

aktiv.

Flådavegen 30, 4362 VIGRESTAD

**Landlig eiendom med enebolig og
garasjer - Stor tomt
Moderniseringsbehov!**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Oscar Omland

Mobil 981 02 088

E-post oscar.omland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-

Omkostn.: Kr 96 140,-

Total ink omk.: Kr 3 886 140,-

Selger: Brit Primstad

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1965

BRA-i/BRA Total 177/233 kvm

Tomtstr.: 1098.1 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 266

Oppdragsnr.: 1403260076

En sjelden mulighet til å sikre deg en bolig i naturskjønne og fredelige omgivelser.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Oscar Omland har gleden av å kunne presentere Flådavegen 30 for salg.

En landlig eiendom med enebolig og 2 garasjer. Sentral beliggenhet med ca. 1km til Vigrestad sentrum.

Kort fortalt:

- Stor tomt på over 1 mål
- Landlig og rolig beliggenhet
- 2 garasjer
- Utvendig bod
- 3 gode soverom
- Opparbeidet hage
- Moderniseringsbehov
- Varmepumpe og vedovn
- Praktisk utvendig bod
- Naturskjønne omgivelser

Innhold:

1.etg: Entré / gang, bad / vaskerom, 3 soverom, stue / spisestue, kjøkken

Kjeller (ikke godkjent): Kjellerentré / gang, teknisk rom, kjellerrom, bod, kjølerom, lagerrom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	52
Energiattest	88
Nabolagsprofil	103
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 233 kvm

TBA: 23 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 kvm Kjellerentré / gang, teknisk rom, kjellerrom, bod, kjølerom, lagerrom

1. etasje

BRA-i: 104 kvm Entré / gang, bad / vaskerom, 3 soverom, stue / spisestue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

BRA-e: 38 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1098.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom og hage med grasplen og blomsterbed.

Beliggenhet

Flott landlig og rolig beliggenhet omringet av det naturskjønne jærlandskapet. Samtidig sentralt med bare ca 1 km til sentrum med alt stedet har å by på; fra dagligvarehandel, butikker, konditori, frisør og legesenter - til gode kollektivtransporttilbud som effektivt tar deg til Bryne, Sandnes, Stavanger eller mot Egersund.

Vigrestad har gode skole- og barnehage tilbud gjennom henholdsvis Vigrestad Skule (1-4 klasse), Vigrestad storskole - som består av både barne- og ungdomsskole trinn (5-10 klasse) og Vigrestad barnehage som ligger i forbindelse med Vigrestad storskule.

Vigrestad Idrettsklubb har et flott idrettsanlegg med blant annet aktivitetstilbud som håndball, fotball, friidrett, vektløfting, barneidrett og treningssenter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygg

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledning med varierende alder. Iht. tidligere slagsoppgave ble kledning hovedsakelig skiftet i 1990.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

3 lags glass i stue. Vinduer med varierte alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte vinduer. (1983/1984/1987/2006/2018.)

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Ytterdører med varierte alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte dører. (1987)

Balkongdør på soverom skiftet i senere tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong/terrasse i trevirke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29,3.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering ukjent, trolig fra byggeåret og ved tilbygg.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Flatt terreng omliggende bolig.

Asfaltert gårdsrom, balkong,terrasse og hageanlegg.

Overbygget terrasseområde kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på deler av terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

GARASJE

Garasje som er oppført med yttervegg i betongstein utvendig er pusset, vider elett bindingsverk som er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller av trebjelkelag

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av tre.

Merknader:

-Råte, avskalling i treport.

-Råte i treverk omliggende port.

-Generell avskaling i fasade, setning under vindu.

-Manglende ventilering.

-Vindu 2012, slitte overflate, mangelfull tetting mot yttervegg.

-Taknedløp avsluttet over terrenget.

GARASJE

Garasje som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler og stålplater.

Etasjeskiller av trebjelkelag

Saltak i tre som er tekket med stålplater

Takrenner og nedløp av plast.

Port av tre m/portåpner.

Merknader:

-Svinnriss/sprekk i stedstøpt gulv.

-Mangelfull lufting og musetetting bak kledning/plater.

-Avskalling og nedbrytning og stedvis råte i treverk.

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.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Aldersslitasje kan medføre økt risiko for svekket tetthet og fuktinntrengning over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, inkludert fjerning av mose, samt å påregne utskiftning av takteking og undertak på sikt.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik. Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

Manglende ventilering/luftespalte mot mur. Musetetting er ikke tilfredsstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Slitasje og manglende ventilering kan gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av kledning, samt økt risiko for skadedyr.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning, etablering av tilfredsstillende luftespalte, samt utbedring av musetetting.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Ytterdører med varierende alder og stand.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Balkong dør i pvc på soverom sør/vest er skjevt montert, behøver justering. Det registreres svelling i nedre del av foring, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Terrassedør stue henger og tar i karm.

Svelling i ytterdør entre.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Slitasje og registrerte skjevheter kan medføre redusert funksjon, utettheter og økt risiko for videre nedbrytning over tid.

Det anbefales justering av dører for å sikre tilfredsstillende funksjon, samt vedlikehold og eventuell utskifting av komponenter med tegn til nedbrytning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Noe slitt rekkverk og terrassebords tilknytte balkong.

Markterrasse mot terreng. Terrassebord/rekkverk fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Konsekvens/tiltak: Slitasje og nedbrytning kan medføre redusert styrke og stabilitet, samt økt behov for vedlikehold over tid.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadde terrassebord og rekkverksdeler, samt kontroll og eventuell utbedring av konstruksjonen.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Det registreres stedvis spenning/knirk og ujevnheter i toppdekker. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Overflater generelt med varierende alder, stedvis noe slitt, påregnelig med oppgraderinger.

Ujevn montering flis i kjeller entre.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Vannmerker i tapet underliggende vindu på soverom 1. etasje, kan trolig tilbakeføres til før skiftning av vindu. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen.

Det er registrert stedvise sprekker i plateskjøter over dør- og vindusåpninger. Forholdet vurderes å kunne være relatert til setninger og bevegelser fra oppføringstidspunktet, noe som er vanlig for denne type og alder. Det er ikke registrert forhold som tilsier pågående bevegelser av betydning.

Konsekvens/tiltak: Ujevnheter og knirk i dekker, samt overflateslitasje, er vanlig for boliger av denne alderen, men kan påvirke brukskomfort. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner med innfesting mot grunnmur. Registrerte merker og sprekker vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter.

Det anbefales normalt vedlikehold og oppgradering av overflater etter behov, samt å følge med på utvikling av sprekker og eventuelle fuktforhold. Videre tiltak vurderes ved eventuell endring i tilstand eller bruk.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Innredning er fra byggeåret. (60 tallet) Stedvis noe slitt overflater i overflater og omliggende gulv/vegg overflate. Påregnelig med oppgradering.

Konsekvens/tiltak: Innredning er fra byggeåret (1960-tallet) med normal slitasje på overflater, og det må påregnes oppgradering.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting av røropplegget.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis.

Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert stedvise riss og avskalling i utvendig grunnmur/ringmur.

Innvendig er det registrert saltutslag og avskalling i puss/betong på synlige deler av grunnmuren. Deler av grunnmuren er utforet og kledd, og innvendige flater er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle skjulte riss eller sprekker kan dermed ikke påvises.

Konsekvens/tiltak: Forholdene indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre

nedbrytning av puss og betong over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av forholdet, samt vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastning og utbedre skadede overflater.

TG3

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Trestige er montert over møne, men løsningen vurderes ikke å tilfredsstillende dagens krav til godkjent taksikring.

Taknedløp er stedvis avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Manglende taknedløp øst øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Manglende godkjent taksikring og utilstrekkelig bortledning av takvann gir økt risiko for personskader og fuktbelastning på konstruksjoner og grunnmur, med fare for skadeutvikling.

Det anbefales etablering av godkjent taksikring, samt komplettering og utbedring av taknedløp slik at vann ledes kontrollert bort fra bygningen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Vannmerker i takplate, misfarging/svelling i veggplate på bad.

Vannmerker i takplate på soverom sideliggende bad. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Iht. tidligere salgsoppgave skyldes dette utettheter i yttertak som er utbedret.

Det registreres ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig.

Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking.

Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørking.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Fuktpåvirkning i himling og veggplater, samt registrert skadedyraktivitet og mangelfull tetting/isolasjon mot kaldt loft, noe som kan gi økt risiko for fuktskader, varmetap og skadeutvikling over tid.

Det anbefales nærmere kontroll av fuktforhold og eventuelle lekkasjeårsaker, gjennomgang av skadedyrproblematikk med utbedring av tetting, samt forbedring av isolasjon, lufting og utbedring av loftluke.

Omfanget er ikke avdekket.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist andre avvik. Vinduer med varierende alder og tilstand, med stedvis slitte overflater og beslag. Det er registrert råte i vindu på soverom mot vest og bad sør, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er registrert to punkterte glass. Det ble ikke observert flere punkterte glass på befaringsdagen, men det tas forbehold da synligheten kan variere med temperatur- og lysforhold.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes. Det registreres kondensering på vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Slitasje, punkterte glass og råteskade kan medføre redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for videre skadeutvikling over tid.

