

aktiv.

Myrbekken 1A, 4460 MOI

**Enderekkehus med 3 soverom
Fin hage - Garasje!**



Eiendomsmegler MNEF

Britt Fagerland

Mobil 959 21 585

E-post britt.fagerland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-

Omkostn.: Kr 44 990,-

Total ink omk.: Kr 1 794 990,-

Selger: Svein D. Bore

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 2007

BRA-i/BRA Total 107/111 kvm

Tomtstr.: 2798 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 127

Snr. 1

Oppdragsnr.: 1403240332

Enderekkehus i rolig og veletablert område på Moi

Vi har gleden av å presentere Myrbekken 1A, et innholdsrikt rekkehus. Boligen ligger sentralt på Moi med gangavstand til skole, barnehage og butikker. Gangavstand til buss og togforbindelse. Solrik og koselig hage mot sør og vest.

1. etasje: Entre/gang/stue/kjøkken, vaskerom/wc og garasje.

2. etasje: 3 soverom, bad og kontor/gang.

Utvendig bod i hagen.

Garasje i boligen og biloppstillingsplasser i gårdsrom.

Velkommen til visning! Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	80
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 111 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Entre/gang, stue, kjøkken, vaskerom/wc

BRA-i: 17 m² Garasje

BRA-e: 4 m² Bod under trapp

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang/kontor, 3 soverom og bad

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2798 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt som er fint opparbeidet med plen, bed med blomstrende busker, bod og terrasse. Asfalt i gårdsrom.

Beliggenhet

Rolig og veletablert område. Sentralt på Moi med gangavstand til skole, barnehage og butikker.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Grenser til barnehage.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtaktstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruks og aldring slitasje.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og normal brukslitasje.

Innhold

1. etasje: Entre/gang/stue/kjøkken, vaskerom/wc og garasje.

2. etasje: 3 soverom, bad og kontor/gang.

Standard

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

1 forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak Oppsummering

Det mangler snøfangere på taket, det var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Nærmere kontroll av at det er montert forskriftsmessig adkomst for feier på tak.

21 forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke synlig, varierende raksis på denne typen konstruksjon. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, motfall på gårdsrom. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament Oppsummering

Det registreres mindre riss i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Noe begrenset tilkomst for kontroll. Avskalling/sig i asfalt ved garasje.

Anbefalte tiltak

Utbedre asfalt.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget. Registrert råte i deler av kledning i nedre del av levegg

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Skiftet enkelte bord/terrassebord med skade.

Vinduer og dører Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal stand iht. alder. Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Balkongdør henger, behov for mindre justering.
- Misfarging i foring i vindu på bad.
- Krakelering i hjørne vindu på soverom øst, ingen utslag på fukt.
- Mindre skade i overfalte vindusforing på soverom vest, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.

Yttervegger Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal stand iht. alder, stedvis noe mindre

tørke sprekker i treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Liten luftespalte i overgang mur/kledning, kondensering/soppdannelser og malings avskalling vil oppstå.

-Stedvis mangelfull musetetting.

-Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

-Kledningsbord har manglende dryppkant, dette øker fuktbelastning av treverket.

-Stedvis korrodering i innfestning av kledning.

-Mangelfull drems/luftespalte over vannbord, dette reduserer utluftningen bak kledning og kondens vil oppstå.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Opprette bedre luftning, montere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksending av bolig

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke m/pakninger.

Renner og nedløp Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Noe iring og missfarging i overflater.

Anbefalte tiltak

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

Rengjøring av overflater.

Takkonstruksjon Oppsummering

Ingen registrert svanker. Registrert svertestopp i panelte takutattikk, synlig lufteplater.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt utkrageringer i etasjeskille.

-Normale brukslitasjer i toppdekker, stedvis noe spenninger.

-Gliper i laminatgulv/gulvlist i gang og på soverom. Manglende laminat ved dør på soverom øst.

-Det registreres retningsavvik/nedbøy i toppdekke ved skillevegg mellom soverom/ gang ved bad 2.etasje, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp Oppsummering

Innvendig trapp fra antatt byggeår. Noe bruksmerker, hovedsakelig i trinn, stedvis noe spenninger

Avløpsrør Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår.

Merknad:

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Uisolert rom på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Føre kloakkluftning over i takhatt over tak.

Vannledninger Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stoppekran er ikke merket

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran. Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmesentral Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, ukjent montering, før 2013.

-Varmepumpe fungerer tilfredstillende ved enkel test, registrert klikkelyd ved oppstart, muligens feil med spjeld. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service av anlegget.

Varmtvannsbereder Oppsummering

Bereder fra byggeåret.

Merknad:

-Eier opplyser at det stedvis drypper trykkventil.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll av trykk.

Beredere anbefales skiftet ved oppnådd 20 år.

Ventilasjon Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, og eller vegg ventiler i boligen. Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Fall er mindre enn referansenivået, det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning ved eventuell lekkasje.
- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert, noe misfarging i fuger.
- Vindu står i våtsone, montert dusjdør, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.
- Kondens merker i himling over dusjsone, ingen utslag på fukt. Kan skyldes manglende bruk av avtrekksvifte, anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon/diffusjonstetting.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert i sluk, membran synlig under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Lekkasje i toalett, fare for fuktskader.
 - Svelling i nedre del av sideplate innredning, bruksmerker og løs laminering i skapfronter.
 - Lekkasje i dusjhode.
 - Løs pakning tilknyttet dusjdør, påregnelig med utskiftning på sikt.
- Anbefalte tiltak sanitærutstyr
- Utbedre lekkasje i toalett og dusjhode, samt skifte innredning på sikt

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc Oppsummering av overflater

Overflate generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Påregnelgi med lokal utbedring i påvente av oppgradering.

-Lav oppbrett av membran rundt røroppstikk i gulv. Anbefaler sillikoneriing i påvente av oppgradering.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak overflater

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Sillikonere i overgang gulv/røroppstikk i gulv. Med bakgrunn i alder og registrert mangel står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak. Skade i sideplate ved innfestning. Hengsler er løst festet, påregnelig med etterstramming. Avskalling i nedre del av fronter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skiftet innredning på sikt

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.

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter Riks-TV. Det er Altifiber i gaten. Telenor trådløst internett 500MBPS er tilgjengelig med antenne.

Parkering

Garasje i boligen og biloppstillingsplasser like utenfor.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue, varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 750 000

Kommunale avgifter

Kr 12 164

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, feieavgift og renovasjon. Beløpet er fordelt på 2 terminer.

Eiendomsskatt

Kr 3 140

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 439 230

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 669 075

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 127, seksjonsnummer 1 i Lund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.04.2007 - Dokumentnr: 317588 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.11.07.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Tilhører Moi sentrum - Myrbekken, datert 18.09.00. Iht NVE ligger eiendommen innenfor aktsomhets område for flom

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

Salgsoppdrag

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (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))

44 990 (Omkostninger totalt)

55 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 794 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 805 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 808 190 (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 44 990

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 fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Britt Fagerland
Eiendomsmegler MNEF
britt.fagerland@aktiv.no
Tlf: 959 21 585

