

**aktiv.**



Hadlandshøyvegen 73, 4362 VIGRESTAD

**Familievennlig enebolig med stor  
garasje og solrik uteplass på  
Vigrestad**



Eiendomsmegler MNEF

## Joveig Junge

**Mobil** 932 11 920

**E-post** joveig.junge@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.

#### Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 640,-  
**Selger:** Johnny Tveit

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total** 112/161 kvm  
**Tomtstr.:** 547.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 77, bnr. 93  
**Oppdragsnr.:** 1412260071

# Familievennlig enebolig med stor garasje og solrik uteplass på Vigrestad

Velkommen til Hadlandshøyvegen 73, en enebolig beliggende i et familievennlig området på Vigrestad. Nabolaget er spesielt attraktivt for familier, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med gangavstand til togstasjon. Området byr på gode turmuligheter og lite trafikk, noe som gir en trygg og rolig atmosfære.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, toalett, bad, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage
  2. etasje: Gang, bad og tre soverom
- Kjeller etasje: Råkjeller med god lagringsplass.

I tillegg er det en stor garasje som er betraktelig oppgradert i 2024 med plass til flere biler.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	53
Egenerklæring .....	78
Energiattest .....	85
Reguleringsplan .....	92
Reguleringsbestemmelser .....	93
Eiendomskart .....	96
Kartutsnitt .....	98
Formuesverdi .....	100
Servitutter .....	101
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 49 kvm

BRA totalt: 161 kvm

TBA: 67 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Vindfang, toalettrom, stue, bad, gang og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

1. etasje

BRA-e: 49 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kjeller har lav takhøyde, ca. 185 cm, dette gjør at arealet ikke er målbart. Gulvarealet er ca. 55 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

547.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt

### Beliggenhet

Fin og landling beliggenhet med stor tomt.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Vigrestad storskule (5.-10. klasse) ligger 5 minutters gange unna, mens Vigrestad skule (1.-4. klasse) er 7 minutter unna. Tryggheim vidaregåande skole og Bryne vidaregåande skule er henholdsvis 18 og 26 minutter unna med bil. Vigrestad barnehage ligger 9 minutters gange fra eiendommen, og Stokkalandsmarka barnehage er 6 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Vigrestad og Rema 1000 Vigrestad er begge innen 7 minutters gangavstand. I tillegg finnes det ladepunkt for el-bil i nærheten, ved Hå kommune Langgata 27, som ligger 7 minutter unna.

For fritidsaktiviteter er Vigrestad storskule med aktivitetshall og ballspill kun 8 minutters gange unna, og Vigrestadvegen nærmiljøanlegg med ballspill ligger 10 minutter unna. Treningscenteret Å Klubben er tilgjengelig innen 14 minutter med bil.

Vigrestad togstasjon som kan ta deg til Bryne, Sandnes og Stavanger i ene retningen og Egersund i andre ligger kun 11 minutters gange unna.

Nærheten til skog og mark gir gode turmuligheter, med en vurdering på 93 av 100. Området har også lite trafikk, noe som gir en rolig atmosfære.

#### **Adkomst**

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Enebolig, småhus og leiligheter.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

#### **Skolekrets**

Se vedlagt nabolagsprofil.

#### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon

#### **Bygningssakkyndig**

Asbjørn Frafjord

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Enebolig oppført i 1951.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er oppført i betong. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av mur med pussede fasader.

Takkonstruksjonen er en ås-konstruksjon, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall.

Etasjeskiller mot grunn består av betonggulv, og veggene i kjelleren er av betong og mur.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, PVC-vinduer med 2-lags glass, og en malt hovedytterdør.

Eiendommen har en terrasse tilknyttet stuen. Adkomst til boligen er via en entrétrapp i betong med skiferheller i trinnene og flislagte sider. I tillegg finnes en kjellertrapp i betong og en terrassetrapp i tre.

Garasjen er oppført på en grunnmur med betonggulv. Veggene er en trekonstruksjon kledd med liggende bordkledning utvendig og plater innvendig. Taket er et mønetak tekket med stålpanner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er spor etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Pusset sålebank er ikke rett avsluttet i underkant av vinduer.

Det er registrert flere (tre-fire) vinduer med punktert glass.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Entrédør har oppsvellinger i overflater etter vannpåkjenning.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert bom i flere skiferheller i trinnene på entrétrappen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det er varierende slitasje på overflater, 1. etasje er hovedsakelig oppgradert med noe gjenstående arbeid. 2. etasje har oppgraderte overflater på tre soverom. Rommet som har vært baderom er "strippet" og relativt klar for ny oppbygning.

Pappet himling i et soverom har sprekkskade.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Innvendig kjellertrapp tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming av trapp. Den er bratt og lite brukervennlig.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Det er registrert feil dimensjon på avløp fra dusjkabinett.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Eldre kjellervinduer har råteskader.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Generell

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

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Dumitru Mandru, 2015

Beskrivelse: Forrige eier var utdannet rørlegger og pusset opp badet selv. Jeg har ikke gjort noe med badet eller rør siden jeg kjøpte det.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2015

Beskrivelse: Forrige eier byttet tak i 2015. Han isolerte hele huset med 50mm isolasjonsplater og hadde på ny murpuss utpå. Nesten alle vinduer ble byttet også.

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

Ja

Beskrivelse: 2 vinduer er punktert. Det er de 2 store på arken. Også er det 4 små vinduer i kjeller som er gamle, men tror ikke de er punktert. Alle andre vinduer er byttet i 2015.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Den gamle garasjen fikk nytt diffusjonsåpent tak med lufting. Ingeniør hos Monter har styrkeberegnet takkonstruksjon og dragere. En kompis som er utdannet snekker hjalp meg å sette opp sperr og lufting og undertak og powertec stål panner. Utsiden har jeg lektet ut og kledd med impregneret kledning selv. Nye vinduer, ny dør. Ny 4,5m bred (2,1m høy) isolert port med elektrisk åpner. Taket er isolert med 20cm glava, og vegger er isolert med 5cm glava. Fuktsperre er montert på alle vegger og tak før panel og OSB.

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

Ja

Beskrivelse: Veggene i kjelleren blir fuktige når det regner mye. Men det er drenerør rundt huset som går til kommen. Men de er nok gamle.

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

Ja

Beskrivelse: Veggene i kjelleren blir fuktige når det regner mye. Men det er drenerør rundt huset som går til kommen. Men de er nok gamle. Har pleid å ha avfukter på i kjelleren. Så ikke noe stort problem siden kjelleren ikke er innredet.

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

Ja

Firmanavn: Kreatel, 2023

Beskrivelse: Kreatel monterte ny Panasonic varmepumpe.

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

Ja

Beskrivelse: Brannvesenet påpekte at 3 av sidene på pipen er kledd igjen i 2. etasje. Men det var ikke så alvorlig, bør gjøres noe på sikt. Men brannvesenet på kontroll sa at jeg fint kunne bruke vedovnen. Den fungerer bra.

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

Ja

Firmanavn: Kreatel, 2021

Beskrivelse: Kreatel oppgraderte det elektriske anlegget til 50ah inntak. (det gamle var 25ah skrusikringer) Alle sikringene er nå automatsikringer. Sikringskapet er også nytt. Det er 3 fas 400v i sikringskap. Samsvarserklæring medfølger fra Kreatel og Jæren everk.

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

Ja

Firmanavn: Kreatel, 2025

Beskrivelse: Når garasjen ble pusset opp ble det lagt opp nye stikkontakter og ledninger i garasjen. Samsvarserklæring medfølger.

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

Ja

Beskrivelse: Fikk beskjed av kommunen at det må monteres tilbakselagsventil på vannrør en gang i fremtiden. De skrev at de skulle komme tilbake med eksakt dato og fremgangsmåte.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Varmepumpen i garasjen er fra JULA, den fungerer kun på kjøling. Får feilmelding når den settes på varming. Hadde en fagperson til å se på dette. Han mente at det var en ventil som hadde hengt seg. Han anbefalte meg å kjøpe en ny av bedre kvalitet.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

### 1. Etasje:

BRA-i 62 kvm: Vindfang, toalettrom, stue, bad, gang og kjøkken

TBA 67 kvm: Terrasse og balkongareal

### 2. Etasje:

BRA-i 50 kvm: Gang, bad og 3 soverom

### Kjeller:

BRA-i: Uinnredede kjellerrom

### Garasje:

BRA-e 49 kvm: Garasje

## **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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er spor etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Pusset sålebank er ikke rett avsluttet i underkant av vinduer.

Det er registrert flere (tre-fire) vinduer med punktert glass.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Entrédør har oppsvellinger i overflater etter vannpåkjenning.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert bom i flere skiferheller i trinnene på entrétrappen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det er varierende slitasje på overflater, 1. etasje er hovedsakelig oppgradert med noe gjenstående arbeid. 2. etasje har oppgraderte overflater på tre soverom. Rommet som har vært badrom er "strippet" og relativt klar for ny oppbygning.

Pappet himling i et soverom har sprekkskade.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Innvendig kjellertrapp tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming av trapp. Den er bratt og lite brukervennlig.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Det er registrert feil dimensjon på avløp fra dusjkabinett.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Eldre kjellervinduer har råteskader.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Generell

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

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Samsvarserklæring foreligger på varmepumpe, hovedsikring og sikringssskap + stor oppgradering, garasje, samt installasjon av måler.

2017:

- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2015:

- Taket er omlagt i ca. 2015, da er papp, lekter m.m. skiftet og det er pålagt takstein fra 1980-tallet.

### **Parkering**

Parkering i dobbel garasje og i eget gårdsrom.

### **Solforhold**

Gode solforhold gjennom dagen gir fine muligheter for å nyte uteområdene store deler av året.

### **Radonmåling**

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Boligen har elektriske ovner, varmekabler og vedovn.

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 490 000

### **Omkostninger kjøper**

3 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 521 for år 2025

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 646 461 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 585 843 for år 2024

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 77, bruksnummer 93 i Hå kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1119/77/93:

29.12.1949 - Dokumentnr: 6613 - Bestemmelse om gjerde

30.10.1970 - Dokumentnr: 5710 - Erklæring/avtale  
BEST. OM VEDLIKEHOLD AV HOVEDGRØFT M.V.