Det anbefales vedlikehold og justering av vinduer, utskifting av punkterte glass og skadet vindu, samt tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere kondensering.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/

kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fuktskadet overflater tilknyttet tidligere benyttet kjølerom, kan trolig tilbakeføres til oppstått skade ved flom. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling. Det må påregnes kostander tilknyttet reparasjon av overflater.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Drenering og terrengforhold må ytterligere kontrolleres og mulig oppgraderes i denne forbindelse.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fukt fra grunnen stiger opp i krypkjelleren, med økt luftfuktighet og risiko for skadeutvikling. Det er registrert saltutslag på deler av yttervegg/ringmur, noe som kan skyldes mangelfull fuktsikring og/eller ventilering. Det er også observert biologisk aktivitet (edderkopper) og målt forhøyet fuktinnhold i treverk (22,3 vekt%), noe som indikerer økt risiko for fuktrelaterte skader i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Forholdene gir økt risiko for fuktskader og biologisk aktivitet i krypkjeller, som over tid kan påvirke konstruksjon og inneklimate.

Det anbefales etablering av fuktsperre mot grunnen, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og kontroll av fuktforhold i krypkjelleren.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, utslagsvask og toalett.

Naturlig avtrekk.

Ca 25 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Ca 40mm fall fra topp sluk til topp terskel. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fall til sluk er mindre enn anbefalt nivå.

Det er stedvis avskalling i tapet på vegg. Vindu er montert i våtsone.

Det er registrert avskalling i servant, uten påvist lekkasje. Innredning har begynnende svelling og overflateavskalling.

Det er treg vannpåfylling i systerne.

Det er registrert riss i gulvbelegg ved dør til gang, samt generell misfarging i overflater. Oppbrett av belegg rundt røroppstikk i gulv er lavt. Toalett er festet med skruer gjennom belegg.

Konsekvens/tiltak: Badet har flere forhold som gir økt risiko for fuktinntrengning og

skadeutvikling, samt redusert funksjon.

Det anbefales oppgradering av badet for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsrør/vask av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Kloakkluftning er ikke lokalisert.

Avløpsrør i krypkjeller er ikke isolert, noe som kan medføre risiko for frost og kondenspåvirkning under kalde perioder.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Eldre avløpsrør har redusert funksjon og økt risiko for tilstopping og lekkasjer, og manglende/ukjent kloakkluftning kan påvirke avløpssystemets funksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, eventuell kartlegging av kloakkluftning, samt å påregne oppgradering/utskiftning av røropplegg på sikt.

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpning av vindu. Soverom sør/vest 1. etasje og enkelte kjellerrom mangler ventilering.

Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer.

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

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Manglende ventilering i deler av boligen og utilstrekkelig luftgjennomstrømning gir tegn til kondensering, noe som kan medføre redusert inneklima og behov for tiltak.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist andre avvik: Drenering trolig fra byggeåret og ved tilbygg. Forventet levetid er trolig utgått på drenering fra byggeåret. Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Videre er det registrert fukt ved hulltaking i utforete vegger.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Kjeller som er innredet med utforende vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en

risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Megler opplyser at kjeller ble skadet iftm. flom på Vigrestad i 2015. Store deler av kjeller gjenoppbygget etter dette. Det foreligger ikke ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Drenering vurderes å ha nådd sin levetid, og det er påvist fukt i konstruksjon kombinert med manglende utvendig fuktsikring, ugunstige terrengforhold og tidligere fukthendelse, noe som samlet tilsier behov for tiltak.

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.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Forholdet medfører økt fuktbelastning og risiko for fuktskader. Det er registrert høyere fuktinnhold ved hulltaking og overflatemåling i kjeller på befaringdagen.

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.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp. Lav høyde i deler av av trapp.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og avstand spiler avviker fra dagens krav.

Rekkverkshøyde utvendig trapp, og avstand på spiler avviker fra dagens krav.

Vinduer i kjeller tilfredsstillter ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takhøyde 2.13 m
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Konsekvens/tiltak:

Forhold avviker fra dagens krav, noe som er normalt for bygg fra denne perioden.

Tiltak kan være aktuelt ved oppgradering eller bruksendring.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 23.03.2026 teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Innhold:

1.etg: Entré / gang, bad / vaskerom, 3 soverom, stue / spisestue, kjøkken

Kjeller (ikke godkjent): Kjellerentré / gang, teknisk rom, kjellerrom, bod, kjølerom, lagerrom

Standard

Enebolig med ukjent byggegrunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygg Fasade/kledning har liggende bordkledning. Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Ytterdører med varierte alder, stedvis skiftet.

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Mekanisk avtrekk via pipe.

Bad:

Belegg på gulv, og våtromstapet på vegg. Naturlig avtrekk.

Varmepumpe av nyere dato.

El-anlegg med varierende alder noe oppgradert i senere tid. Eiers representant opplyser at det ble foretatt el-tilsyn i 2021, registrerte feil ble utbedret og meldt inn av Elektrofag Jæren. Samsvarserklæring og faktura fremvist.

Drenering ukjent, trolig fra byggeåret og ved tilbygg.

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.

Postkasse medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

2 Garasjer.

Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver

har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Boligen og eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller vasket etter visning.

Energi

Oppvarming

Til oppvarming brukes varmepumpe, vedovn og ellers elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 034 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 termin 2 og 2026 termin 1 utgjør totalt kr. 9 034,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Avgift for 2.termin 2025 på kr. 4 170,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr. 4 864,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 717 086 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 868 342 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 77, bruksnummer 266 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/77/266:

05.04.1973 - Dokumentnr: 2307 - Bestemmelse om gjerde

06.02.1973 - Dokumentnr: 779 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:77 Bnr:159

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Kjeller er innredet med to kjellerstuerom. Det foreligger ikke godkjente tegninger på kjeller og innredede rom til boligformål antas da som ulovlig innredet. I første etasje er entre utbygd, men det foreligger ikke tegninger å denne utbyggingen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet privat veg.

Det er ikke tinglyst vegrett.

Privat veg asfaltert i 2024, utgiftene ble fordelt mellom naboene etter avtalt fordelingsnøkkel. Gatelysene er også private og er koblet opp til en av naboene som videre fordeler kostnadene etter avtale.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Mulighet for tidlig overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling
4 700 Kommunale opplysninger
28 900 Markedspakke
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
27 800 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 122 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andreas Rage
Partner / Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

Ansvarlig megler bistås av

Oscar Omland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
oscar.omland@aktiv.no
Tlf: 981 02 088

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

20.04.2026

Velkommen til Flådavegen 30!

Presentert av Oscar Omland v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Fotograf: Asle Haukland



Landlig og sentral eiendom med enebolig
Her bor du fredelig til, samtidig som du har ca. 1 km til sentrum av Vigrestad med butikker, skole og servicetilbud.



Rolige og naturskjønne omgivelser.



Idyllisk eiendom med tomt på over 1 mål!



Eiendommen har 2 garasjer.



Hage med hekk og blomsterbed.



Solrik terrasse, perfekt for lange sommerdager!



Terrassen har plass til flere sittegrupper og grill.



Eiendommen har romslig asfaltert gårdsrom.



Fra eiendommen er det kort avstand til sentrum.



Rikelig med parkering og oppbevaringsplass.



Her bor man rolig og skjermet, men samtidig kort veg til sentrum!



Velkommen inn!



Romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.



Stor stue med flott utsikt!



Stuen er utstyrt med varmepumpe og vedovn. Fra stuen har man direkte tilgang til terrassen.



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.



Romslig stue med plass til flere sittegrupper.



Stuen har naturlig plass til spisebord.



Et lukket kjøkken med plass til et lite kjøkkenbord.



Kjøkkenet har masse skap- og skuffeplass.



Hovedsoverommet



God plass til garderobe.



Hovedsoverom med direkte tilgang til balkong.



Badet



Stort og romslig.



Badet er utstyrt med vask i servant, utslagsvask dusjkabinett og toalett.



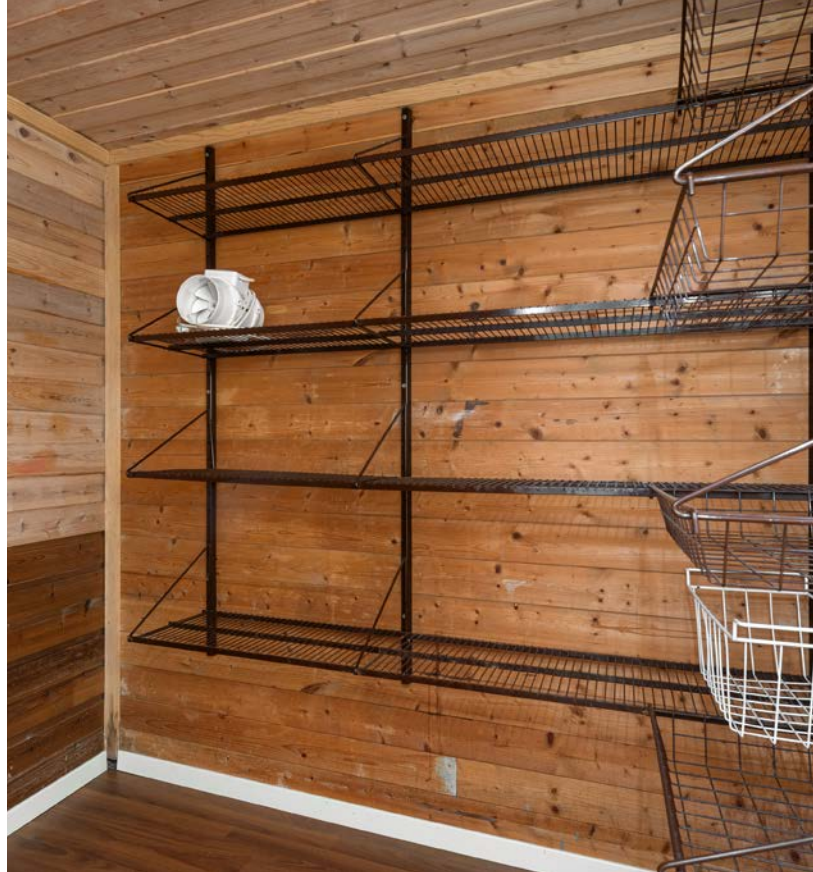
Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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





Vaskerom / grovkjeller.