Ansvarlig megler

Britt Fagerland
Eiendomsmegler MNEF
britt.fagerland@aktiv.no
Tlf: 959 21 585

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

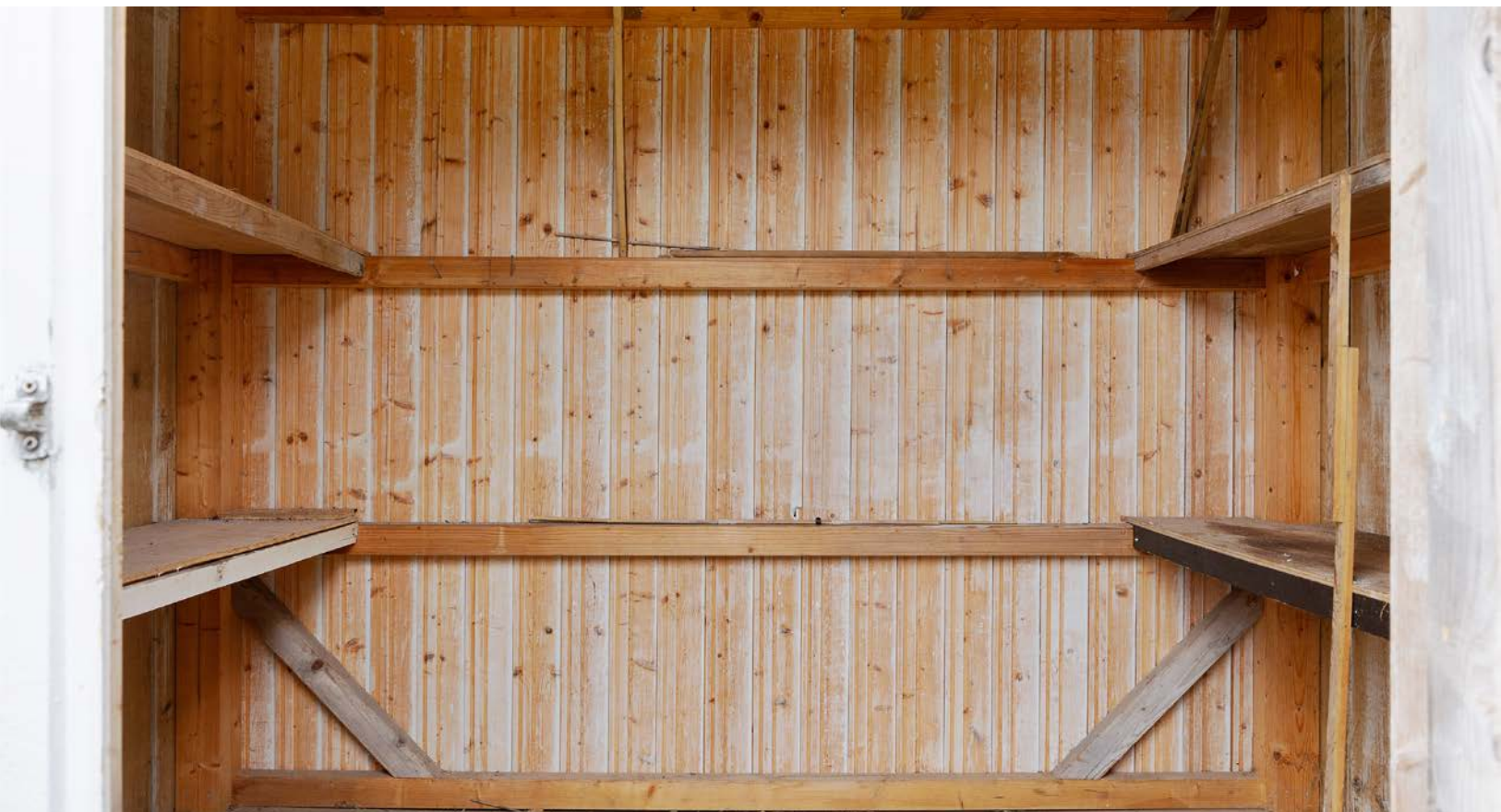
Salgsoppgavedato

17.10.2024





Solrik og koselig hage mot sør og vest.



Utvendig bod i hagen.











3 soverom



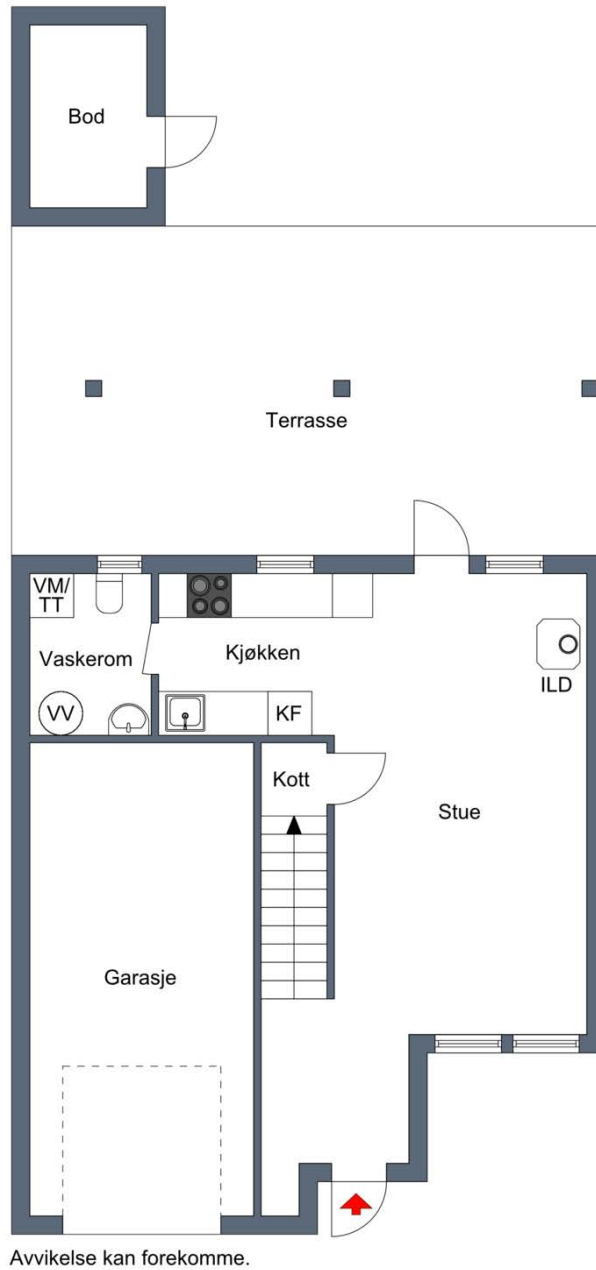
Badet





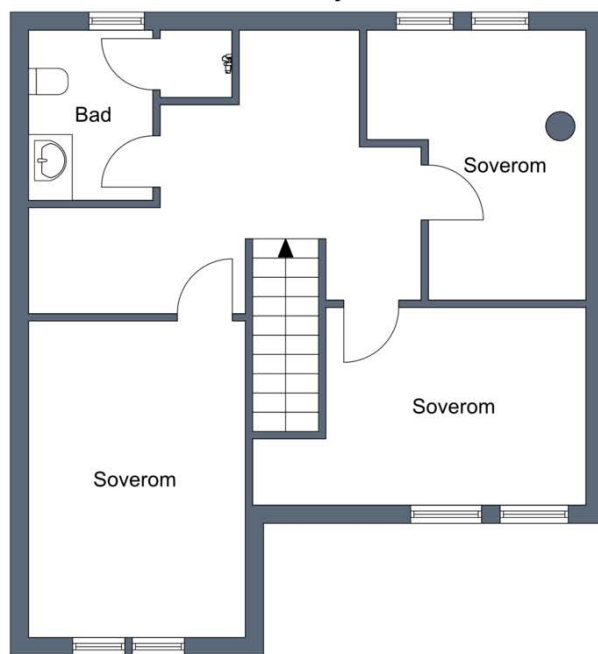
Vaskerom/wc

1 etasje



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

2 etasje



Avvikelse kan forekomme.

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

Vedlegg

Myrbekken 1 A 4460 MOI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2007

BRA: 111 m²

BRA-i: 107 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

21

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23863>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på taket, det var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Nærmere kontroll av at det er montert forskriftsmessig adkomst for feier på tak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke synlig, varierende raksis på denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, motfall på gårdsrom.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Noe begrenset tilkomst for kontroll.

Avskalling/sig i asfalt ved garasje.

Anbefalte tiltak

Utbedre asfalt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Registrert råte i deler av kledning i nedre del av levegg.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Skiftet enkelte bord/terrassebord med skade.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal stand iht. alder.
Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Balkongdør henger, behov for mindre justering.
- Misfarging i foring i vindu på bad.
- Kraclering i hjørne vindu på soverom øst, ingen utslag på fukt.
- Mindre skade i overfalte vindusforing på soverom vest, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker i treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Liten luftespalte i overgang mur/kledning, kondensering/soppdannelser og malings avskalling vil oppstå.
- Stedvis mangelfull musetetting.
- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Kledningsbord har manglende dryppkant, dette øker fuktbelastning av treverket.
- Stedvis korrosjon i innfestning av kledning.
- Mangelfull dreng/luftespalte over vannbord, dette reduserer utluftningen bak kledning og kondens vil oppstå.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Opprette bedre luftning, montere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksending av bolig.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke m/pakninger.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Noe iring og misfaring i overflater.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ingen registrert svanker.
Registrert svertestopp i panelte takutattikk, synlig lufteplater.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt utkrager i etasjeskille.
-Normale brukslitasjer i toppdekker, stedvis noe spenninger.
-Gliper i laminatgulv/gulvlist i gang og på soverom. Manglende laminat ved dør på soverom øst.
-Det registreres retningsavvik/nedbøy i toppdekke ved skillevegg mellom soverom/gang ved bad 2.etasje, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra antatt byggeår.
Noe bruksmerker, hovedsakelig i trinn, stedvis noe spenninger.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår.

