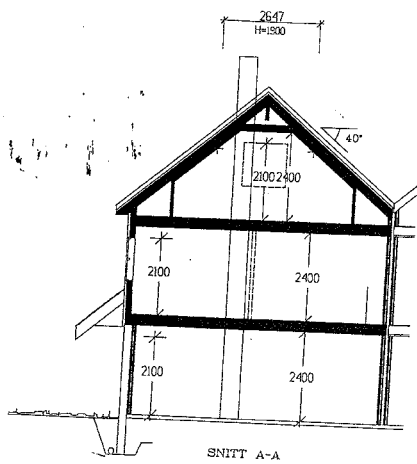
STRAND KOMMUNE			
Stokent	Løpsett	Uart	
Kjøptid		Part	
Kjøptid		Part	
Vedlegg			

Vikevåg Trelast as
 4150 RENNESBY
 Tlf: 51723205 - Fax: 51723472

Byggherre: **HELGE MELTVEIT**
 Byggetilstand: **MYRANE BOLIGOMRADE**
 Kommune: **TAU**

Dato: 02.07.99
 Trakt: FEB
 Prosjekt: FEB2
 Tegner: SOI

© Trossingen er beskyttet. Det lov og arkitekt.



737 099
 Godkjent 22.09.99
 Sign. *A. Skjerve*

STRAND KOMMUNE			
Behov:	Levning:	Utoest. nr:	Avskrift:
Reparert:		10.00	
Erstat:	Statistisk:		
Ansvar:			

Vikevåg Relast as 4150 RENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Byggherret: HELGE MELTVEIT Byggherrens: MYRANE BOLIGOMRADE Kommune: TAU	Dato: 02.07.99 Trakt: EBG Prosjekt: EBG21 Tegning: 502
	Gren: _____ Byr: _____ Mål: 1:100	© Tøntem og Levstet, 1992. Alle rettigheter reservert.



Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/587/0/2
Adresse: Gullbekkstien 32D
Utskriftsdato: 29.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		↔	Avkjørsel
	Frisiktsone ved veg	Abc	Påskrift feltnavn
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	Abc	Påskrift bredde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift radius
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Annetrafikkområde (på land)		
	Anlegg for lek		Innsjøer og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		Kanal/Grøft usikker
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		Kanal/Grøft
	Grense for restriksjonsområde		Eiendomsinformasjon
	Frisiktsone ved veg	Abc	Gårds- og bruksnummer
Matrikkel Bygning			Annen naturinformasjon
	Bygning, Boligbygg		Hekk
	Bygning, Boligbygg		Stein
	Bygning, Andre bygg		Bygningsmessige anlegg
	Bygning, Andre bygg		Frittstående mur
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)		Lodrett forstøtningsmur
	Bygning, uten Bygningspunkt		Adresser
Reguleringsplan PBL 2008		Abc	Adressepunkttekst
	Sikringsone - Frisikt		Vegsituasjon
	Sikringsonegrense		Annet vegareal
	Angitthensyngrense		Autovern
	Boligbebyggelse		Vegdekkekant i tunnel
	Tjenesteyting		Vegdekkekant
	Veg		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Friområde		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslirje		
	Taksprang		
	Mønelirje		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			
	Byggegrense		
	Frisiktslinje		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Stenging av avkjørsel		