Bod.



Kjeller (ikke godkjent): Kjellerentré / gang, teknisk rom, kjellerrom, bod, kjølerom, lagerrom.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Frittstående garasje med egen arbeidsbod.



Garasje



Garasje



Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Brit Primstad

Boligen

Flådavegen 30
4362 Vigrestad

1119-77/266/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Flådavegen 30 , 4362 VIGRESTAD

 HÅ kommune

 gnr. 77, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1226

Eiendomsverdi ref nr: VZ1055

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur/ringmur i betong/betongblokker.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekkt med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

Enebolig antas oppført på 1960-tallet, med tilbygg fra slutten av 1980-tallet iht. fremlagte tegninger. Kjeller opplyses å være gjenoppbygget etter flomhendelse i 2015. Det anbefales nærmere kontroll av omfang og utførelse av disse arbeidene.

Boligen fremstår med varierende alder og tilstand. Registrerte avvik og tilstandsmerkninger vurderes i hovedsak å være relatert til konstruksjon, oppnådd teknisk levetid, vedlikeholdsbehov og normal brukslitasje. Det foreligger begrenset informasjon om utførte vedlikeholdsarbeider, oppgraderinger og påkostninger.

De enkelte forhold er nærmere beskrevet i rapporten, som anbefales lest i sin helhet.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygg
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
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.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
3 lags glass i stue.
Vinduer med varierte alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte vinduer. (1983/1984/1987/2006/2018.)
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Ytterdører med varierte alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte dører.
Balkongdør på soverom skiftet i senere tid.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Det er etablert en balkong/terrasse i trevirke.

Tilsynelatende teglsteinspipe med ildstein i stue 1. etasje.
Pipebeslag over tak synes montert i senere tid.
tidige lekkasjer.
Merknader innvendig:
- Sprekk/bom i flis foran ildsted.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29,3.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller ble inspisert via luke, adkomsten er begrenset. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader på synlige overflater.
Krypkjellere er likevel utsatt for fuktpåvirkning, og det anbefales jevnlig kontroll av forholdene.
Tretrapp fra byggeåret.
Profiler/slett dører, varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv, og våtromstapet på vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, servant i i innredning, utslagsvask og toalett.
Naturlig avtrekk.
Ca 25 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.
Ca 40mm fall fra topp sluk til topp terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er komfyr.

Generell info:

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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.

Mekanisk avtrekk via pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

Varmepumpe av nyere dato, ingen registrert merknader på befaringsdagen.

Normal levetid for varmpumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.

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.

El-anlegg med varierende alder noe oppgradert i senere tid.

Eiers representant opplyser at det ble foretatt el-tilsyn i 2021, registrerte feil ble utbedret og meldt inn av Elektroflag Jæren.

Samsvarserklæring og faktura fremvist.

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. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering ukjent, trolig fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Bygningen har betonggrunnmur.

Flatt terreng omliggende bolig.

Asfaltert gårdsrom, balkong,terrasse og hageanlegg.

Overbygget terrasseområde kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på deler av terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

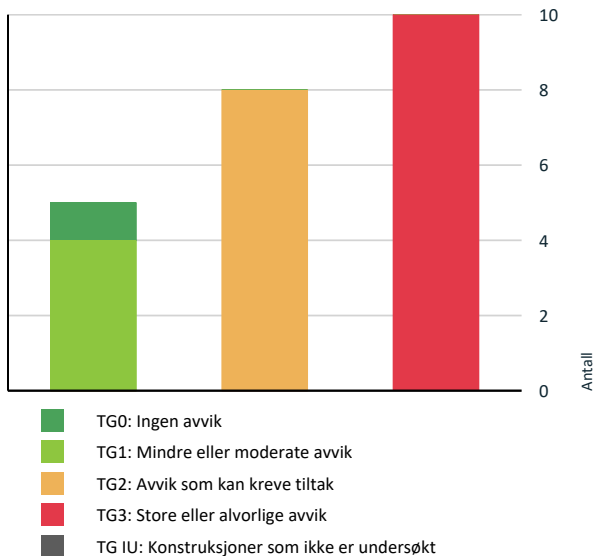
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke tegninger fra kjelleretasjen.

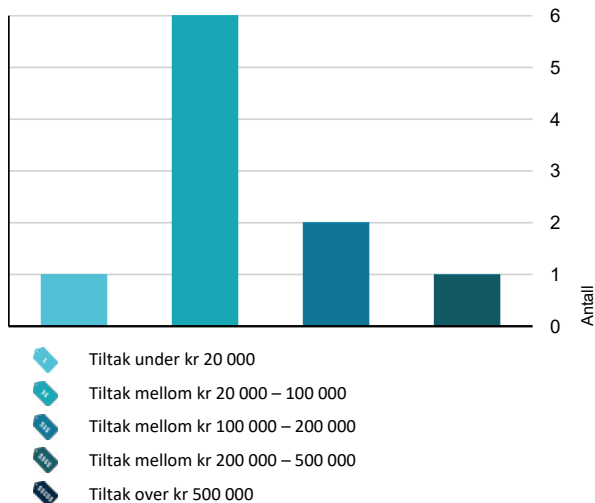
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Trestige er montert over møne, men løsningen vurderes ikke å tilfredsstillende dagens krav til godkjent taksikring.

Taknedløp er stedvis avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Manglende taknedløp øst øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Vannmerker i takplate, misfarging/svelling i veggplate på bad.

Vannmerker i takplate på soverom sideliggende bad.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Iht. tidligere salgsoppgave skyldes dette utettheter i yttertak som er utbedret.

Det registreres ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig. Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufing.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking.

Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt-/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder og tilstand, med stedvis slitte overflater og beslag. Det er registrert råde i vindu på soverom mot vest og bad sør, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er registrert to punkterte glass. Det ble ikke observert flere punkterte glass på befaringsdagen, men det tas forbehold da synligheten kan variere med temperatur- og lysforhold.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes. Det registreres kondensering på vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktskadet overflater tilknyttet tidligere benyttet kjølerom, kan trolig tilbakeføres til oppstått skade ved flom.

Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling. Det må påregnes kostander tilknyttet reparasjon av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fukt fra grunnen stiger opp i krypkjelleren, med økt luftfuktighet og risiko for skadeutvikling. Det er registrert saltutslag på deler av yttervegg/ringmur, noe som kan skyldes mangelfull fuktsikring og/eller ventilering. Det er også observert biologisk aktivitet (edderkopper) og målt forhøyet fuktinnhold i treverk (22,3 vekt%), noe som indikerer økt risiko for fuktrelaterte skader i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsrør/vask av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Kloakkluftning er ikke lokalisert.

Avløpsrør i krypkjeller er ikke isolert, noe som kan medføre risiko for frost og kondenspåvirkning under kalde perioder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Sammendrag av boligens tilstand

Soverom sør/vest 1. etasje og enkelte kjellerrom mangler ventilering.
Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Drenering trolig fra byggeåret og ved tilbygg. Forventet levetid er trolig utgått på drenering fra byggeåret.

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Videre er det registrert fukt ved hulltaking i utforete vegger.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforende vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Megler opplyser at kjeller ble skadet ifm. flom på Vigrestad i 2015. Store deler av kjeller gjenoppbygget etter dette. Det foreligger ikke ytterligere informasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fall til sluk er mindre enn anbefalt nivå.
Det er stedvis avskalling i tapet på vegg. Vindu er montert i våtsone.

Det er registrert avskalling i servant, uten påvist lekkasje. Innredning har begynnende svelling og overflateavskalling.

Det er treg vannpåfylling i sistene.

Det er registrert riss i gulvbelegg ved dør til gang, samt generell misfarging i overflater.

Oppbrett av belegg rundt røroppstikk i gulv er lavt. Toalett er festet med skruer gjennom belegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Tektekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tektekingen.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

Manglende ventilering/luftespalte mot mur.

Musetetting er ikke tilfredstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder og stand.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Balkongdør i pvc på soverom sør/vest er skjett montert, behøver justering. Det registreres svelling i nedre del av foring, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Terrassedør stue henger og tar i karm.

Svelling i ytterdør entre.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe slitt rekkverk og terrassebords tilknytte balkong. Markterrasse mot terreng. Terrassebord/rekkverk fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis spenning/knirk og ujevnheter i toppdekker. Det er ikke foretatt nivelleringer. Overflater generelt med varierende alder, stedvis noe slitt, påregnelig med oppgraderinger. Ujevn montering flis i kjeller entre.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Vannmerker i tapet underliggende vindu på soverom 1. etasje, kan trolig tilbakeføres til før skiftning av vindu. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Det er registrert stedvis sprekker i plateskjøter over dør- og vindusåpninger. Forholdet vurderes å kunne være relatert til setninger og bevegelser fra oppføringsstidspunktet, noe som er vanlig for denne type og alder. Det er ikke registrert forhold som tilsier pågående bevegelser av betydning

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

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

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert stedvis riss og avskalling i utvendig grunnmur/ringmur.

Innvendig er det registrert saltutslag og avskalling i puss/betong på synlige deler av grunnmuren. Deler av grunnmuren er utforet og kledd, og innvendige flater er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle skjulte riss eller sprekker kan dermed ikke påvises.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredning er fra byggeåret. (60 tallet) Stedvis noe slitt overflater i overflater og omliggende gulv/vegg overflate. Påregnelig med oppgradering.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp. Lav høyde i deler av av trapp. Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og avstand spiler avviker fra dagens krav. Rekkverkshøyde utvendig trapp, og avstand på spiler avviker fra dagens krav.