Merknad:

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Uisolert rom på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Føre kloakkluftning over i takhatt over tak.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stoppekran er ikke merket

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, ukjent montering, før 2013.

-Varmepumpe fungerer tilfredstillende ved enkel test, registrert klikkelyd ved oppstart, muligens feil med spjeld.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret.

Merknad:

-Eier opplyser at det stedvis drypper trykkventil.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll av trykk.

Beredere anbefales skiftet ved oppnådd 20 år.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, og eller vegg ventilert i boligen.
Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Fall er mindre enn referansenivået, det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning ved eventuell lekkasje.
- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert, noe misfarging i fuger.
- Vindu står i våtsone, montert dusjdør, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.
- Kondens merker i himling over dusjsone, ingen utslag på fukt. Kan skyldes manglende bruk av avtrekksvifte, anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon/diffusjonstetting.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert i sluk, membran synlig under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftinging.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Lekkasje i toalett, fare for fuktskader.
- Svelling i nedre del av sideplate innredning, bruksmerker og løs laminering i skapfronter.
- Lekkasje i dusjhode.
- Løs pakning tilknyttet dusjdør, påregnelig med utskiftinging på sikt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre lekkasje i toalett og dusjhode, samt skifte innredning på sikt.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc

Oppsummering av overflater

Overflate generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.
Påregnelgi med lokal utbedring i påvente av oppgradering.
- Lav oppbrett av membran rundt røroppstikk i gulv. Anbefaler sillikonering i påvente av oppgradering.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sillikonere i overgang gulv/rørøppstikk i gulv.

Med bakgrunn i alder og registrert mangel står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Skade i sideplate ved innfestning.

Hengsler er løst festet, påregnelig med etterstramming.

Avskalling i nedre del av fronter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skiftet innredning på sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2024

Rapportdato
9.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Svein Bore**

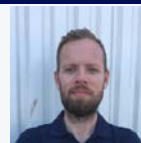
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom boenheter.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll på befaringdagen.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Myrbekken 1 A, 4460 Moi**

Kommunenr: **1112** Gårdsnr: **26** Bruksnr: **127** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr:
Byggeår: **2007 - iht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtaktstein. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruks og aldri slitasje. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales 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.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	39	4	0	35
2. etasje	51	51	0	0	0
Garasje	17	17	0	0	0
Totalt m²	111	107	4	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	39	37	2	Entre/gang/stue/kjøkken, og vaskerom/wc. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	51	51	0	Gang/kontor, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	17	0	17		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	107	88	19		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende plantegninger på befaringsdagen.

Terrasser - 34,80 m² - TBA

Utvendig bod - 3,50 m² - TBA

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke synlig, varierende raksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, motfall på gårdsrom. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres mindre riss i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Noe begrenset tilkomst for kontroll. Avskalling/sig i asfalt ved garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre asfalt.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget. Registrert råte i deler av kledning i nedre del av levegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Skiftet enkelte bord/terrassebord med skade.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, normal stand iht. alder.
Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Balkongdør henger, behov for mindre justering.
- Misfarging i foring i vindu på bad.
- Krakelering i hjørne vindu på soverom øst, ingen utslag på fukt.
- Mindre skade i overfalte vindusforing på soverom vest, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker i treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Liten luftespalte i overgang mur/kledning, kondensering/soppdannelse og malings avskalling vil oppstå.

-Stedvis mangelfull musetetting.

-Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

-Kledningsbord har manglende dryppkant, dette øker fuktbelastning av treverket.

-Stedvis korrosjon i innfestning av kledning.

-Mangelfull drens/luftespalte over vannbord, dette reduserer utluftingen bak kledning og kondens vil oppstå.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Opprette bedre luftning, montere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksending av bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke m/pakninger.

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Noe iring og missfaring i overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Ingen registrert svanker.
Registrert svertestopp i panelte takutattikk, synlig lufteplater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.9 Takteking

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ikke kontrollert

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

Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det mangler snøfangere på taket, det var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Nærmere kontroll av at det er montert forskriftsmessig adkomst for feier på tak.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
------	-----------------------------------

2.etasje

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på soverom øst.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 12 mm på total planhet gulv på soverom øst.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på soverom nord.

1.etasje

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 7 mm på total planhet gulv i stue.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt utkrager i etasjeskille.

-Normale brukslitaser i toppdekker, stedvis noe spenninger.

-Gliper i laminatgulv/gulvlist i gang og på soverom. Manglende laminat ved dør på soverom øst.

-Det registreres retningsavvik/nedbøy i toppdekke ved skillevegg mellom soverom/gang ved bad 2.etasje, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted opplyst montert i 2013.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen avvik utover normale slitasje registrert.	

6.13 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate.

Merknader:

-Stedvis noe brukslitasje i overflater, hovedsakelig benkeplate.

-Påregnelig med justering av enkelte fronter.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

-Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

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

Ukjent alder.

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Innvendig trapp fra antatt byggeår. Noe bruksmerker, hovedsakelig i trinn, stedvis noe spenninger.</p>	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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-2
<p>Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår.</p> <p>Merknad: -Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Uisolert rom på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <p>Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Føre kloakkluftning over i takhatt over tak.</p>	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, 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-2

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stoppekran er ikke merket

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke stoppekran.

Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.18 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?	Nei

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
<p>Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke. Merknader: -Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.</p>	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft, ukjent montering, før 2013.
-Varmepumpe fungerer tilfredstillende ved enkel test, registrert klikkelyd ved oppstart, muligens feil med spjeld.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service av anlegget.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

198L

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? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fra byggeåret.
Merknad:
-Eier opplyser at det stedvis drypper trykkventil.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av trykk.
Beredere anbefales skiftet ved oppnådd 20 år.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, og eller vegg ventiler i boligen. Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt tapet på vegg, med flis på vegg i dusj nisjen. Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning og toalett. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. 12 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fall er mindre enn referansenivået, det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning ved eventuell lekkasje.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert, noe misfarging i fuger.

-Vindu står i våtsone, montert dusjdør, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Kondens merker i himling over dusjsone, ingen utslag på fukt. Kan skyldes manglende bruk av avtrekksvifte, anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon/diffusjonstetting.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Ingen spesielle merknader registrert i sluk, membran synlig under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

- Lekkasje i toalett, fare for fuktskader.
- Svelling i nedre del av sideplate innredning, bruksmerker og løs laminering i skapfronter.
- Lekkasje i dusjhode.
- Løs pakning tilknyttet dusjdør, påregnelig med utskiftning på sikt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre lekkasje i toalett og dusjhode, samt skifte innredning på sikt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekksvifte via yttervegg, tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, wc, servant i innredning, bereder, stoppekran, og fordeler skap for vann.
Mekanisk avtrekk.
Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 48 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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

Overflate generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Påregnelgi med lokal utbedring i påvente av oppgradering.
- Lav oppbrett av membran rundt rørøppstikk i gulv. Anbefaler sillikonering i påvente av oppgradering.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

- Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
- Sillikonere i overgang gulv/rørøppstikk i gulv.
- Med bakgrunn i alder og registrert mangel står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

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?	Ja
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-1

Ingen spesielle avvik registrert på synlig del av sluk, overflater membran kommentert under overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, wc, servant i innredning, bereder, stoppekran, og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak. Skade i sideplate ved innfestning. Hengsler er løst festet, påregnelig med etterstramming. Avskalling i nedre del av fronter.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skiftet innredning på sikt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekksvifte via yttervegg, tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

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

6.24 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
- Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dør til våtrom tilslutter karm skjevt.
- Svelling/avskalling i nedre dør til bad.
- Stedvis gjennomslag av kvist i karm.

6.25 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje underliggende bolig er oppført med ringmur/ plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Aluminiums port.

Merknader:
- Svinriss i stedstøpt plate.
- Listverk omliggende port står i og nære plate/terrenget, økt fuktbelastning på treverket.
- Vanmerker/avskalling i gipset vegg omliggende port, ikke egnet.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig førøvrig.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS	Oppdragsnr.	
Jembarøgt. 5, 4340 BRYNE			
Org.nr. 834 001 942 mva			
Adresse			
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år 3 mnd som fritidsbolig
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalnr.	
Selger 1 Fornavn	SVEIND. ROSE	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lgnende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopplag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Eiendommen er blitt brukt som fritidsbolig

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsgiver må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

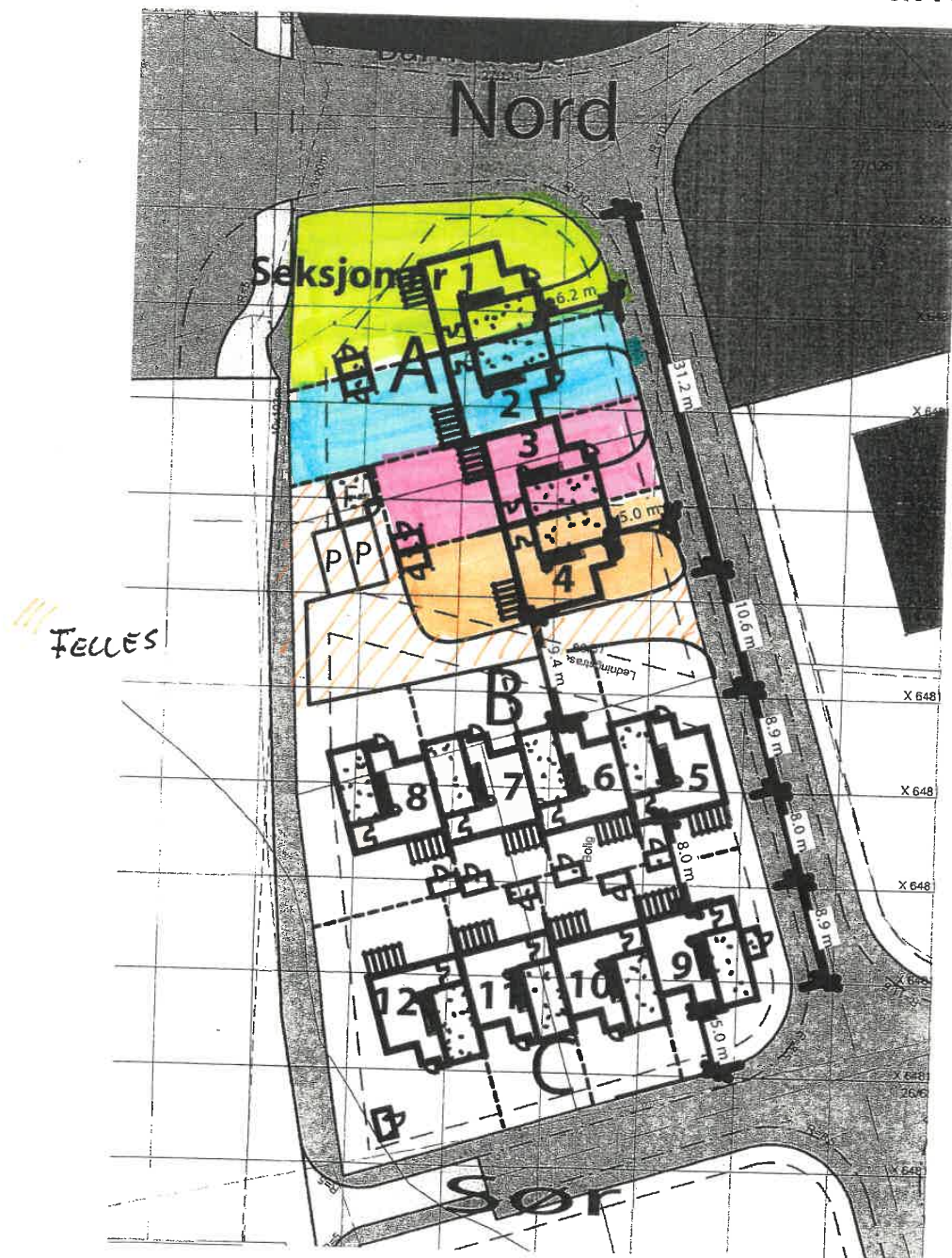
X Dato 15-10 2024 Sted Mar

Signatur selger 1:

Svenn Thone

Signatur selger 2:

Situasjonsplan Moi Townhouses gnr. 26, bnr. 127, Lund kommune



sjonskart 1: 500

Areal tomt = 2798m²

BYA boliger 788,28m²

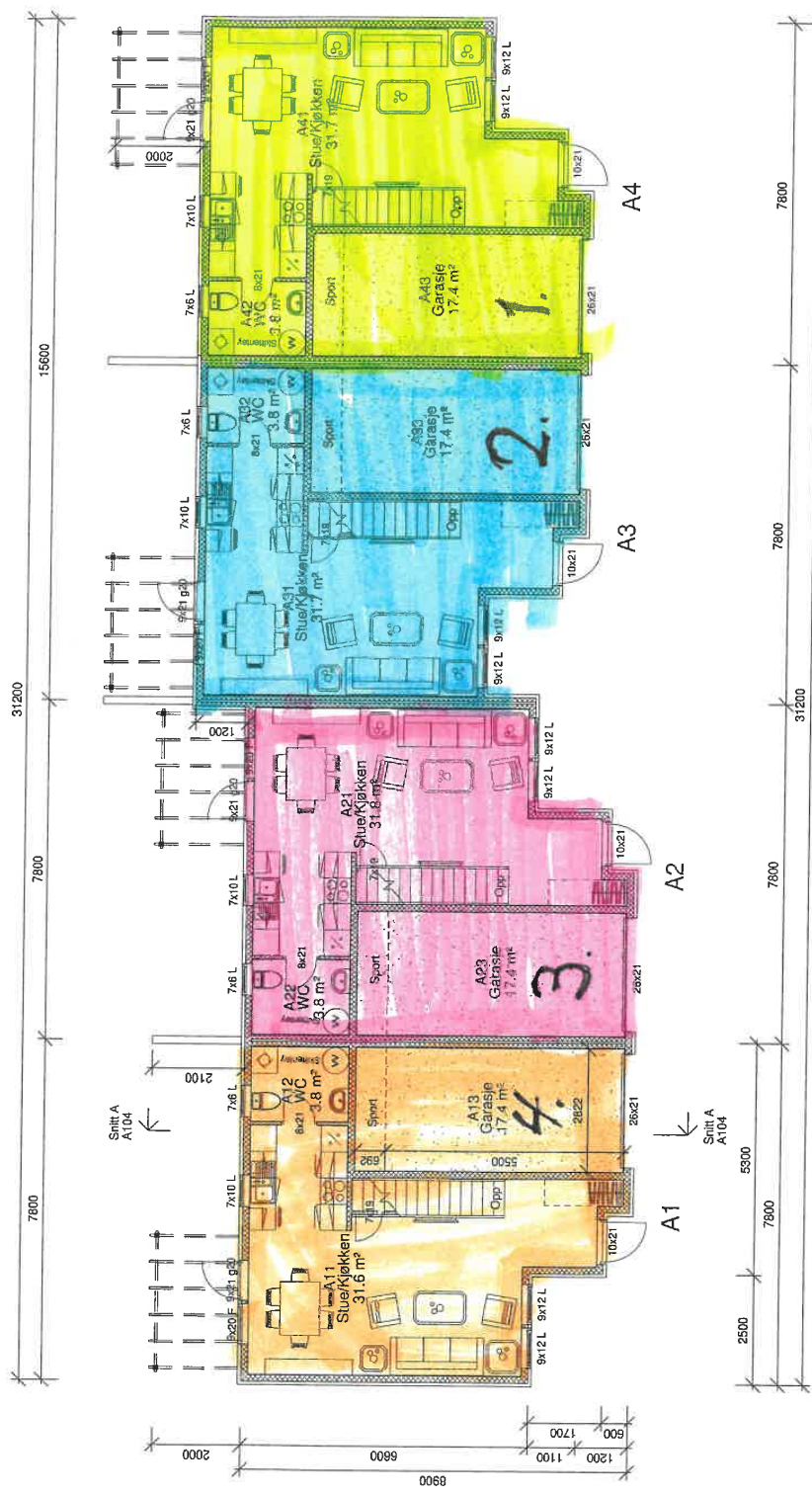
BYA fellesbod 13,8m²

BYA sportsboder 45,0m²

Utnyttelse boliger = 28%

Utnyttelse boliger+boder = 30%

grunnflate bolig 1.etasje $4 \times 45,99\text{m}^2 = 184\text{m}^2$



1.1 - 1. Etasje 1 : 100

Brukt grunnflate bodgt etasje 4 = 45,39m² - 1840P

Area 2 sov	BFA	BVA
1. etasje	40,83	65,69
2. etasje	47,04	0,00
Sum bodgt 2 sov	87,87	65,69

Area 3 sov	BFA	BVA
1. etasje	40,83	65,69
2. etasje	51,26	0,00
Sum bodgt 3 sov	92,19	65,69

Sum total	360,12	262,76
-----------	--------	--------

Hetland Tegnekontor AS
 Øvreveien 10 • 4460 Moi
 Tlf 51 40 10 70 • Fax 51 40 10 71
 gethland@hetlandtegnkontor.no

Rev	Dato	Rev	Dato	Rev	Dato	Rev	Dato	Rev	Dato
1		6		11		16		21	
2		7		12		17		22	
3		8		13		18		23	
4		9		14		19		24	
5		10		15		20		25	

Skrevet av	Nordica Invest AS	Målestokk	1 : 100
Drøftet av	Nustet	Prosjekt nr.	06346
Kontrollert av	Lund	Tegn. nr.	A103
Godkjent av		Abstakt	Mol Townhouses A
		Ansatt	Ola Hetland
		Dato	22.01.2007

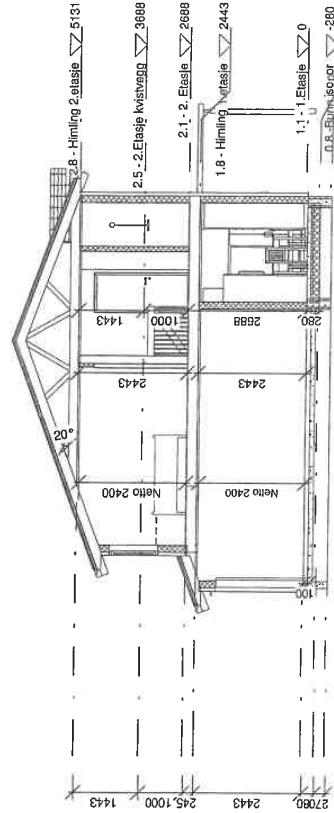
Denne tegning er vår eiendom og skal ikke utleies eller offentliggjøres uten vårt skriftlige samtykke.
Ansatt fra 1931.

Gnr:26, Bnr:127

Snitt A
A104



2.1 - 2. Etasje 1 : 100



Truuskriver
Nordica Invest AS
Borgerstads
Nvsted
Kommune
Lund

Drømte bygging er vår passion
Vi leverer byggetekniske løsninger
til alle typer bygninger
siden 1981.

Tagning innhold
2. etasjeplan
Mål: Townhouses A
Ola Heltand

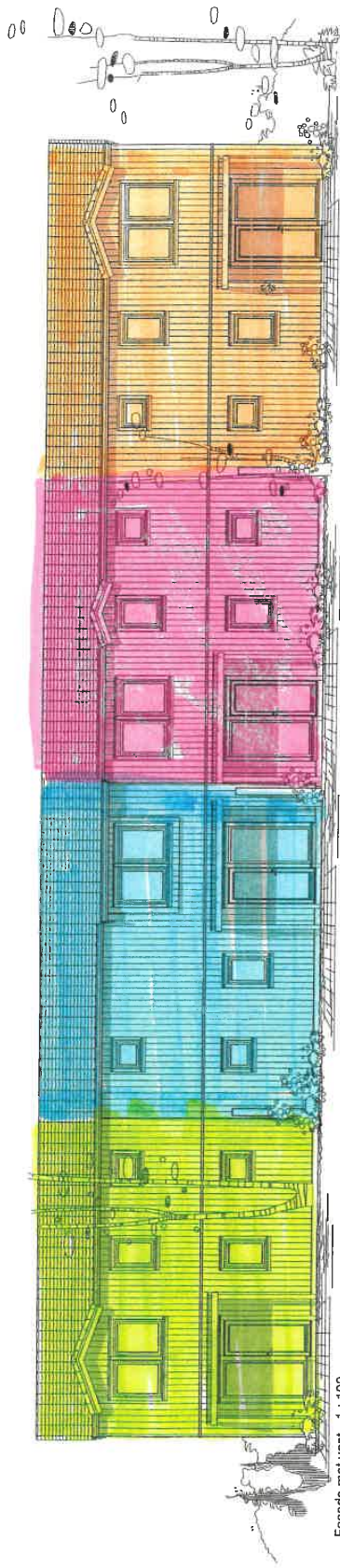
Målestokk 1 : 100
Prosjekt nr 06346
Tegn. nr. A104
Dato 22.01.2007

Rev	Dato	Sign	Revisjon
1			
2			
3			
4			
5			

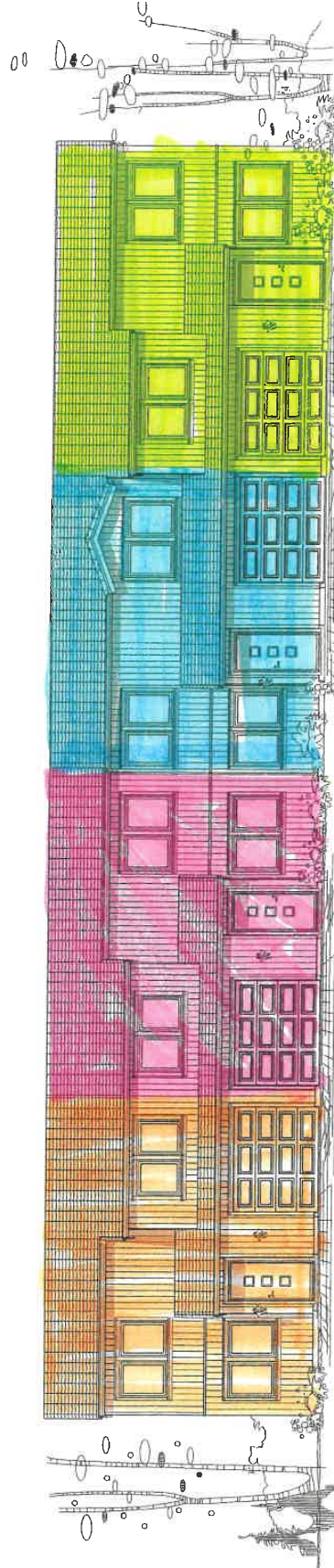
Rev	Dato	Sign	Revisjon
6			
7			
8			
9			
10			

Heltand Tegnekontor AS
Øvrevollens t.d., 4460, Molde
Tlf. +47 71 40 10 71
ola.heltand@heltandtegnkontor.no

Tegn.nr.	Tegningsliste Innhold
A101	Fasader mot vest og øst
A102	Fasader mot sør og nord
A103	1. Etasjeflan
A104	2. Etasjeflan
A105	Perspektiv
A120	Massaberegning



Fasade mot vest 1 : 100



Fasade mot øst 1 : 100

Trusselfører
Nordica Invest AS

Byggherrens
Nysted
Lund

Tegning innhold
Fasader mot vest og øst

Prosjekt
Mol Townhouses A

Arkitekt
Ola Hetland

Målestokk 1 : 100

Prosjekt nr. 06346

Dato 22.01.2007

Rev. 1

Dato 1

Sign. Rev. 1

Rev. 2

Dato 2

Sign. Rev. 2

Rev. 3

Dato 3

Sign. Rev. 3

Rev. 4

Dato 4

Sign. Rev. 4

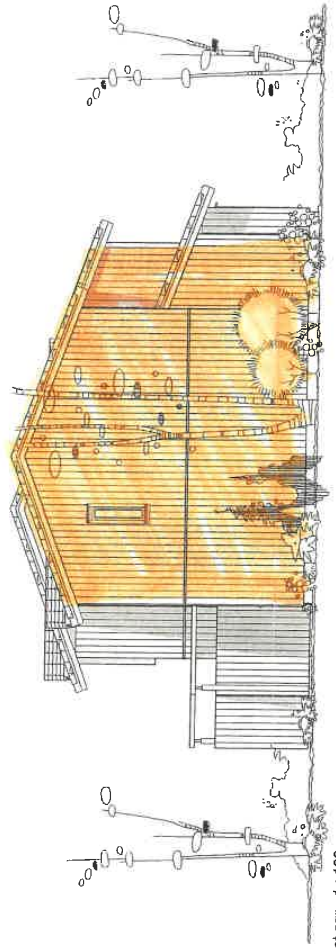
Rev. 5

Dato 5

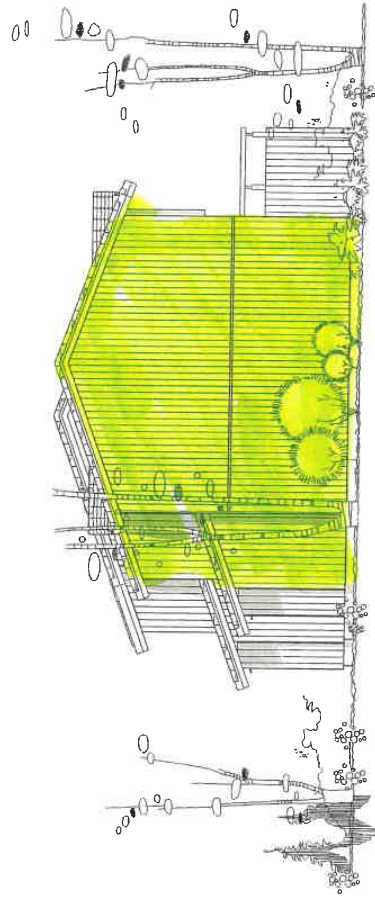
Sign. Rev. 5

Hetland Tegnekontor AS

Øyevollveien 10, 4460 Mol
Tlf. 40 10 10 - Fax 40 10 71
ola.hetland@hetlandtegnkontor.no



Fasade mot sør 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100

Tiltaksnavn
Nordica Invest AS
 Sponser
Nivsted
 Kommune
Lund

Gnr. 26, Bnr. 127
 Adresse for 1861.

Tegning Innhold
Fasader mot sør og nord
 Prosjekt
Mot Townhouses A
 Arkitekt
Ola Heliland

Arkitektbukk
1 : 100
 Prosjekt nr.
06346
 Teg. nr.
A102
 Dato
22.01.2007

Rev	Dato	Sign	Revisjon	Rev	Dato	Sign	Revisjon
1				6			
2				7			
3				8			
4				9			
5				10			

Hetland Tegnekontor AS
 Øvreholvæn 10 • 4480 Molde
 Tlf 51 40 10 70 • Fax 51 40 10 71
 ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

Tegningsliste	
Tegn. nr.	Innhold
K500	Situasjonskart
K501	Perspektiv

Areal tomt = 2798m²

BYA boliger 788,28m²

BYA fellesbod 13,8m²

BYA sportsboder 45,0m²

Utnyttelse boliger = 28%

Utnyttelse boliger+boder = 30%



Situasjonskart 1:500

Titelshevet
Nordica Invest AS
 Byggherrens
Nysted
 Kommune
Lund

Gnr.26, Bnr.127

Denne tegning er utarbeidet
 og må ikke utnyttas
 ellers uten tillatelse
 jfr. lov om
 arkivvern av 1981.

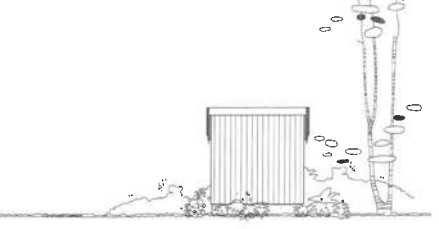
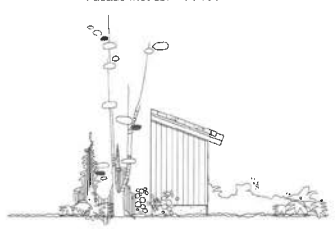
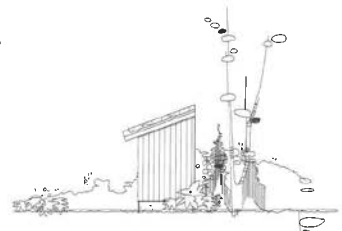
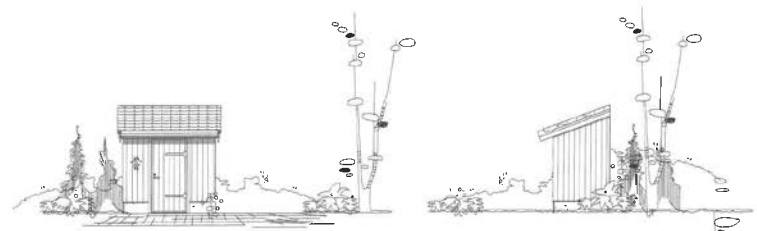
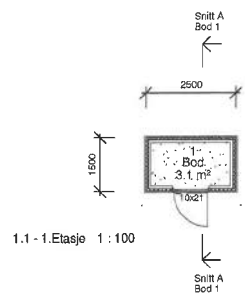
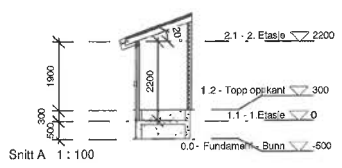
Tagning innhold
Situasjonskart
 Prosjekt
Mol Townhouses
 Arkitekt
Ola Hetland

Skala
1:500
 Prosjekt nr.
06346
 Tegnr.
K500
 Dato
22.01.2007

Revisjon	Dato	Sign.	Revisjon	Dato	Sign.
1	21.12.2006	oh	1		
2			2		
3			3		
4			4		
5			5		

Hetland Tegnekontor AS
 Øyevollveien 10 4480 Mol
 Tlf 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
 ola.hetland@hetlandtegnkontor.no

Tegningsliste	
Tegn.no	innhold
Bod 1	Fasader, plan, snitt



Titelshaver: Nordica Invest AS
 Bygghetelse: Nysted
 Kommunenr: Lund Gnr.26, bnr.127

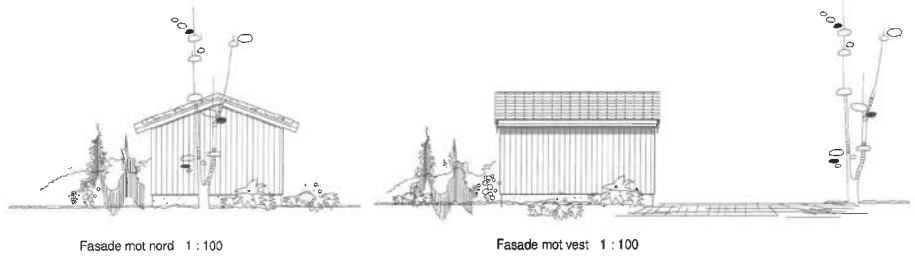
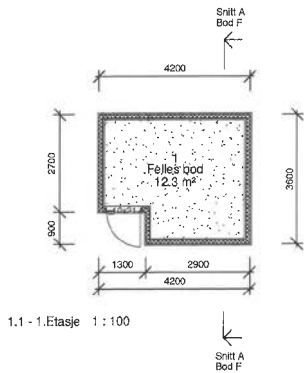
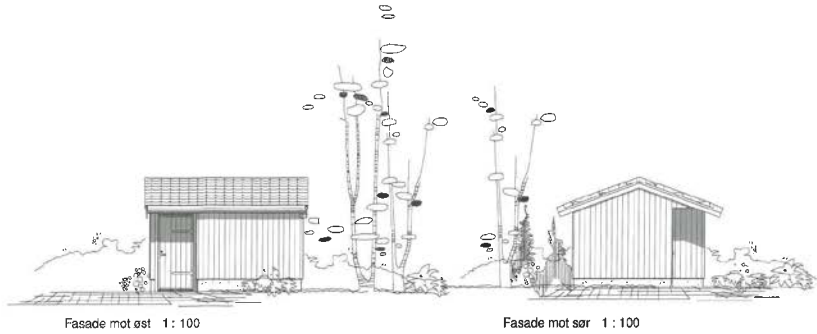
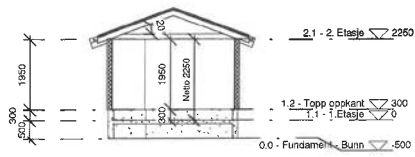
Denne tegningen er vår eiendomsrett og må ikke uten tillatelse brukes eller etterlignes på noen måte.
 Årsidevenc av 1981

Tegning innhold: Fasader, plan, snitt
 Prosjekt: Bod 1
 Målestokk: 1 : 100
 Prosjekt nr: 6346
 Tegning nr: Bod 1
 Dato: 22.01.2007

Rev	Dato	Sign	Revisjon	Rev	Dato	Sign	Revisjon
1				6			
2				7			
3				8			
4				9			
5				10			

Hetland Tegnekontor AS
 Østvollveien 110, 4480 Mål
 Tlf: 51 40 10 70 • Fax: 51 40 10 71
 ola.hetland@hetlandtegnkontor.no

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
Bod F	Fasader, plan og snitt



Tiltaksnavn:
Nordica Invest AS
 Byssektors:
Nysted
 Kommune:
Lund

Gnr.26, bnr.127

Denne tegning er ikke egnet til bruk eller utveksling av rettigheter.
 Dato: 22.01.2007

Tegning innhold:
Fasader, plan og snitt
 Prosjekt:
Bod Felles
 Tegner:
Ola Hetland

Målestokk: **1:100**
 Prosjekt nr.: **06346**
 Tegning nr.: **Bod F**
 Dato: **22.01.2007**

Rev	Dato	Sign	Revisjon	Rev	Dato	Sign	Revisjon
1				6			
2				7			
3				8			
4				9			
5				10			

Hetland Tegnekontor AS
 Østvollveien 10, 4480 Mål
 Tlf 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
 ola.hetland@hetlandtegnkontor.no



Perspektiv 1



Perspektiv 2



Perspektiv 3

Tiltaksnavn: Nordica Invest AS		Tegning innhold: Perspektiv		Målestokk	Rev.	Date	Sign.	Revisjon	Rev.	Date	Sign.	Revisjon
Bysjefirma: Nysted		Prosjekt: Moi Townhouses		Prosjekt nr. 08346	1	21.12.2006	oh	Tegning og perspektiv	6			
Kommune: Lund		Arkitekt: Ola Hetland		Tegn.nr. K501	2				7			
Gnr.26, Bnr.127		Dersom tegning er uttrent og må ikke utleies og brukes uten tillatelse fra arkitektens kontor av 1961.		Dato 22.01.2007	3				8			
					4				9			
					5				10			


Hetland Tegnekontor AS
 Øyevollveien 10, 4460 Moi
 Tlf 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
 ola.hetland@hetlandtegnkontor.no



**LUND
KOMMUNE**

Ferdigattest
etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985
§ 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Lund Byggsenter AS
Nedre Stranda 61
4460 Moi

Tiltakshaver (navn, adresse)

Nordica AS
Nedre Stranda 61
4460 Moi

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
Myrbekken	26	127		1-8

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Rekkehus, blokk A og B

Vedtatt fattet av

Etter delegasjon til bygningssjefen

Vedtatt dato
16.11.2007

Saksnr.
06/405

Dato sluttkontroll
15.11.2007

Kontrollansvarlig
Hans Egil Eike

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

MERKNADER

Ferdigattest er utstedt på grunnlag av:

- Kontrollerklæring fra Lund Byggsenter av 15.11.2007
- Kontrollerklæring fra Frøylog & Sandsmark Rørservice AS av 13.11.2007
- Kontrollerklæring fra Bent Johnny Mydland AS av 12.11.2007

Ifølge refererte dokumenter er det ikke feil eller mangler ved bygget.

UNDERSKRIFT

Sted
Moi

Dato
16.11.2007

Stempel/underskrift



LUND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

[Handwritten signature]

Kopi sendt til

Funksjon

| Navn

Ansvarlig søker

Funksjon

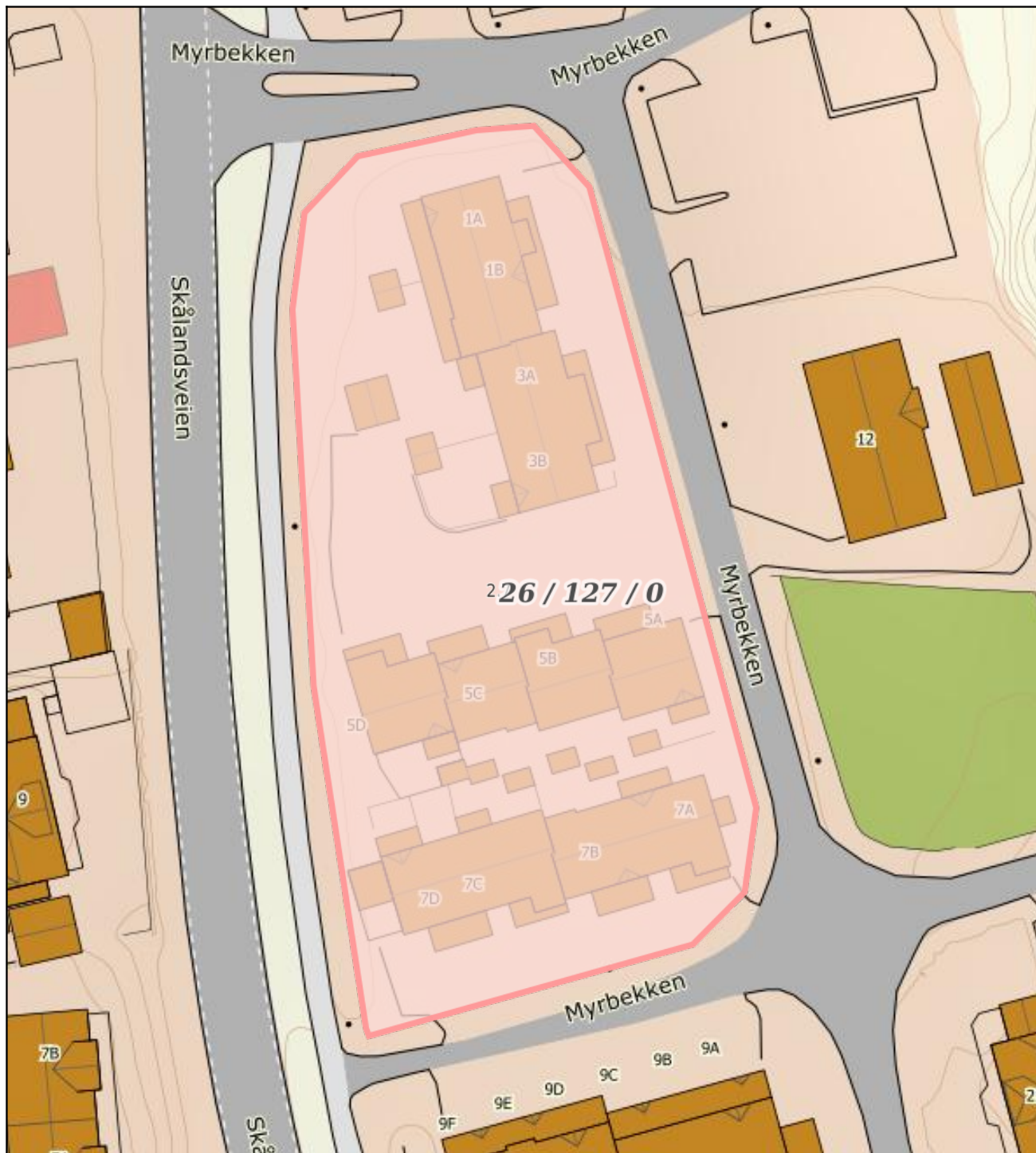
| Navn

Funksjon

| Navn

Funksjon

| Navn



0 5 10 15m
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 02.10.2024 14:13
 Eiendomsdata verifisert: 02.10.2024 14:13

GÅRDSKART 1112-26/127/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 26/127/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
■	Fulldyrka jord	0.0	
■	Overflatedyrka jord	0.0	
■	Innmarksbeite	0.0	0.0
■	Produktiv skog *	0.0	0.0
■	Annet markslag	0.0	
■	Bebyggd, samf., vann, bre	2.7	2.7
■	Ikke kartlagt	0.0	0.0
■	Sum	2.7	2.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
 □ Eiendomsgrenser
 ● Driftssenterpunkt



**REGULERINGSBESTEMMELSER, Reguleringsendring Moi sentrum,
datert 18.09.00.**

A. FELLESBESTEMMELSER.

- § 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- § 2 Området reguleres til:
Byggeområde
- for boliger, U - grad inntil 0,2
 - for offentlige bygninger (barnehage), U - grad inntil 0,5
- Andre bestemmelser
- felles adkomst
- § 3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av PNM-utvalget.
- § 4 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan og bestemmelser.
- § 5 Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veger, vann og avløpsnett, el- og telenett, bygging av hus, garasjer osv. skal utføres så skånsomt som mulig.
- § 6 I området mellom frisiktlinjer og vegformål/vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 29.
- § 7 Nødvendige trafo-kiosker og teleinstallasjoner skal plasseres og utformes i samråd med PNM-utvalget.

B. BESTEMMELSER SOM GJELDER BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

- § 8 Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter PNM-utvalgets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter PNM-utvalgets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.
- § 9 Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

- § 10 Husene skal ha sadeltak. Garasjer kan ha flat tak. PNM-utvalget kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmateriale og møneretning. PNM-utvalget kan for enkelte hustomter angi grunnmurhøyde, gesimshøyder og høyde topp møne.
- § 11 PNM-utvalget kan kreve bebyggelsen oppført i branntrygge materialer.
- § 12 Det skal på egen tomt tilrettelegges to bilplasser pr. leilighet. Når garasjens lengderetning er parallelt med vegen, kan PNM-utvalget tillate en avstand til asfaltkant på 2 m. Når garasjens lengderetning er vinkelrett på vegen skal avstanden være minimum 5 m fra asfaltkant.
- C. BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER.
- § 13 Trafikkarealene skal opparbeides med vekt på å tilfredsstille behov for adkomst, parkering og sikkert fotgjengermiljø.
- D. BESTEMMELSER SOM GJELDER FRIOMRÅDER
- § 14 Friområder skal benyttes til lekeplasser for ulik aktivitet. Lekeplassene skal opparbeides med lekeapparater, som en del av feltutbyggingen. ~~Friområdene skal ferdigstilles samtidig som ferdigstillingen av feltet.~~
- § 15 Større trær, steiner, etc. søkes i størst mulig grad beholdt på området.
- E. BESTEMMELSER SOM GJELDER FRILUFTSOMRÅDER
- § 16 Friluftsområder skal i størst mulig grad søkes beholdt med naturlig terreng og vegetasjon. Mindre tiltak for å fremme brukervennligheten av området kan aksepteres.
- F. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- § 17 Bebyggelsen kan nyttes til barnehage.
- § 18 Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer. Største tillatte utnyttelsesgrad er U = 0,5.
- § 19 Parkeringsdekning fastsettes av PNM-utvalget.

Moi, 11.01.01

Rolv Lende
PNM - sjef

Nabolagsprofil

Myrbekken 1A - Nabolaget Leidingshaugen/Lundestranda - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nygård barneskole Linje 98, 99	5 min 0.4 km
Moi stasjon Linje F5	11 min 0.8 km
Stavanger Sola	1 t 29 min

Skoler

Nygård barneskole (1-7 kl.) 202 elever, 14 klasser	9 min 0.6 km
Lund ungdomsskole (8-10 kl.) 141 elever, 11 klasser	4 min 0.3 km
Dalane videregående skole 700 elever	43 min 47.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Moi	16 min
Recharge Kiwi Moi	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

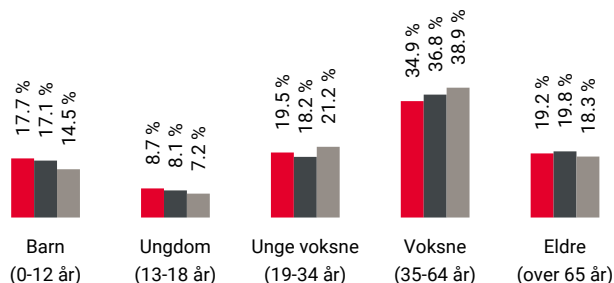
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leidingshaugen/Lundestranda	731	352
Moi	2 077	1 003
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammeren barnehage (1-5 år)	0 km
113 barn	

Dagligvare

Coop Extra Moi	16 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Kiwi Moi	18 min
PostNord	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 90/100

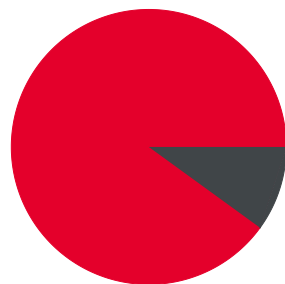
Sport

⚽ Moi idrettsanlegg 4 min 0.3 km
Aktivitetshall, fotball, friidrett

⚽ Nygård skole 9 min 0.7 km
Ballspill

🏊 Lundbadet - tr.senter/styrkeløftklubb 7 min 0.5 km
Svømming, squash, tr.senter

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 10% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Flekkefjord 26 min

📦 Apotek 1 Moi 13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

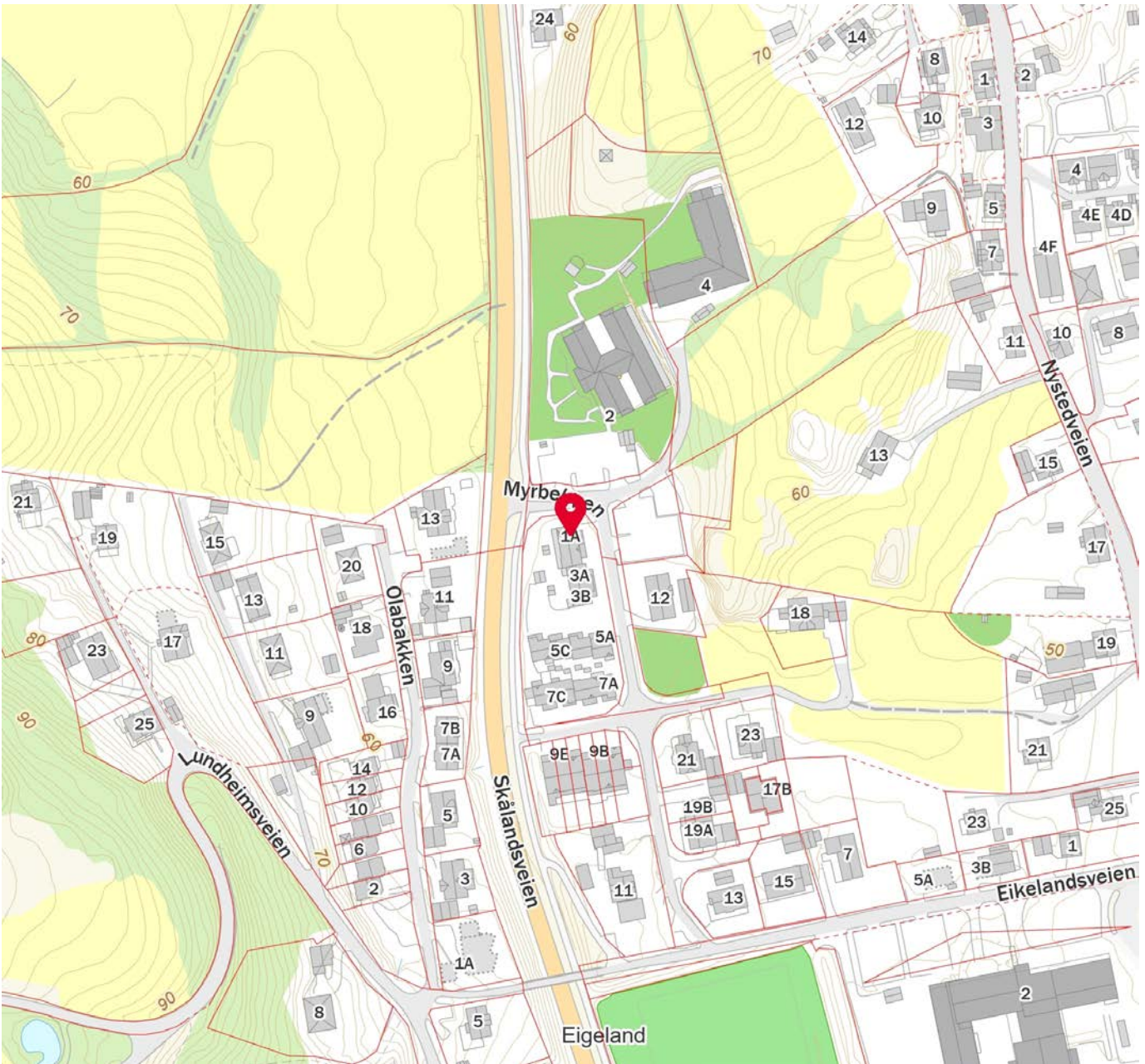



0% 43%

■ Leidingshaugen/Lundestranda
■ Moi
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Myrbekken 1A
4460 MOIMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Britt FagerlandTelefon: 959 21 585
E-post: britt.fagerland@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