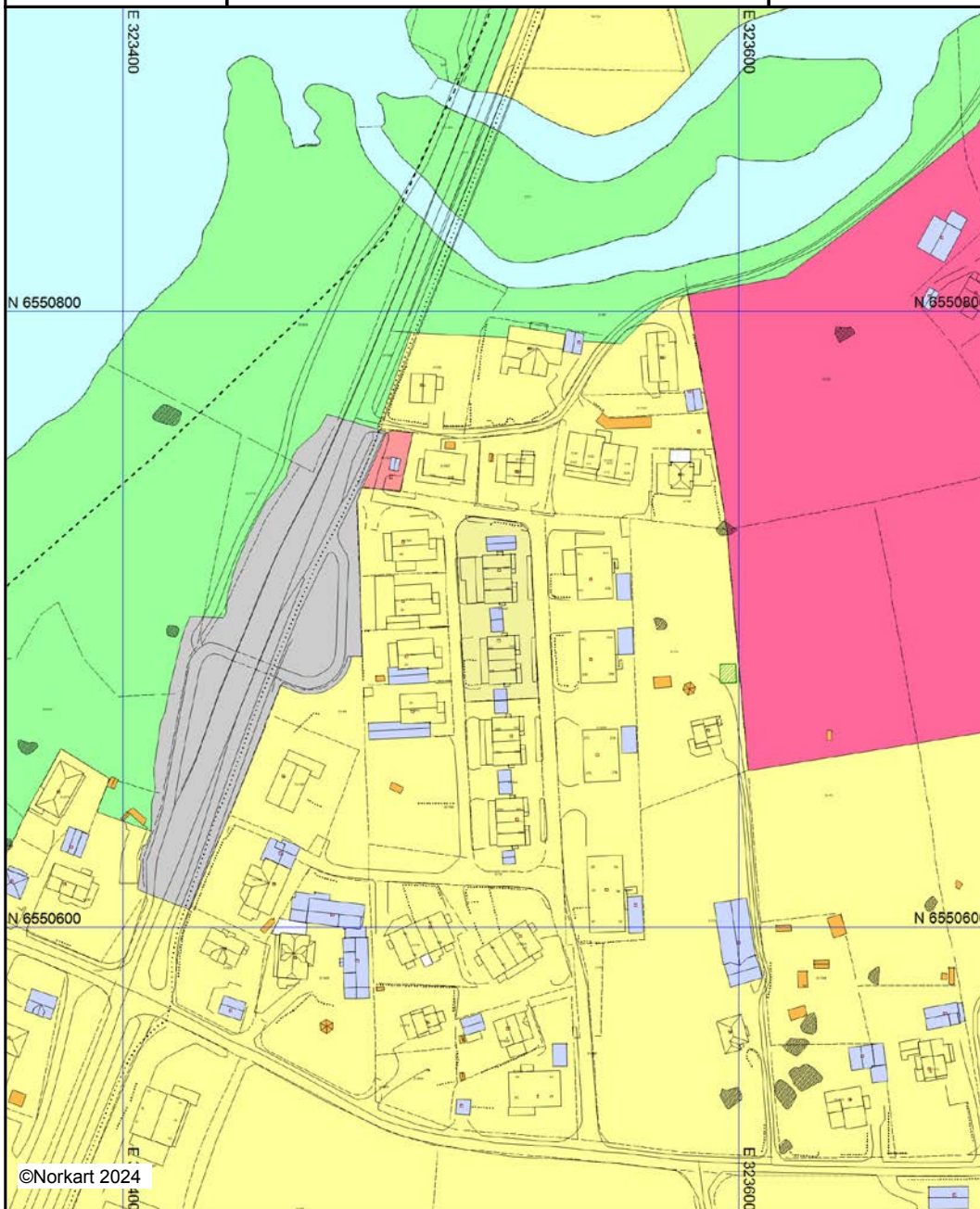
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/587/0/2
Adresse: Gullbekkstien 32D
Utskriftsdato: 29.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32










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

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt








Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren



Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje




Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

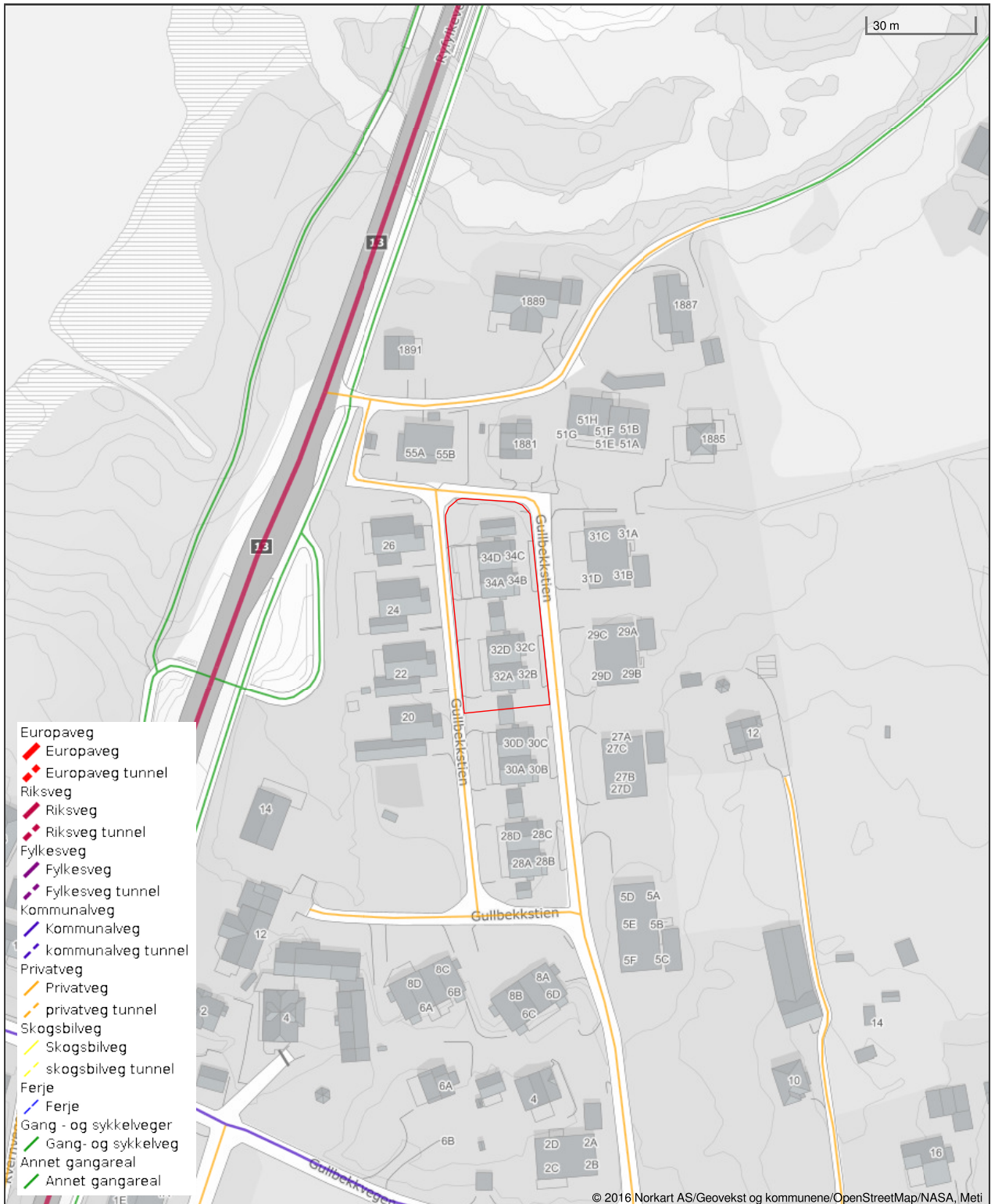
-  Abc Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant i tunnell
-  Vegdekkekant



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 31/587//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/587//2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 399,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6550702,9	Øst	323521,58

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6550673,17	323510,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
2	6550727,1	323508,09	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,00	
3	6550733,42	323514,25	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,92	6,18
4	6550731,81	323526,94	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,79	
5	6550726,18	323532,17	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,34	6,04
6	6550674,43	323534,88	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	51,82	



Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/587/0/2
Adresse: Gullbekkstien 32D
Dato: 29.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Nabolagsprofil

Gullbekkstien 32D - Nabolaget Tau - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Karlsakrossen Linje 101, 130, 140	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 25.3 km
Stavanger Sola	34 min

Skoler

Tau skole (1-7 kl.) 358 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 118 elever, 7 klasser	15 min 1.1 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 196 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Strand videregående skole 400 elever	10 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Tau-R13 (Handelsparken)	11 min
Pizzabakeren Tau	16 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

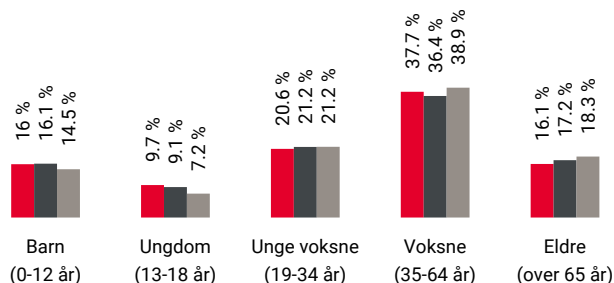
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Preg barnehager Tau (1-5 år) 77 barn	9 min 0.7 km
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 82 barn	25 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Prestamarka	6 min
Coop Extra Tau Post i butikk	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



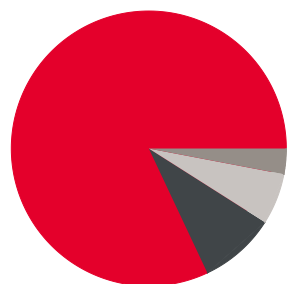
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Rødlandsmyra Fotball	6 min	0.5 km
	Tau idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.6 km
	Fitnesspoint Jørpeland	14 min	
	Akilles Treningssenter	15 min	