25.09.2008 - Dokumentnr: 777850 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:77 Bnr:409

29.12.1949 - Dokumentnr: 6613 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1119 Gnr:77 Bnr:72

25.09.2008 - Dokumentnr: 777787 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1119 Gnr:77 Bnr:409

09.03.2009 - Dokumentnr: 166051 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1119 Gnr:77 Bnr:410

25.11.2009 - Dokumentnr: 901278 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1119 Gnr:77 Bnr:420

30.12.2009 - Dokumentnr: 1001435 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Reguleringsføresegner til reguleringsplan for bustadområdet Austmarka, Vigrestad, plan nr 1031. Godkjent av kommunestyret 20.12.07, sak 112/07

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Joveig Junge  
Eiendomsmegler MNEF  
[joveig.junge@aktiv.no](mailto:joveig.junge@aktiv.no)  
Tlf: 932 11 920

### **Oppdragstaker**

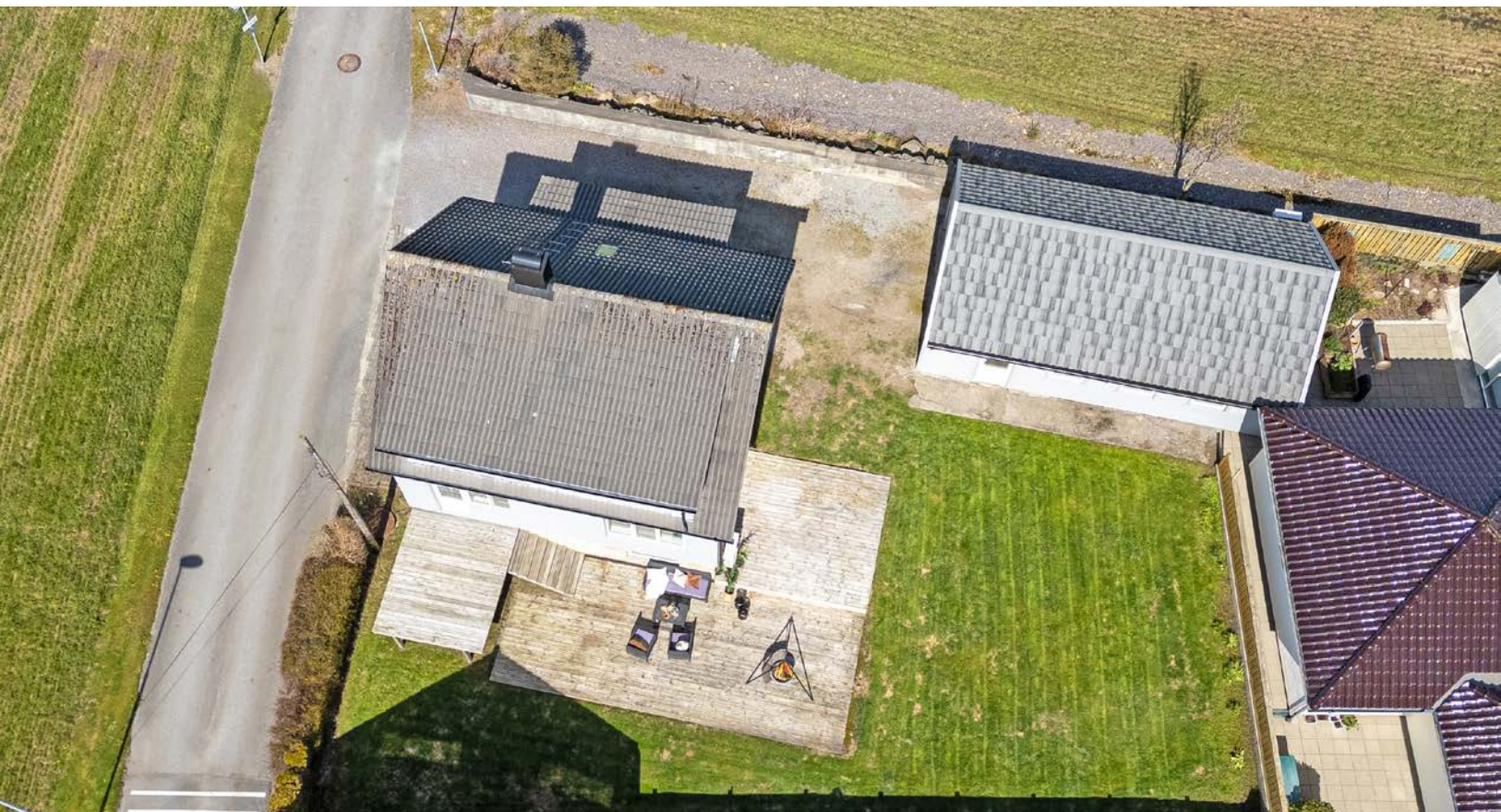
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204  
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

### **Salgsoppgavedato**

12.05.2026



Velkommen til visning i Hadlandshøyvegen 73 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom. Foto: Hanne Karlsen



Innholdsrik enebolig med landlig og barnevennlig beliggenhet.



Boligen byr på gode uteområder med flere terrasser og mange muligheter.



Stor garasje som er oppgradert i 2024 med god plass til flere biler



Velkommen inn



Romslig stue med store vinduer som slipper inn rikelig med lys



Varmepumpe sørger for god komfort året rundt







God plass til sofagruppe



Vedovnen sørger for den lune gode varmen på kalde dager



God plass til spisebord hvor en kan dekke til venner og familie



Stue med utgang til terrasse – perfekt for å åpne opp mot uteplassen







Praktisk separat toalettrom med eldre standard.





Gang med garderobeløsning og trapp opp til 2. etasje



Opp trappen kommer du til loft med 3 soverom



Soverom 1, Lyst soverom med plass til stor seng og nattbord







Soverom 2, er lyst og trivelig med gode bruksmuligheter, perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor



Soverom 3, med en lunere fargetone. Med 2 vinduer får du tilstrekkelig lys inn.  
God plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger.



Her kan du skape et moderne baderom etter egne ønsker



Bad i 2. etasje er påbegynt arbeid og klart for videre oppussing



Egen plass til vaskemaskin og varmtvannsbereder



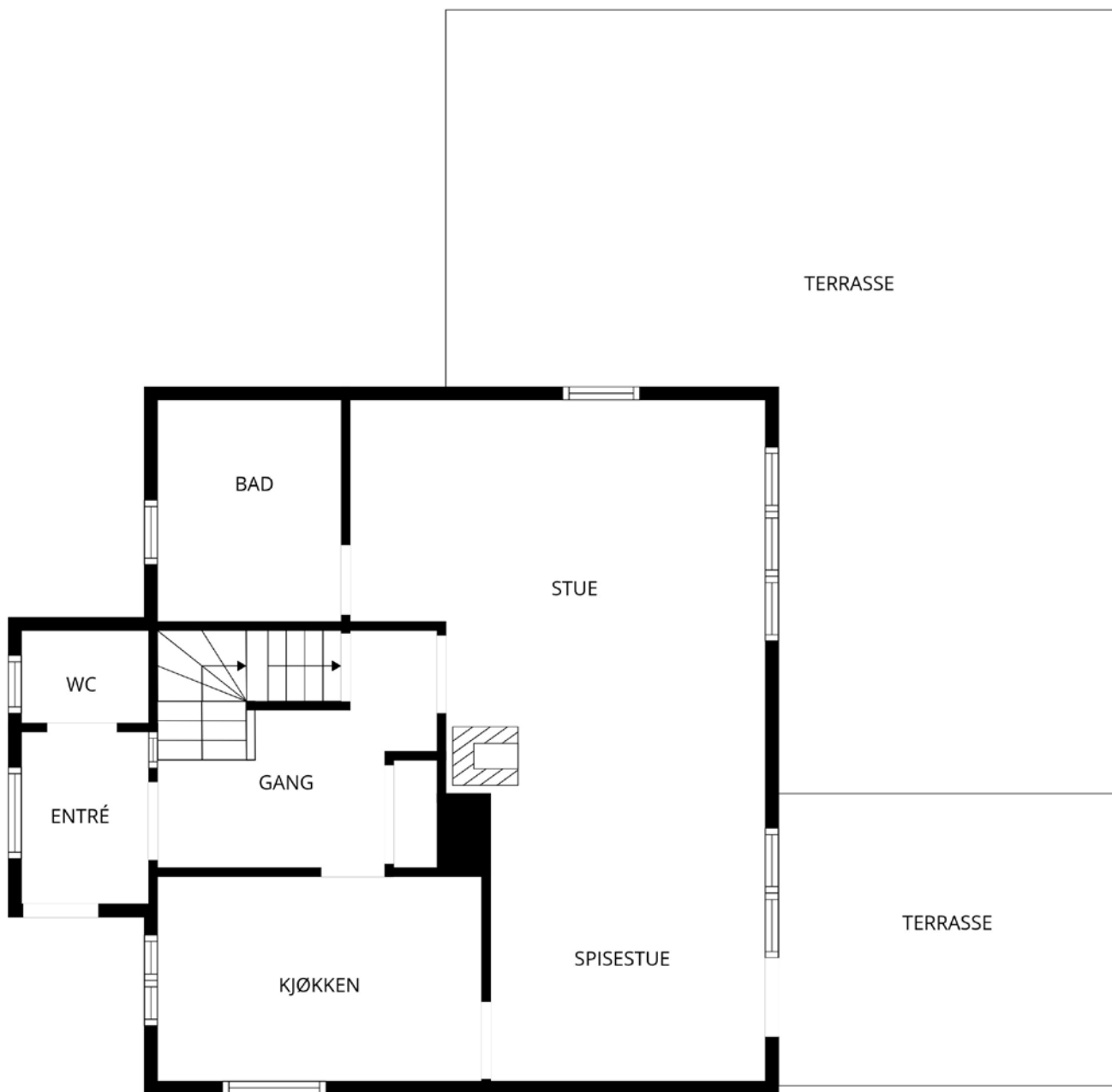
Grovkjeller med flere rom og gode lagringsmuligheter



Eget verkstedrom – perfekt for hobby og praktisk arbeid

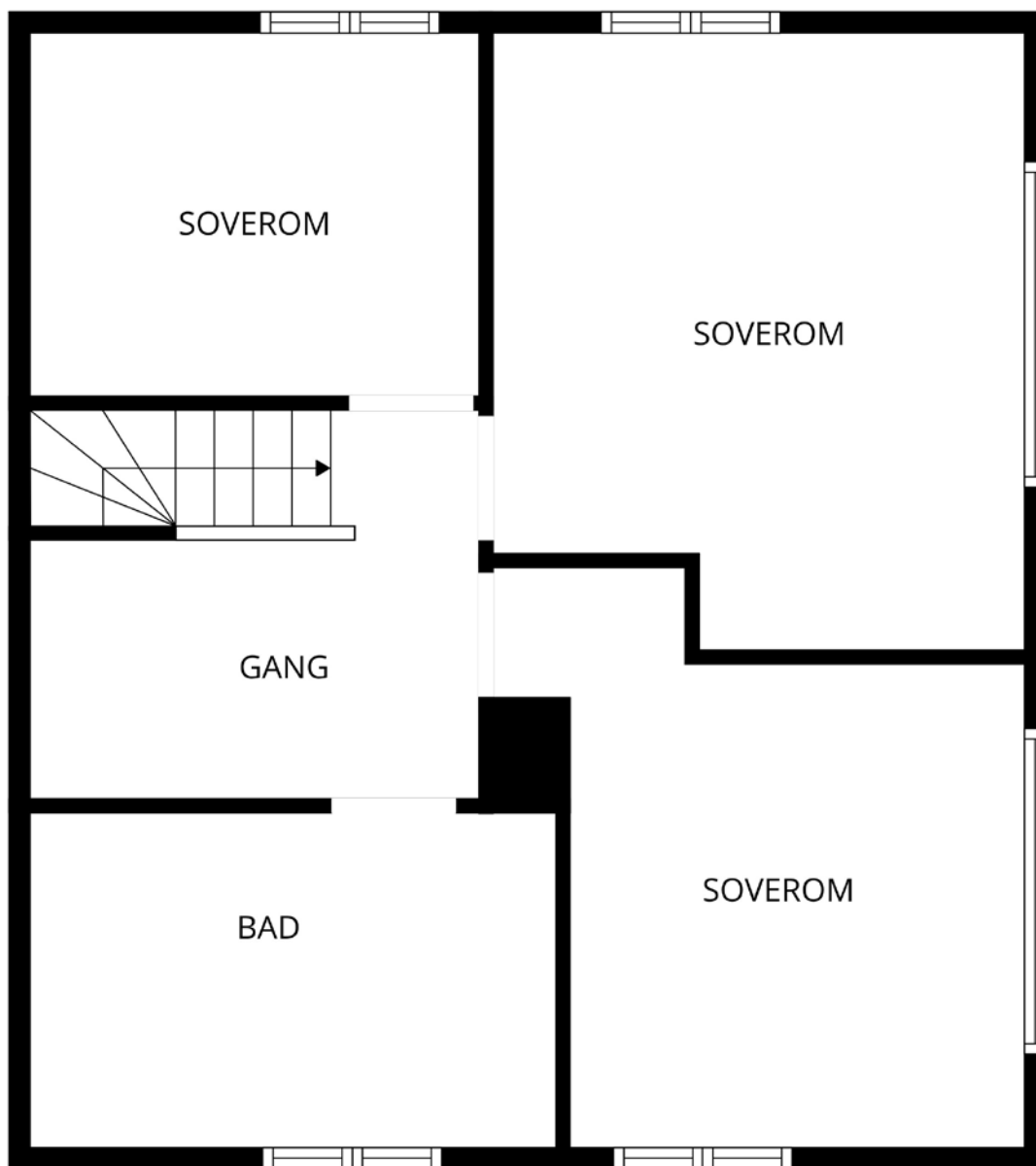


God plass til oppbevaring og aktivitet



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning 1. etasje



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning 2. etasje.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning kjeller



Bolig med mange muligheter – både inne og ute



Koselige uteplasser med plass til både sittegrupper og spisebord





Her ligger alt til rette for å nyte  
fine dager utendørs





Romslig garasje med god takhøyde og fleksibel bruk



Perfekt for både parkering, hobby og oppbevaring











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hadlandshøyvegen 73, 4362 VIGRESTAD  
 HÅ kommune  
 # gnr. 77, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 12162-1897

Referansenummer: CY1672

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010900



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1951 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

## Enebolig - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Renner og nedløp i lakkert metall.  
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussplater.  
Takkonstruksjonen har ås-takkonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Terrasse ut fra stue  
Entrétrapp og kjellertrapp i betong, terrassetrapp i tre.  
Entrétrapp har skiferheller i trinnene og er flislagt på siden.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Boligen har mursteinspipe.  
Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.  
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er ingen ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2. etasje  
Rommet har tidligere vært brukt som baderom, men er nå "strippet" totalt og er relativt klart for gjenoppbygning. Det må tilrettelegges med nye vann- og avløpsrør.  
Rommet er ikke kontrollert som våtrom.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert som våtrom ved besiktigelsen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1951.  
Bygningen har betong grunnmur.

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

[Gå til side](#)

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse, utvendige og innvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fare for at barn eller gjenstander kan falle gjennom.  
Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel.  
Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisiko.  
Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikring i bygget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

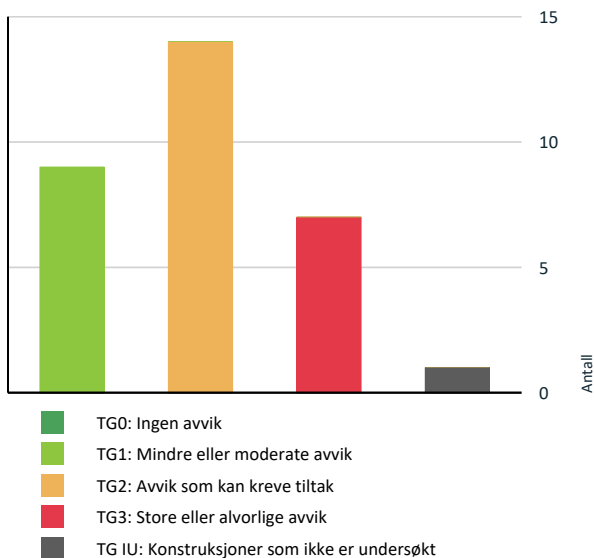
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Garasje

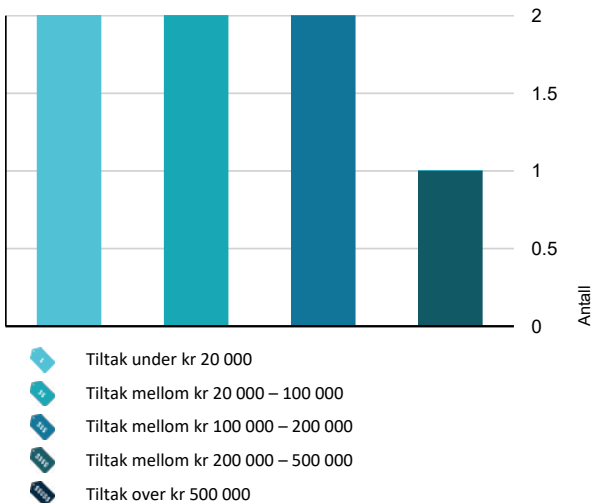
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:  
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1951

**Kommentar**  
EDR

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er omlagt i ca. 2015, da er papp, lekter m.m. skiftet og det er pålagt takstein fra 1980-tallet.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstill:** 1985      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen og overvåke tilstanden jevnlig.

Videre bør det vurderes en grundigere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert levetid på taket og mulige lekkasjer som kan føre til følgeskader på underliggende konstruksjoner.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Ventildeksel og andre utvendige metalleder er rustbefengt.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å redusere risikoen for personskader eller materielle skader som følge av snøras fra taket.

Rustbefengte ventildeksler og andre utvendige metalleder bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre korrosjon, som kan føre til lekkasjer eller svekket funksjon.



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussplater.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har ås-takkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er spor etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av treskadeinsekter i takkonstruksjonen.  
Tiltak for å bekjempe og hindre videre spredning av skadedyr bør iverksettes, for å unngå ytterligere skade på bærende konstruksjoner og redusert levetid på taket.



## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Pusset sålebank er ikke rett avsluttet i underkant av vinduer.  
Det er registrert flere (tre-fire) vinduer med punktert glass.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Pusset sålebank bør utbedres slik at avslutningen under vinduene blir korrekt, for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Punkterte glassruter bør skiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade på vinduene.



## ! TG 3 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Eldre kjellervinduer har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Eldre kjellervinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

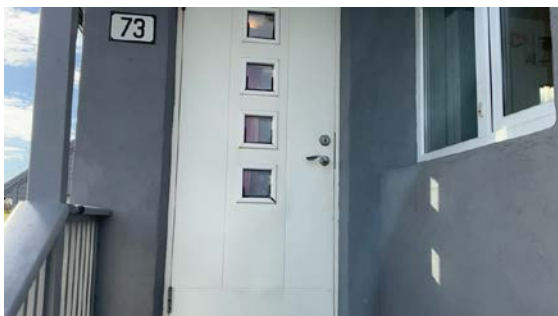
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Entrédør har oppsvellinger i overflater etter vannpåkjenning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak bør iverksettes for å utbedre oppsvellingene i entrédøren, for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på døren.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje, dårligere funksjon og behov for utskiftning på et tidligere tidspunkt.

# Tilstandsrapport

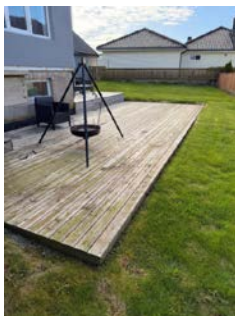


Fuktskader i entrédør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse ut fra stue.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Entrétrapp og kjellertrapp i betong, terrassetrapp i tre.  
Entrétrapp har skiferheller i trinnene og er flislagt på siden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

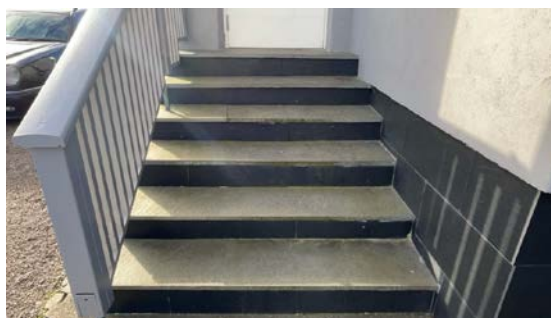
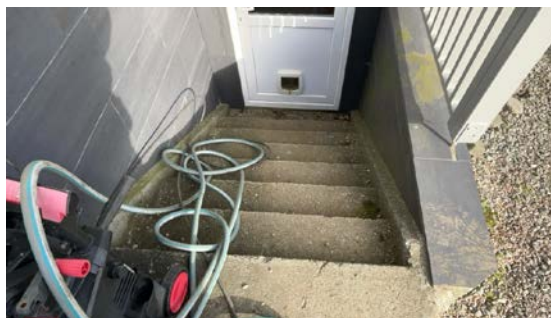
Det er registrert bom i flere skiferheller i trinnene på entrétrappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skiferheller med bom for å sikre god vedheft og forhindre at vann trenger inn under hellene.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for frostsprengning, at skiferheller kan løsne eller sprekke, samt redusert levetid på trappen.



Bom i skiferheller.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det golv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er varierende slitasje på overflater, 1. etasje er hovedsakelig oppgradert med noe gjenstående arbeid. 2. etasje har oppgraderte overflater på tre soverom. Rommet som har vært badrom er "strippet" og relativt klar for ny oppbygning. Pappet himling i et soverom har sprekkskade.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Overflater med slitasje og gjenstående arbeid bør utbedres eller ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon. Manglende oppgradering kan medføre redusert bokomfort, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere slitasje eller skader på underliggende konstruksjoner.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

## Beskrivelse

Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av fuktnivået i kjellermur og -gulv for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Videre undersøkelser og eventuelle tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengningen bør vurderes for å redusere risikoen for mugg, råte og skader på konstruksjonen.



## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig kjerlertrapp tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming av trapp. Den er bratt og lite brukervennlig.

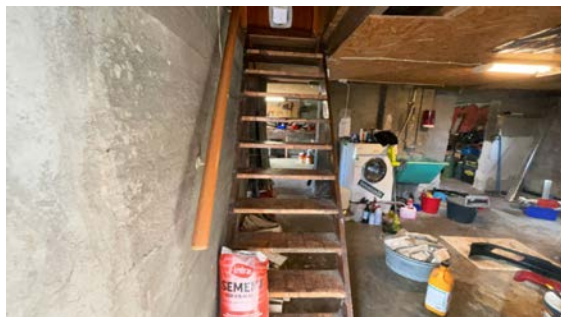
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten og brukervennligheten på kjerlertrappen, for eksempel ved å ettermontere rekkverk eller utbedre trappen.

Konsekvensen av dagens utforming er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre vannansamling, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Bom i flis bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller skades over tid, noe som kan medføre ytterligere skade på underliggende membran og økt risiko for vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres forskriftsmessig membran og tettesjikt rundt sluk og i våtsonen for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende eller feil utført tettesjikt medfører høy risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

## TO 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

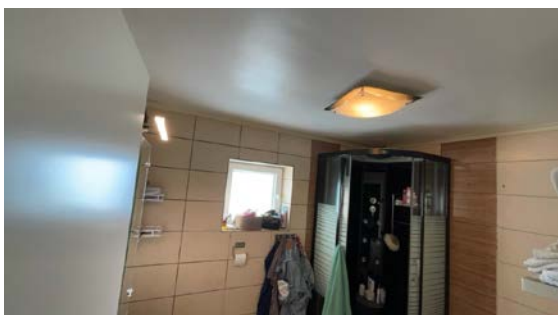
### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

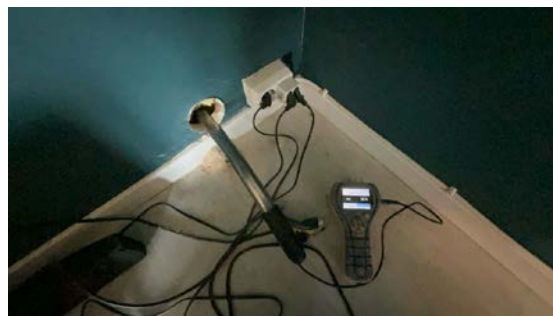


1. ETASJE > BAD

## TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

## TO 3 Generell

### Beskrivelse

Rommet har tidligere vært brukt som bad, men er nå "strippet" totalt og er relativt klart for gjenoppbygning. Det må tilrettelegges med nye vann- og avløpsrør.

Rommet er ikke kontrollert som våtrom.

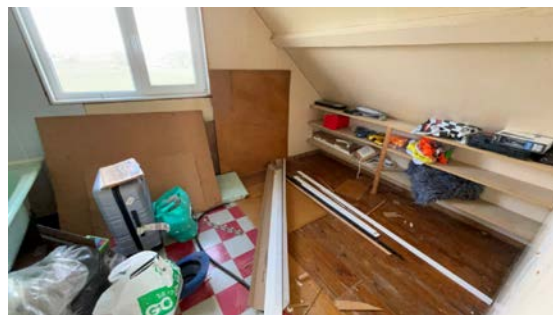
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

## TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert som våtrom ved besiktigelsen.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med wc og håndvask.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert feil dimensjon på avløp fra dusjkabinett.

##### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring foreligger på varmepumpe, hovedsikring og**

**sikringskap + stor oppgradering, garasje, samt installasjon av måler.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.**



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1951.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og gammel drenering medfører økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse, utvendige og innvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å hindre fare for at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisiko. Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

**Byggeår**

1950

**Kommentar**

Eksakt byggeår er ikke kjent. Bygget er oppgradert i den siste tiden.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje er oppført på grunnmur og gulv på grunn i betong, vegger i trekonstruksjoner som er kledd med liggende bordkledning utvendig og platekledd innvendig. Mønet tak tekket med stålpapper.

Bygningen er betydelig oppgradert i senere tid og fremstår som i god stand.

Innvendig gulv er gammelt og har "spor" etter tidligere bruk. Vinduer har feil montering av utvendig belistning/vannbord etc.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

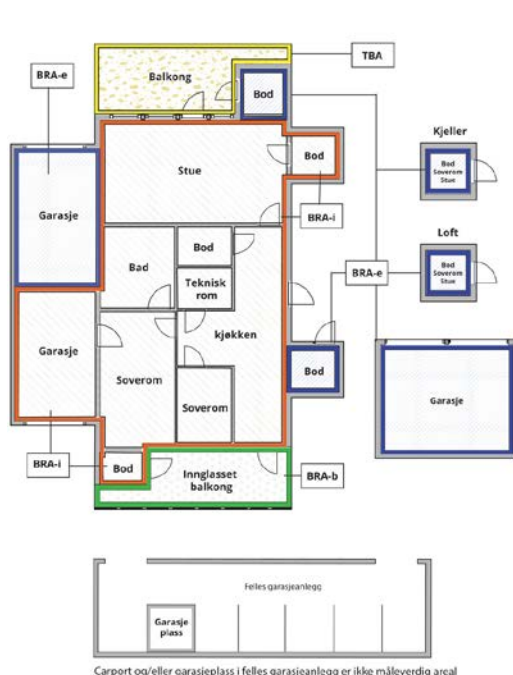
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62			62	67
2. etasje	50			50	
Kjeller					
<b>SUM</b>	<b>112</b>				<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, toalettrom, stue, bad, gang, kjøkken		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Uinnredede kjellerrom		

#### Kommentar

Kjeller har lav takhøyde, ca. 185 cm, dette gjør at arealet ikke er målbart. Gulvarealet er ca. 55 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er oppgradert med nye overflater i enkelte rom i den siste tiden, samt normalt vedlikehold. Ny murpuss på utvendige veggflater.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		49		49	
<b>SUM</b>		<b>49</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Betydelig oppgradert innvendig og utvendig.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Asbjørn Frafjord Johnny Tveit	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	77	93		0	547.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hadlandshøyvegen 73

#### Hjemmelshaver

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Vigrestad i Hå kommune like utenfor sentrum med handel, skoler etc.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	Endring gjelder elektrisk, og punkt for forstøtningsmur er fjernet.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY1672>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Johnny Tveit

---

## Boligen

Hadlandshøyvegen 73  
4362 Vigrestad

1119-77/93/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Dumitru Mandru

**Beskrivelse av arbeidet:** Forige eier var utdannet rørlegger og pusset opp badet selv. Jeg har ikke gjort noe med badet eller rør siden jeg kjøpte det.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Forige eier skrev i egenærklæringskjema i 2020 at han hadde byttet membran og at han hadde fagbrev til det.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Forige eier byttet tak i 2015. Han isolerte hele huset med 50mm isolasjonsplater og hadde på ny murpuss utpå. Nesten alle vinduer ble byttet også.

---

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

♦ **Ja**

2 vinduer er punktert. Det er de 2 store på arken. Også er det 4stk små vinduer i kjeller som er gamle, men tror ikke de er punktert. Alle andre vinduer er byttet i 2015

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Den gamle garasjen fikk nytt diffusjonsåpent tak med lufting. Ingeniør hos Monter har styrkeberegnet takkonstruksjon og dragere. En kompis som er utdannet snekker hjalp meg å sette opp sperr og lufting og undertak og powertec stål panner. Utsiden har jeg lektet ut og kledd med impregnert kledning selv. Nye vinduer, ny dør. Ny 4,5m bred (2,1m høy) isolert port med elektrisk åpner. Taket er isolert med 20cm glava. og vegger er isolert med 5cm glava. fuktspørre er montert på alle vegger og tak før panel og OSB.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Veggene i kjelleren blir fuktige når det regner mye. Men det er drenerør rundt huset som går til kommen. Men de er nok gamle.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Veggene i kjelleren blir fuktige når det regner mye. Men det er drenerør rundt huset som går til kommen. Men de er nok gamle. Har pleid å ha avfukter på i kjelleren. Så ikke noe stort problem siden kjelleren ikke er inredet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Kreatel

**Beskrivelse av arbeidet:** Kreatel monterte ny Panasonic varmpumpe

---

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

♦ **Ja**

Brannvesenet påpekte at 3 av sidene på pipen er kledd igjen i 2. etasje. Men det var ikke så alvorlig, bør gjøres noe på sikt. Men brannvesenet på kontroll sa at jeg fint kunne bruke vedovnen. Den fungerer bra.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Kreatel

**Beskrivelse av arbeidet:** Kreatel oppgraderte det elektriske anlegget til 50ah inntak. (det gamle var 25ah skrusikringer) Alle sikringene er nå automatsikringer. Sikringskapet er også nytt. Det er 3 fas 400v i sikringskap Samsvarserklæring medfølger fra Kreatel og Jæren everk.



2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Kreatel

**Beskrivelse av arbeidet:** Når garasjen ble pusset opp ble det lagt opp nye stikkontakter og ledninger i garasjen. Samsvarserklæring medfølger

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Fikk beskjed av kommunen at det må monteres tilbakeselagsventil på vann rør en gang i fremtiden. De skrev at de skulle komme tilbake med eksakt dato og fremgangsmåte osv.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Varmepumpen i garasjen er fra JULA, den fungerer kun på kjøling. Får feilmelding når den settes på varming. Hadde en fagperson til å se på dette. Han mente at det var en ventil som hadde hengt seg. Han anbefalte meg å kjøpe en ny av bedre kvalitet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

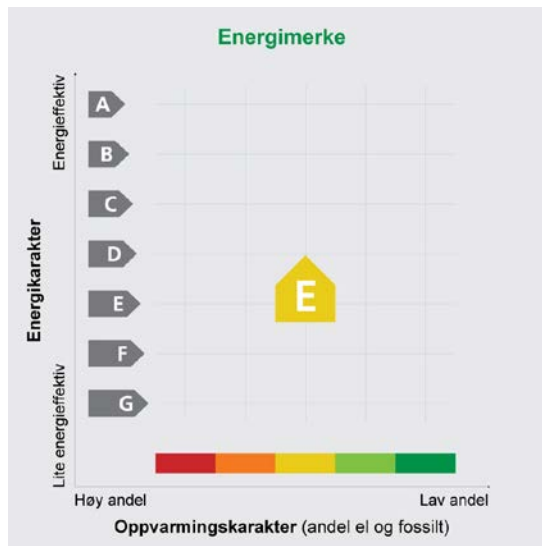
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Hadlandshøyvegen 73
Postnr	4362
Sted	VIGRESTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	93
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	171506646
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1046027
Dato	02.09.2019



Innmeldt av	Dumitru Mandru
-------------	----------------

**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.

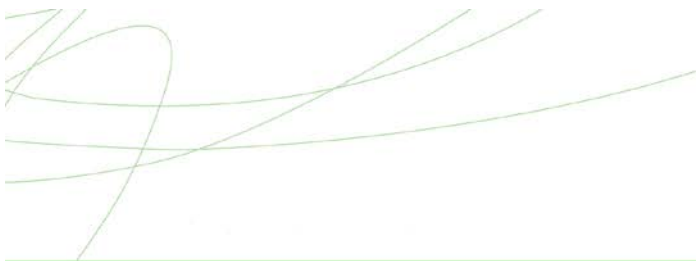
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energi bruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**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.

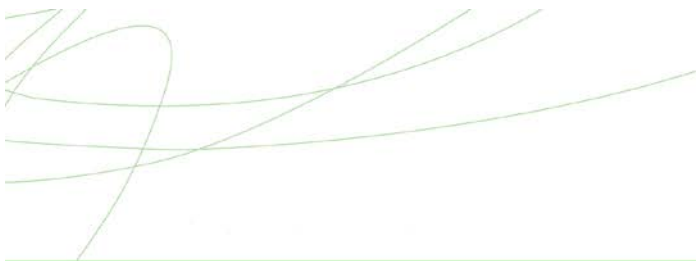
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.



## 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.

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med detaljert registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 1951

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 111

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

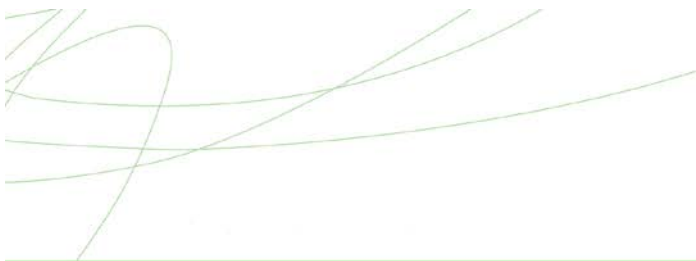
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hadlandshøyvegen 73

Postnr/Sted: 4362 VIGRESTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 02.09.2019 21:30:06

Energimerkenummer: A2019-1046027

Ansvarlig for energiattesten: Dumitru Mandru

Energimerking er utført av: Dumitru Mandru

Gnr: 77

Bnr: 93

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 171506646

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 5: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 8: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

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

## **Brukertiltak**

### **Tips 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.

### **Tips 2: 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.

### **Tips 3: 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.

### **Tips 4: 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.

### **Tips 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.

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

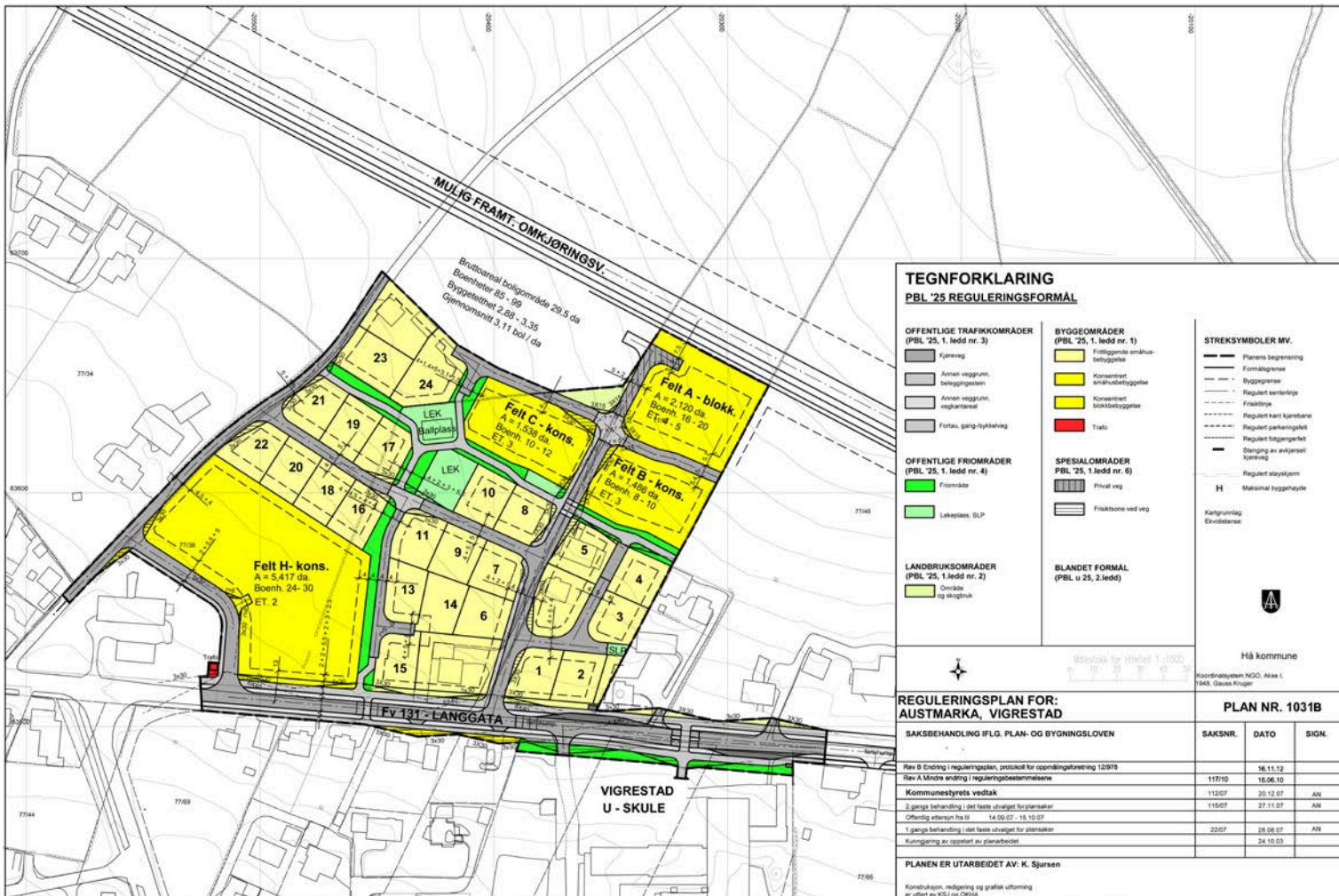
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- 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.

**Tips 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



### TEGNFORKLARING PBL '25 REGULERINGSFORMAL

<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b> (PBL '25, 1. ledd nr. 3)	<b>BYGGEOMRÅDER</b> (PBL '25, 1. ledd nr. 1)	<b>STREKSYMBOLER MV.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kjørveg</li> <li>Annens veggrunn, belegggesten</li> <li>Annens veggrunn, asfaltbetong</li> <li>Fortau, gang-lykkeløp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frittliggende småhus-betbyggelse</li> <li>Konservert småhusbetbyggelse</li> <li>Konservert blokkbetbyggelse</li> <li>Trials</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planens begrensning</li> <li>Formålsgrense</li> <li>Ryddegrense</li> <li>Regulert sentrløp</li> <li>Friaktning</li> <li>Regulert kant kjørefane</li> <li>Regulert parkeringsfelt</li> <li>Regulert tilgjengelighet</li> <li>Øvergang av anleggsmul. kjøring</li> <li>Regulert støykylm</li> <li>Maksimal bygghøyde</li> </ul>
<b>OFFENTLIGE FROMRÅDER</b> (PBL '25, 1. ledd nr. 4)	<b>SPELLOMRÅDER</b> (PBL '25, 1. ledd nr. 6)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fromside</li> <li>Lekeplass, SLP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privat veg</li> <li>Friaktning ved veg</li> </ul>	
<b>LANDBRUKSOMRÅDER</b> (PBL '25, 1. ledd nr. 2)	<b>BLANDET FORMÅL</b> (PBL u 25, 2. ledd)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Område og skogbruk</li> </ul>		

Hå kommune  
Koordinatsystem: NGC, Asse 1, 1948, Gauss Krüger

REGULERINGSPLAN FOR:  
**AUSTMARKA, VIGRESTAD**

SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR.	DATO	SIGN.
11710	16.06.10	
11207	25.12.07	AN
11507	27.11.07	AN
2207	28.08.07	AN
	24.10.03	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: K. Sjørsen

Konstruksjon, redigering og grafisk utforming er utført av KSG og DnVA

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
BUSTADOMRÅDET AUSTMARKA, VIGRESTAD, PLAN NR 1031  
Godkjent av kommunestyret 20.12.07, sak 112/07**

Mindre reguleringsendring i byggegrenser 15.06.2010, sak UTN 117/10

**§ 1 FELLESREGLAR**

- 1.1.1. T 1381, nov. 2001 frå Miljøverndepartementet er grunnlag for beskrivelse av planinnhaldet.
- 1.1.2. Formingsprinsippet ”universell utforming” skal leggast til grunn for planlegging og utbygging. Dvs. utforming av uteareal, offentleg veg, bygg, og atkomst mellom områda.
- 1.1.3. Ved planendringar skal arealutnyttinga utrekna for heile planområdet og vere minst 3 bustader per dekar.
- 1.1.4. Rådmannen kan foreta mindre justeringar av veg og tomtegrenser for å :  
- Tilpasse/kunne bevare tre, steingardar, større steinar o.l.  
- Betre/sikre utsikts-, innsikts- og solforhold.  
- Tilrettelegge for universell utforming.
- 1.1.5. Støttemurar skal oppførast i eller forblendast med naturstein.
- 1.1.6. I alle frisiktsoner skal det vere fri sikt i ei høgde på 0,5 m over plan på tilgrensende veger.
- 1.1.7. Det skal vere min. 3 m x 30 m fri sikt i avkøyringar frå dei enkelte byggefelt.
- 1.1.8. Det skal vere min. 2 m x 5 m fri sikt i avkøyringar frå ei enkelt bustadtomt.
- 1.1.9. I byggesøknad skal avkjørsel visast på situasjonskartet og det skal vere innteikna nødvendig frisikt.
- 1.1.10 For tomtene 1,2 og 15, og feltene A og H, må det ved søknad om byggetillatelse dokumenteres at støyforholdene er tilfredstillende. Aktuelle tiltak vil være fasadetiltak og lokal skjerming av uteplass

**§ 2 BYGGEOMRÅDA**

**2.1 Generelt**

- 2.1.1. Det kan bare godkjennast ein køyre- og atkomst til kvar byggefelt eller bustadtomt. Breidda på avkøyringa skal ikkje overstige 5 m. Illustrasjonsplanen viser meir enn 5 m fleire stader
- 2.1.2. Garasje kan plasserast utafor regulert byggegrense. Garasjar må likevel ikkje plasserast slik at dei bryt fastlagte grøntdrag eller at takutstikk går ut over eiga tomtegrense. Garasje kan plasserast med side eller bakkant inntil 1,0 m frå fortau/gang- og sykkelveg og 1,0 m til køyreveg der plassering ikkje er i strid med frisiktsoner for kryss/ avkjørsler. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal visast på situasjonsplanen som fylgjer søknad for bustaden sjølv om bustad og garasje ikkje skal byggast samtidig. Garasje /bod kan ha mønehøgde på inntil 5,0 m, og gesimshøgde 3,0 m.

---

Dykkar ref.	Vår ref.	Arkivkode	Stad/Dato
	07/392-22 1188/08 ANE	PLAN 1031	Varhaug, 17.01.2008

- 2.1.3 Det skal vere eit samla uteopphaldsareal per brukseining på min. 25 m<sup>2</sup>. Arealet skal vera eigna til føremålet

## **2.2 Frittliggande småhusbebyggelse**

### 2.2.1. Utnytting.

Tomtene kan utnyttast med inntil 30 % bebygd areal (%BYA). Garasje kjem i tillegg.

### 2.2.2. Byggehøgde.

Byggehøgde er 2 etasjar med maks. gesimshøgde 6,5 m og maks. mønehøgde 8,5m. Gesims- og mønehøgde skal målast frå gjennomsnittlig ny terrenghøgde omkring huset.

### 2.2.3. Garasje, carportar og biloppstillingsplasser.

Det kan tillatast oppført bygning for garasje, bod etc. med et bebygd areal (BYA) på inntil 50 m<sup>2</sup> samla per eigedom. Eventuell frittliggande bod etc. skal også medreknast i dette arealet. Det skal avsetjast areal til ein garasjeplass og ein oppstillingsplass for personbil per bustad. For eventuell ekstra brukseining skal det vere plass til eigen oppstillingsplass for ein bil.

Garasje/bod kan ha mønehøgde på inntil 5,0 meter, og gesimshøgde inntil 3,0 meter.

## **2.3 Konsentrert småhusbebyggelse (Feltene D, E, F, G og H)**

(punkt 2.3.gjeld alternativ A)

### 2.3.1. Bygningar.

Tomtene kan utbyggast med inntil 40 % bebygd areal (%BYA). Garasje kjem i tillegg.

Bygningane skal planleggast samordna, og det skal innsendes ein felles søknad om byggjeløyve for kvart delområde.

Søknaden skal innehalde utomhusplanar som viser garasjar/carportar, biloppstillingsplasser, boder, plass for renovasjonsbeholdarar, terrasseområde og skjermvegger.

### 2.3.2. Byggehøgde

Byggehøgde er 2 etasjar med maks. gesimshøgde 6,5 m og maks. mønehøgde 8,5m. Gesims- og mønehøgde skal målast frå gjennomsnittlig ny terrenghøgde omkring huset.

### 2.3.3. Garasje, carport og biloppstillingsplass.

Det kan tillatast oppført bygning for garasje, bod etc. med et bebygd areal (BYA) på inntil 30 m<sup>2</sup> samla per buening. Eventuell frittliggande bod etc. skal også medreknast i dette arealet. Det skal avsettast areal til ein garasjeplass og ein oppstillingsplass for personbil per bustad.

## **2.4 Konsentrert blokkbebyggelse (Feltene A, B og C)**

### 2.4.1. Bygningane.

Tomtene kan utbyggast med inntil 40 % bebygd areal (%BYA). Garasje kjem i tillegg.

Bygningane skal planleggast samla, og det skal innsendast ein felles søknad om løyve for kvart delområde.

Søknaden skal innehalde teikningar av bygningane med utomhusplanar som viser garasje/ carport, biloppstillingsplasser, boder, areal for renovasjonsbeholdarar, terrassar, skjermvegger og småbarnsleikeplassar.

Bygningane skal orienterast i forhold til tilgrensende veg, parallelt eller vinkelrett på denne, slik som bygningane er markert på illustrasjonsplanen.

- 2.4.2. Byggehøgde.  
Etasjetalet er vist i plankartet.  
Byggehøgde for felt A skal vurderast som eiga sak når høgder på omkøyingsvegen er fastlagt.
- 2.4.3. Garasje, carport og biloppstillingsplasser  
Det skal vere 1,0 biloppstillingsplass per brukseining. Det skal etablerast gjesteparkering/fellesparkering med 0,5 plass per buening.

### **§ 3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

- 3.1.1. Eventuelle støttemurar mot offentlig veg skal oppførast i naturstein. Dersom høyde vert over 0,5 m, må det sendast inn søknad.

### **§ 4 FRIOMRÅDA**

- 4.1. Småbarnsleikepassar kan etablerast i tilknytning til felt for konsentrert utbygging.  
Felt A skal ha eigen småbarnsleikeplass.
- 4.2. Det kan tillatast at fyllings- og skjeringsskråningar frå kommunale veger vert lagt ut i friområda.  
Fyllings- og skjeringsskråningar frå tomter kan ikkje godkjennast plassert inn i friområda.  
Etter søknad kan det oppførast støttemurar i naturstein med høgde på inntil 1 m.

#### **4.2 Anlegg for leik**

- 4.2.1. Retningsliner i kommunedelplan for ”leike- og grøntområder” skal nyttast til vurdering av behov for og plassering av leikeplass samt for utforming og møblering av desse.
- 4.2.2. Leikeområda med nødvendig gangatkomst må opparbeidast parallelt med utbygging av det enkelte delområde.

### **5. REKKEFØLGEKRAV**

- 5.1.1. Felt A kan ikkje byggjast ut før planar for omkjøringsvegen føreligg, og det er klarlagt at utbygging av feltet ikkje kjem i konflikt med denne..



# Eiendomskart for eiendom 1119 - 77/93//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	547,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6497103,32	<b>Øst</b>	308142,8

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6497113,08	308131,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,40	
2	6497111,12	308129,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	2,47	
3	6497096,42	308150,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,75	
4	6497105,27	308157,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,87	
5	6497104,26	308158,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
6	6497108,98	308163,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
7	6497129,42	308144,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,81	



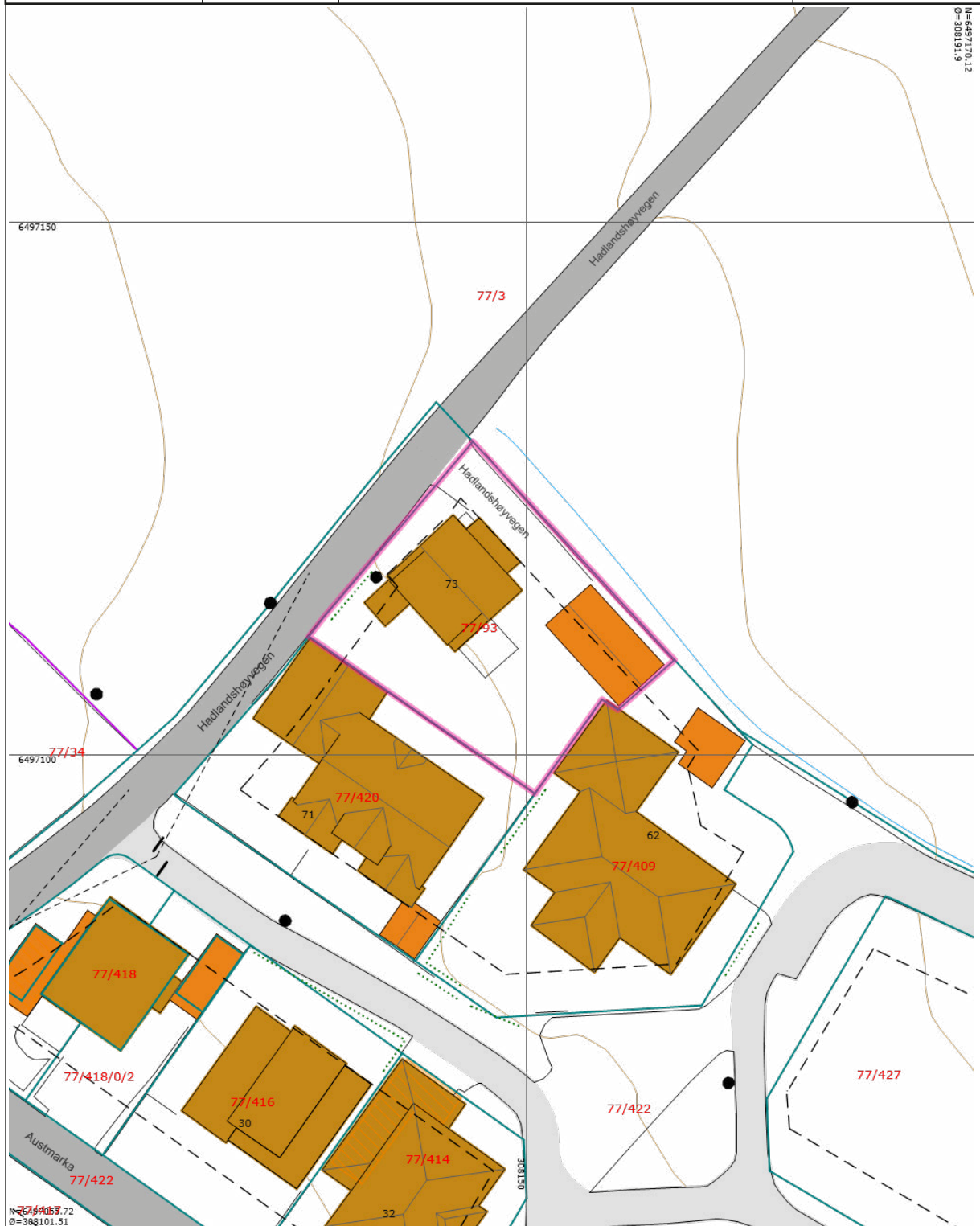
Hå kommune

## KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hadlandshøyvegen 73 4362 VIGRESTAD			
Annen info:				



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	 Byggegrense	 Frisiktlinje
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Steingjerde	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Byggetiltak
 Bolig	 Garasje og uthus	Eiendom
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kanal og grøft
 Høydekurve		
 Aktuell eiendom		



Skatteetaten

Dato  
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS  
Hoffsveien 4  
0275 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1119 HÅ**

Gnr 77      Bnr 93      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Hadlandshøyvegen 73, 4362 VIGRESTAD

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 646 461  
Som sekundærbolig:      kr 2 585 843

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Doknr: 777850 Tinglyst: 25.09.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## ERKLÆRING

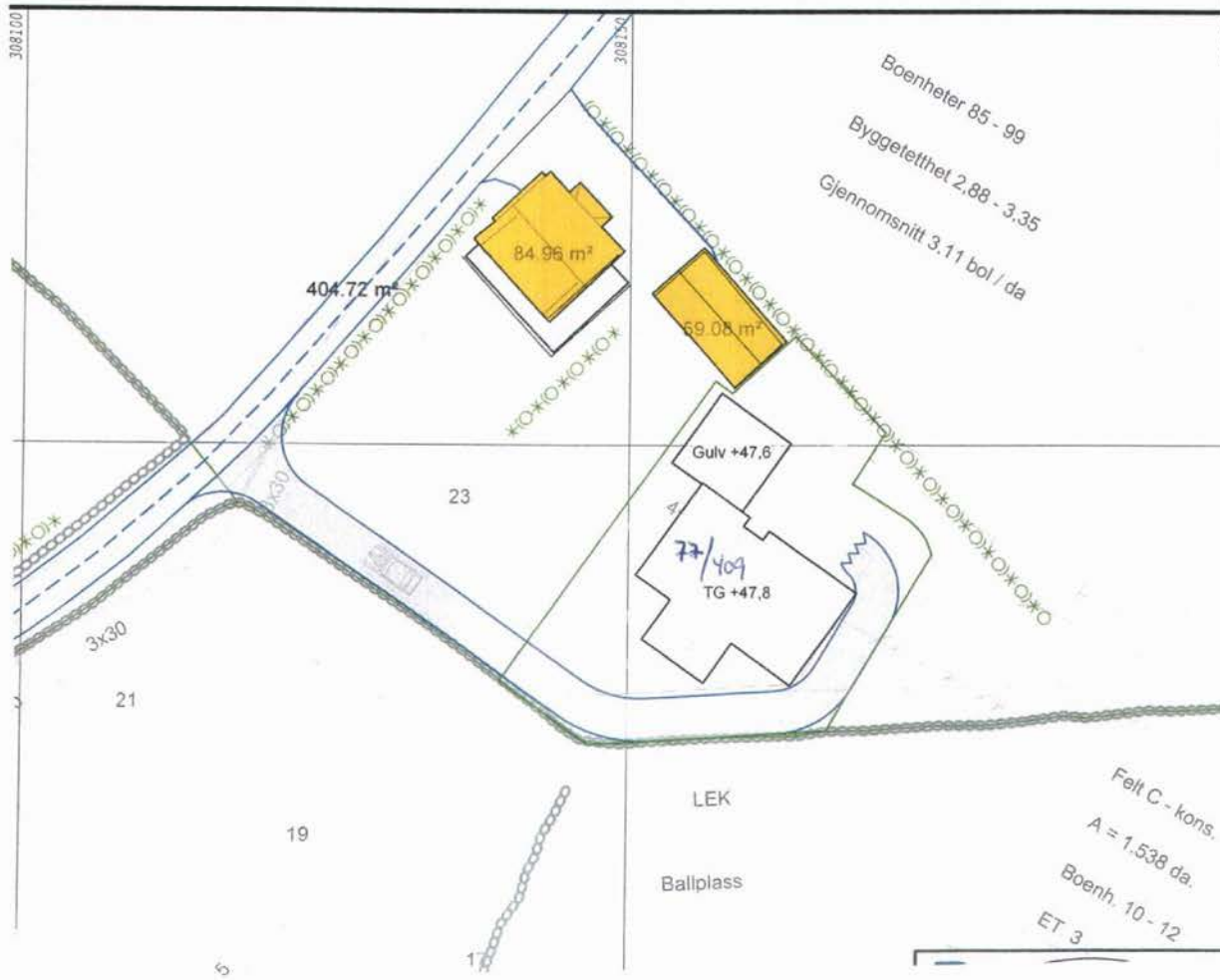
Eier av gnr. 77, bnr. 93 gir herved eiendommen gnr. 77, bnr. 409 vegrett som vist på vedlagte kart, inntil veg blir opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.  
Eiendommen gnr. 77, bnr. 409 gis også rett til å nytte eksisterende stikkledninger for vann og avløp tilhørende gnr. 77, bnr. 93.


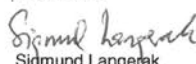
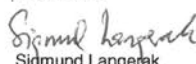
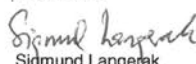

Erklæringen kan tinglyses som hefte på gnr. 77, bnr. 93 i Hå kommune.

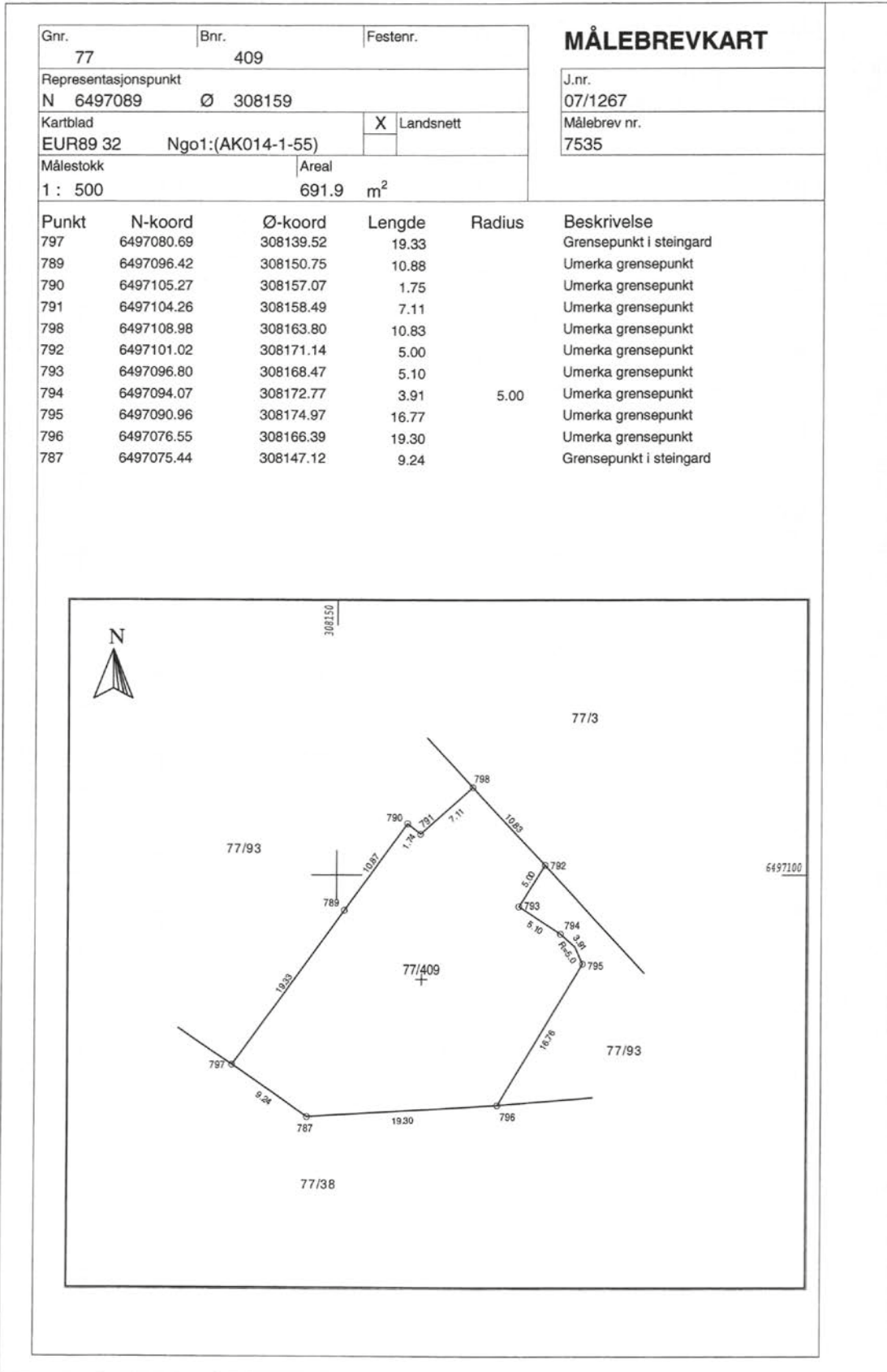
Vigrestad (dato): 27. 8. 2008

*Gunleiv Ødegård*

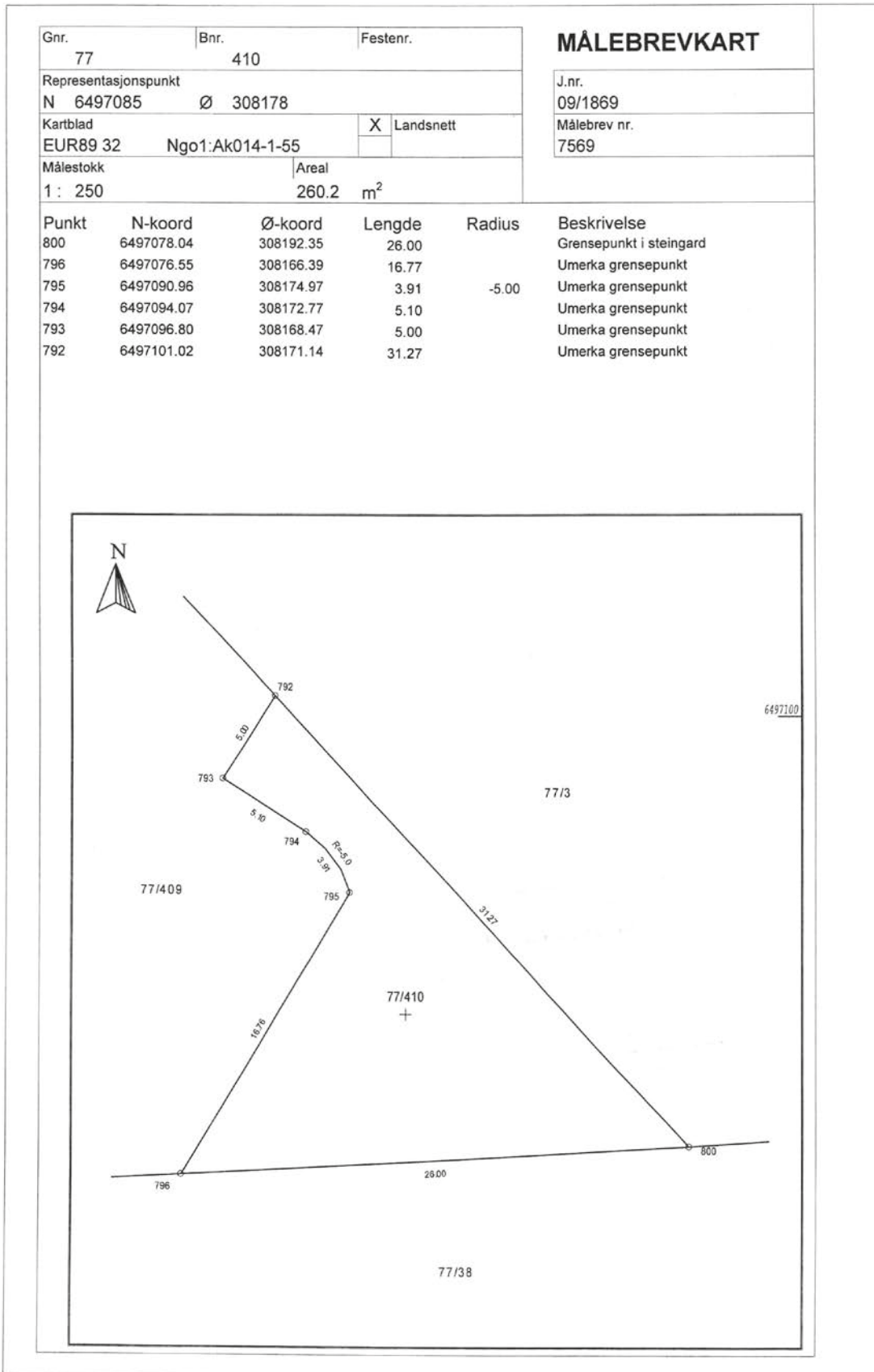
Gunleiv Ødegård  
personnummer:  
280222 [REDACTED]



<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Kommune</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p><b>Hå kommune</b> Org nr 964 969 590</p> </div> </div> </div> <p><b>Målebrev over</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 15%;">Gnr.</td> <td style="width: 15%;">Bnr.</td> <td style="width: 50%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Eiendom</b></td> <td><b>77</b></td> <td><b>409</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn / adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Areal</b></td> <td colspan="3">691.9 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	<b>Eiendom</b>	<b>77</b>	<b>409</b>			Bruksnavn / adresse			<b>Areal</b>	691.9 m <sup>2</sup>			<p><b>MÅLEBREV</b> <input type="checkbox"/> med grensejustering</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>J.nr.</td> <td>07/1267</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td>7535</td> </tr> <tr> <td>Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.</td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Delingsloven § 4-2 første ledd</b>        Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å <b>opprette</b> registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>	J.nr.	07/1267	Målebrev nr.	7535	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																				
<b>Eiendom</b>	<b>77</b>	<b>409</b>																					
	Bruksnavn / adresse																						
<b>Areal</b>	691.9 m <sup>2</sup>																						
J.nr.	07/1267																						
Målebrev nr.	7535																						
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.																							
<p><b>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</b></p>																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: right;"><b>Dato for forretningen</b></td> <td>27.08.2008</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Rekvirent</b></td> <td>Gunleiv Ødegård</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Bestyrer</b></td> <td>Sigmund Langerak</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Forretning</b></td> <td>Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 93</td> </tr> </table>		<b>Dato for forretningen</b>	27.08.2008	<b>Rekvirent</b>	Gunleiv Ødegård	<b>Bestyrer</b>	Sigmund Langerak	<b>Forretning</b>	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 93														
<b>Dato for forretningen</b>	27.08.2008																						
<b>Rekvirent</b>	Gunleiv Ødegård																						
<b>Bestyrer</b>	Sigmund Langerak																						
<b>Forretning</b>	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 93																						
<p><b>Underskrift</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Sted</td> <td style="width: 25%;">Dato</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Varhaug</td> <td>23.9.2008</td> <td style="text-align: center;">             Sigmund Langerak         </td> <td></td> </tr> </table>		Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Varhaug	23.9.2008	 Sigmund Langerak															
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																				
Varhaug	23.9.2008	 Sigmund Langerak																					
<p><b>GAB</b></p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div> <p>Registreringsstempel</p>	<p><b>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Dagbokstempel</p> <div style="text-align: center;">  <p>Doknr: 777787 Tinglyst: 25.09.2008            STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p> </div> </div>																						
<p><b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b></p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div>																							



<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Kommune</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <p><b>Hå kommune</b> Org nr 964 969 590</p> </div> </div> </div> <p><b>Målebrev over</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;">Gnr.</td> <td style="width: 20%;">Bnr.</td> <td style="width: 40%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Eiendom</b></td> <td><b>77</b></td> <td><b>410</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bruksnavn / adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Areal</b></td> <td colspan="3">260.2 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p><b>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: right;"><b>Dato for forretningen</b></td> <td>05.03.2009</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Rekvirent</b></td> <td>Gunleiv Ødegård</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Bestyrer</b></td> <td>Sigmund Langerak</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Forretning</b></td> <td>Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 93.</td> </tr> </table> <p><b>Underskrift</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Sted</td> <td style="width: 25%;">Dato</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> <td style="width: 25%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Varhaug</td> <td>5.3.2009</td> <td style="text-align: center;"><i>Sigmund Langerak</i></td> <td style="text-align: center;">Sigmund Langerak</td> </tr> </table> <p><b>GAB</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Registreringsstempel</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p><b>REGISTRERT I MATRIKSELKARTET</b></p> <p>05 MAR 2009</p> <p>HÅ KOMMUNE</p> </div> </div> <p><b>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Dagbokstempel</p> <div style="text-align: center;"> <p>Doknr: 166051 Tinglyst: 09.03.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p> </div> </div> <p><b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b></p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; margin-top: 10px;"></div>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	<b>Eiendom</b>	<b>77</b>	<b>410</b>			Bruksnavn / adresse			<b>Areal</b>	260.2 m <sup>2</sup>			<b>Dato for forretningen</b>	05.03.2009	<b>Rekvirent</b>	Gunleiv Ødegård	<b>Bestyrer</b>	Sigmund Langerak	<b>Forretning</b>	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 93.	Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Varhaug	5.3.2009	<i>Sigmund Langerak</i>	Sigmund Langerak	<p><b>MÅLEBREV</b> <input type="checkbox"/> med grensejustering</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>J.nr.</td> <td>09/1869</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td>7569</td> </tr> <tr> <td>Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.</td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Delingsloven § 4-2 første ledd</b>        Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>	J.nr.	09/1869	Målebrev nr.	7569	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																																				
<b>Eiendom</b>	<b>77</b>	<b>410</b>																																					
	Bruksnavn / adresse																																						
<b>Areal</b>	260.2 m <sup>2</sup>																																						
<b>Dato for forretningen</b>	05.03.2009																																						
<b>Rekvirent</b>	Gunleiv Ødegård																																						
<b>Bestyrer</b>	Sigmund Langerak																																						
<b>Forretning</b>	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 77 bnr 93.																																						
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																																				
Varhaug	5.3.2009	<i>Sigmund Langerak</i>	Sigmund Langerak																																				
J.nr.	09/1869																																						
Målebrev nr.	7569																																						
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.																																							



Skpt. 200. -

Db. Nr. 5710 1970  
Innen Herredsrett 30/10

## S k j ø t e .

Undertegnede arvinger etter Sverre P. Ødegård, født 13/6-1915, som døde 30/8-1970, og som alle er myndige, skjeter og overdrar hermed eiendommen "Nylund" av Vigrestad gnr. 77 bnr. 72 av skyld 2 øre i Hå, med rettigheter og forpliktelser, til avdødes bror Per P. Ødegård, født 28/4-1913, for kjøpesum kr. 20,000.00, som er ordnetg.

På den solgte eiendomm er der nedsatt klatingskum for grøfte- og overflatevann, og vedlikeholdetg av denne kum påhvilerkj kjøperen. Fra nevnte kum går hovedgrøft langs gårdsvegen til åpen bekk. I denne hovedgrøft går krocak- og grøftevann fra Gunleiv Ødegårds eiendom "Vonheim" av Vigrestad gnr. 77 bnr. 93 i Hå. Vedlikeholdet av denne hovedgrøft skal påhvile gar. 77 bnr. 72 og bnr. 93 med like andel. Denne vedlikeholdsplikt av hovedgrøften skal og anmerkes som hefte på gar. 77 bnr. 93 i Hå.

Kostnaden med overdragelsen betales av arvingene (boet).

Vigrestad, den 21. oktober 1970.

For Sverre P. Ødegårds arvinger i h.t.  
fullmakt:

Gunleiv Ødegård Otto Ødegård

Vedtas som kjøper:

Per Ødegård  
Lisa Ødegård.

Det attesteres at skjøtet er underskrevet i vårt nærvær og at utstederne er over 21 år.

Brithild Ødegård Maria Ødegård

# Nabolagsprofil

Hadlandshøyvegen 73 - Nabolaget Vigrestad øst - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



## Offentlig transport

Vigrestad stasjon Linje L5	11 min 1 km
Nesheim Linje 57	15 min 14.6 km
Stavanger Sola	49 min

## Skoler

Vigrestad storskule (5-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Vigrestad skule (1-4 kl.) 218 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 17.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	26 min 23 km

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

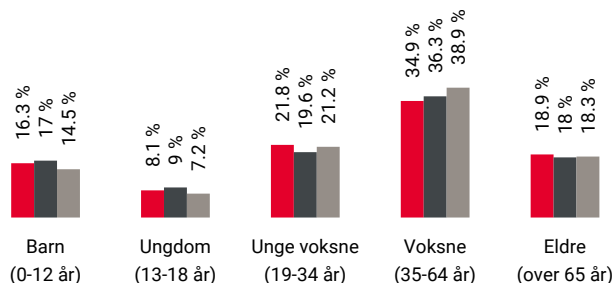
Bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Vigrestad barnehage (1-5 år) 123 barn	9 min 0.8 km
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 3.6 km
Tjemslandshagen barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 7 km

## Dagligvare

Coop Extra Vigrestad Post i butikk, PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Vigrestad	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Gateparkering

Lett 92/100



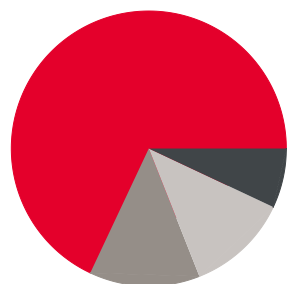
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

	Vigrestad storskule Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min	0.7 km
	Vigrestadvegen nærmiljøanlegg Ballspill	10 min	0.9 km
	Klubben Treningssenter	14 min	
	Varhaug Pulsen	10 min	

## Boligmasse

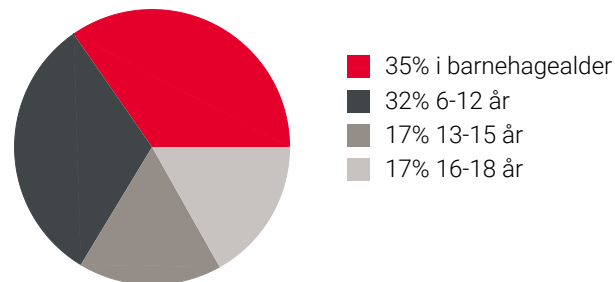


- 68% enebolig
- 7% rekkehus
- 13% blokk
- 12% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Nærbø	17 min
	Vitusapotek Vigrestad	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

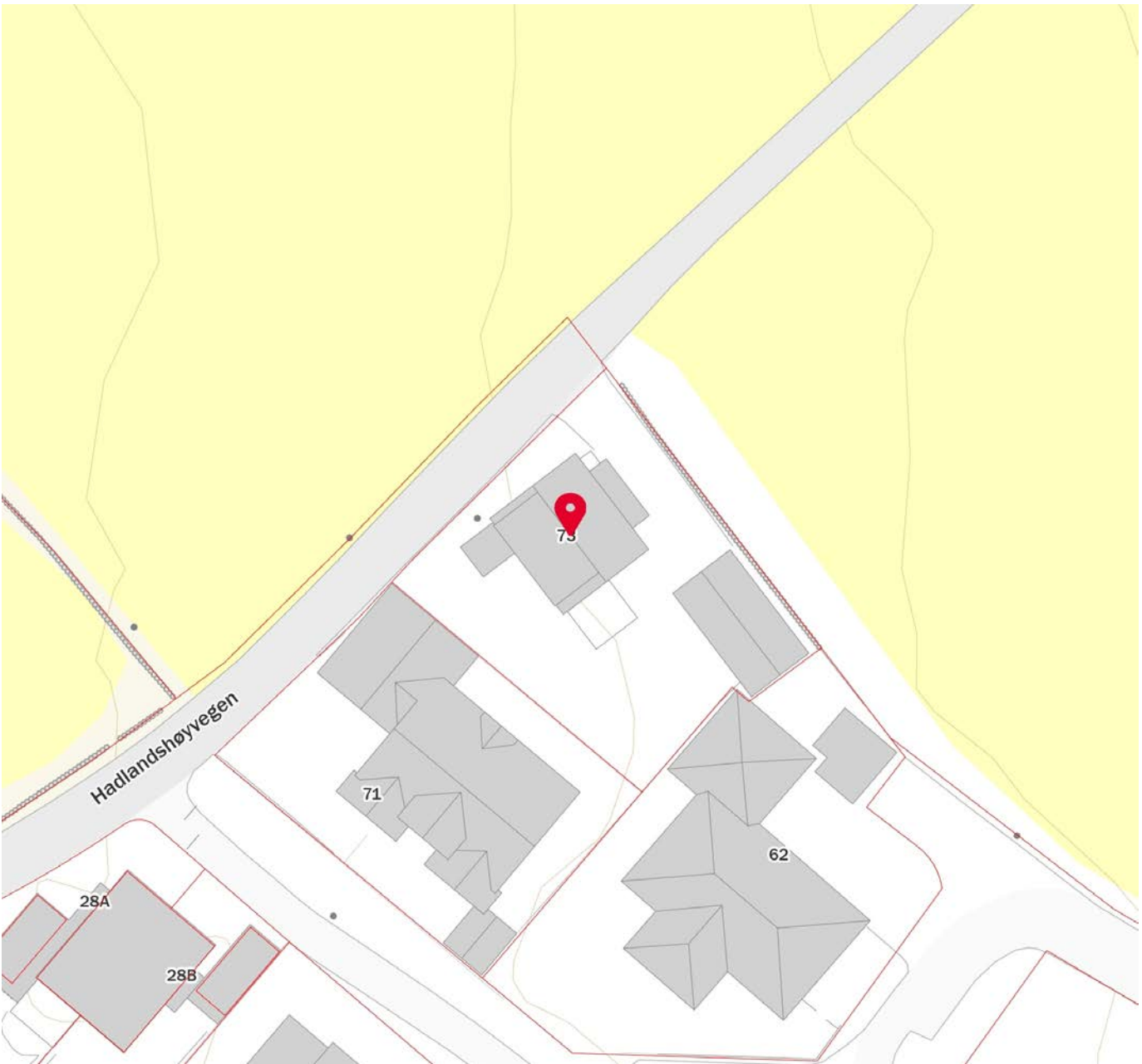


0% 43%

- Vigrestad øst
- Vigrestad
- Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Hadlandshøyvegen 73  
4362 VIGRESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Joveig Junge

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 932 11 920  
**E-post:** joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre