



aktiv.

Ånundskaret 78, 4330 ÅLGÅRD

**Trivelig rekkehus med 3 soverom
Barnevennlig område.
Fin utsikt, gode solforhold
og garasje.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Sigbjørn Undheim
Sarwin Undheim

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 111/135 kvm
Tomtstr.: 164.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 977

Oppdragsnr.: 1403250349

Rolig og sentral beliggenhet på Ålgård Naturnært

Velkommen til Ånundskaret 78!

Trivelig rekkehus med 3 soverom i et barnevennlig og populært område. Umiddelbar nærhet til barnehage, lekeplasser og turområde.

Innhold:

1. etasje: Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken
Underetasje: Gang m/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom
Garasje i rekke

Kort fortalt:

- 3 soverom, bad og gjestetoalett.
- God planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Vinduer i utsiktsretning
- Terrasse på begge sider av boligen
- Trivelig og lettstelt uteområde
- Parkering i garasje
- Lagring i bod ved inngangsparti og kaldloft.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	49
Energiattest	82
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 111 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 62 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Gang m/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom.

BRA-e: 2 m² Utvending bod.

1. etasje

BRA-i: 56 m² Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvending bod.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

50 m² Terrasse.

1. etasje

12 m² Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Utvending bod 1. etasje - 5 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Utvending underetasje - 1,50 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

164.4 m²

Tomtebeskrivelse

Velstelt og lettstelt uteområde. Stor terrasse på bakkeplan, veranda ut fra stue og terrasse ved inngangsparti

Beliggenhet

Eiendommen har en svært fin og barnevennlig beliggenhet på Ålgård. Her har man lekeplass og fotballbane like i nærheten. Øygardsvannet ligger i umiddelbar nærheten. Her kan man bade om sommeren og det er også mulighet for padle i kano. Stå på skøyter om vinteren. Ellers har man Bærlandsnuten dersom man liker tur i skog og mark. Fra boligen kan man spasere ned til Ålgård sentrum. Her finner man blant annet shoppingmuligheter, dagligvarebutikker, frisør og lignende. Skole og barnehage finnes også i nærområdet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhusbebyggelse

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport: Rekkehus som er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp av plast. Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1. etasje: Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken
Underetasje: Gang m/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom
Garasje i rekke

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmursplast er ikke kontrollert.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:2.

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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

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

Anbefalte tiltak:

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng

Oppsummering:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble ikke registrert skade i svill.

Årsaken antas å være kondens som følge av mangelfull ventilering, men fuktsikring kan ikke utelukkes.

Ventilasjon (villavent) var av på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Sikre tilstrekkelig ventilasjon for å redusere risiko for kondens.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere behov for utbedring av konstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Terrasse

Stedvis noe retningsavik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse.

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

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Balkong.

Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Noe tørkesprekker/nedbrytning i overflater.

Takoverbygget terrasse og balkong er noe underdimensjonert ift. eventuell snøbelastning, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak:

Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm.

Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dør fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Det er registrert punktert glass på ett soverom i underetasjen på befaringsdagen.

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

-Enkelte vinduer tar i karm og behøver justering, ingen registrert følgeskade/kondens på befaringsdagen

-Utlufting via vindusventiler, påregnelig med kondensering ved bruksendering av bolig.

Vinduer oppmalt i senere tid.

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.

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

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

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes.

Enkelte vinduer behøver justering.

Yttervegger

Oppsummering:

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, stedvis noe tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Liten/manglende drengs/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket. Ingeb registrert følgeskade på befaringsdagen

-Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne ved bod.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Supplere manglende musetetting med musekoster.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

-Vannmerker i sløys, ingen registrert lekkasje.

-Skadet i sutak av gips synes utbedret i ettertid.

-Stedvis synlig spiker/kramper gjennom sutak, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.

Ellers ingen spesielle merknader registrert ved besiktelse fra loftstrapp.

Generell info:

Himling 1. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll av sutak/tetthet omliggende sløys.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

"Klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig. Ingen registrerte fuktskader på befaringasdagen

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Toalettrom

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner.

Anbefalte tiltak:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sisterner.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberør, ingen registrert lekkasjer.

Merknader:

- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
- Stoppekran behøver merking
- Det er registrert manglende endetetting på PEX-rør. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning og skade på røret.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak:

Merke stoppekran.

Anbefaler montering av godkjent endetetting/propper for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Elektrisk

Oppsummering:

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
- Manglende fast tilkobling til bereder.
- Eier opplyser at stikkontakt ved servant er koblet fra.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak:

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak:

Bereder er over 20 år og anbefales skiftet pga. alder og forventet levetid.

Ventilasjon

Oppsummering:

Mekanisk avtrekk på våtrom, kjøkken og wc. Øvrige rom er ventilert via vindusventiler.

Det registreres ulyd i eldre ventilasjonsanlegg, trolig relatert til slitasje.

Anbefalte tiltak:

Anlegget har passert forventet levetid (20-30 år). Oppgradering eller utskiftning bør påregnes.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av overflater:

Merknader:

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

Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis bom, riss/sprekk i fuger tilknyttet innbygget badekar. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under flis over dør, ingen registrert riss/eller sprekk. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under enkelte fliser på gulv, stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sanitærutstyr hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Det er registrert lekkasje i tilkoblingen til dusjslange/dusjhodet. Lekkasjen fremstår mindre, og kan trolig utbedres ved stramming eller utskiftning av pakning/tilkobling.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

-Begynnende avskalling/svelling i fronter til innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sistene.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Krakelering/avskalling i tapet omliggende våtsone ved utslagsvask. Manglende membran kan føre til fuktskade i omliggende konstruksjon.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Utbedre våtsone omliggende utslagsvask.

Med bakgrunn i antatt alder på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra mot våtsone, og variable fuktverdier er registrert. Nærmere kommentert under "rom under terreng".

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering:

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv på wc og entre 1. etasje. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Registrert sprekk i flis ved ytterdør entre. Fliser anbefales utbedret i sin helhet, ingen umiddelbart behov.

-Stedvis noe misfarging i tak-ess plater 1. etasje, trolig som følge av rengjøring.

-Svelling i plateskjøt tak-ess plate på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Overliggende ventilasjonsaggregat.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll av isolasjon/tetthet omliggende ventilasjons aggregat overliggende kjøkken.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering:

Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser og avskalling i pusse over tak. Ingen registrert fukt ved besiktelse på kaldt loft.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak:

Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Det er ikke avdekket mangler som tilsier utvidet kontroll av konstruksjoner.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Noe begrenset tilkomst, men tilsynelatende utilstrekkelig membran/tetting omliggende vannuttak til badekar.

Det er ikke adkomst til sluk under badekar, slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tette omliggende vannuttak under servant.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det nærmere kontroll av tetthet omliggende vannuttak badekar, samt tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass for en bil i garasje plassert på tomt som er fellesareal (Hjemmeshaver på fellesarealet stor på privatperson som er død, Gnr. 6 bnr. 962).

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad.

Pipeløp som gir mulighet for montering av ildsted/vedovn.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 20 049

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 793 475

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 173 900

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til for strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Eiendommen har parkering i garasje med 4 garasjeplasser. Det er delt vedlikehold av disse ved behov.

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 977 i Gjesdal kommune. Gårdsnummer 6, bruksnummer 962 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 901 Tinglyst 25.01.2002 Rettigheter iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m. Med flere bestemmelser

Dokumentnr. 6824 -Tinglyst 06.07.2001 Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 6825 Tinglyst 06.07.2001 Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere
Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.01.2002.

Kommentar i ferdigattesten, ved montering av ildsted skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tak over terrasse og inngangsparti ikke er søkt om til kommunen og det eksisterer ikke tegninger på dette. Det samme gjelder trapp ned fra balkong til terrasse/uteområde. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 19970003 - Nesjane, del av gnr. 6, bnr. 67 - Formål Konsentrert småhusbebyggelse. Ikrafttredelse 17.12.1997

Kommuneplan - Id 202101 - Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Boligbebyggelse,Nåværende - Ikrafttredelse 18.09.2023

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 39 900 inkl. mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 104 000

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.09.2025

Velkommen til Ånundskaret 78

Innhold

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

Underetasje: Gang m/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom

Garasje i rekke



Fint beliggende rekkehus nær barnehage, turområder, badevann mm.



Boligen ligger fint til med lettstelt uteområde. Stor terrasse på bakkeplan, veranda ut fra stue og terrasse ved inngangsparti



Terrasse på begge sider av boligen



Utsikt mot vannet og dagstur hytte



Trivelig og lettstelt uteområde



Veranda ut fra stue - gode solforhold og fin utsikt



Trivelig inngangsparti med terrasse og takoverbygg - sportsbod like ved inngangsparti



Entré med fliser på gulv og oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko



Entré/gang



Lyst og trivelig gulv - utgang til veranda og trapp ned til uteområde

God planløsning med gode
møbleringsmuligheter









Kjøkken



Praktisk kjøkken med god skap og benkeplass - integrert koketopp, komfyr og mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin medfølger også