Boligmasse

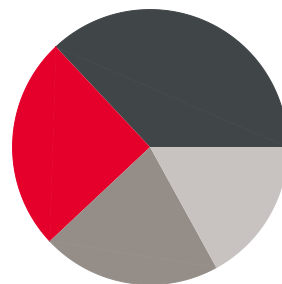


- 82% enebolig
- 9% rekkehus
- 3% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

	Ryfylke Storsenter	13 min
	Apotek 1 Tau	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

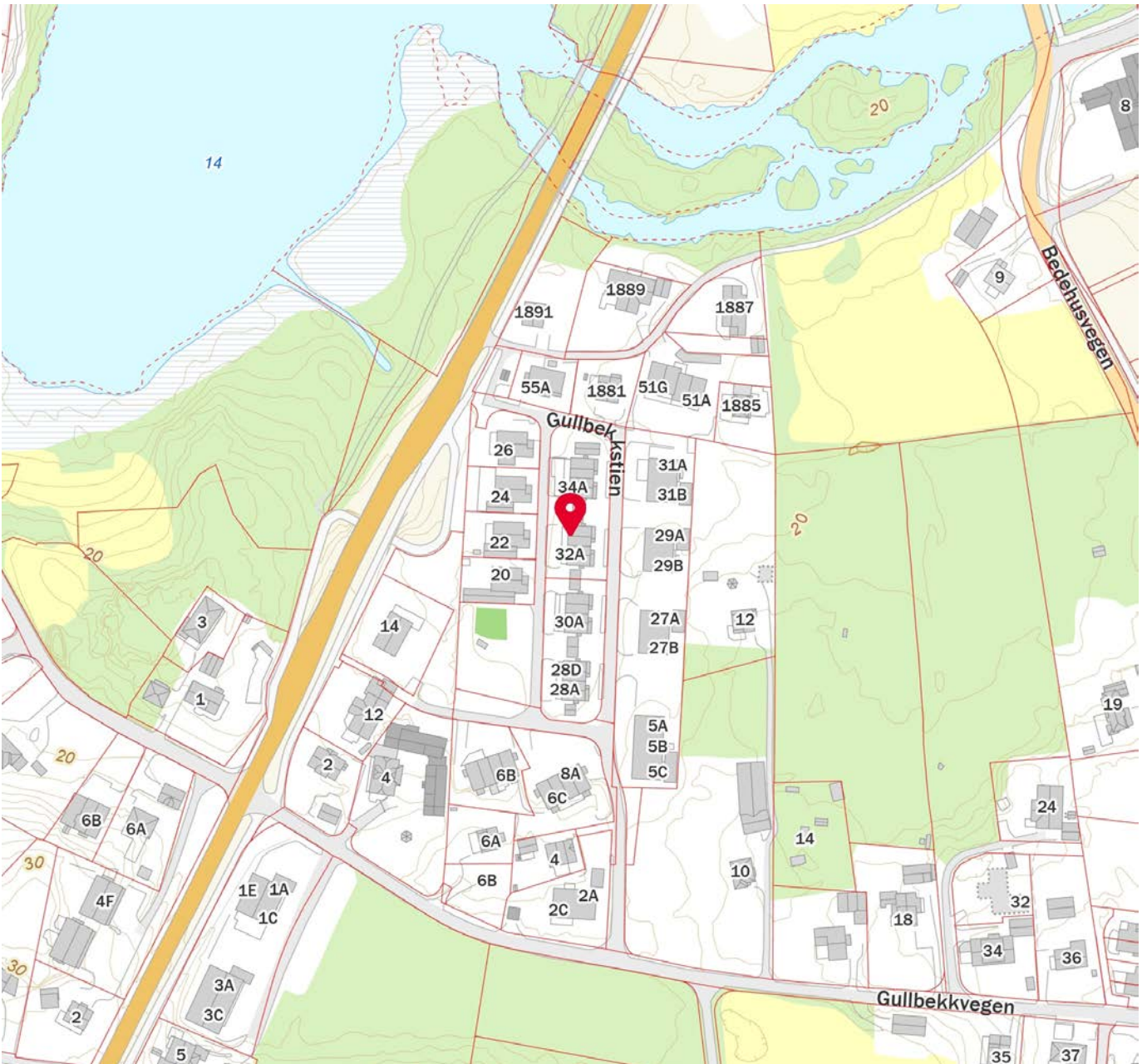



0% 43%

- Tau
- Tau
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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”

Retts 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 **PLUS**.

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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: Gullbekkstien 32D
4120 TAU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Jøssang**Telefon:** 936 12 813
E-post: helene.jossang@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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