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takhøyde 2.13 m Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1987 Tilbygg/påbygg iht.tegning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Aldersslitasje kan medføre økt risiko for svekket tetthet og fuktinntrengning over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, inkludert fjerning av mose, samt å påregne utskiftning av takteking og undertak på sikt.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Trestige er montert over møne, men løsningen vurderes ikke å tilfredsstillere dagens krav til godkjent taksikring.

Taknedløp er stedvis avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Manglende taknedløp øst øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Manglende godkjent taksikring og utilstrekkelig bortledning av takvann gir økt risiko for personskader og fuktbelastning på konstruksjoner og grunnmur, med fare for skadeutvikling.

Det anbefales etablering av godkjent taksikring, samt komplettering og utbedring av taknedløp slik at vann ledes kontrollert bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygg Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning med varierende alder. Iht. tidligere slagsoppgave ble kledning hovedsakelig skiftet i 1990.

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet. Manglende ventilering/luftespalte mot mur. Musetetting er ikke tilfredsstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Slitasje og manglende ventilering kan gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av kledning, samt økt risiko for skadedyr. Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning, etablering av tilfredsstillende luftespalte, samt utbedring av musetetting.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Vannmerker i takplate, misfarging/svelling i veggplate på bad.

Vannmerker i takplate på soverom sideliggende bad. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Iht. tidligere salgsoppgave skyldes dette utettheter i yttertaket som er utbedret.

Det registreres ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig.

Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking. Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørking.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktpåvirkning i himling og veggplater, samt registrert skadedyraktivitet og mangelfull tetting/isolasjon mot kaldt loft, noe som kan gi økt risiko for fuktskader, varmetap og skadeutvikling over tid.

Det anbefales nærmere kontroll av fuktforhold og eventuelle lekkasjeårsaker, gjennomgang av skadedyrproblematikk med utbedring av tetting, samt forbedring av isolasjon, lufting og utbedring av loftluke. Omfanget er ikke avdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

3 lags glass i stue.

Vinduer med varierende alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte vinduer. (1983/1984/1987/2006/2018.)

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder og tilstand, med stedvis slitte overflater og beslag. Det er registrert råte i vindu på soverom mot vest og bad sør, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er registrert to punkterte glass. Det ble ikke observert flere punkterte glass på befaringsdagen, men det tas forbehold da synligheten kan variere med temperatur- og lysforhold.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes. Det registreres kondensering på vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Slitasje, punkterte glass og råteskade kan medføre redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for videre skadeutvikling over tid. Det anbefales vedlikehold og justering av vinduer, utskifting av punkterte glass og skadet vindu, samt tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere kondensering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Ytterdører med varierende alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte dører. (1987)

Balkongdør på soverom skiftet i senere tid.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder og stand.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Balkong dør i pvc på soverom sør/vest er skjevt montert, behøver justering. Det registreres svelling i nedre del av foring, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Terrassedør stue henger og tar i karm.

Svelling i ytterdør entre.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Slitasje og registrerte skjevheter kan medføre redusert funksjon, utettheter og økt risiko for videre nedbrytning over tid. Det anbefales justering av dører for å sikre tilfredsstillende funksjon, samt vedlikehold og eventuell utskifting av komponenter med tegn til nedbrytning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong/terrasse i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitt rekkverk og terrassebords tilknytte balkong.

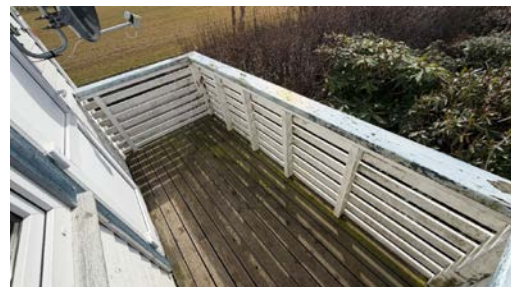
Markterrasse mot terreng. Terrassebord/rekkverk fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje og nedbrytning kan medføre redusert styrke og stabilitet, samt økt behov for vedlikehold over tid.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadde terrassebord og rekkverksdeler, samt kontroll og eventuell utbedring av konstruksjonen.



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Tilsynelatende teglsteinspipe med ildstein i stue 1. etasje.

Tilstandsrapport

Pipebeslag over tak synes montert i senere tid.
tidige lekkasjer.
Merknader innvendig:
- Sprekk/bom i flis foran ildsted.



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis spenning/knirk og ujevnheter i toppdekker. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Overflater generelt med varierende alder, stedvis noe slitt, påregnelig med oppgraderinger.

Ujevn montering flis i kjeller entre.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Vannmerker i tapet underliggende vindu på soverom 1. etasje, kan trolig tilbakeføres til før skiftning av vindu. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen.

Det er registrert stedvis sprekker i plateskjøter over dør- og vindusåpninger. Forholdet vurderes å kunne være relatert til setninger og bevegelser fra oppføringsstidspunktet, noe som er vanlig for denne type og alder. Det er ikke registrert forhold som tilsier pågående bevegelser av betydning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheter og knirk i dekker, samt overflateslitasje, er vanlig for boliger av denne alderen, men kan påvirke brukskomfort. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner med innfesting mot grunnmur. Registrerte merker og sprekker vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter.

Det anbefales normalt vedlikehold og oppgradering av overflater etter behov, samt å følge med på utvikling av sprekker og eventuelle fuktforhold. Videre tiltak vurderes ved eventuell endring i tilstand eller bruk.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29,3.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet regulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktskadet overflater tilknyttet tidligere benyttet kjølerom, kan trolig tilbakeføres til oppstått skade ved flom. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling. Det må påregnes kostander tilknyttet reparasjon av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Drenering og terrengforhold må ytterligere kontrolleres og mulig oppgraderes i denne forbindelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypjkjeller ble inspisert via luke, adkomsten er begrenset. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader på synlige overflater. Krypjkjellere er likevel utsatt for fuktpåvirkning, og det anbefales jevnlig kontroll av forholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fukt fra grunnen stiger opp i krypkjelleren, med økt luftfuktighet og risiko for skadeutvikling. Det er registrert saltutslag på deler av yttervegg/ringmur, noe som kan skyldes mangelfull fuktsikring og/eller ventilering. Det er også observert biologisk aktivitet (edderkopper) og målt forhøyet fuktinnhold i treverk (22,3 vekt%), noe som indikerer økt risiko for fuktrelaterede skader i krypkjelleren.

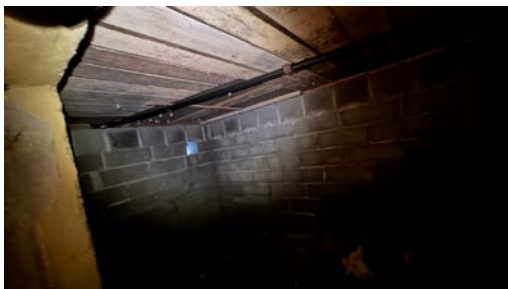
Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Forholdene gir økt risiko for fuktskader og biologisk aktivitet i krypkjeller, som over tid kan påvirke konstruksjon og inneklima.

Det anbefales etablering av fuktsperre mot grunnen, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og kontroll av fuktforhold i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra byggeåret.



Innvendige dører

Beskrivelse

Profilert/slett dører, varierende alder.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i i innredning, utslagsvask og toalett.

Naturlig avtrekk.

Ca 25 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Ca 40mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fall til sluk er mindre enn anbefalt nivå.

Det er stedvis avskalling i tapet på vegg. Vindu er montert i våtsone.

Det er registrert avskalling i servant, uten påvist lekkasje. Innredning har begynnende svelling og overflateavskalling.

Det er treg vannpåfylling i sisterner.

Det er registrert riss i gulvbelegg ved dør til gang, samt generell misfarging i overflater.

Oppbrett av belegg rundt røroppstikk i gulv er lavt. Toalett er festet med skruer gjennom belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Badet har flere forhold som gir økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling, samt redusert funksjon. Det anbefales oppgradering av badet for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning er fra byggeåret. (60 tallet) Stedvis noe slitt overflater i overflater og omliggende gulv/vegg overflate. Påregnelig med oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning er fra byggeåret (1960-tallet) med normal slitasje på overflater, og det må påregnes oppgradering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via pipe.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

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

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting av røropplegget.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Tilstandsrapport



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsrør/vask av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Kloakkluftning er ikke lokalisert.

Avløpsrør i krypkjeller er ikke isolert, noe som kan medføre risiko for frost og kondenspåvirkning under kalde perioder.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre avløpsrør har redusert funksjon og økt risiko for tilstopping og lekkasjer, og manglende/ukjent kloakkluftning kan påvirke avløpssystemets funksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, eventuell kartlegging av kloakkluftning, samt å påregne oppgradering/utskiftning av røropplegg på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Soverom sør/vest 1. etasje og enkelte kjellerrom mangler ventilering.

Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer.

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

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Manglende ventilering i deler av boligen og utilstrekkelig luftgjennomstrømning gir tegn til kondensering, noe som kan medføre redusert inneklime og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe av nyere dato, ingen registrert merknader på befaringdagen.

Tilstandsrapport

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.

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.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder noe oppgradert i senere tid.

Eiers representant opplyser at det ble foretatt el-tilsyn i 2021, registrerte feil ble utbedret og meldt inn av Elektrofag Jæren. Samsvarserklæring og faktura fremvist.

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. 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering ukjent, trolig fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Drenering trolig fra byggeåret og ved tilbygg. Forventet levetid er trolig utgått på drenering fra byggeåret.

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Videre er det registrert fukt ved hulltaking i utforete vegger.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Megler opplyser at kjeller ble skadet iftm. flom på Vigrestad i 2015. Store deler av kjeller gjenoppbygget etter dette. Det foreligger ikke ytterligere informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Drenering vurderes å ha nådd sin levetid, og det er påvist fukt i konstruksjon kombinert med manglende utvendig fuksikring, ugunstige terrengforhold og tidligere fukthendelse, noe som samlet tilsier behov for tiltak.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert stedvise riss og avskalling i utvendig grunnmur/ringmur.

Innvendig er det registrert saltutslag og avskalling i puss/betong på synlige deler av grunnmuren. Deler av grunnmuren er utforet og kledd, og innvendige flater er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle skjulte riss eller sprekker kan dermed ikke påvises.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av puss og betong over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av forholdet, samt vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastning og utbedre skadede overflater.



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flatt terreng omliggende bolig.

Asfaltert gårdsrom, balkong,terrasse og hageanlegg.

Overbygget terrasseområde kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på deler av terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdet medfører økt fuktbelastning og risiko for fuktskader. Det er registrert høyere fuktinnhold ved hulltaking og overflatemåling i kjeller på befaringsdagen.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp. Lav høyde i deler av av trapp.
Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og avstand spiler avviker fra dagens krav.
Rekkverkshøyde utvendig trapp, og avstand på spiler avviker fra dagens krav.

Vinduer i kjeller tilfredsstill ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takhøyde 2.13 m

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Konsekvens/tiltak

Forhold avviker fra dagens krav, noe som er normalt for bygg fra denne perioden.

Tiltak kan være aktuelt ved oppgradering eller bruksendring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

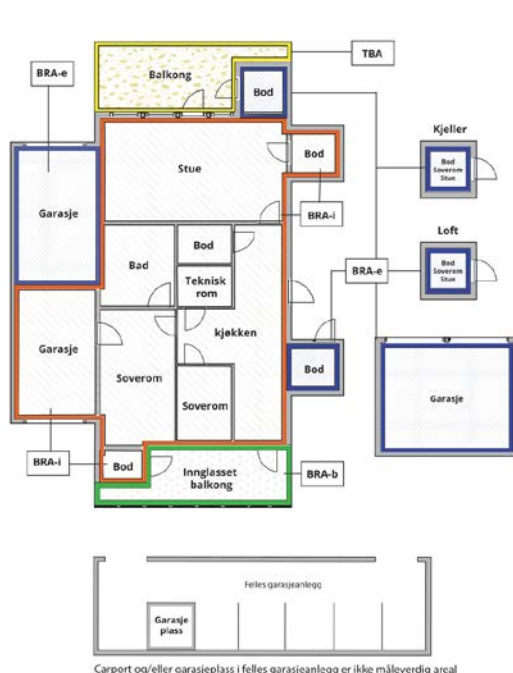
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104			104	23
Kjeller	73			73	
SUM	177				23
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/spisestue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerentré/gang, teknisk rom, kjellerstue, bod, kjølerom, lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra kjelleretasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje frittstående

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	77	266		0	1098.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Flådavegen 30

Hjemmelshaver

Haugstad Anna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Flådavegen ved sentrum av Vigrestad i Hå kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje frittstående

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler og stålplater.
Etasjeskiller av trebjelkelag
Saltak i tre som er tekket med stålplater
Takrenner og nedløp av plast.
Port av tre m/portåpner.

Merknader:

- Svinnriss/sprekk i stedstøpt gulv.
- Mangelfull lufting og musetetting bak kledning/plater.
- Avskalling og nedbrytning og stedvis råte i treverk.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje som er oppført med yttervegg i betongstein utvendig er pusset, vider elett bindingsverk som er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller av trebjelkelag

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av tre.

Merknader:

-Råte, avskalling i treport.

-Råte i treverk omliggende port.

-Generell avskaling i fasade, setning under vindu.

-Manglende ventilering.

-Vindu 2012, slitte overflate, mangelfull tetting mot yttervegg.

-Taknedløp avsluttet over terrenget.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

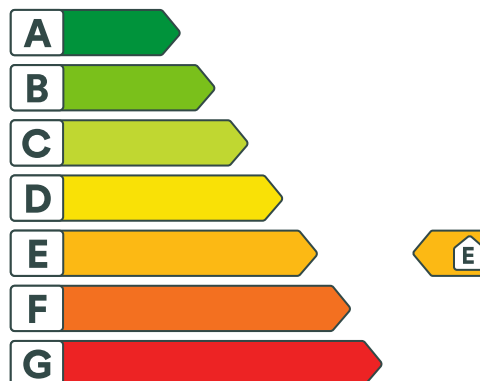
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Flådavegen 30, 4362 VIGRESTAD	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282477
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171506735
Gårdsnummer 77	Bruksnummer 266
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 177,0 m²	Oppvarmet bruksareal 177,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
246,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
212,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år
37 637 kWh



Flådavegen 30, 4362 VIGRESTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Flådavegen 30, 4362 VIGRESTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

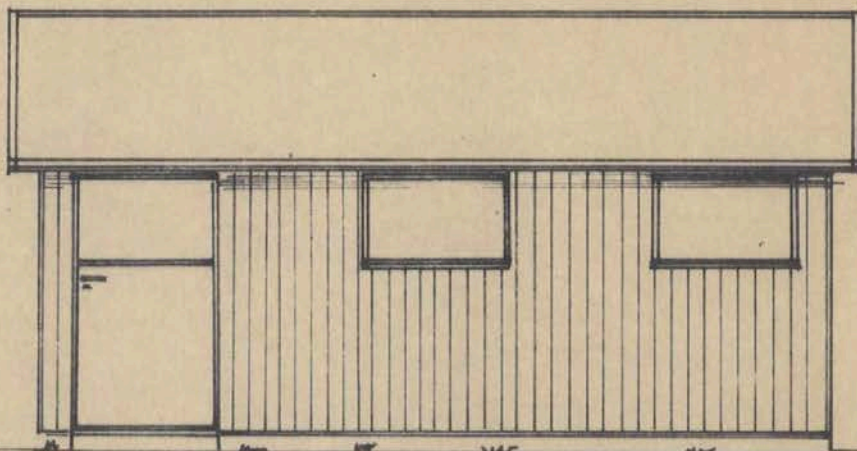
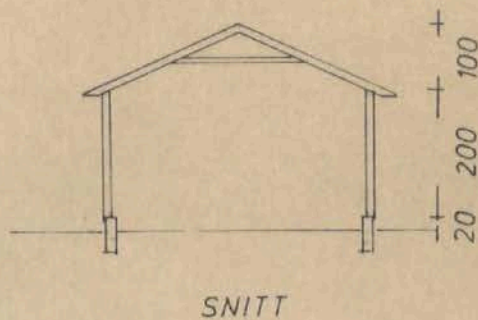
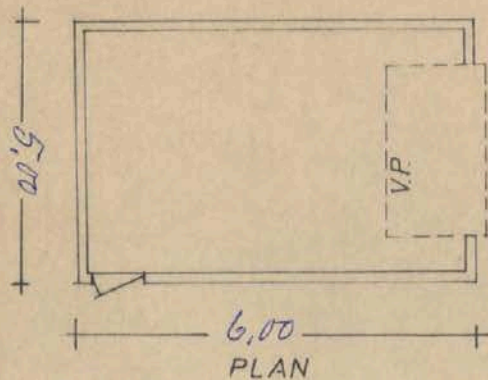


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

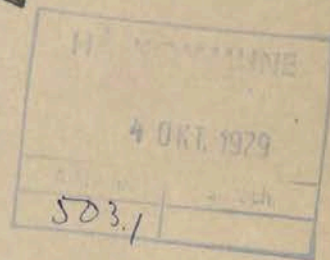
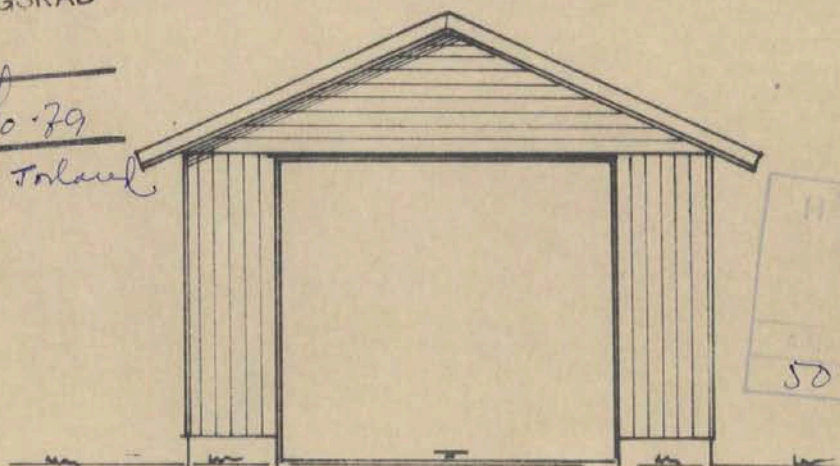


Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD

sak nr. _____

v/ skriv av _____

23/10-79
Leif Torhaug



GARASJE

Målestokk Tegnet OM 1971

1:

Tegnet

1:

Kr.

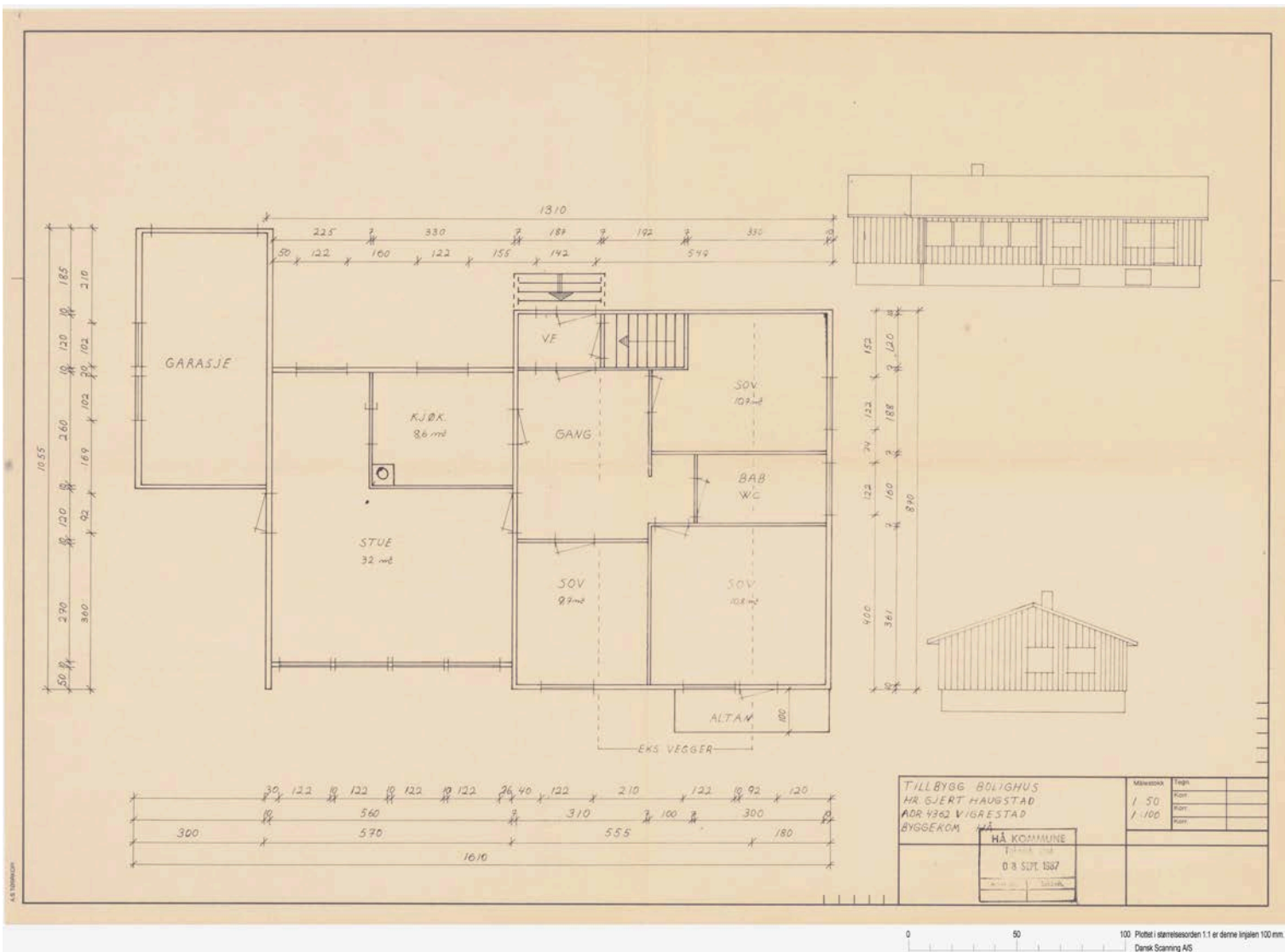
Erstatning for

BYGGHERRE: *Gjert Haugstad*

ADR: *4362 Vigrestad*

GNR. *77* BNR. *266*

Erstalltet av:

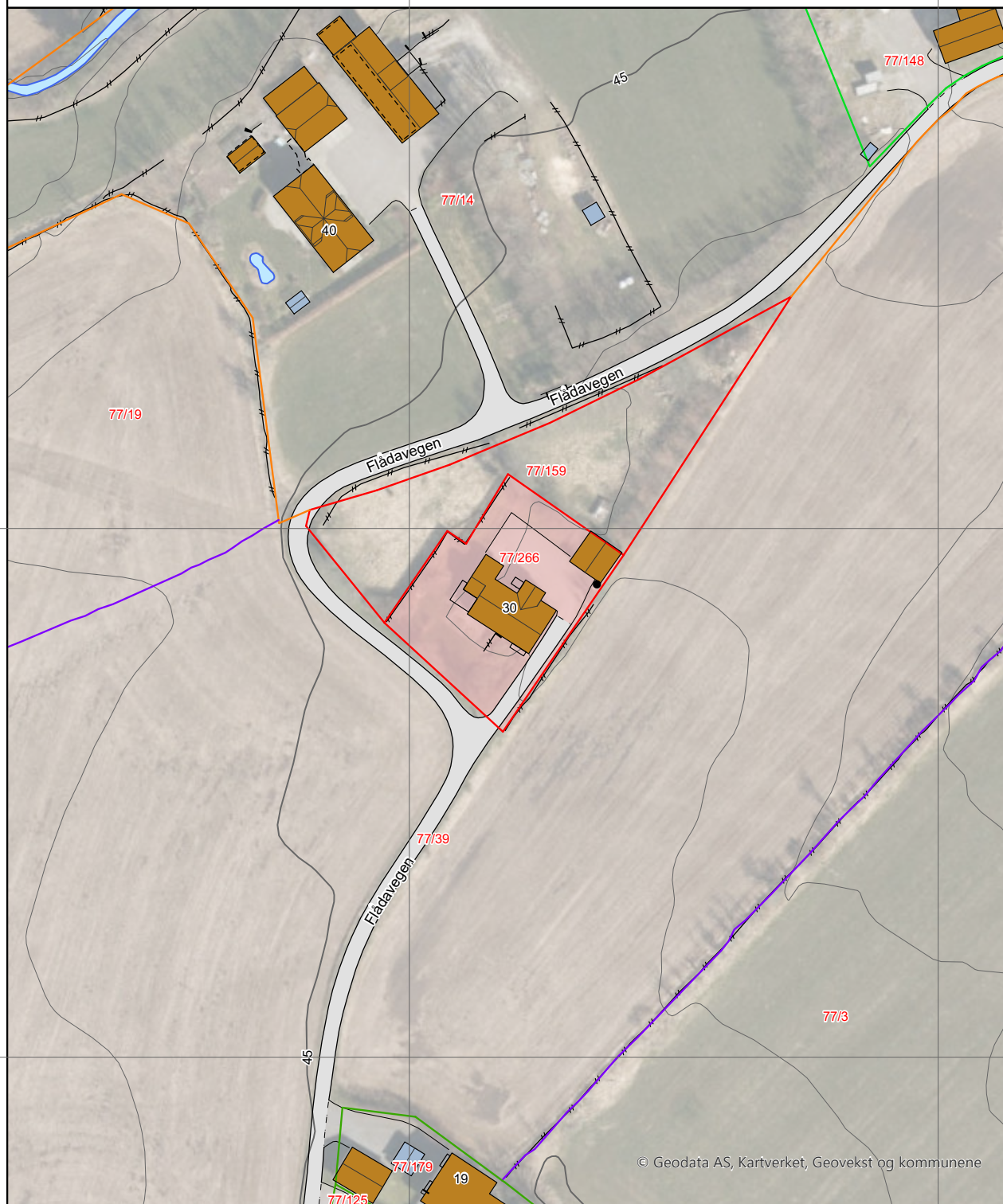


TILLBYGG BOLIGHUS HR. SJERT HAUGSTAD ADR 4362 VIGRESTAD BYGGEKOM 1/1		Målestokk	High
		1/50	Plan
		1/100	Skisse
			Skisse
HÅ KOMMUNE			
D 8 SLP 1587			

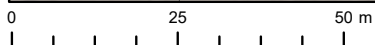
0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| - - - Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| - - - Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| - - - Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| - - - Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |















© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



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

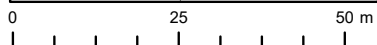
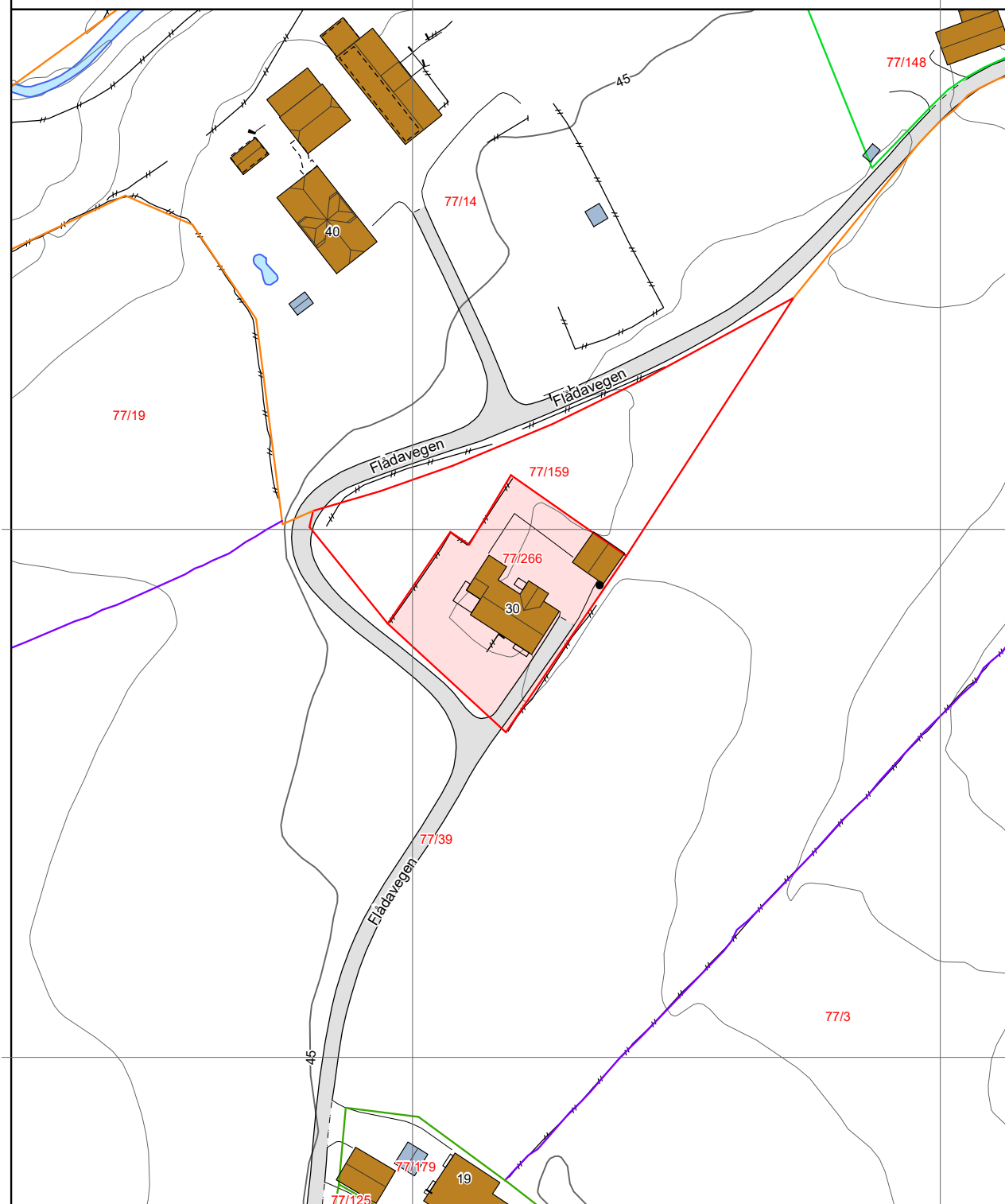
Kommune: 1119 Hå
Eiendom: 1119/77/266/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |




















Målestokk 1:1000
Dato: 10.3.2026









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

Tegnforklaring









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

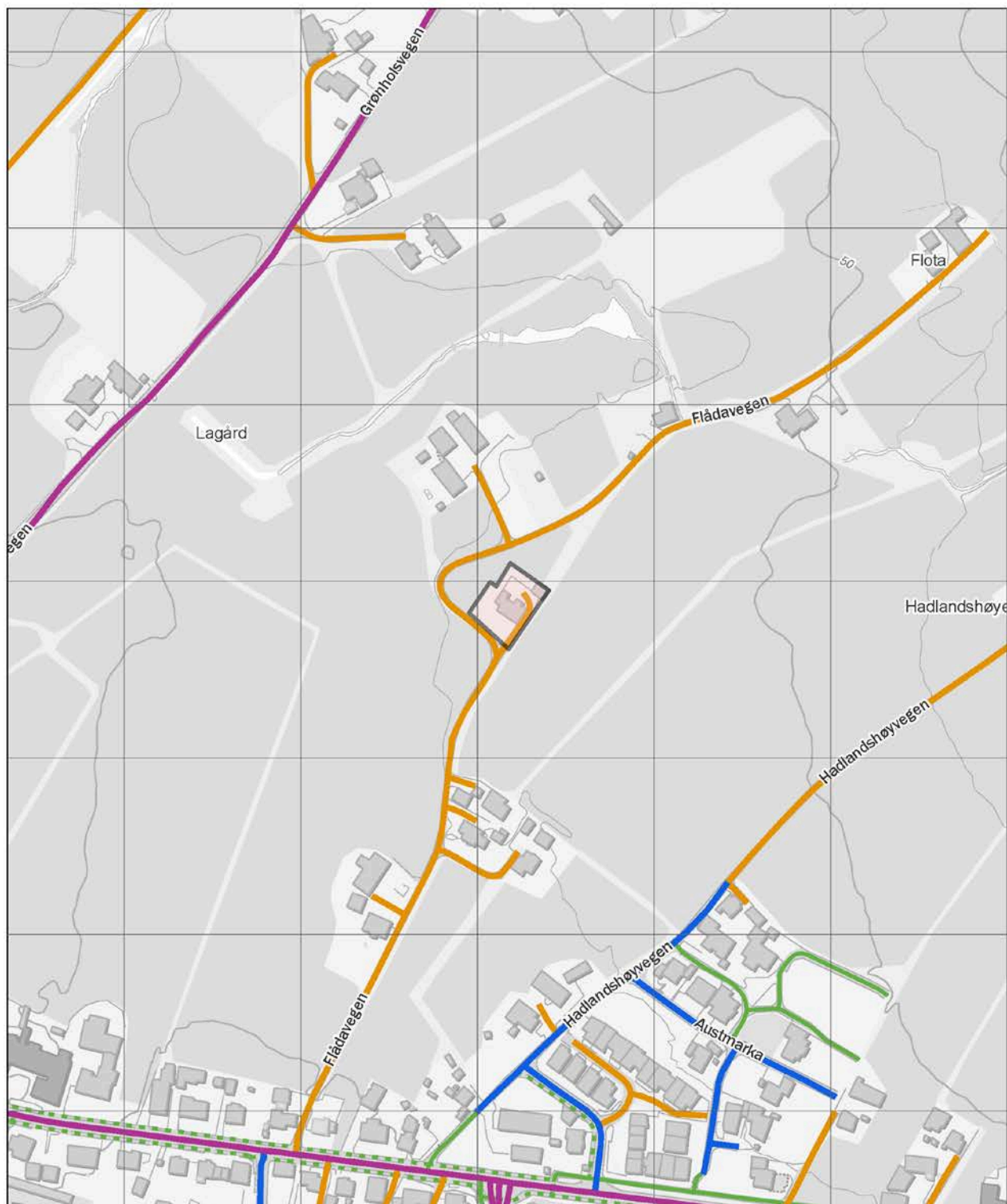
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

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

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

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



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



Hå kommune

Kommuneplan













Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flådavegen 30 4362 VIGRESTAD			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Byggegrense	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		



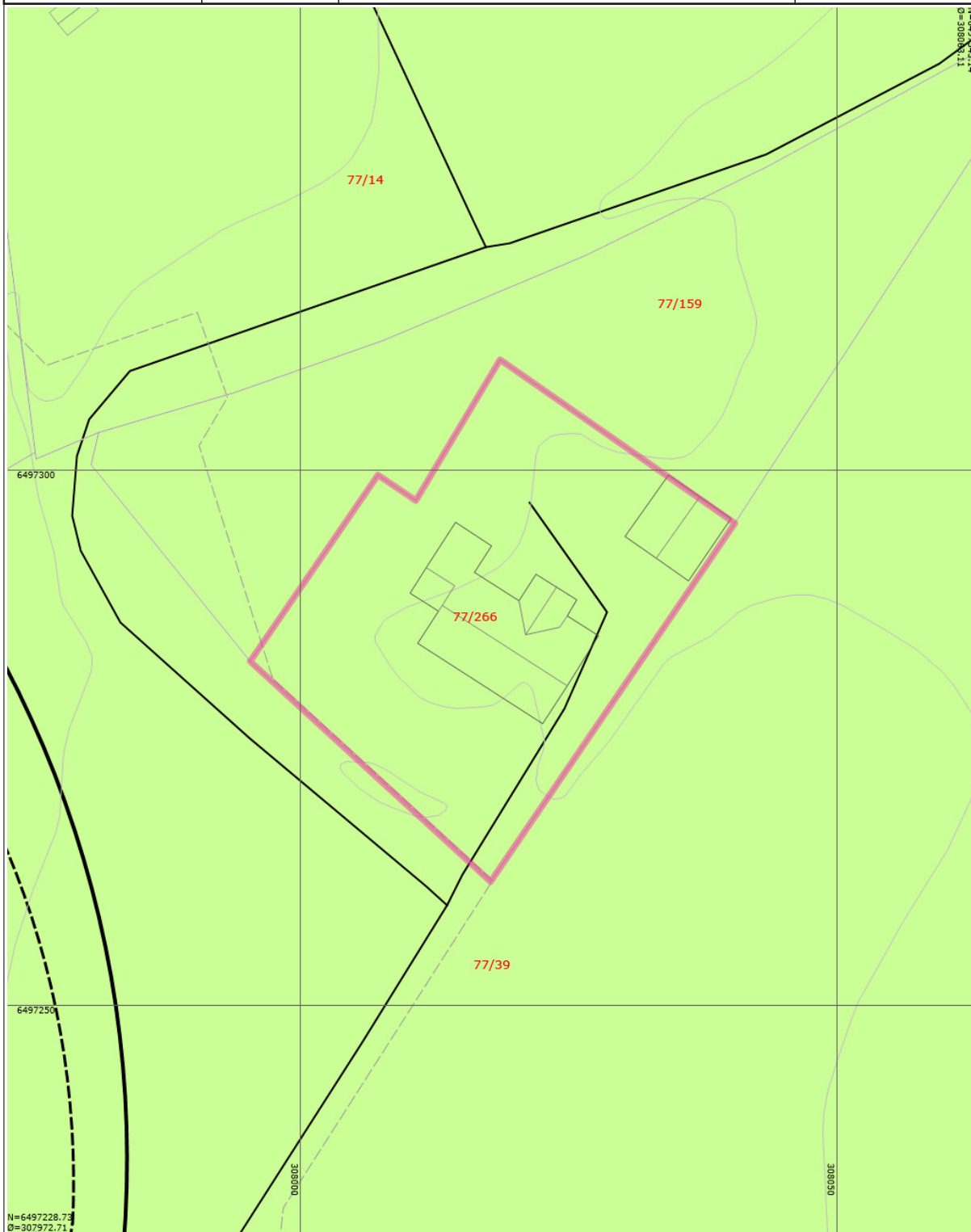
Hå kommune

Kommuneplan
















Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flådavegen 30 4362 VIGRESTAD			
Annen info:	Hå Kommuneplan 2024-2036			



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Byggegrense	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		

Nabolagsprofil

Flådavegen 30 - Nabolaget Vigrestad øst - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Vigrestad stasjon Linje L5	11 min 1 km
Nesheim Linje 57	14 min 14.5 km
Stavanger Sola	49 min

Skoler

Vigrestad skule (1-4 kl.) 218 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Vigrestad storskule (5-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 17.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	26 min 22.9 km

Ladepunkt for el-bil

Hå kommune Langgata 27	7 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

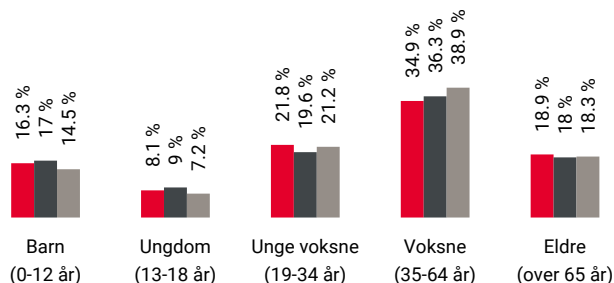
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vigrestad øst	838	384
Vigrestad	2 236	945
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vigrestad barnehage (1-5 år) 123 barn	11 min 1 km
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 3.7 km
Tjemslandshagen barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 6.9 km

Dagligvare

Coop Extra Vigrestad Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Vigrestad	8 min



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 92/100



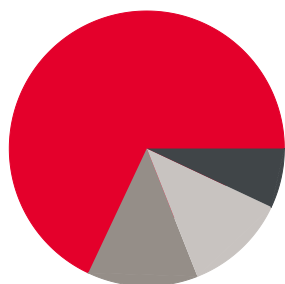
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Vigrestad storskule Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	9 min	0.8 km
	Vigrestadvegen nærmiljøanlegg Ballspill	12 min	1.1 km
	Klubben Treningssenter	15 min	
	Varhaug Pulsen	10 min	

Boligmasse

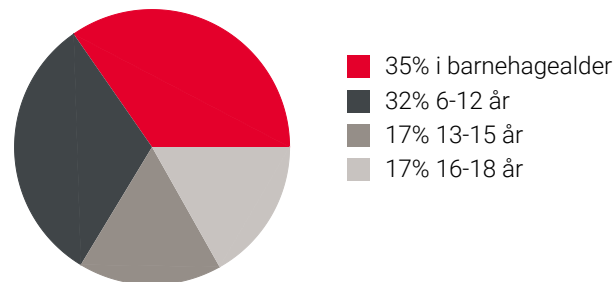


- 68% enebolig
- 7% rekkehus
- 13% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Nærbø	16 min
	Vitusapotek Vigrestad	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

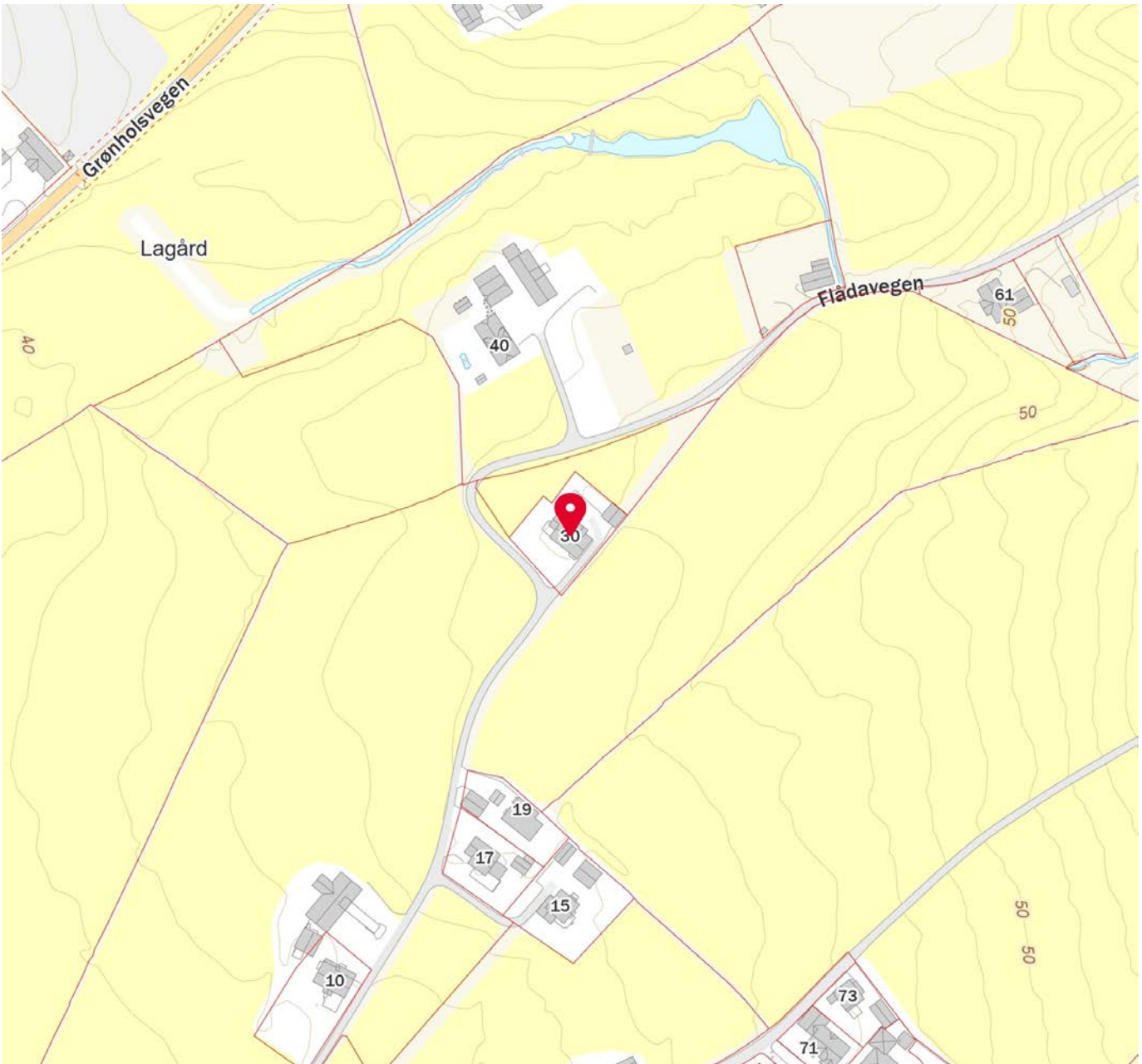
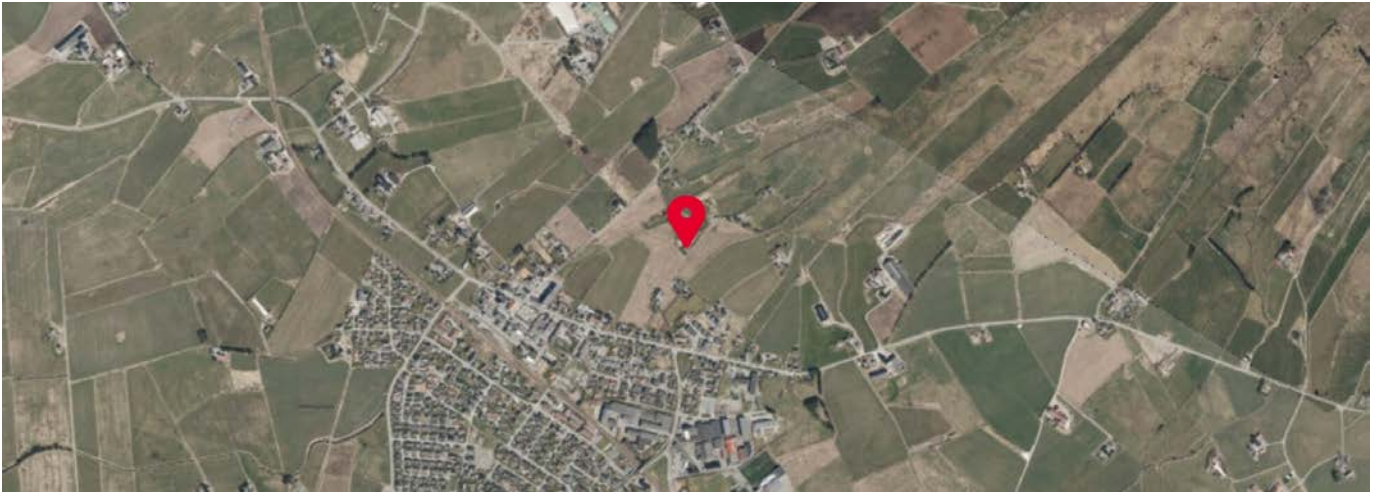


0% 43%

- Vigrestad øst
- Vigrestad
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Flådavegen 30
4362 VIGRESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oscar Omland

Telefon: 981 02 088
E-post: oscar.omland@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