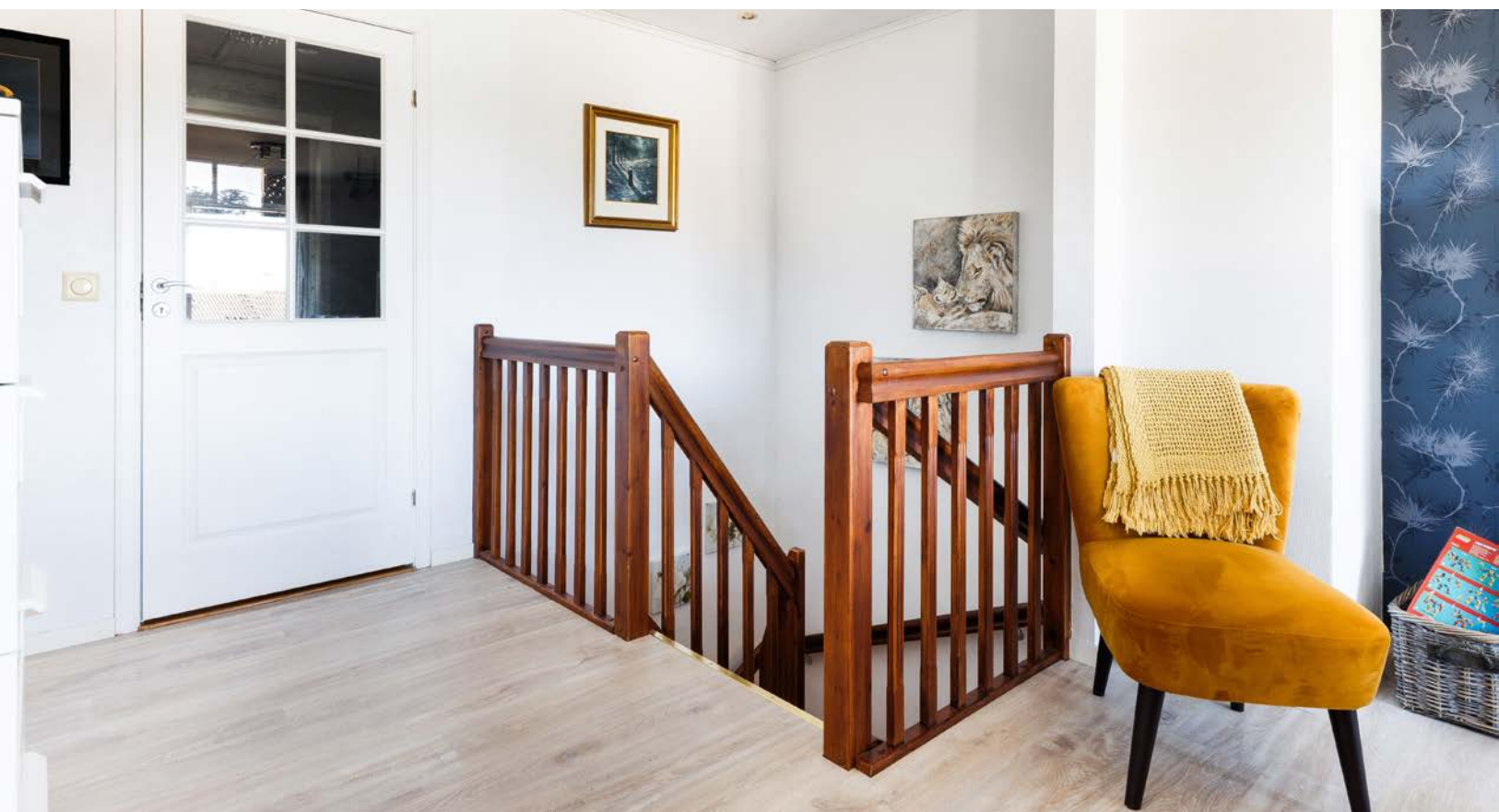
Plass til kjøkkenbord



Gjestetoalett

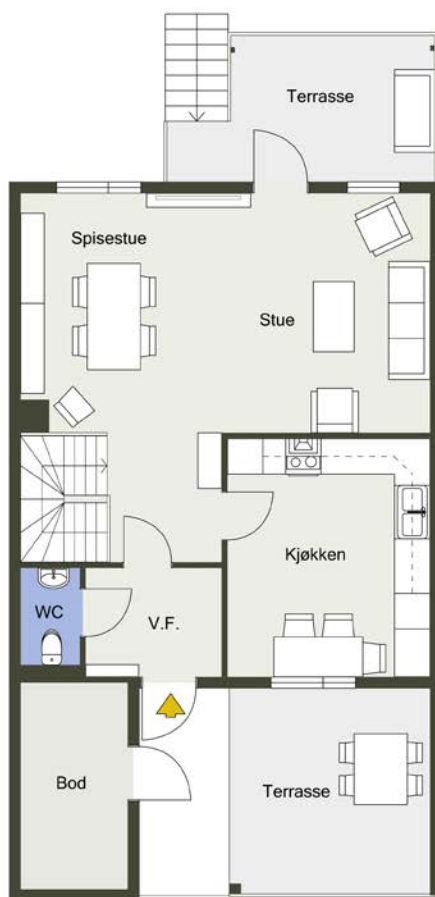


Trapperom/gang med tilgang til 3 soverom, vaskerom og bad



Trapperom

Ånundskaret 78 2. Etg.

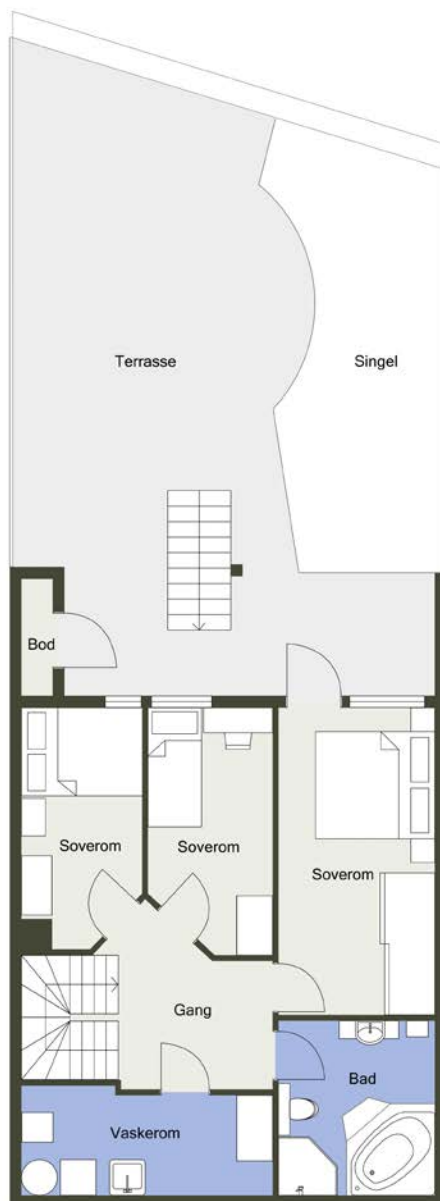


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Ånundskaret 78
1. Etg.

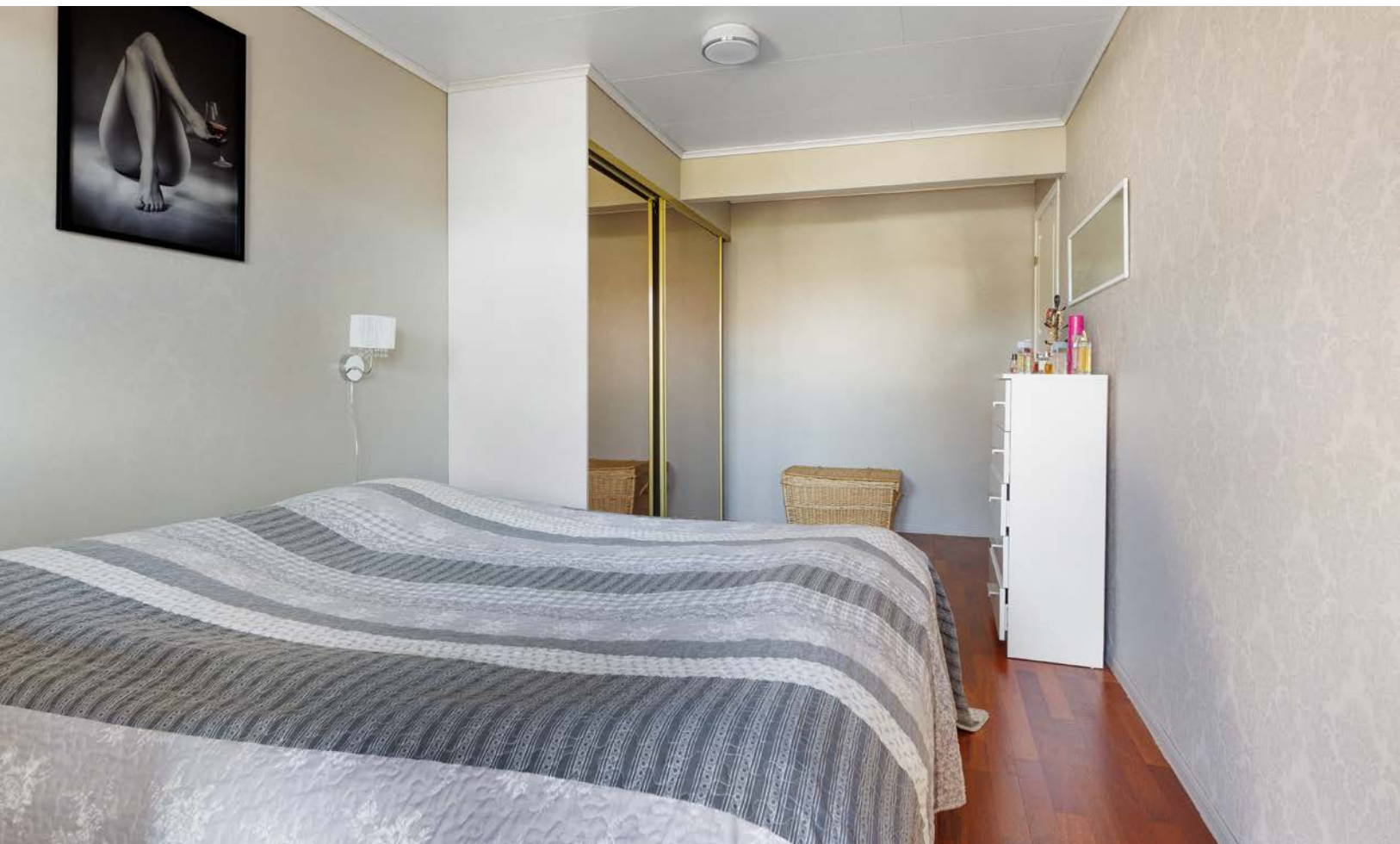


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Underetasje:
Gang m/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom



Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe
Terrassedør med tilgang til uteområde





Soverom 2



Soverom 3



Bad med badekar, dusj, toalett og baderomsinnredning

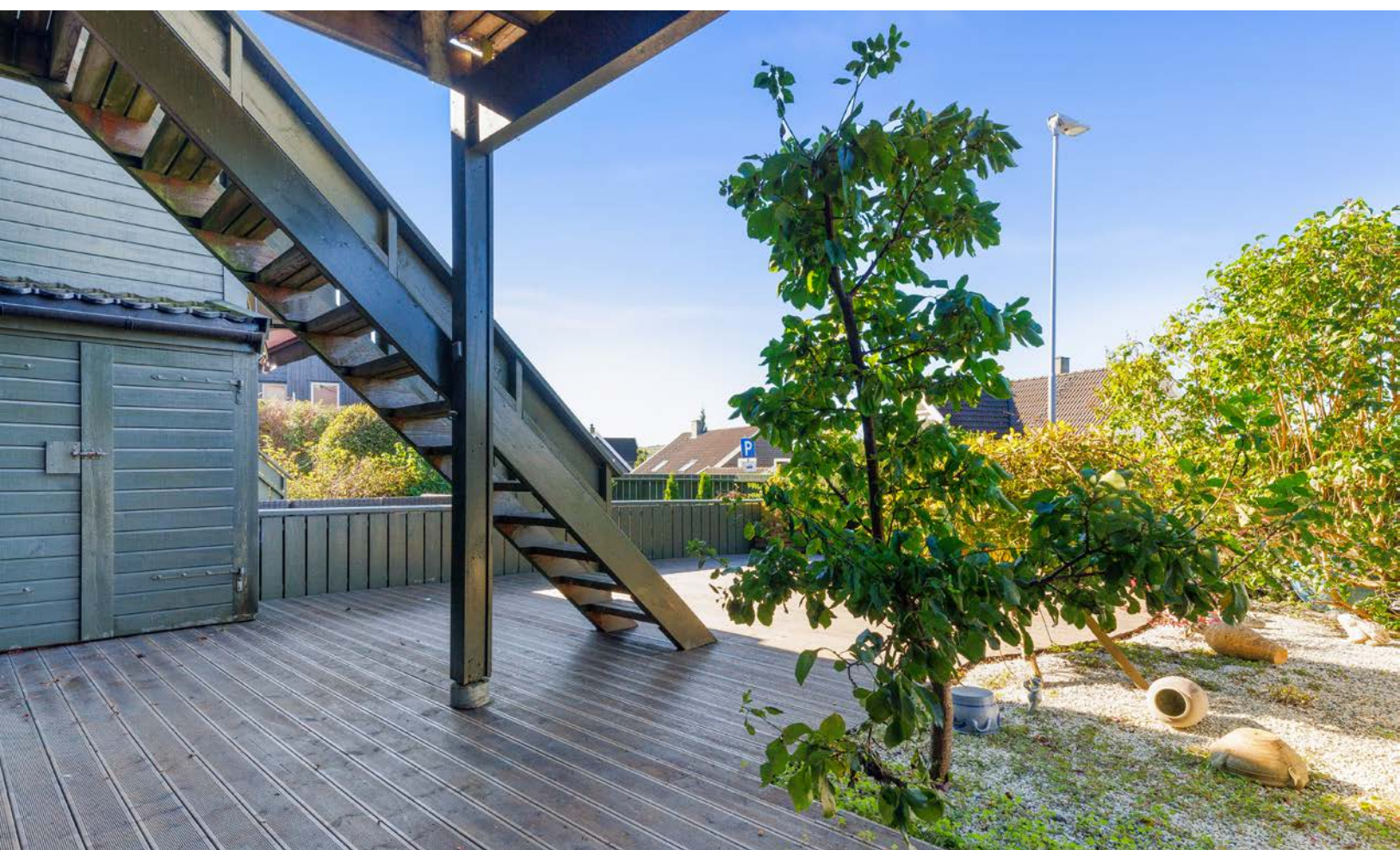




Inngangsparti



Terrasse ved inngangsparti med takoverbygg





Parkering i garasje



Automatisk portåpner

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250349	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sarwin Undheim	Sigbjørn Undheim
Gateadresse	
Ånundskaret 78	
Poststed	Postnr
ÅLGÅRD	4330
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250349

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250349

Tilleggskommentar

Litt lite fall i takrenne ved hovedinngang.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250349

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sarwin Undheim	86fb2717c33059314d603 42022da66e5b8ab19da	17.09.2025 13:16:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigbjørn Undheim	e1e1eb1120bda83becfb21 dfaa5aad74d5c8ad84	17.09.2025 13:10:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250349

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Ånundskaret 78 4330 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2001

BRA: 135 m²

BRA-i: 111 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36118>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe begrenset tilkomst, men tilsynelatende utilstrekkelig membran/tetting omliggende vannuttak til badekar.

Det er ikke adgang til sluk under badekar, slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det nærmere kontroll av tetthet omliggende vannuttak badekar, samt tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmursplast er ikke kontrollert.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:2.

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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Normal tid for vedlikehold av drenssystem med dretnsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid for utskifting av drenssystem med dretnsledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av dretns anbefales.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

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

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktnivå som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble ikke registrert skade i svill.
Årsaken antas å være kondens som følge av mangelfull ventilering, men fuktsikring kan ikke utelukkes.
Ventilasjon (villavent) var av på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Sikre tilstrekkelig ventilasjon for å redusere risiko for kondens.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere behov for utbedring av konstruksjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse

Stedvis noe retningsavvik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Balkong.

Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt
Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Noe tørkesprekker/nedbrytning i overflater.
Takoverbygget terrasse og balkong er noe underdimensjonert ift. eventuell snøbelastning, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak

Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm.
Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dør fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Det er registrert punktert glass på ett soverom i underetasjen på befaringsdagen.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Enkelte vinduer tar i karm og behøver justering, ingen registrert følgeskade/kondens på befaringsdagen
- Utlufting via vindusventiler, påregnelig med kondensering ved bruksendring av bolig. Vinduer oppmalt i senere tid.

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.

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

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

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.
Jevnlig overflatebehandling av treverk og beslag/hengsler må påregnes.
Enkelte vinduer behøver justering.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, stedvis noe tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Liten/manglende drens/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket. Ingeb registrert følgeskade på befaringsdagen
- Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne ved bod.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Supplere manglende musetetting med musekoster.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

- Vannmerker i sløys, ingen registrert lekkasje.
 - Skadet i sutak av gips synes utbedret i ettertid.
 - Stedvis synlig spiker/kramper gjennom sutak, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.
- Ellers ingen spesielle merknader registrert ved besiktelse fra loftstrapp.

Generell info:

Himling 1. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av sutak/tetthet omliggende sløys.

Takkonstruksjon

Oppsummering

"Klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig. Ingen registrerte fuktskader på befaringsdagen

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget systerne.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberør, ingen registrert lekkasjer.

Merknader:

- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
- Stoppekran behøver merking
- Det er registrert manglende endetetting på PEX-rør. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning og skade på røret.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

Anbefaler montering av godkjent endetetting/propper for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
- Manglende fast tilkobling til bereder.
- Eier opplyser at stikkontakt ved servant er koblet fra.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Bereder er over 20 år og anbefales skiftet pga. alder og forventet levetid.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk på våtrom, kjøkken og wc. Øvrige rom er ventilert via vindusventiler. Det registreres ulyd i eldre ventilasjonsanlegg, trolig relatert til slitasje.

Anbefalte tiltak

Anlegget har passert forventet levetid (20-30 år). Oppgradering eller utskiftning bør påregnes.

Våtrom: Underetasje - Bad

Oppsummering av overflater

Merknader:

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

Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis bom, riss/sprekk i fuger tilknyttet innbygget badekar. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under flis over dør, ingen registrert riss/eller sprekk. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under enkelte fliser på gulv, stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Det er registrert lekkasje i tilkoblingen til dusjslange/dusjhodet. Lekkasje fremstår mindre, og kan trolig utbedres ved stramming eller utskiftning av pakning/tilkobling.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

-Begynnende avskalling/svelling i fronter til innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sistene.

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Våtrom: Underetasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Kraclering/avskalling i tapet omliggende våtsone ved utslagsvask. Manglende membran kan føre til fuktskade i omliggende konstruksjon.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre våtsone omliggende utslagsvask.

Med bakgrunn i antatt alder på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra mot våtsone, og variable fuktverdier er registrert. Nærmere kommentert under "rom under terreng".

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv på wc og entre 1. etasje. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Registrert sprekke i flis ved ytterdør entre. Fliser anbefales utbedret i sin helhet, ingen umiddelbart behov.

-Stedvis noe misfarging i tak-ess plater 1. etasje, trolig som følge av rengjøring.

-Svelling i plateskjøt tak-ess plate på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Overliggende ventilasjonsaggregat.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av isolasjon/tetthet omliggende ventilasjons aggregat overliggende kjøkken.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser og avskalling i pusse over tak,. Ingen registrert fukt ved besiktelse på kaldt loft.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Det er ikke avdekket mangler som tilsier utvidet kontroll av konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.9.2025

Rapportdato
24.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sarwin Undheim**
Navn: **Sigbjørn Undheim**

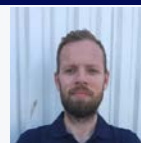
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ånundskaret 78, 4330 Ålgård**

Kommunenr: **1122**

Gårdsnr: **6**

Bruksnr: **977**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **2001 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stød støpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp av plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.

Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	56	5	0	12
U. etasje	57	55	2	0	50
Garasje i rekke	17	0	17	0	0
Totalt m²	135	111	24	0	62

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	56	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje	55	55	0	Gang m/trapp, 3 soverom, bad og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje i rekke	17	0	17		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	128	111	17		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Utvending bod 1. etasje - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Utvending underetasje - 1,50 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

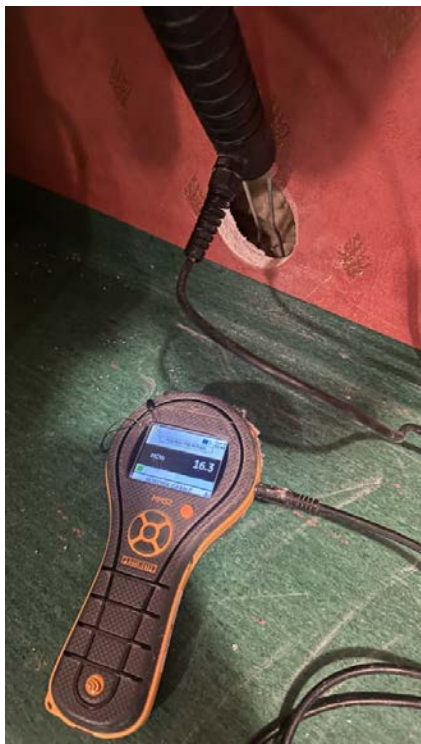
Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmursplast er ikke kontrollert. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:2. 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. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 – 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.
Det er ikke avdekket mangler som tilsier utvidet kontroll av konstruksjoner.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble ikke registrert skade i svill.
Årsaken antas å være kondens som følge av mangelfull ventilering, men fuktsikring kan ikke utelukkes.
Ventilasjon (villavent) var av på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikre tilstrekkelig ventilasjon for å redusere risiko for kondens.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere behov for utbedring av konstruksjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takoverbygg balkong og terrasse, samt terrassebord 1. etasje montert oppført av eier i 2018/2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse

Stedvis noe retningsavik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse.

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

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Balkong.

Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt

Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Noe tørkesprekker/nedbrytning i overflater.

Takoverbygget terrasse og balkong er noe underdimensjonert ift. eventuell snøbelastning, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm.

Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkong og terrasse dør skiftet i 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei





Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dør fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Det er registrert punktert glass på ett soverom i underetasjen på befaringsdagen. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Enkelte vinduer tar i karm og behøver justering, ingen registrert følgeskade/kondens på befaringsdagen
- Utlufting via vindusventiler, påregnelig med kondensering ved bruksendering av bolig. Vinduer oppmalt i senere tid.

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.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes.

Enkelte vinduer behøver justering.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vannbord tilknyttet utvendig bod skiftet i senere tid.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, stedvis noe tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Liten/manglende drenerings/luftespalte over vannbord, dette hindrer ventilering og øker fuktbelastningen på treverket. Ingeb registrert følgeskade på befaringsdagen
- Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne ved bod.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Supplere manglende musetetting med musekoster.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
-Vannmerker i sløys, ingen registrert lekkasje. -Skadet i sutak av gips synes utbedret i ettertid. -Stedvis synlig spiker/kramper gjennom sutak, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen. Ellers ingen spesielle merknader registrert ved besiktelse fra loftstrapp. Generell info: Himling 1. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll av sutak/tetthet omliggende sløys.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
"Klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering ved bruksendring av bolig. Ingen registrerte fuktskader på befaringsdagen	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.	



6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.11 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
(underskap, høyskap, benkeplate, oppvaskum og integrerte hvitevarer montert i 2017)
Merknad:
-Begynnende svelling i skjøt benkeplate, ingen furktutslag på befaringsdagen.
-Enkelte fronter behøver mindre justering

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 komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sisterner.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille	

6.15 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberør, ingen registrert lekkasjer.

Merknader:

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

-Stoppekran behøver merking

-Det er registrert manglende endetetting på PEX-rør. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning og skade på røret.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke stoppekran.

Anbefaler montering av godkjent endetetting/proppler for å sikre forskriftsmessig utførelse.

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

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

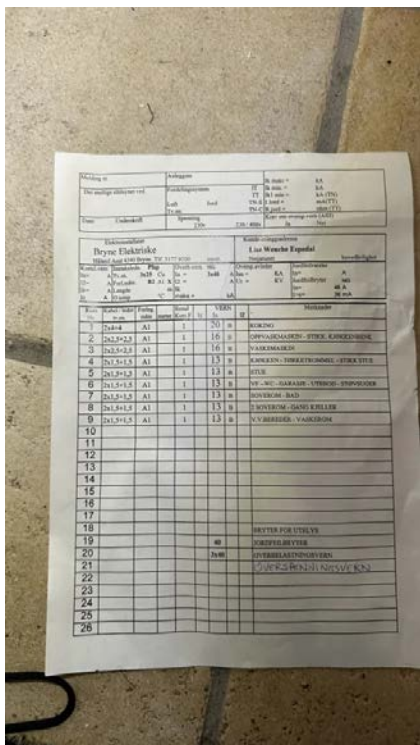
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei



Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
- Manglende fast tilkobling til bereder.
- Eier opplyser at stikkontakt ved servant er koblet fra.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder er over 20 år og anbefales skiftet pga. alder og forventet levetid.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekk på våtrom, kjøkken og wc. Øvrige rom er ventilert via vindusventiler. Det registreres ulyd i eldre ventilasjonsanlegg, trolig relatert til slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget har passert forventet levetid (20-30 år). Oppgradering eller utskiftning bør påregnes.	

6.19 Våtrom: Underetasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 24 mm fall fra topp slukrist i dusj til topp dørterskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja



Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Merknader:

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

Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Funksjon ivarettatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis bom, riss/sprekk i fuger tilknyttet innbygget badekar. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under flis over dør, ingen registrert riss/eller sprekk. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Hulrom under enkelte fliser på gulv, stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Noe begrenset tilkomst, men tilsynelatende tilstrekkelig membran/tetting omliggende vannuttak til badekar.

Det er ikke adkomst til sluk under badekar, slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det nærmere kontroll av tetthet omliggende vannuttak badekar, samt tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: -Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -Det er registrert lekkasje i tilkoblingen til dusjslange/dusjhodet. Lekkasken fremstår mindre, og kan trolig utbedres ved stramming eller utskiftning av pakning/tilkobling. -"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen. -Begynnende avskalling/svelling i fronter til innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknyttet innebygget sisterner. Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

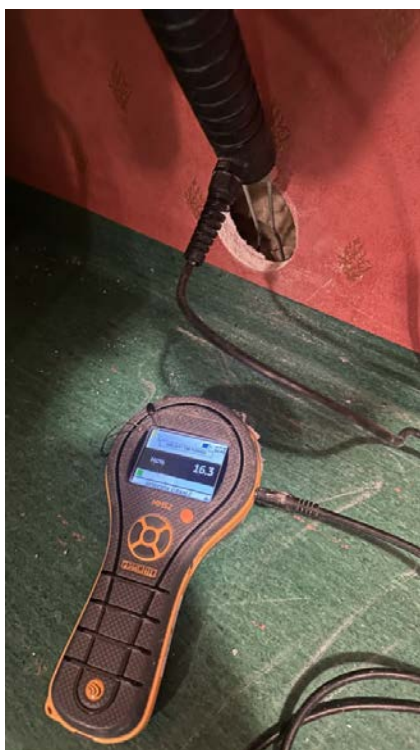
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone/servant uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Frmlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke frmlagt noen dokumentasjon.	

6.20 Våtrom: Underetasje - Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og tapet på vegg.
 Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder.
 Mekanisk avtrekk.
 Ca 40 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

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

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Krakelering/avskalling i tapet omliggende våtsone ved utslagsvask. Manglende membran kan føre til fuktskade i omliggende konstruksjon.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedre våtsone omliggende utslagsvask.

Med bakgrunn i antatt alder på membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Overflater/membran kommentert under overflater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret fra antatt byggeåret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra mot våtsoner, og variable fuktverdier er registrert. Nærmere kommentert under "rom under terreng".	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-13 mm avvik på total planhet.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Innvendige overflater i stor grad oppgradert i 2017.



Oppsummering av øvrig

TG-2

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv på wc og entre 1. etasje. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Registrert sprek i flis ved ytterdør entre. Fliser anbefales utbedret i sin helhet, ingen umiddelbart behov.

-Stedvis noe misfarging i tak-ess plater 1. etasje, trolig som følge av rengjøring.

-Svelling i plateskjøt tak-ess plate på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Overliggende ventilasjonsaggregat.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av isolasjon/tetthet omliggende ventilasjons aggregat overliggende kjøkken.

6.22 Øvrig: Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.
-Løs håndløper tilknyttet øvre del av trapp.

Utvendig trapp

-Trinn er ikke sikret, manglende rekkverk på trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

6.23 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe, ildsted ikke montert.
Merknad:

Oppsummering av øvrig

TG-2

Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser og avskalling i pusse over tak,. Ingen registrert fukt ved besiktelse på kaldt loft.
Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.



6.24 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

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

Meknad:

-Eier opplyser at takrenne ved takoverbygg entre ikke klarer å svelge under tilstrekkelig ved mye nedbør.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

6.25 Øvrig: Garasje i rekke



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Aluminiums port m/port åpner.(montert i 2018)

Merknader:

-Listverk omliggende port står i over/nære terrenget, noe nedbrytning i nedre del.

Utvendig overflater faller inn under sameiets ansvarsområde.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilet hvit utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser. Dørblad synes skiftet i senere tid.

Merknader:

- Dørterskel til vaskerom behøver understøtting.
- Dørblad til kjøkken ikke montert på befaringsdagen.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

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

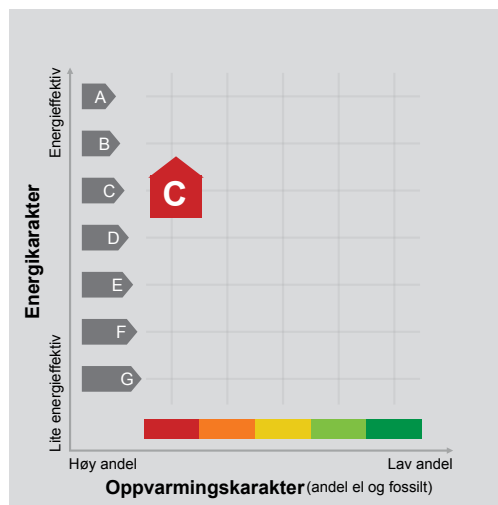
6.34 Varmesentral

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

ENERGIATTEST



Adresse	Anundskaret 78
Postnummer	4330
Sted	ALGARD
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	977
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16662305
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172320
Dato	24.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

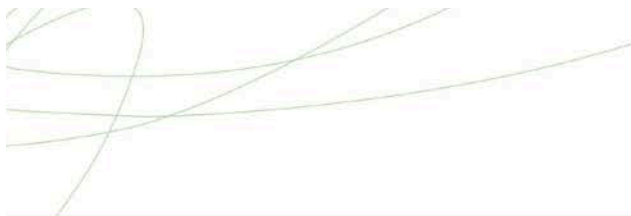
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Vask med fulle maskiner

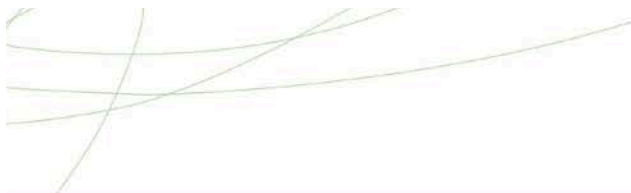
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 2001
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 111
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

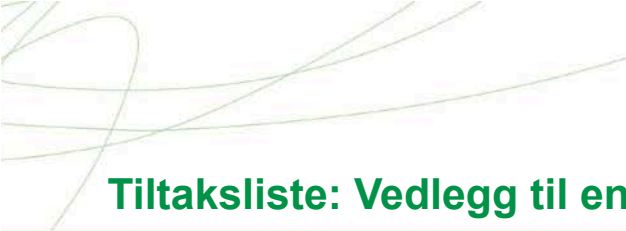
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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 varmeelementer 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

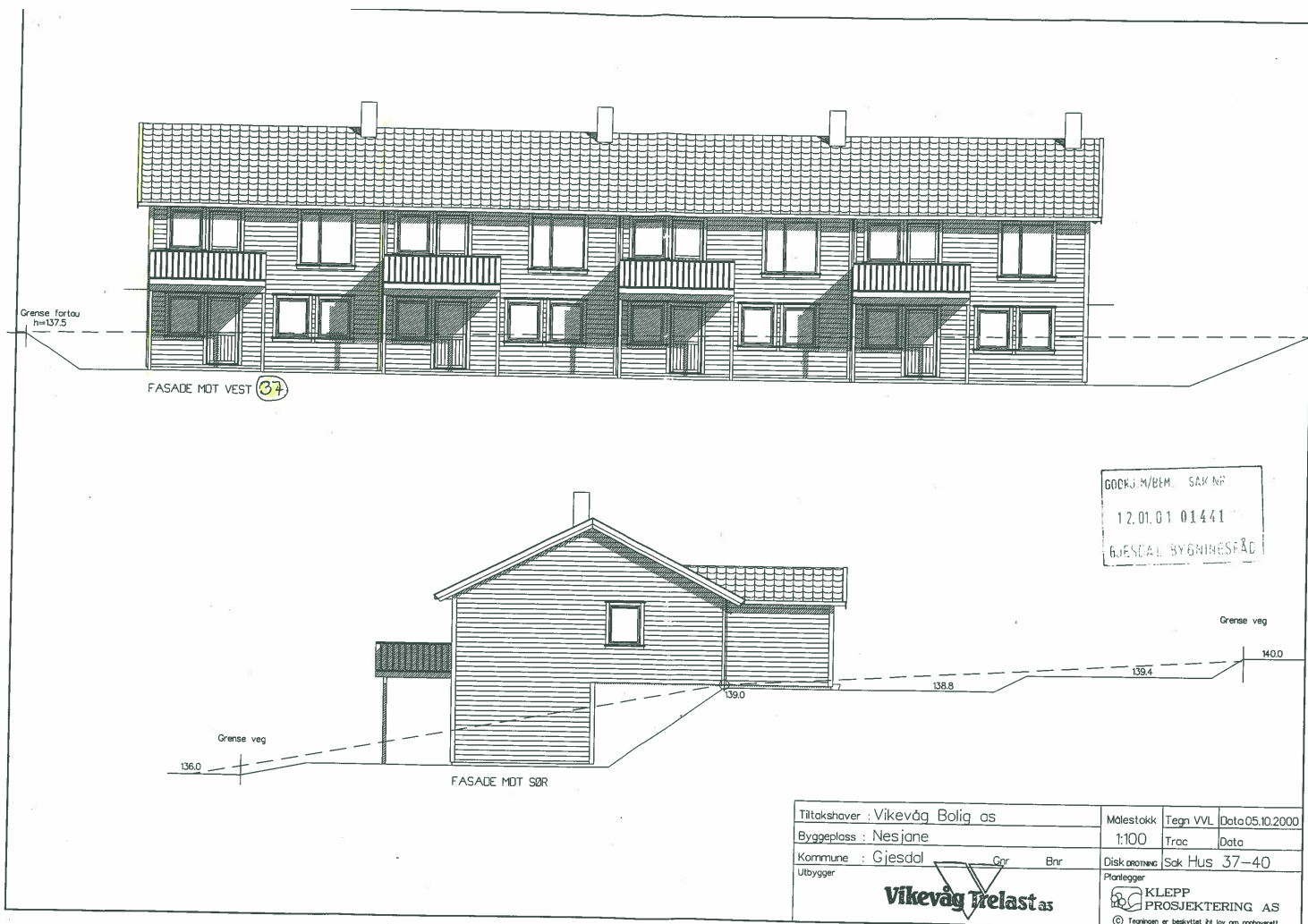
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

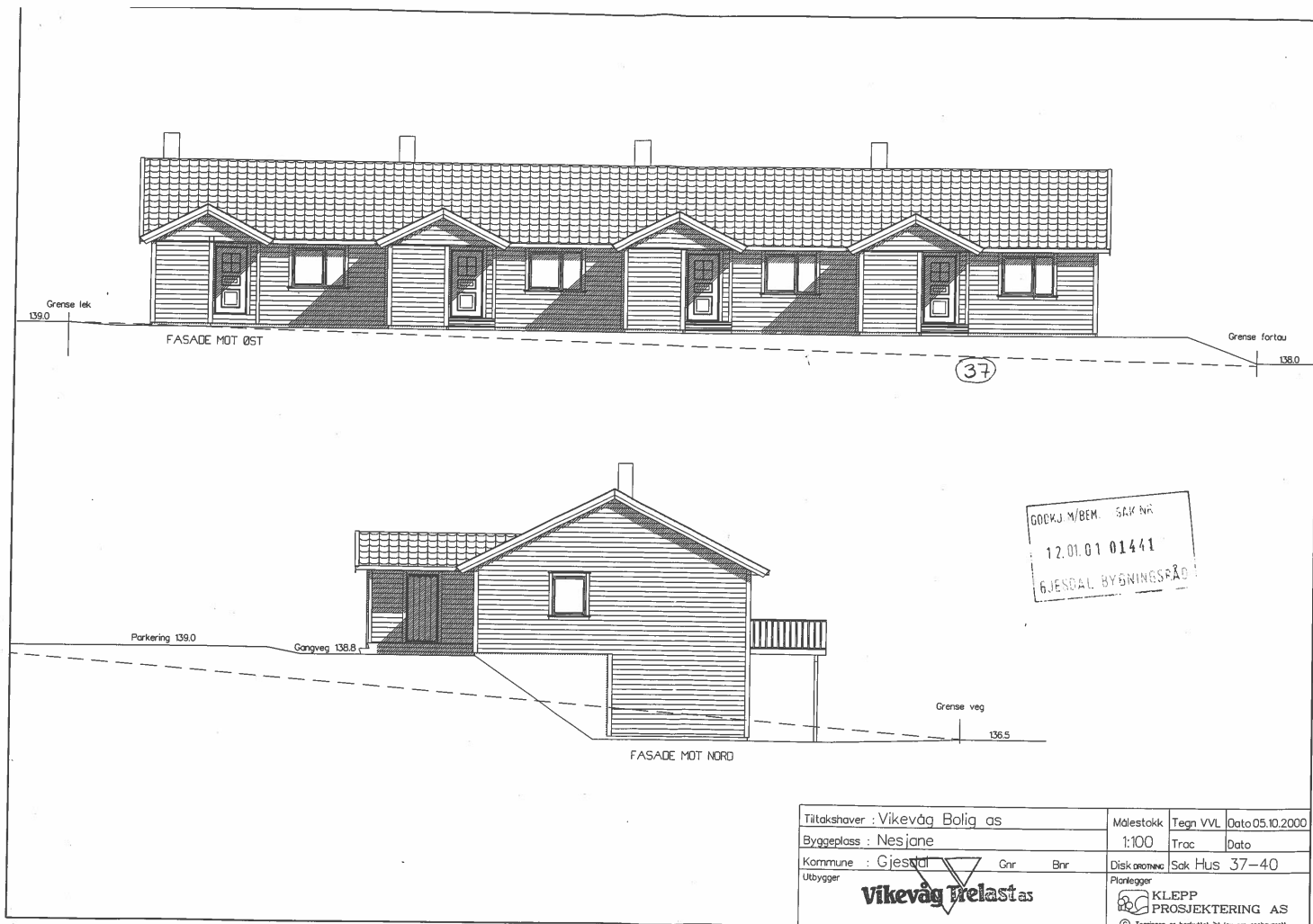
Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

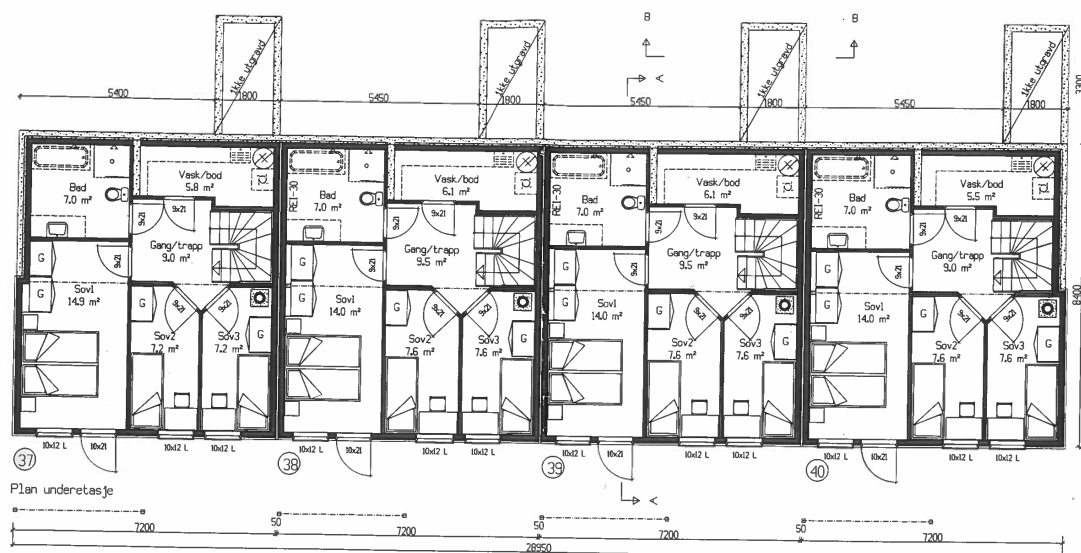
Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



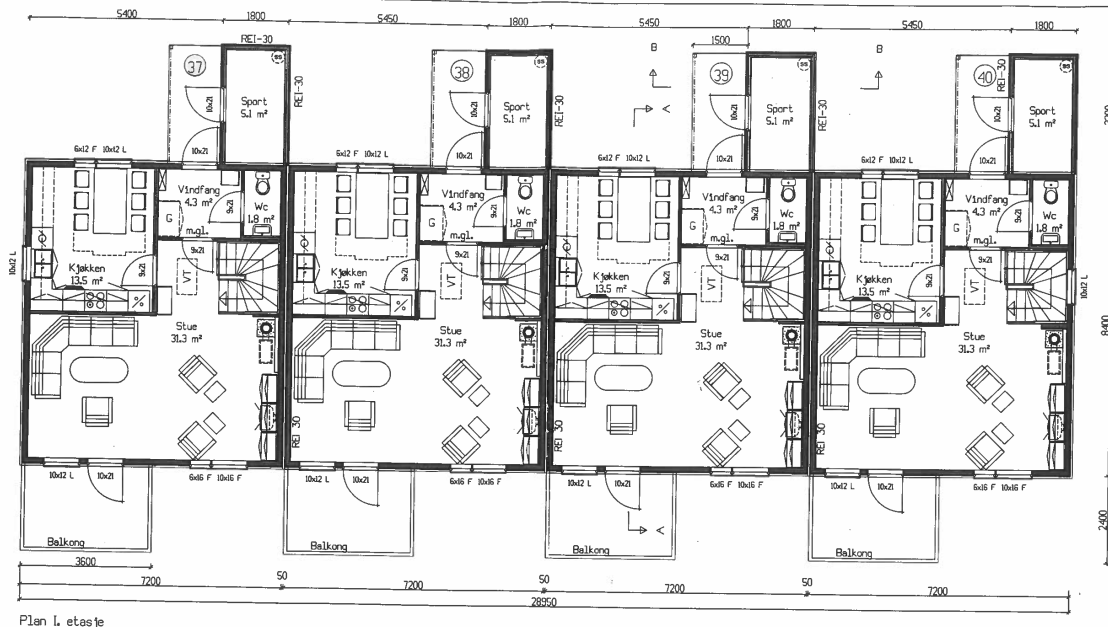




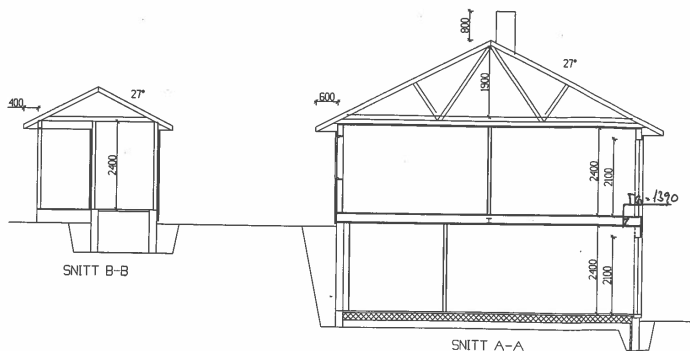
GODEKJ.M/BEK. SAK NR
12.01.01 01441
GJESDAL BYGNINGSRÅD

Hus nr. 37 og 40				Hus nr. 38 og 39				Hus nr. 37 og 40				Hus nr. 38 og 39			
BRA	B.fakt	BA	BRA-K	BRA	B.fakt	BA	BRA-K	BRA	B.fakt	BA	BRA-K	BRA	B.fakt	BA	BRA-K
Undetgplan	53,40	0,5	26,70	53,40	Undetgplan	54,20	0,5	27,10	54,20	Undetgplan	55,60	1,0	55,60	55,60	55,60
Hovedplan	55,60	1,0	55,60	55,60	Hovedplan	55,60	1,0	55,60	55,60	Hovedplan	55,60	1,0	55,60	55,60	55,60
Utv. bod l. etg.	5,10	0,6	3,06	0	Utv. bod l. etg.	5,10	0,6	3,06	0	Utv. bod l. etg.	5,10	0,6	3,06	0	0
Sum 1 m²	114,10		85,36	109,00	Sum 1 m²	114,90		85,76	109,80	Sum 1 m²	114,90		85,76	109,80	109,80

GR.FL.	266,9 m ²	BYA	321,3 m ²	Målestokk	Tegn VVL	Dato 05.10.2000
Tiltakshaver	Vikevåg Bolig as			1:100	Trac	Dato
Byggeplass	Nesjane			Disk anmerk	Sak HUS 37-40	
Kommune	Gjesdal			Planlegger	KLEPP PROSJEKTERING AS © Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett	
Utbygger	Vikevåg Trelast as					

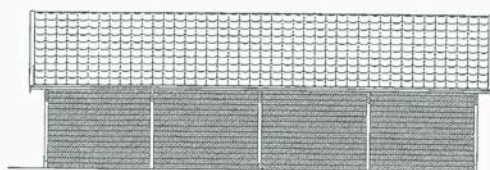


Plan 1. etasje

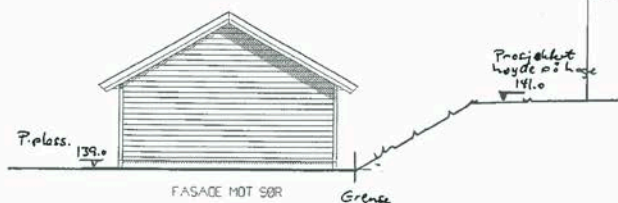


BRUKJ. MÅTEM SAK NR
12.01.01 01441
GJESDAL BYGNINGSRÅD

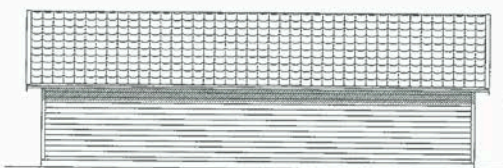
Tiltakshaver : Vikevåg Bolig as	Målestokk : 1:100	Tegn VVL	Data 05.10.2000
Byggeplass : Nesjane		Trac	Data
Kommune : Gjesdal	Gnr	Bnr	Disk.ansvar Sak HUS 37-40
Utbygger : Vikevåg Trelastas			
	 KLEPP PROSJEKTERING AS © Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett		



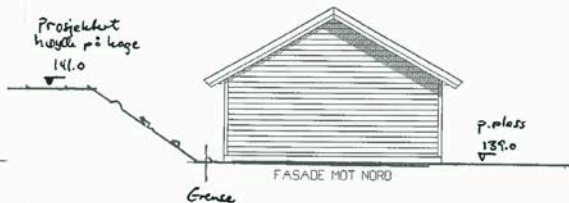
FASADE MOT VEST



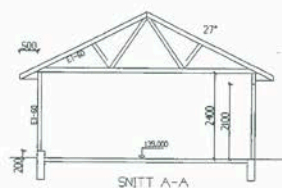
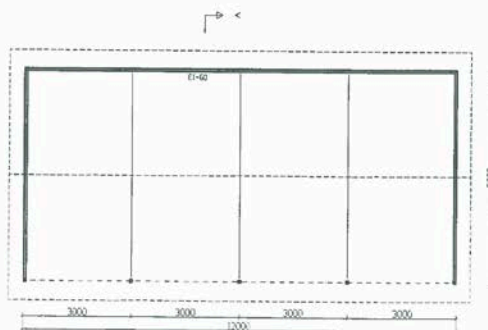
FASADE MOT SØR



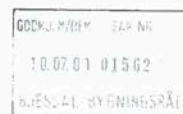
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NØR



SNITT A-A



MOTTATT 09 JUL 2001

A Rev. 03.07.2001 VVL

Tilstandshaver: Vikevåg Bolig as		Målestokk	Tegn SØ	Dato 19.12.2000
Byggepross: Nesjane 39 og 40		1:100	Trac	Dato
Kommune: Gjesdal	Gnr	Bnr	Disk. SARABE	Sak. GARASJE
Utsayger:		KLEPP PROSJEKTERING AS		
Vikevåg Bolig as		© Tegningen er beskyttet av lov om opphavsrett		



GJESDAL KOMMUNE

TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

1/1

Vikevaag Gruppen AS

Gamle Forusvn. 12
4033 STAVANGER

Saksnr. 2000/001442

Arkiv Gnr/Bnr 6/977

Dato 17.01.2002

Deres dato 19.12.2001

Deres ref.

Vår saksbehandler Synnøve Kristoffersen

FERDIGATTEST

Eiendom/byggested:
Ansvarlig søker:
Ansvarlig samordner:
Bygningens art:
Konstruksjon:

Gnr. 6 bnr. 977, Ånundskaret 78, Ålgård
Vikevåg Trelast AS
Vikevåg Trelast AS
Bolig
Betong og bindingsverk i tre

I henhold til anmodning om ferdigattest samt mottatt erklæring fra ansvarlig søker/samordner 19.12.01, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles ferdigattest for bolig på gnr. 6 bnr. 977, Ånundskaret 78, Ålgård.

Ved montering av ildsted skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Kontrollskjema innsendes til Sandnes brannvesen.

For
Plansjefen i Gjesdal

Synnøve O. Kristoffersen
Synnøve O. Kristoffersen
Avd.ing.

Postadresse
Gjesdal Kommune
Rettedalen 1
4330 Ålgård
Besøksadresse
Storahuset

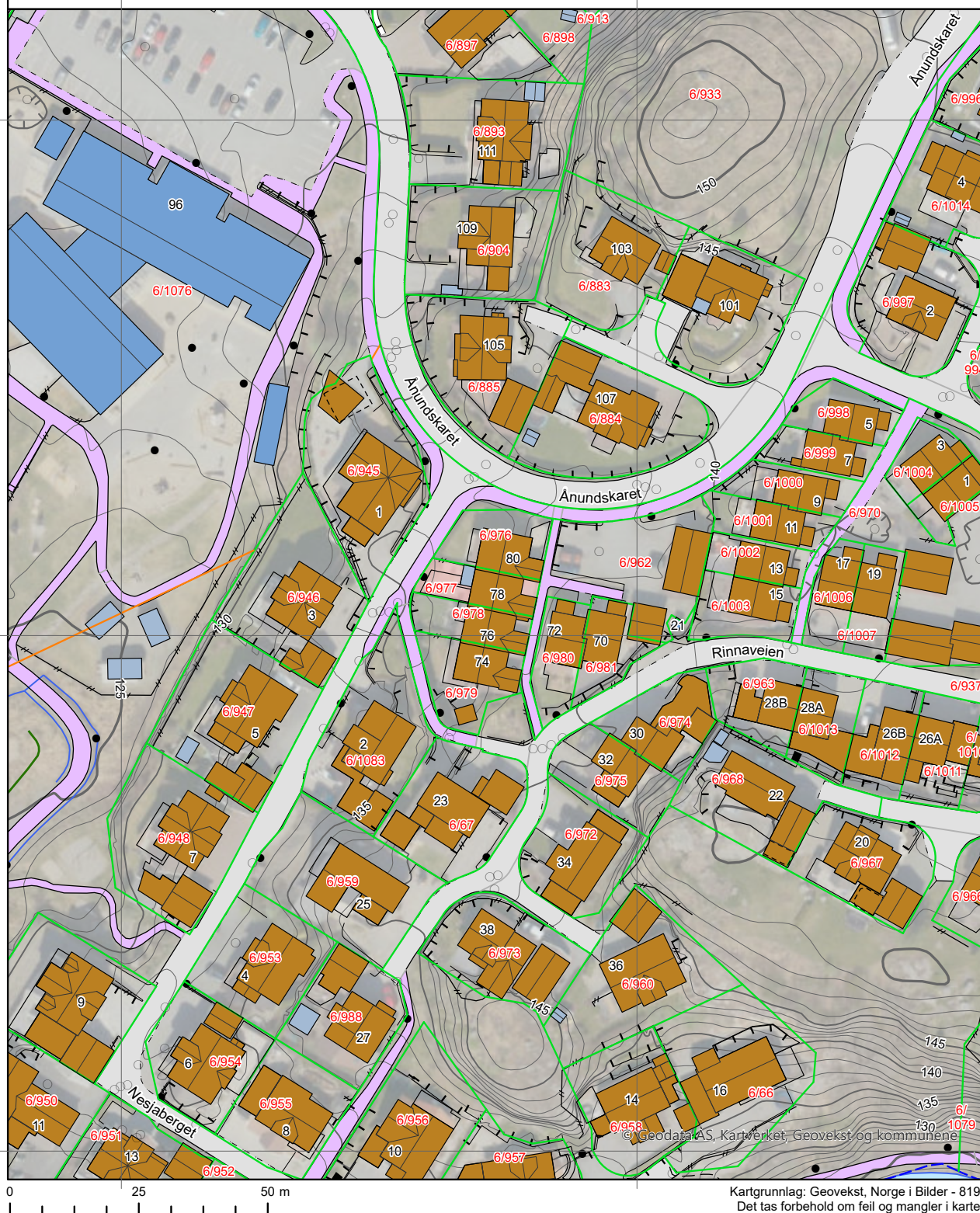
E-postadresse
postmottak@gjesdal.kommune.no
Telefon
51611100
Telefaks
51618956

Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning
Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon 5161 1100
Telefaks 5161 8956
Besøksadresse
Storahuset

Bankkonto
5413.05.84880
Foretaksregisteret
964978573

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet --- Vannkant
— Mindre nøyaktig --- Vegkant
— Lite nøyaktig --- Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss --- Teigdelelinje
— Omtvistet grense --- Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 23.9.2025



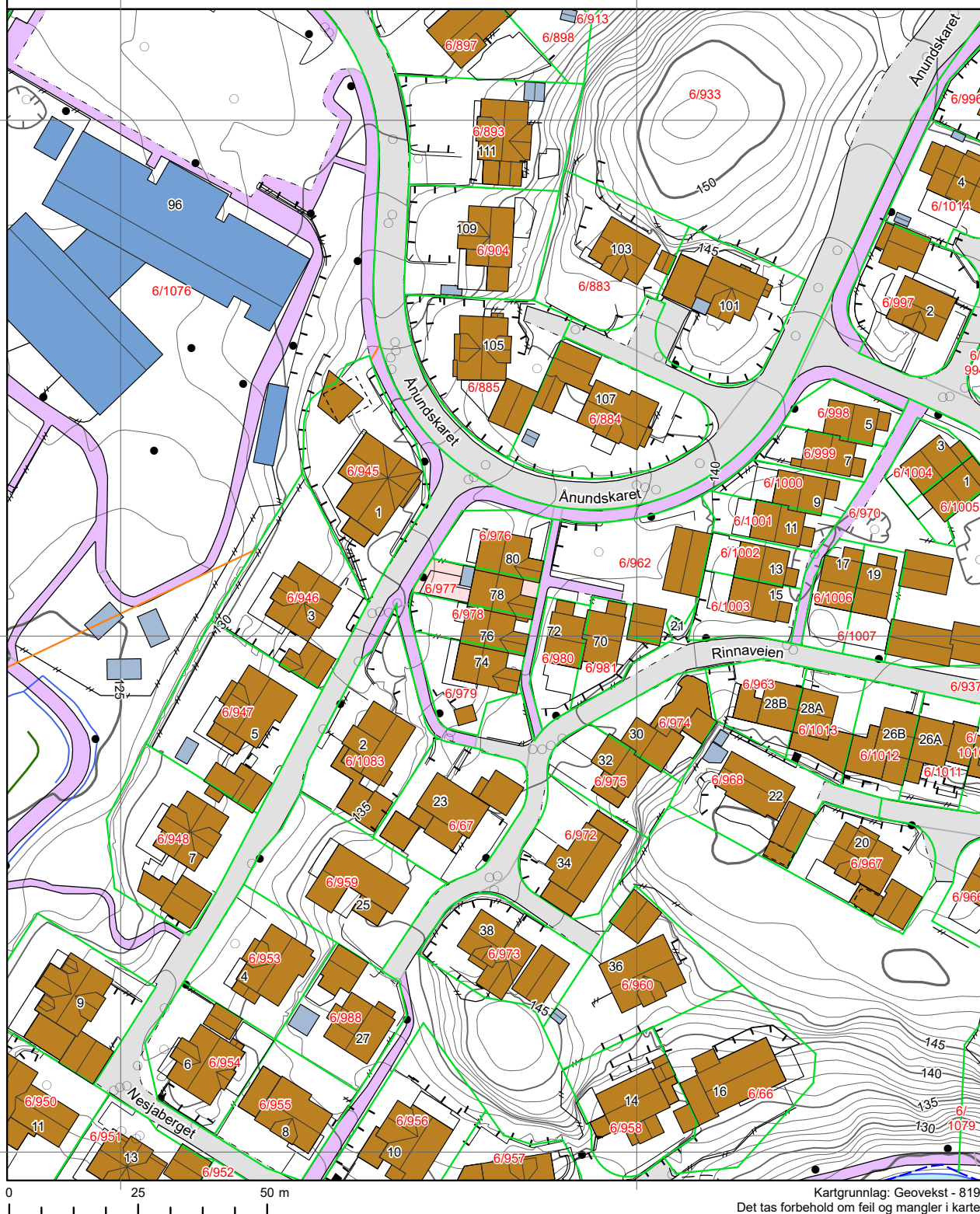
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/6/977/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2025



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



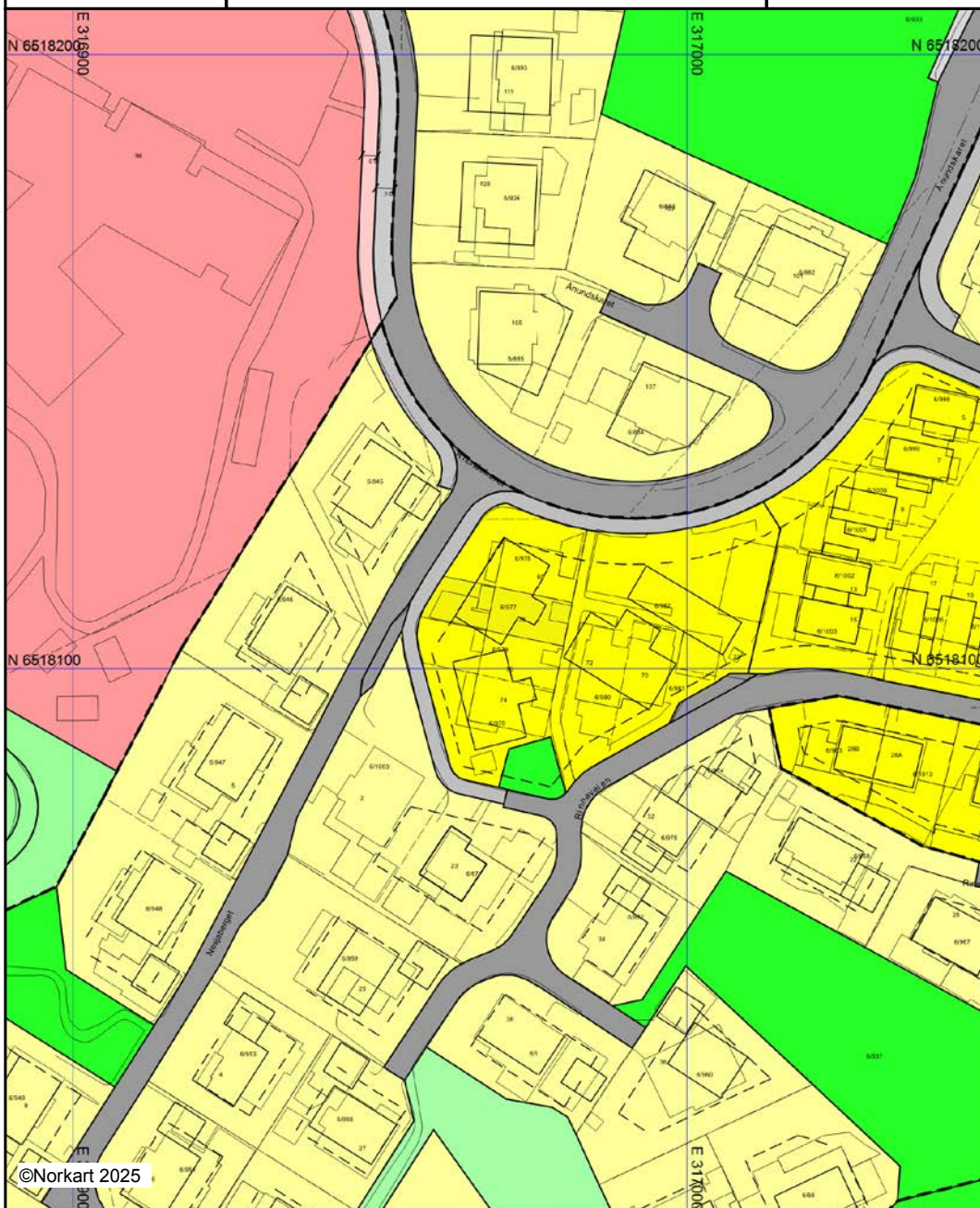
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/977
Adresse: Anundskaret 78
Utskriftsdato: 23.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

VEG

-  Annet vegareal
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

-  Barnehage
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Grønnstruktur
-  Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde

Bygninger

-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Eiendomsinformasjon

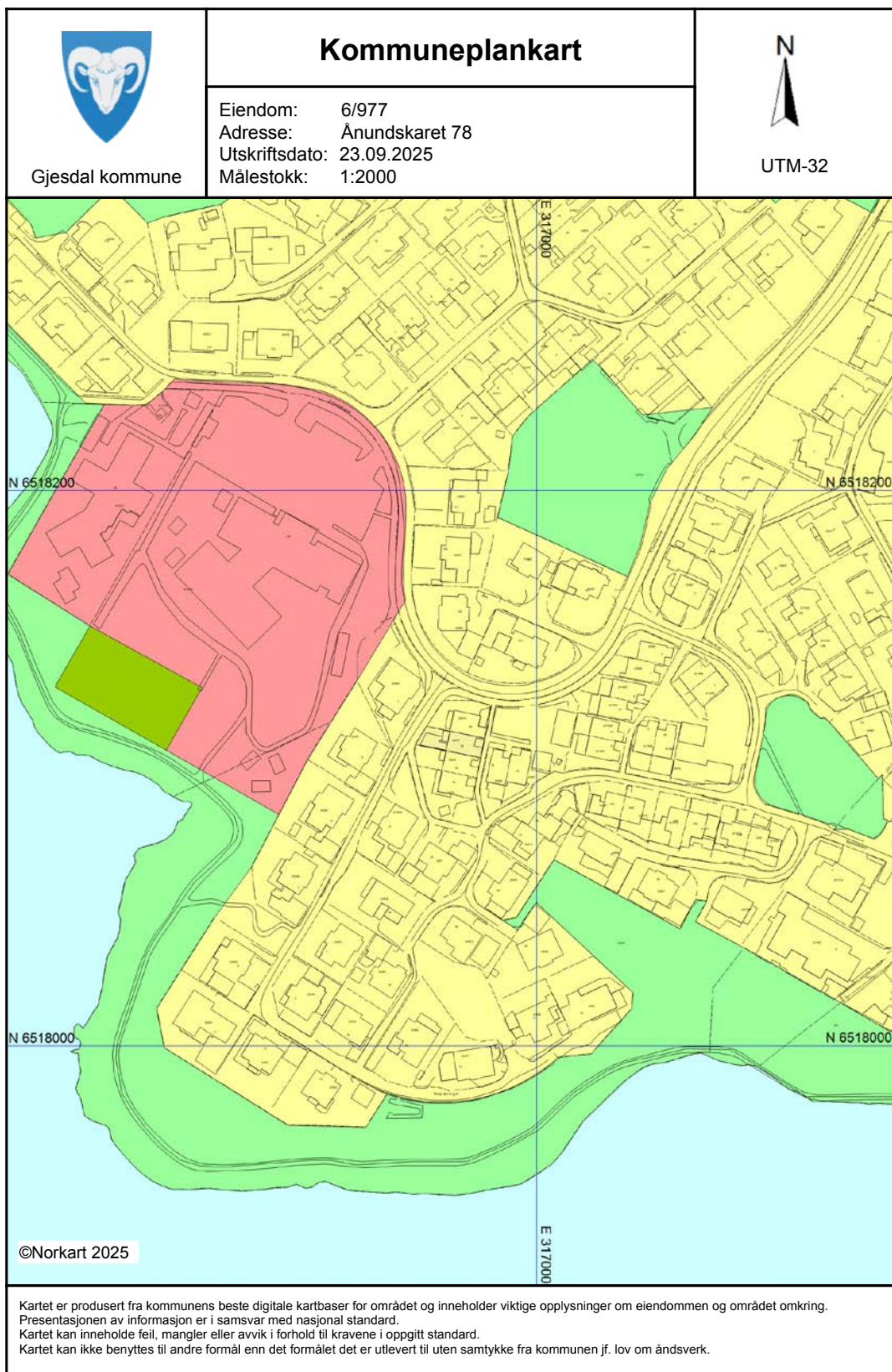
-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adresspunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

-  Navn på samferdsel



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende

VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant
-  Vegbom

Bygninger

-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adresspunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Nabolagsprofil

Ånundskaret 78 - Nabolaget Berland/Rundaberget - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torvmyrveien Linje 23	9 min 0.8 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	17 min 13.2 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 28.3 km

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Bærland skole (1-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 58 elever, 6 klasser	23 min 2 km
Solås skole (1-7 kl.) 483 elever, 35 klasser	8 min 2.8 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 31 klasser	7 min 2.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	19 min 14 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	19 min 14 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

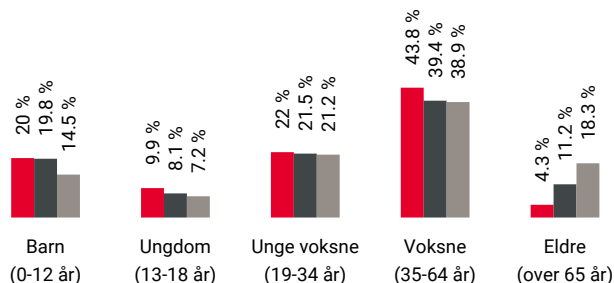
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berland/Rundaberget	1 957	700
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øygardsvatnet barnehage (0-5 år) 101 barn	2 min 0.1 km
Nesjane barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Kanalhuset	17 min
Coop Mega Ålgård Post i butikk	17 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Nesjane nærmiljøanlegg 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Raudevika balløkke 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

🚴 Jazzercise Ålgård 17 min 🚶

🚴 NorFit 24/7 23 min 🚶

Boligmasse



■ 80% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 2% blokk
■ 10% annet

«Godt nabolag med mye yngre barn.»

Sitat fra en lokalkjent

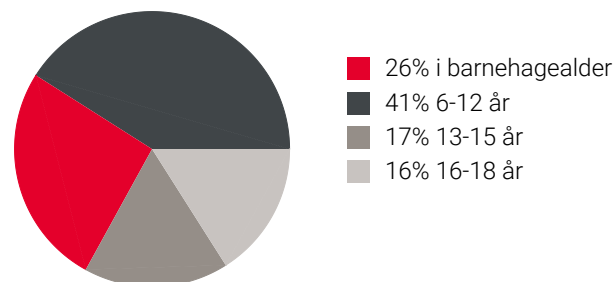


Varer/Tjenester

📦 AMFI Ålgård 16 min 🚶

📦 Vitusapotek Ålgård 18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

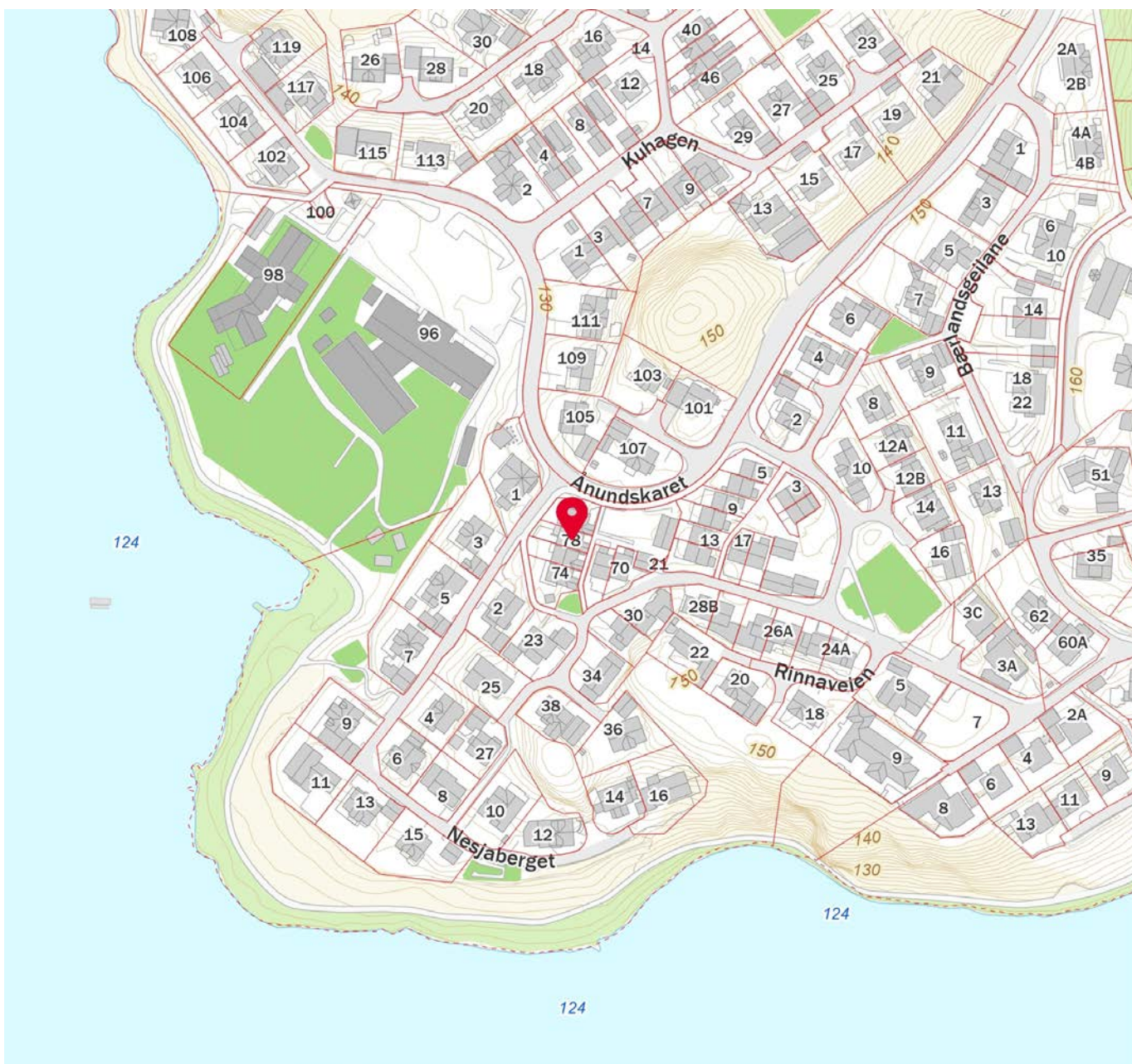


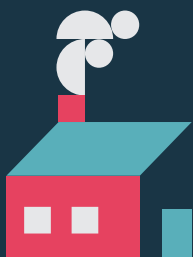
0% 43%

■ Berland/Rundaberget
■ Ålgård/Figgjo
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Ånundskaret 78
4330 ÅLGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre