



aktiv.

Bygdaveien 98B, 4333 OLTEDAL

**Oltedal - Tiltalende enebolig med optimale planløsninger - 4 soverom - 2 bad - Dobbel garasje. Flott utsikt.**



Eiendomsmegler MNEF

## Mona Mork

**Mobil** 958 96 103

**E-post** mona.mork@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 Sandnes. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 690 000,-

**Omkostn.:** Kr 118 490,-

**Total ink omk.:** Kr 4 808 490,-

**Selger:**  
Roy Liberg  
Irina Liberg

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2009

**BRA-i/BRA Total** 290/290 kvm

**Tomtstr.:** 1461.8 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 4

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 357

**Oppdragsnr.:** 1405240211

# Idylliske Oltedal!

Vi har gleden av å presentere Bygdaveien 98B - en kjekk enebolig i idylliske Oltedal. Boligen er innholdsrik med mange gode løsninger som bidrar til en praktisk hverdag - romslig stue- og kjøkken løsning med utgang til både hagestue og terrasse, 4 soverom, 2 bad, skjermet hage og dobbel garasje. Boligen er omgitt av vakker natur og rolige omgivelser, denne boligen kan være et drømmested for deg som ønsker å bo i harmoni med naturen. Med Oltedals flotte turområder og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, kan du glede deg til å utforske alt dette vakre området har å tilby. Det er også gode fasiliteter som butikker, skole, barnehage og Oltedal flerbrukshall i gangavstand.

Her vil du trives - Velkommen til visning!





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 290 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 290 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 141 m<sup>2</sup> Entre/hall, badstu, biinngang, bad/vaskerom, stue/kjøkken (ikke godkjent), soverom (ikke godkjent), dobbel garasje, bod, lager, rep.rom/bod, teknisk rom.

#### 2. etasje

BRA-i: 149 m<sup>2</sup> Gang, 4 soverom, wc, bad, vaskerom, stue og kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

30 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Dobbelgarasje med bod og lager i underetasje inngår BRA-i.

Areal terrasser ca. 30 m<sup>2</sup> TBA må betraktes som ca.

Areal balkong og utv. vedbod på ca. 5 m<sup>2</sup> er ikke nærmere vurdert.

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

### Tomtestørrelse

1461.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt 1461 kvm.

### **Beliggenhet**

Boligen har en kjekk beliggenhet i Oltedal. Nærhet til butikk, lekeplasser, idrettsanlegg, og bussholdeplass. Gangavstand til barnehage, barne- og ungdomskole med svømmehall. Oltedal har fått en ny og flott flerbrukshall på ca 2600 kvm, dette blir det nye samlingspunktet i Oltedal. Her blir det idrett og folkehelse, kulturformål, konserter og mye mer.

Flotte tur og bademuligheter i nærmiljøet.

Fra Oltedal er det ca. 15 minutters kjøretur til Ålgård og 25 minutter til Sandnes.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Skolekrets**

Oltedal.

### **Bygningssakkyndig**

Walther Schoenmaker

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig oppført i 2009, bygget av Nordbohus.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Treskjille i etasjeskiller.

Betong på grunn.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt kan transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påførte og kledd.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

#### Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på dreng, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmurplast anbefales etablert. - Klemlist/ grunnmursbeslag er etablert der det er synlig etter befaring ifølge eier.

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

- Det registreres noe glipper/riss og enkelte mindre løse steiner i forstøtningsmuren, det er ikke montert gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng.

Berørt område er dermed ikke sikret mot fall/klatring (barna sikring). - Støttemur i betong ved felles innkjørsel til gårdsrommet er for lavt, under 90 cm, gjerde kan vurderes

etablert ifbm sikring mot fall. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

#### Anbefalte tiltak

Påpekte forhold utbedres. Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

TG\_3 Gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng.

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. - Rekkverkshøyden på balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

- Enkelte søyler til understøtte balkong er i nær kontakt med terreng og kan dermed være utsatt for fukt.

- Tak overbygg ved terrasse er oppført i senere tid, vridning i takbjelker, glipper/vridning i innkledd skillevegg terrasse, det er ikke brukt forankrings beslag eller takrenne.

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

- Terrasse, deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

- Det er ikke etablert rekkverk/håndlist ved utvendig trapp. Åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkong. - Dette er nå utbedret og åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkongen er tettet igjen etter befaring ifølge eier.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loft kun besikket fra lofts luke. Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Deler av isolasjon ligger noe ujevnt. Det er ikke lagt gulv på loftet og evt. oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater i 1. etasje.

### Anbefalte tiltak

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger

### Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

TG.2- noe knirk i overgang terskel/gang 1.etasje innvendig trapp.

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Røranslegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. TG.2\_ Automatisk reguleringsventil er i ustand, for mer info om anlegg og tilstand konferer eier.

### Anbefalte tiltak

Automatisk reguleringsventil er i ustand anbefales kontrollert/utbedret.

## Varmesentral

### Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Automatisk reguleringsventil er i ustand, enkelte varmekurser behandles manuelt.

TG.2 \_ Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/vaskerom \_

1.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG.2\_begrunnes med at det er påvist mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad/vaskerom \_ 2.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG.2\_Mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i dusj noe misfarging i belegg i dusj. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg. - Dette er nå utbedret og tetningsmassene rundt avløpsrør under vaskene i hele huset er nå utført, ifølge eier.

Forhold som har fått TG3:

INGEN.

### **Hvitevarer**

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

### **Parkering**

Parkering i dobbel garasje. Flere biloppstillingsplasser i romslig gårdsrom.

### **Diverse**

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.



## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme. Peisovn i stue.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

### Kommunale avgifter

Kr 22 039 pr. 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 3 986 pr. 2024

### Formuesverdi primær

Kr 1 271 307 pr. 2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 830 966 pr. 2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 357 i Gjesdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1122/14/357:

12.10.2009 - Dokumentnr: 763667 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:1122 Gnr:14 Bnr:75

10.03.2008 - Dokumentnr: 202810 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1122 Gnr:14 Bnr:75

10.03.2008 - Dokumentnr: 202822 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:14 Bnr:75  
Bestemmelse om vannledning  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest foreligger datert 09.07.2009.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøkken/stue og soverom i 1. etasje ikke er søkt om og godkjent som rom for varig opphold. Overbygget på terrasse/hagestue er heller ikke søkt om og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig.

PlanId 202101

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.09.2023

Delarealer Delareal 20 kvm

Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Delareal 1 442 kvm

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

PlanId 202101

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

PlanId 19790003

Navn Ustigbakken, Oltedal

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 29.03.1976

Delarealer Delareal 20 kvm

Formål Annet friområde

Utdyp. a

### **Adgang til utleie**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Etter 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

118 490 (Omkostninger totalt)

133 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 808 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 823 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 826 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 118 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Mona Mork

Eiendomsmegler MNEF

mona.mork@aktiv.no

Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3

4306 Sandnes

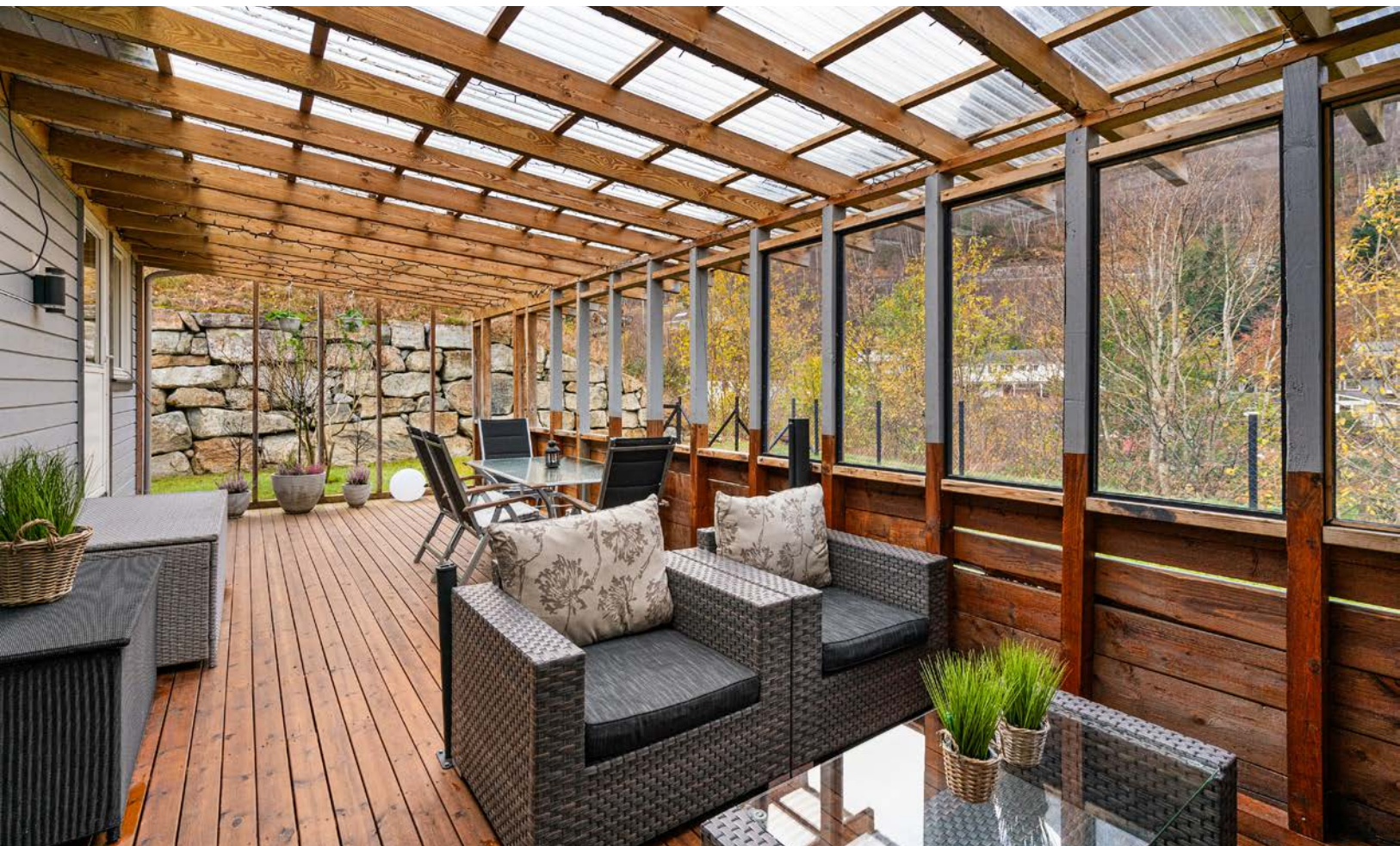
Tlf: 517 78 000

### **Salgsoppgavedato**

07.11.2024

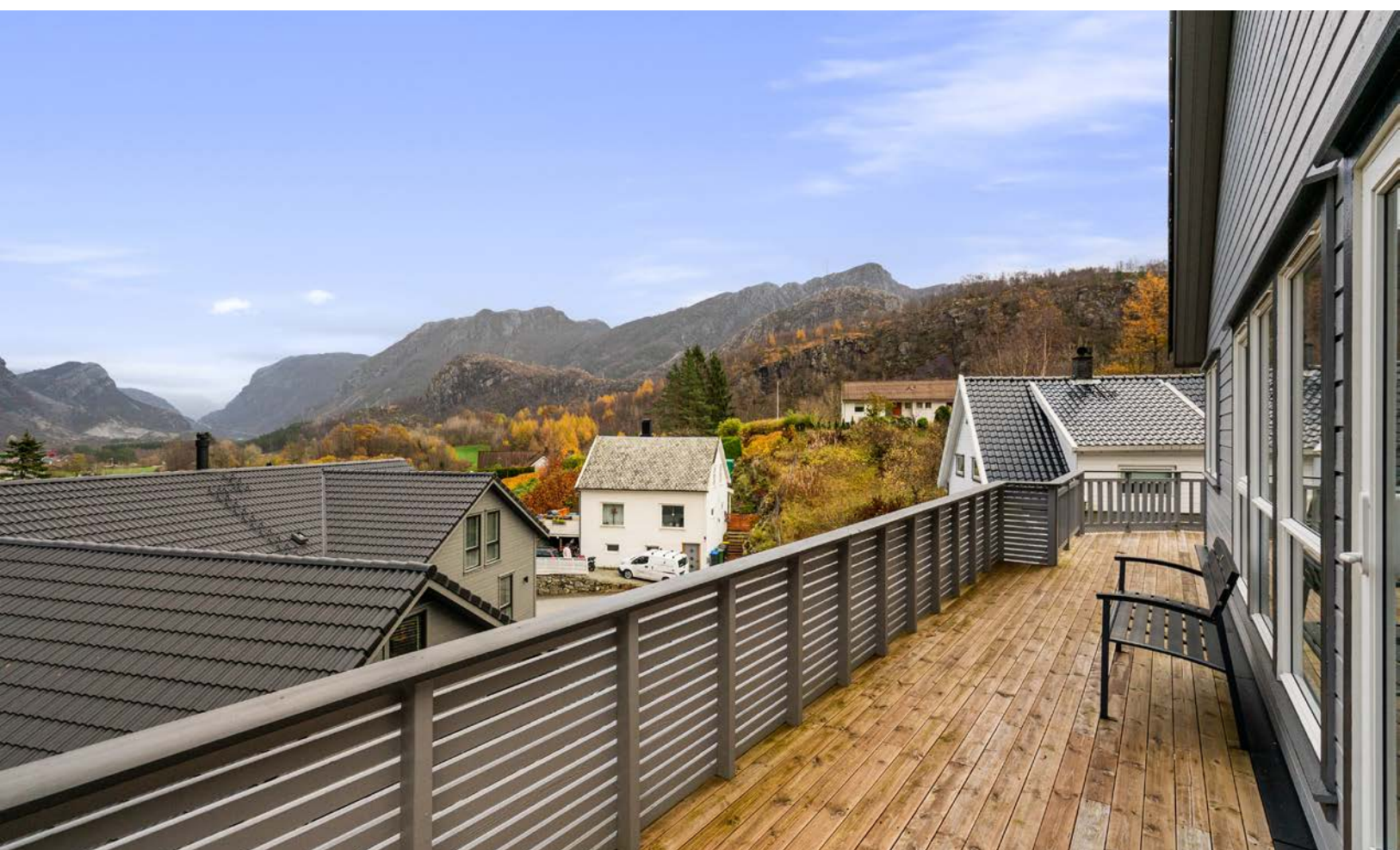


Boligen er omgitt av vakker natur og rolige omgivelser, denne boligen kan være et drømmested for deg som ønsker å bo i harmoni med naturen.



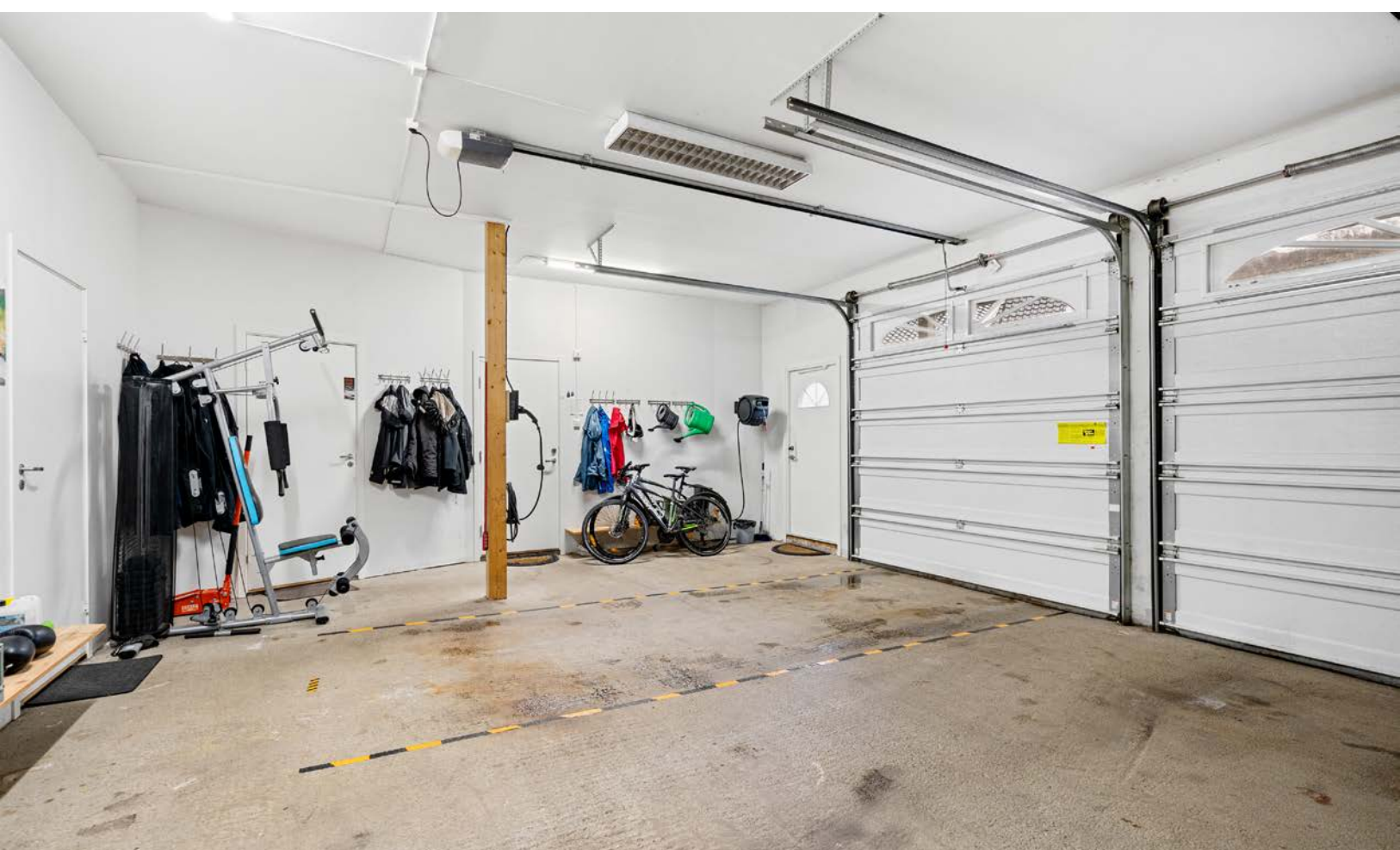






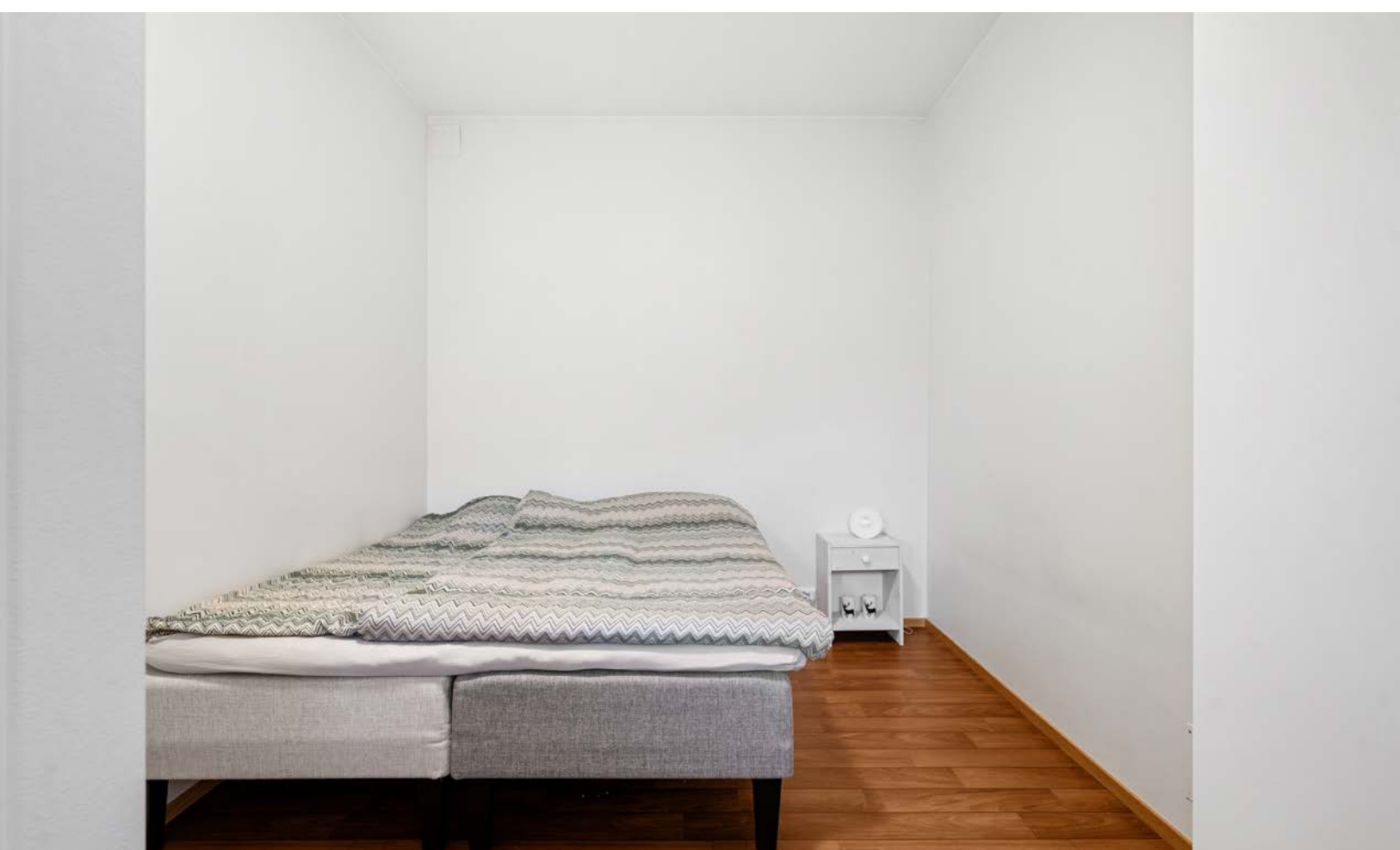












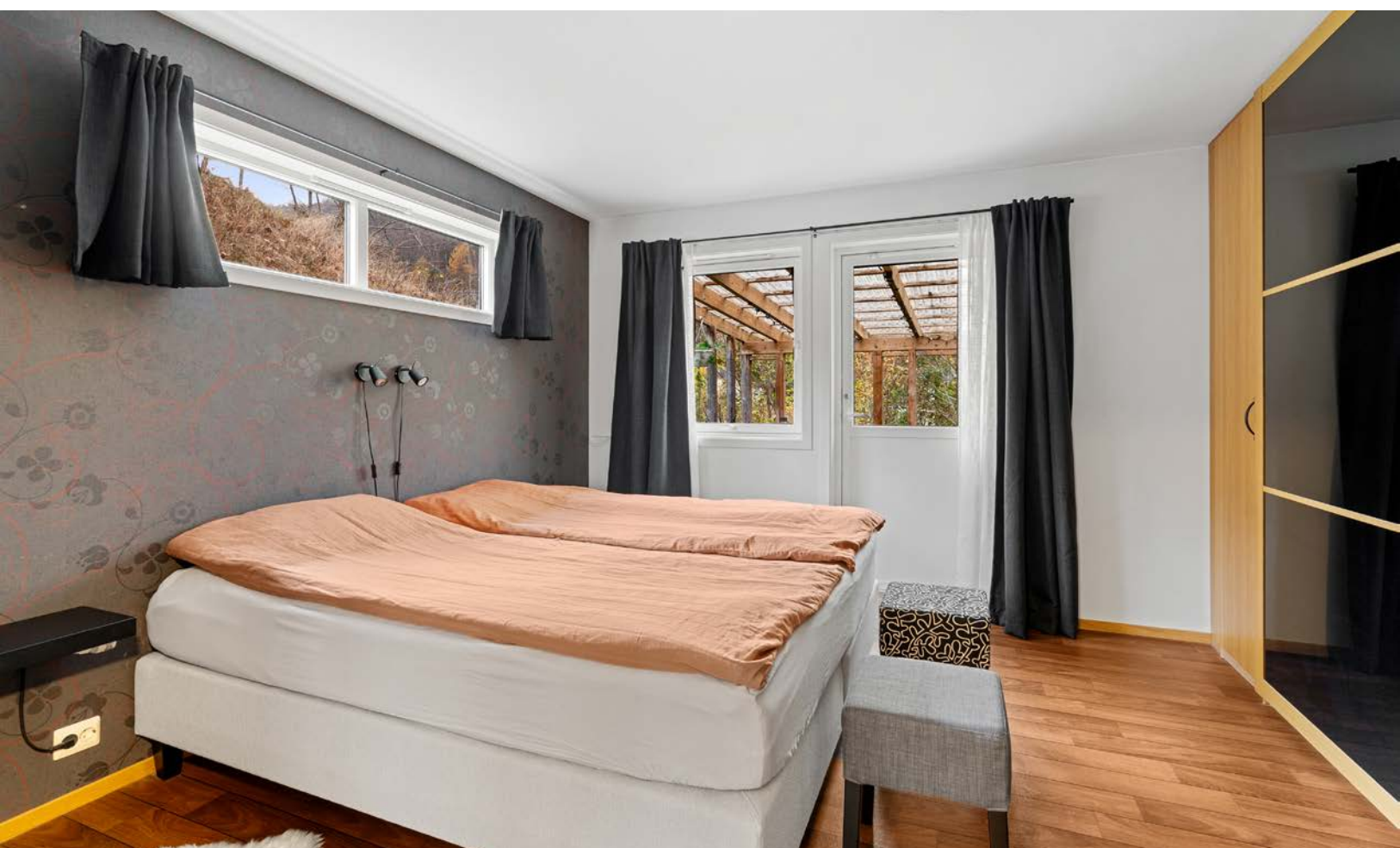


1. etasje består av entrè,  
stue/kjøkken (ikke søkt om),  
soverom (ikke søkt om), bad og badstue.



I hovedetasjen finner du fire soverom.







Et større bad og et ekstra gjestetoalett gjør at det ikke blir kø om morgenen.

Eget vaskerom i kombinasjon med bi-inngang.



Stuen er det perfekte rommet for avslapping, familietid og peiskos



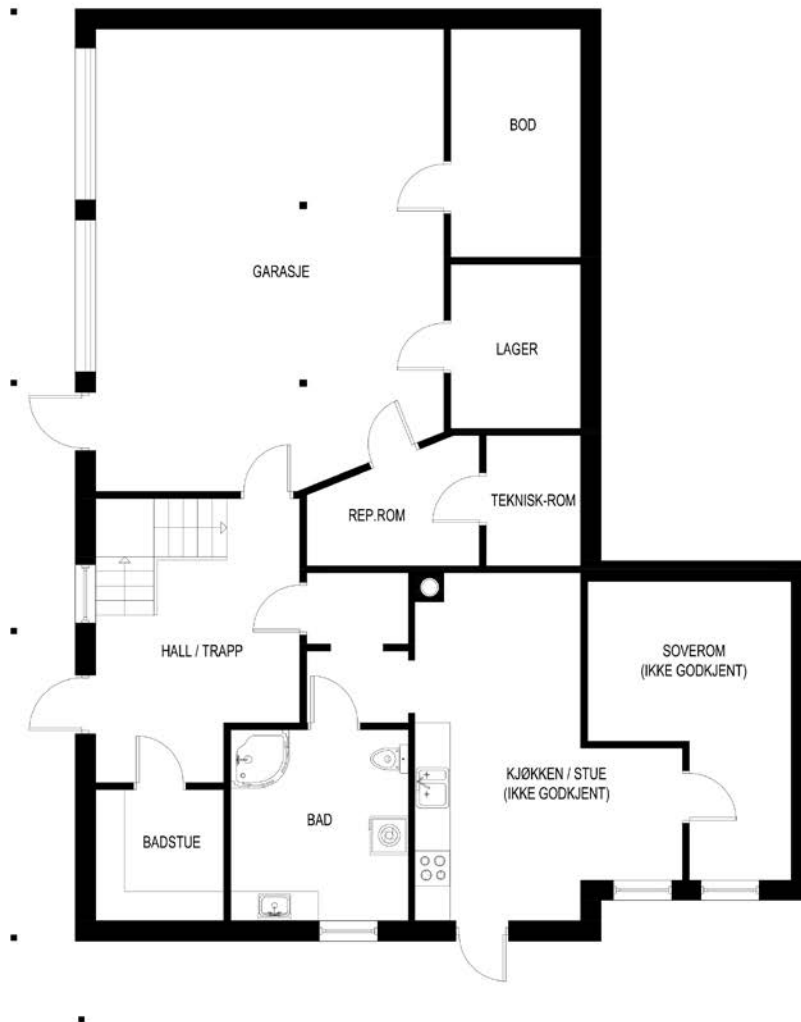






Et prima kjøkken for deg  
som liker å lage mat!





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

1. etasje.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

2. etasje.

# Vedlegg

# Bygdaveien 98 B 4333 OLTEDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

BRA: 290 m<sup>2</sup>

BRA-i: 290 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

23

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24620>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt kan transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påførte og kledd.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

##### Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmursplast anbefales etablert.

- Klemlist/ grunnmursbeslag er etablert der det er synlig etter befaring ifølge eier.

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

- Det registreres noe glipper/riss og enkelte mindre løse steiner i forstøtningsmuren, det er ikke montert gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng.

Berørt område er dermed ikke sikret mot fall/klatring (barna sikring).

- Støttemur i betong ved felles innkjørsel til gårdsrommet er for lavt, under 90 cm, gjerde kan vurderes etablert ifbm sikring mot fall.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

##### Anbefalte tiltak

Påpekte forhold utbedres.

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

TG...3 Gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng Estimert kostnad kr. 10 000,-

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

- Enkelte søyler til understøtte balkong er i nær kontakt med terreng og kan dermed være utsatt for fukt.

- Tak overbygg ved terrasse er oppført i senere tid, vridning i takbjelker, glipper/vridning i innkledd skillevegg terrasse, det er ikke brukt forankrings beslag eller takrenne. Terrassegulv er montert utenpå kledning.

Dette medfører kan større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

- Terrasse, deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

- Det er ikke etablert rekkverk/håndlist ved utvendig trapp.

Åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkong.

- Dette er nå utbedret og åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkongen er tettet igjen etter befaring ifølge eier



### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loft kun besikket fra lofts luke.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Deler av isolasjon ligger noe ujevnt.

Det er ikke lagt gulv på loftet og evt. oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater i 1. etasje.

### Anbefalte tiltak

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

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

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

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger

### Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

TG.2- noe knirk i overgang terskel/gang 1.etasje innvendig trapp.

---

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

TG.2\_ Automatisk reguleringsventil er i ustand, for mer info om anlegg og tilstand konferer eier.

### Anbefalte tiltak

Automatisk reguleringsventil er i ustand anbefales kontrollert/utbedret.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Automatisk reguleringsventil er i ustand, enkelte varmekurser behandles manuelt.

TG.2 \_ Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Våtrom: Bad/vaskerom \_ 1.etasje.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG.2\_begrunnes med at det er påvist mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk.  
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom \_ 2.etasje.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG.2\_Mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i dusj noe misfarging i belegg i dusj.  
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

- Dette er nå utbedret og tetningsmassene rundt avløpsrør under vaskene i hele huset er nå utført, ifølge eier.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**29.10.2024**

Rapportdato  
**19.11.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Irina Liberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Roy Liberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**

Telefon: **48055432**

Firma: **Borg Takst AS**

Epost: **ws@borg-takst.no**

Adresse: **Jernbanegata 4, 4340 Bryne**

**BORG TAKST AS**



#### Om bygnings sakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland, tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg,

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap. Gjærne ta kontakt for en hyggelig prat.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Bolig er innredet med en hybel i underetasje, det er ikke foretatt kontroll om evt. bruksendring eller godkjenninger foreligger.

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

Badstue og tilbehør i underetasje er ikke funksjonstestet eller nærmere vurdert.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, er ikke vurdert med tilstand. F.eks., carport, innvendig dører osv.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Flytting av møbler/inventar for tilkomst til bygningsdeler, installasjoner og innretninger begrenses til det områder som er mest utsatt. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Bygdaveien 98 B, 4333 Oltedal**

Kommunenr: **1122**

Gårdsnr: **14**

Bruksnr: **357**

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

**2009 - Eiendomsverdi på nett**

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Oltedal, i Gjesdal kommune.

#### Bebyggelse.

Enebolig oppført i 2009, bygget av Nordbohus.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Betongdekke i underetasje trebjelkelag mellom etasjer ellers.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

#### Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med vinyl belegg.

Innvendige vegger med tapetsert/malte overflater.

Himling i malte overflater og listefri himling.

#### Oppvarming.

Vannbåren varme med varme i gulvet, vedovn

#### Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, asfaltert i gårdsrom.

Parkering i gårdsrommet og plass til 2 biler i (dobbel) garasje.

#### Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsmerknings som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

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

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

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009-	Kjeller innredet av Nordbohus i 2009. 2015 oppført en skillevegg mot soverom og	Ja
2015	skillevegg i gang/hall i 1.etasje i regi av eier, fagfolk skal vær brukt på teknisk anlegg (Rør/EL). Kvittering fra Torland Rør AS, og samsvarserklæring fra Sinus Elektro AS fremvist.	

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	141	141	0	0	0
2. etasje	149	149	0	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>290</b>	<b>290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	141	71	70	Entre/hal, badstua, bi-inngang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.	Dobbel garasje, bod, lager, rep.rom/bod, teknisk rom.,
2. etasje	149	149	0	Gang, 4 soverom, wc, bad, vaskerom, stue, kjøkken.	Loft: kryp loft areal er ikke målbare.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>290</b>	<b>220</b>	<b>70</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Dobbelgarasje med bod og lager i underetasje inngår BRA-i.

Areal terrasser ca. 30 m<sup>2</sup> TBA må betraktes som ca.

Areal balkong og utv. vedbod på ca. 5 m<sup>2</sup> er ikke nærmere vurdert.

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt kan transporteres nedover grunnmuren og legger seg på insiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påførte og kledd.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmurplast anbefales etablert.</p> <p>- Klemlist/ grunnmursbeslag er etablert der det er synlig etter befaring ifølge eier.</p>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
<p>Morenemasse, ikke frostsikker, ifølge eier.</p> <p>Iht kart fra NVE ligger eiendommen rett utenfor aktsomhets område for skredanalyses område, grunn rundt eiendommen er ellers ikke vurdert.</p>	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Grunnmur er malt over.

## 6.3 Støttemur



### Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

### Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

- Det registreres noe glipper/riss og enkelte mindre løse steiner i forstøtningsmuren, det er ikke montert gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng. Berørt område er dermed ikke sikret mot fall/klattring (barna sikring).
- Støttemur i betong ved felles innkjørsel til gårdsrommet er for lavt, under 90 cm, gjerde kan vurderes etablert ifbm sikring mot fall.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påpekte forhold utbedres.  
Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.  
TG\_3 Gjerde på forstøtningsmur mot nabo øvre del terreng Estimert kostnad kr. 10 000,-



Felles innkjørsel

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Underetasjen ble innredet i 2015.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
<p>Det er foretatt fuktmåling i vegg via hulrom under samleskap teknisk rom, det ble ikke registrert fukt. Det er foretatt stikkprøver med fukt søk i overflate påførte vegger mot rom under terreng, det ble ikke påvist symptomer på fukt på befaringsdagen.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tak overbygg ved terrasse er oppført i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.</li> <li>- Enkelte søyler til understøtte balkong er i nær kontakt med terreng og kan dermed være utsatt for fukt.</li> <li>- Tak overbygg ved terrasse er oppført i senere tid, vridning i takbjelker, glipper/vridning i innkledd skillevegg terrasse, det er ikke brukt forankrings beslag eller takrenne. Terrassegulv er montert utenpå kledning.</li> <li>- Dette medfører kan større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</li> <li>- Terrasse, deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.</li> <li>- Det er ikke etablert rekkverk/håndlist ved utvendig trapp.</li> </ul> <p>Åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkong.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dette er nå utbedret og åpninger i bunn gjerde og trinn opp til balkongen er tettet igjen etter befaring ifølge eier</li> </ul>	
<b>TG-2</b>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold anbefales.	



## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør ved bi-inngang i underetasje er montert i senere tid ifølge eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Vinduer og dører (Nordan) er fra i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.</p>	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Fasader er spylt/vasket før salg, ukjent nå det ble sist malt overflatebehandling kan anbefales. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. TG.2_ Sprekk 2 stk. påvist i nedre bord utv. kledning i hjørner ved balkong, beslag i bunn ligger tett inntil kledning, men luftning bak er ivaretatt. Luftning etablert bak kledning synlig fra under balkong.</p>	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Loft kun besikket fra lofts luke. Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Deler av isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Deler av isolasjon ligger noe ujevnt. Det er ikke lagt gulv på loftet og evt. oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater i 1. etasje.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
<p>Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning på sikt. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 25 - 35 år.</p>	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

## 6.11 Takteking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-1**

Det er etablert balkong og takutstikk ved det mest utsatte steder, det er derfor ikke krav til snøfanger. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten i gangfelt over balkong. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

**6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Betongdekke
Stedstøpt plate i betong, etasjeskille i trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

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

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.  
 Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.  
 Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.  
 TG.2- noe knirk i overgang terskel/gang 1.etasje innvendig trapp.

**6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-1**

Pipe over tak med påmontert beslag.  
 Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.  
 Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på inspeksjon/feiekontroll.  
 På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning i 1.etasje fra Ikea med profilerte fronter i lys eik og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.  
- Mindre hakk i benkeplate.  
Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer over tid.

Kjøkkeninnredning i underetasje fra Ikea med røde slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.  
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Tegninger er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Deler av areal i underetasje er innredet av eier i senere tid, det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, ukjent om bruksendring foreligger.  
Ifølge eier ble det satt opp to vegger i kjøkken i 1.etasje i senere tid, for mer info konferer eier/selger.

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene, underetasje anses som en del av bolig.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Ferdigattest for bolig med garasje på gnr. 14 bnr. 357, Bygdaveien 98 B, Oltedal datert 09.07.2009

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
<p>God takhøyde i underetasje snitt ca.294 cm.          Innredet areal i kjeller ukjent om bruksendring foreligger tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.          Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu.          Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreinsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja

### Oppsummering av toalettrom

TG-1

Normale bruks-aldersslitasjer.  
 - Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.  
 Vegghengt toalett fra 2009 det var ikke kjente krav om dokumentasjon på oppførings tidspunkt toalett ble installert slik det er i dag.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, og slitasje i overflater. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med innredning av kjøkken og bad i underetasje.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige rør er skiftet/oppgradert i forbindelse med innredning av kjøkken og bad i underetasje	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ingen direkte synlige merknader.  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.  
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.  
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

## 6.21 Elektrisk



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

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll EL tilsyn av Sinus Elektro 12 .10.2015 og EI kontroll i 2024 ifølge eier uten avvik.

Ei anlegg samvarselserklæring 09.05.2009 Arne Byberg AS  
12.10.2015 Sinus Elektro AS div. arbeid underetasje, hybel.  
Zaptec, el-bil lader installert av Mautek i 2024.

Det er gjennomført en el kontroll datert 12 .10.2015 av Sinus Elektro AS uten vesentlige avvik eller dokumentert rettet avvik.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.22 Vannbåren varme





Samleskap.

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	
TG-2	
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. TG.2_ Automatisk reguleringsventil er i ustand, for mer info om anlegg og tilstand konferer eier.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Automatisk reguleringsventil er i ustand anbefales kontrollert/utbedret.	

## 6.23 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Vannbåren varme i gulvet, vedovn i stue 1.etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	
TG-2	
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Automatisk reguleringsventil er i ustand, enkelte varmekurser behandles manuelt. TG.2 _ Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.	

## 6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
160/200 Høiax	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereder er i normal stand iht. alder.  Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom og på kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, i normal stand.  Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).  Serviseavtale på vedlikehold, rens av kanaler anbefales.  Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.</p>	

## 6.26 Våtrom: Bad/vaskerom \_ 1.etasje.



Mindre luftlommer under vinyl belegg rundt sluk.



Det ble ikke registrert fukt.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Baderom fra byggeåret 2009.  
Vinylbelegg på gulv og malte strie på vegger.  
Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Endringene har blitt gjort i år 2015. Eier har flyttet en dør og tettet gjennomføring til badekar. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

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

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

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

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

TG-1

Generelt normale bruksslitasje i overflater.  
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.  
Det finnes 2 sluk i gulvet.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

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

TG.2\_begrunnes med at det er påvist mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.  
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Normale bruks-alderssiltasjer.

TG.2 \_ Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Vegghengt toalett fra 2009 det var ikke kjente krav om dokumentasjon på oppførings tidspunkt toalett ble installert slik det er i dag.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Ja

Boligmappe fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

**6.27 Våtrom: Bad/vaskerom \_ 2.etasje.**

Det ble ikke registrert fukt i skillevegg mellom dusj og vegghengt toalett. Sluk i dusj, mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk registrert.

**Overflate**

## Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og malte strie på vegger.  
Mekanisk avtrekk.

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

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Normale bruks slitasje i overflater, noe misfarging gulvbelegg i dusj etter bruk. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Noe lite fal på gulvet mot sluk i vaskerom, det er derimot tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Avtrekkskanal er ført gjennom tak. Vindu er plassert i våtsone til badekar.

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

TG.2\_Mindre luftlommer under vinylbelegg rundt sluk i dusj noe misfarging i belegg i dusj. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.  
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.  
- Dette er nå utbedret og tetningsmassene rundt avløpsrør under vaskene i hele huset er nå utført, ifølge eier.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, badekar, uttak vaskemaskin Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

Normale bruks-alderingsslitastjer.  
- Det er ikke etablert noen drengspning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Vegghengt toalett fra 2009 det var ikke kjente krav om dokumentasjon på oppførings tidspunkt toalett ble installert slik det er i dag.  
Normale bruks-alderingsslitastjer.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

## 6.28 Øvrig: Dobbeltgarasje m/2 bod

#### Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Bod i lett bindingsverk som innvendig er kledd med gips. Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner. EL- bil lader etablert i garasje.( Zaptec 2024) Takhøyde ca. 3 m

Garasje, ingen vesentlige merknader utover normale bruks-aldnings slitasje.  
- Synlige riss/skjøt i overflate vegg over bod dør på innsiden.

## 6.29 Øvrig: Teknisk rom underetasje



Samleskap, defekt styringsenhet.

#### Beskrivelse

Vinyl belegg på gulvet malte flater på vegg.  
Utstyr: samleskap vannbåren varme, stoppekran, EL sikringsskap, sentral støvsuger.

#### Merknad:

- Hulrom i overflate vegg under samleskap og over sikringsskap i vegg.
- Mangelfullt oppbrett av vinylbelegg mot rørgjennomføring i gulvet ved stoppekran, anbefalt 25 mm, oppbrett glipper rundt rørgjennomføring.
- Vinylbelegg er ikke pusset i vegg.



Glipper rundt rørgjennomføring.

## 6.30 Øvrig: Andre forhold

### Beskrivelse

- Rør oppstikk i terreng ved bi-inngang utenfor grunnmur, skyldes tidligere anlegg for luft til vann som er fjernet.
- Tidligere godkjent terrasse utbygg mot fasade vest er fjernet, synlig stolpe fundament i gårdsrommet.
- Tinglyst veirett over naboeiendom (Bygdaveien 98 A).

## 6.31 Kryp kjeller

### Tilgjengelighet

Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandnes	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1405240211	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Irina Liberg	Roy Liberg
<b>Gateadresse</b>	
Bygdaveien 98B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OLTEDAL	4333
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	7372445

Document reference: 1405240211

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Belegg på golv og våtromssystem på vegger.
Arbeid utført av	Fargeklatten a.s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nyoppført bolig i 2009, bygget av Nordbohus.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Nyoppført bolig i 2009, bygget av Nordbohus.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El.anlegg. Elkontroll i 2024 - ok.
Arbeid utført av	Arne Byberg elektro. Sinus elektro. Mautek.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	El.kontroll i 2024-ok.
-------------	------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Zaptec, installert av Mautek i 2024.
-------------	--------------------------------------

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Liten del av balkongen er oppsatt på østsiden av huset, samt overbygg over terrassen på nordsiden. Utført av egeninnsats (Roy Liberg).

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Oppsatt to vegger og kjøkken i 1.etasje, med egen bruk som formål.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilsynsrapporten er under utarbeidelse og vil bli sendt til Mona Mork i Aktiv Eiendomsmegling avd Sandnes direkte fra tilsynsmannen. Tilsynet er utført 29.10.2024.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tinglyst veirett over naboeiendom (Bygdaveien 98 A). Naboen har snurett ca 4 meter opp på vår eiendom, dette er tinglyst. Kan fås ved henvendelse hos Mona Mork.

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1405240211

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irina Liberg	04b4541685bb93438d48d3 fbb26cad58061f4c29	30.10.2024 20:55:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

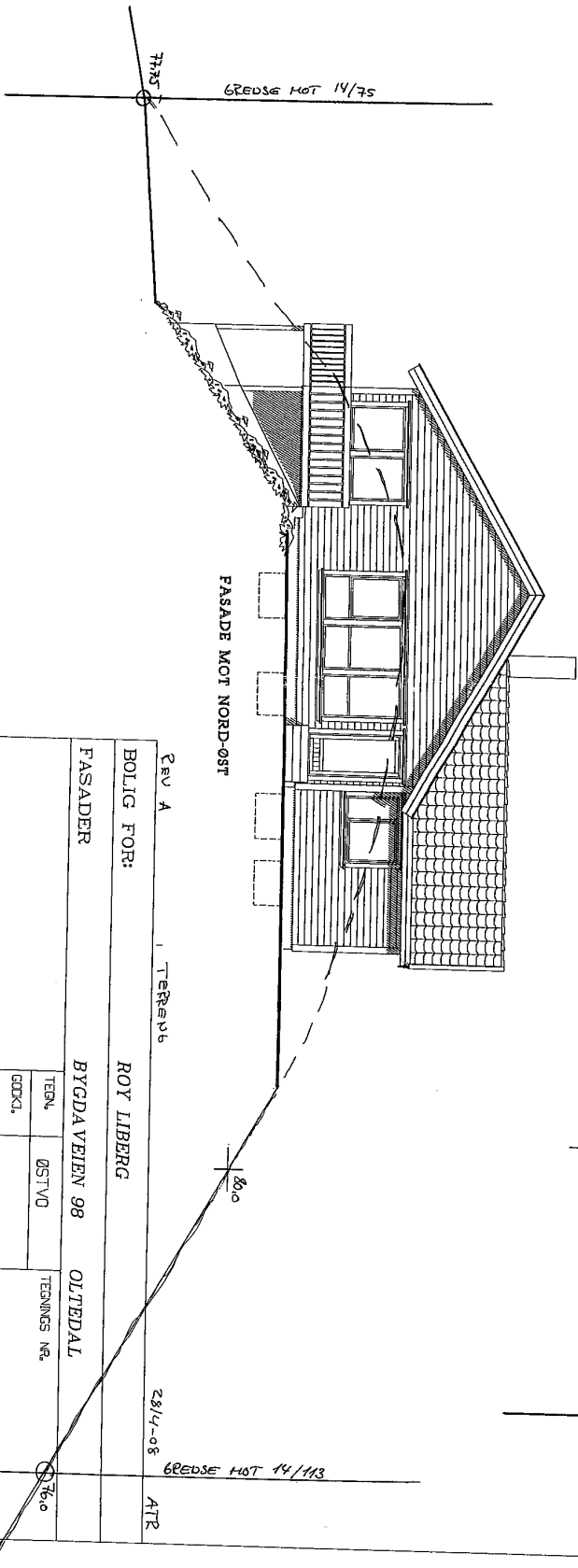
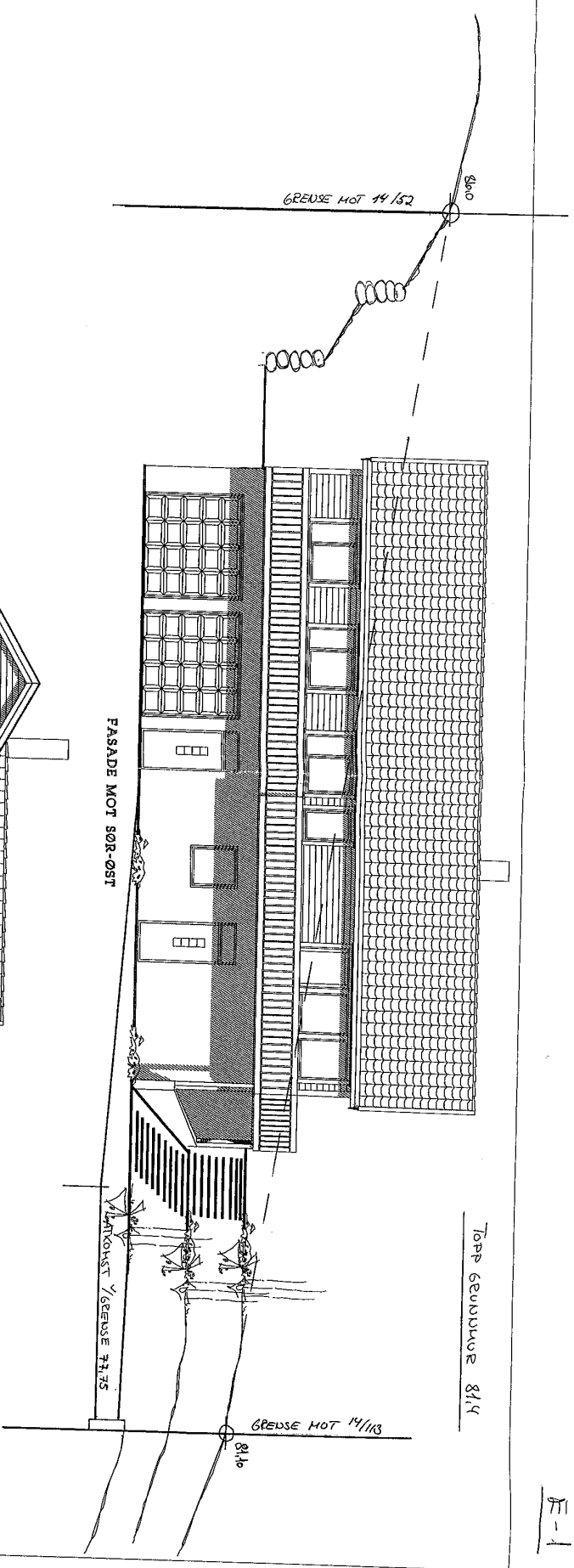
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Liberg	2af7f91669b68f70981d8ceb 3ddc9b7392a4adc4	30.10.2024 20:55:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240211

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



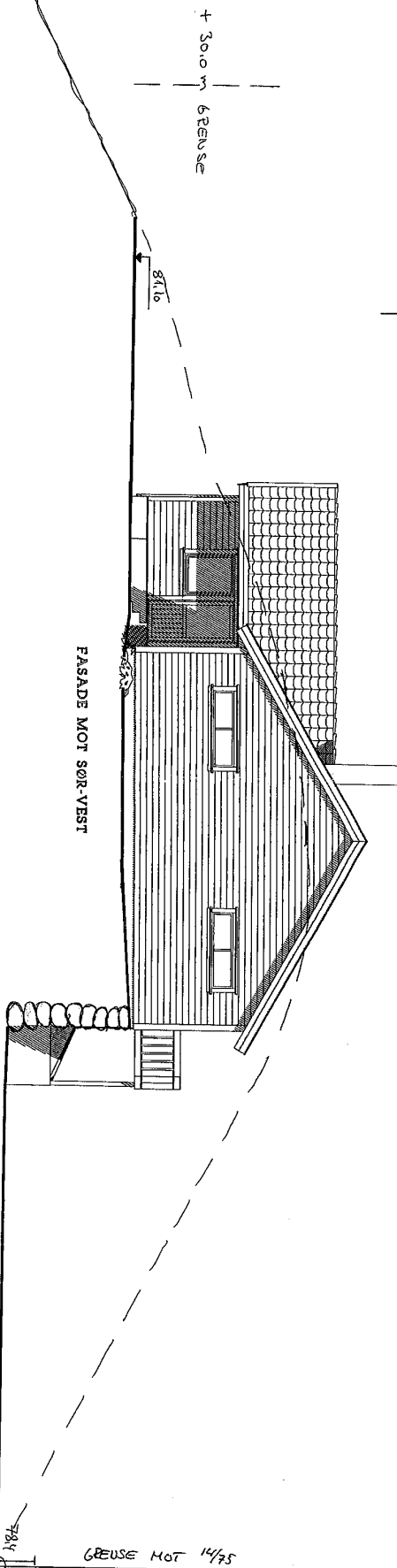
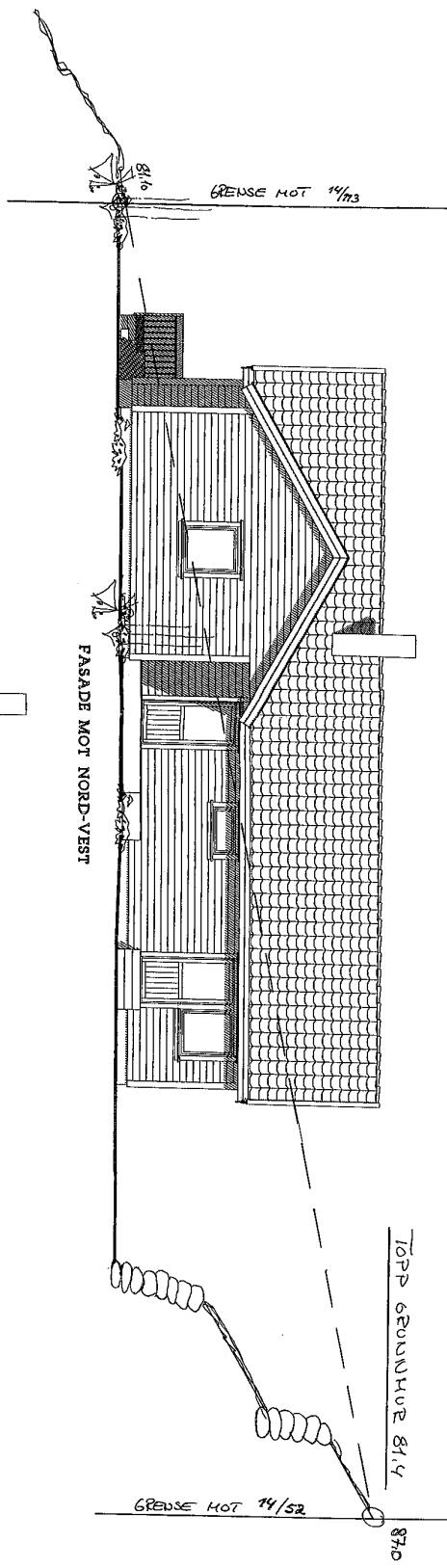




REV A		TERRENN		28/4-08		ATR	
BOLIG FOR:		ROY LIBERG					
FASADER		BYGDAVEIEN 98		OLTEDAL			
TEGN.	ØSTVD	TEGNINGS NR.					
GODKJ.							
MÅL	1:100	PROSJEKT.					
DATO	15.02.08	C1431					

TEGNINGEN MÅ HEBERGI HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM TILKJØPNER IKKE REKVISITT 1.





REV. A

TERRAS

ROY LIBERG

28/4-08 ARE

BOLIG FOR:

BYGDAVEIEN 98

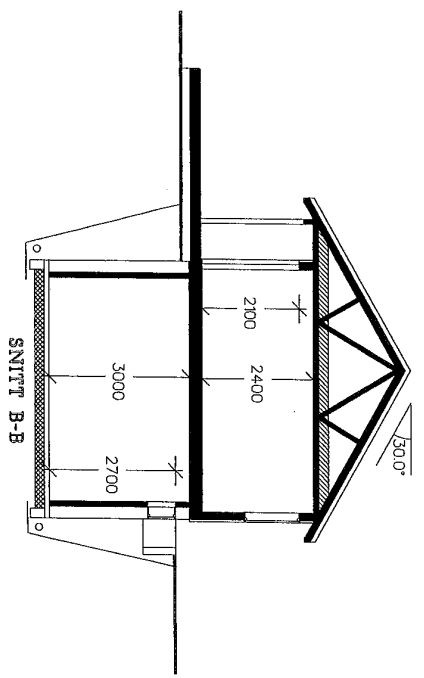
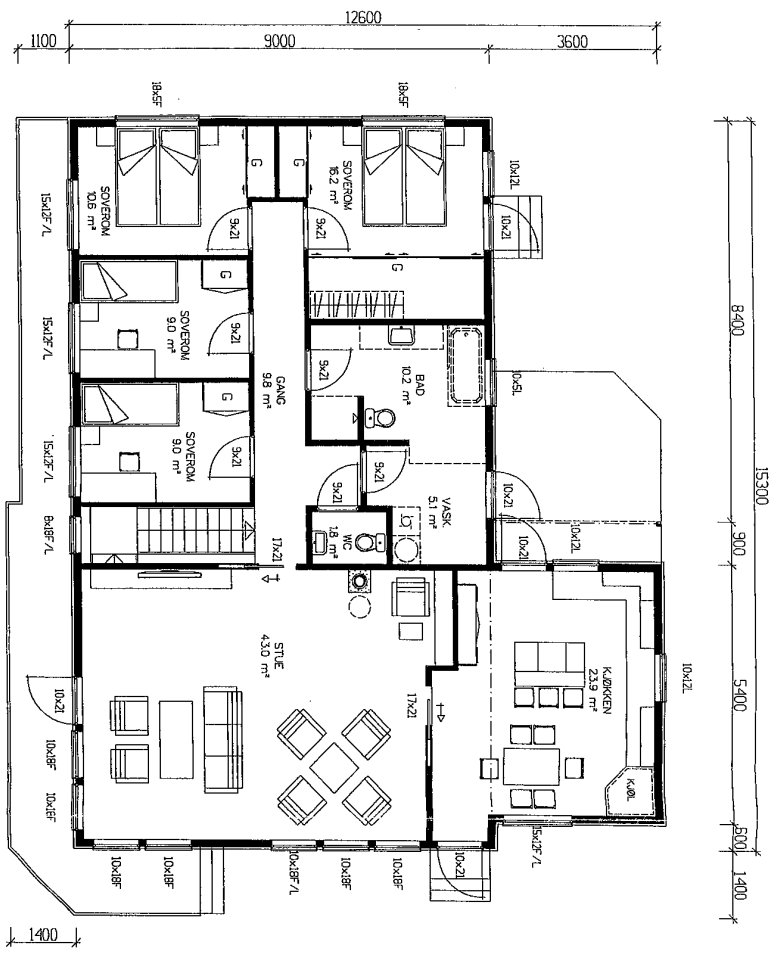
OLTFEDAL

FASADER

TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
GOOKL.		
MÅL	1:100	PROSJEKT NR.
DATO	15.02.08	CJ 431

TEGningen MA HERREDI HELT ELLER DELVIS KØBES ELLER BRUKTES ELLER BRUKTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SØR TILSIKKNINGEN IKKE REDUSERES I.

E-2



ERA	137154
Undertegnet	148,31
Hovedtjen	285,85
Sum 1 m	1574,4 KVM
GRUNNFLATE =	1574,4 KVM
BYA =	180,38 KVM

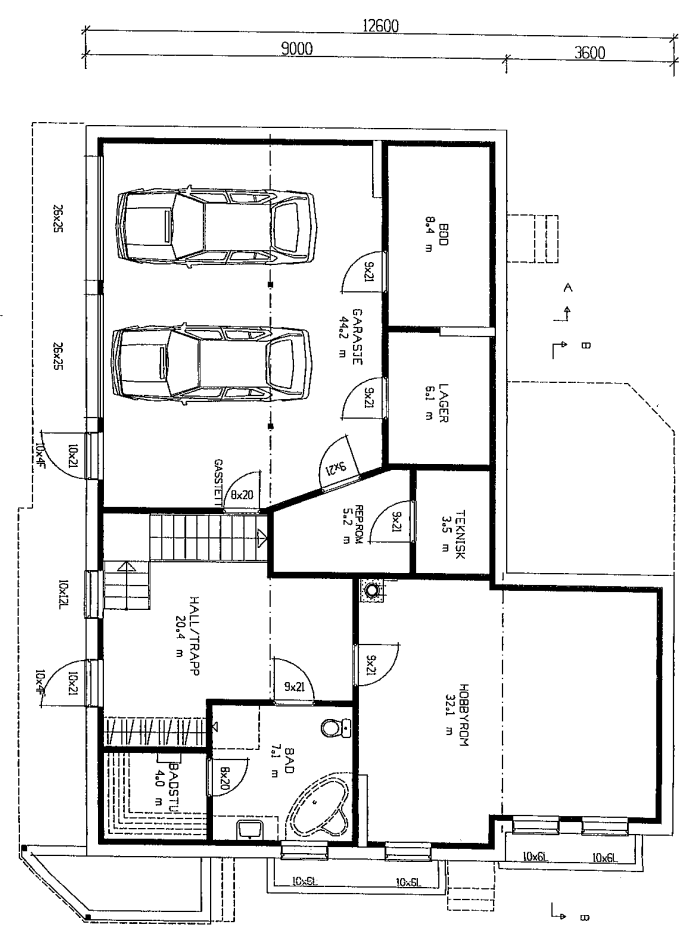
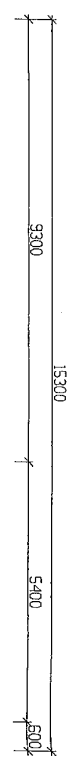
INKL. GARASJE

BOLIG FOR:		ROY LIBBERG	
PLAN/SNITT		BYGDAREIEN 98	
		OLTEDAL	
TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.	
GDOK.			
MÅL	1:100	PROSJEKT	
DATE	15.02.08	CJ 431	

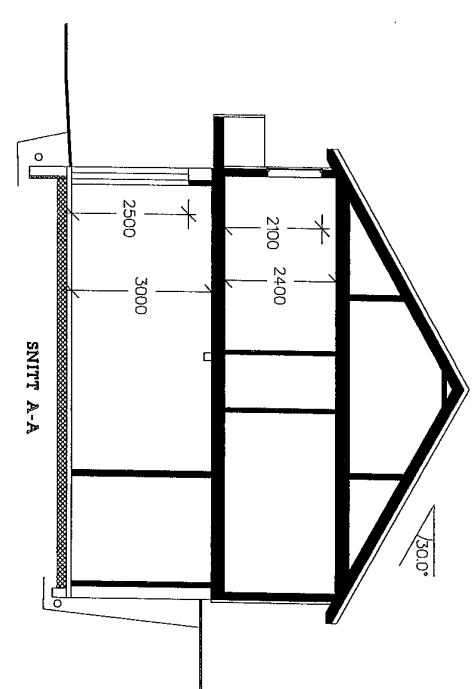
TEGningen må hørkeses og/eller delvis kopieres eller reproduseres ved uttrykkelse av arbeidets navn tilpasset i henhold til lovverket.

E-3

E-4

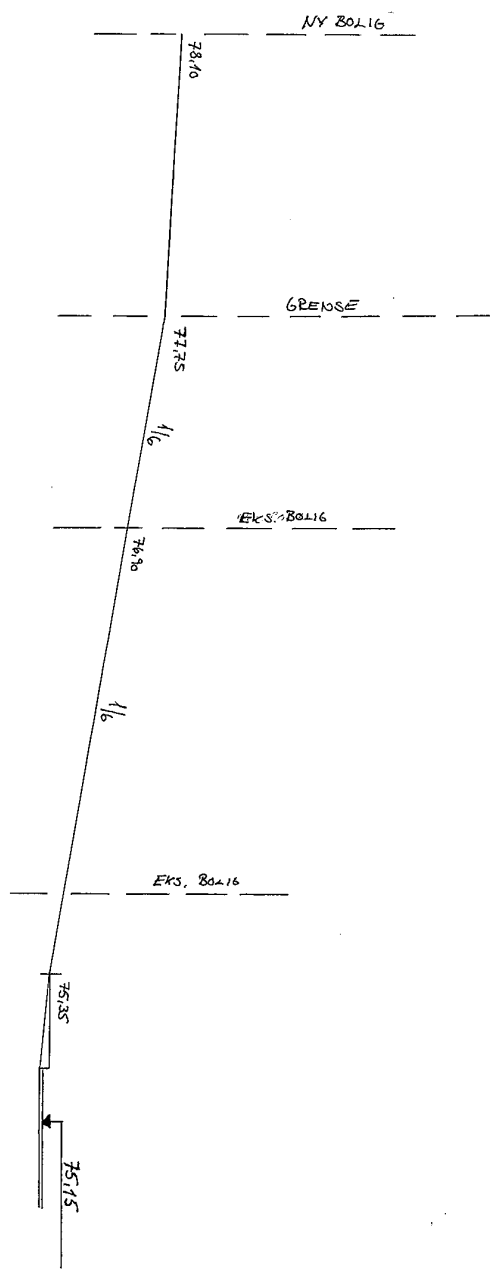



PLAN UETASJE



BOLIG FOR:		ROY LIBERG	
PLAN/SNITT		BYGDAVEIEN 98	
		OLTEDAL	
TEKN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.	
GODKJ.			
MÅL	1:100	PROSJEKTNR.	
DATO	15.02.08	CJ 431	

TEGNINGEN PÅ WIKEN ER HELT EILEN DELVIS KJØPERENS EILEN BEVILTES VED UTFØRSEL AV ARBEIDET SOM TILKJØPNER IKKE MEDVIRKER I.



Rev.nr.	Rev.	Tegn.	Dato:	Kontr.:		
 <b>NORDBOHUS Sandnes</b>		Byggherre : ROY L IBERG		Kontr.:		
		Byggeplass : BYGDAVEIEN		Dato:		
		Kommune : GJESDAL				
Hustype	Tegning LENGDEPROFIL AUKJØRSEL	Mål: 1:100	Tegn. ARL	Dato: 28-08	Arkiv:	Nr.
		Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.				

27  
13

## ERKLÆRING OM VEGRETT

Doknr: 202822 Tinglyst: 10.03.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eier av gnr. 14 bnr. 75 gir eier av gnr. 14 bnr. 357 vegrett over gnr. 14 bnr. 75 i Gjesdal kommune. Adkomstvegen starter ved avkjørsel fra Bygdaveien og går på østsiden av bolig på gnr. 14 bnr. 75.

Eier av gnr. 14, bnr. 75 gir eier av gnr. 14, bnr. 357 rett til legge og ha liggende vann – og avløpsledninger, samt strømkabler og lignende i adkomstveg over gnr. 14, bnr. 75.

Vedlikehold av vegen bekostes av de enkelte parsellene med lik andel.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 14 bnr. 75 og gnr. 14 bnr. 375 i Gjesdal kommune.

Oltedal den 06/03-2008

Sign.



Hjemmelshaver av 14/75 og 14/375  
Roy Liberg



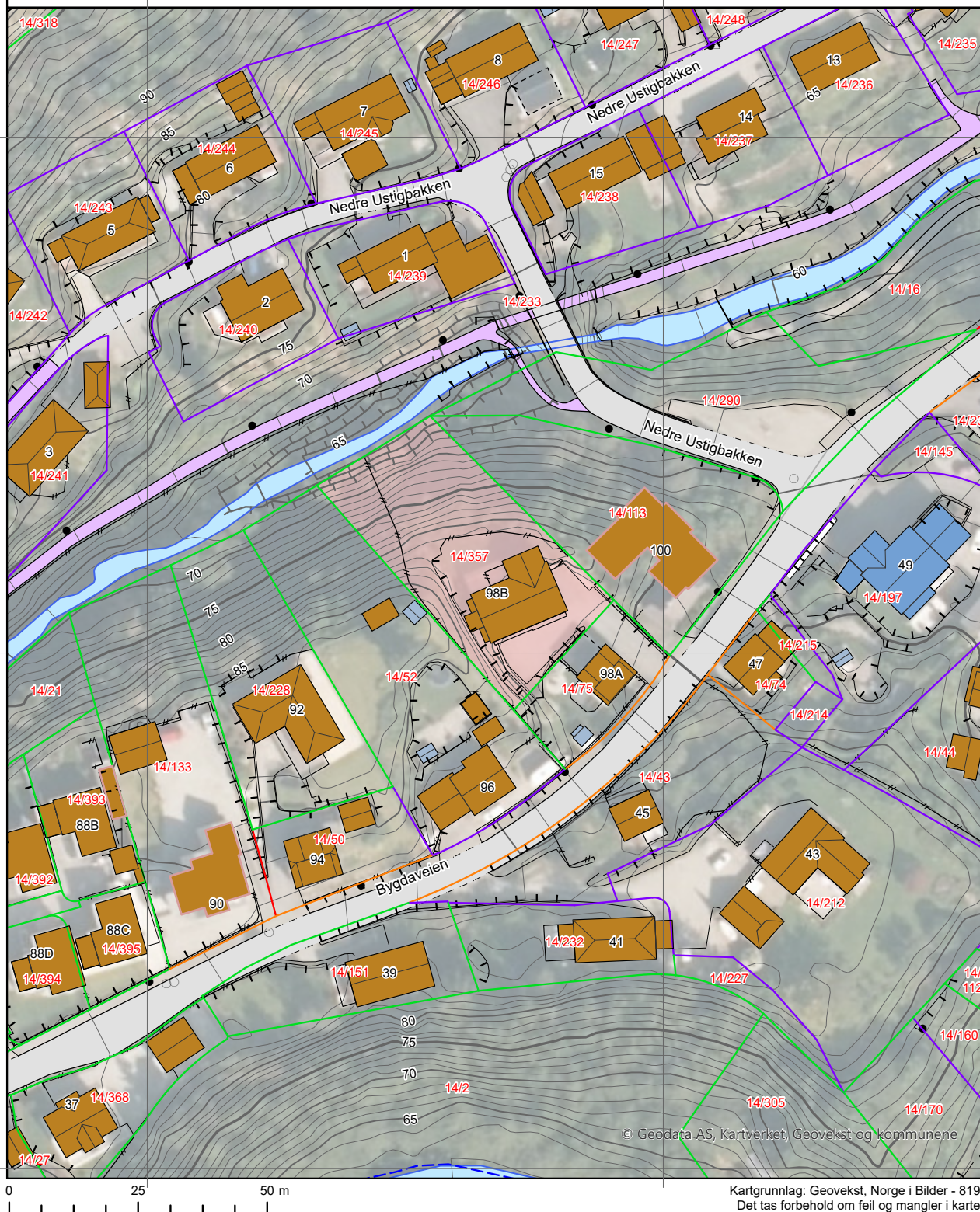
Kommune: 1122 Gjesdal  
Eiendom: 1122/14/357/0/0

## Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000  
Dato: 22.10.2024









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









## Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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





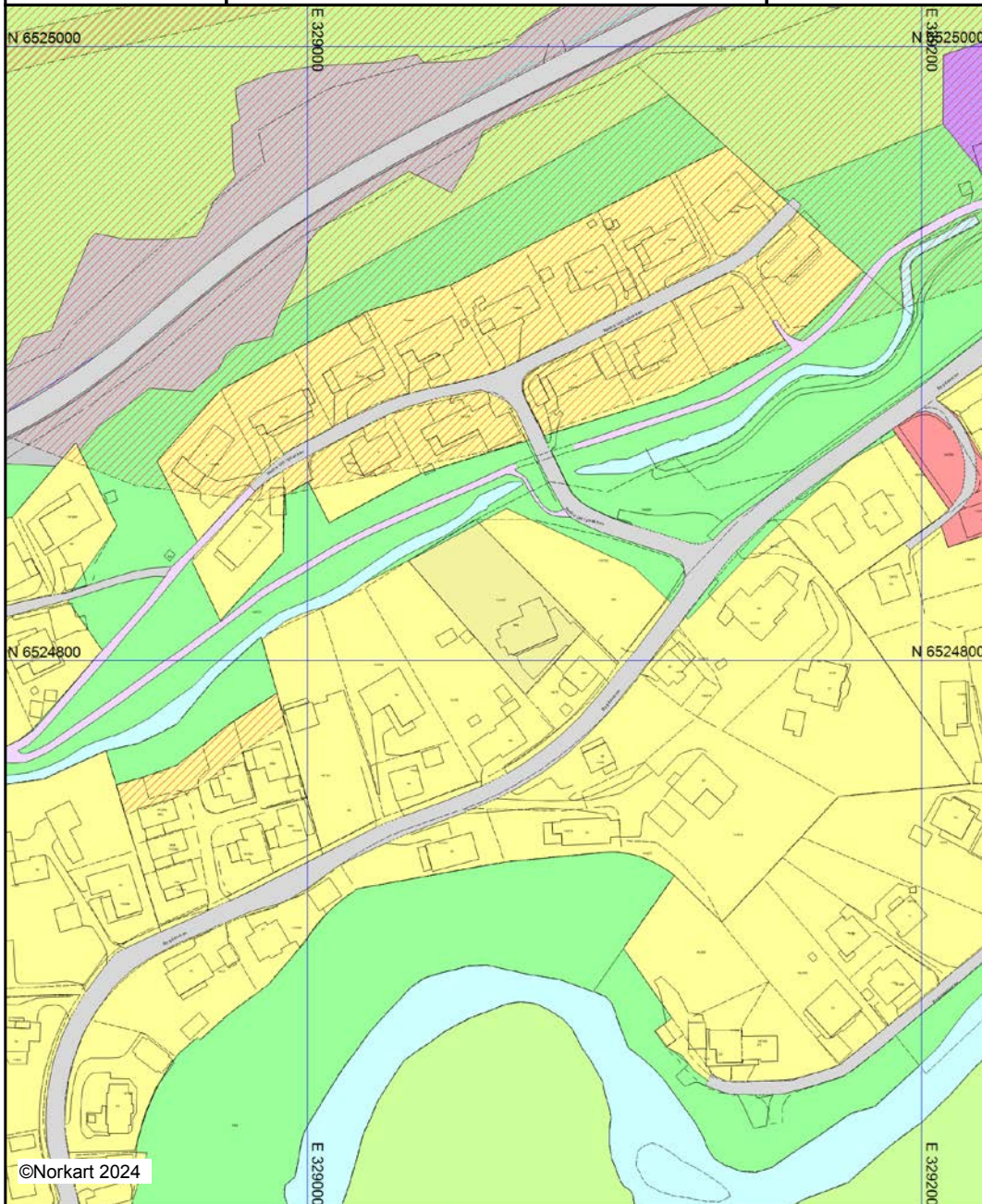
Gjesdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 14/357  
Adresse: Bygdaveien 98B  
Utskriftsdato: 22.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

### *VEG*

-  Veg
-  Fortauskant
-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Gang/Sykelveg
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkkant
-  Gang/Sykelveg kant i undergang
-  Gang/Sykelveg kant
-  Gangvegkant
-  Vegskulderkant
-  Veggroft åpen

### *Bygninger*

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

### *Eiendomsinformasjon*

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomstaig
- Abc Gårds- og bruksnummer

### *Adresser*

- Abc Adresspunkttekst

### *Stedsnavn og andre tekster*

- Abc Navn på samferdsel



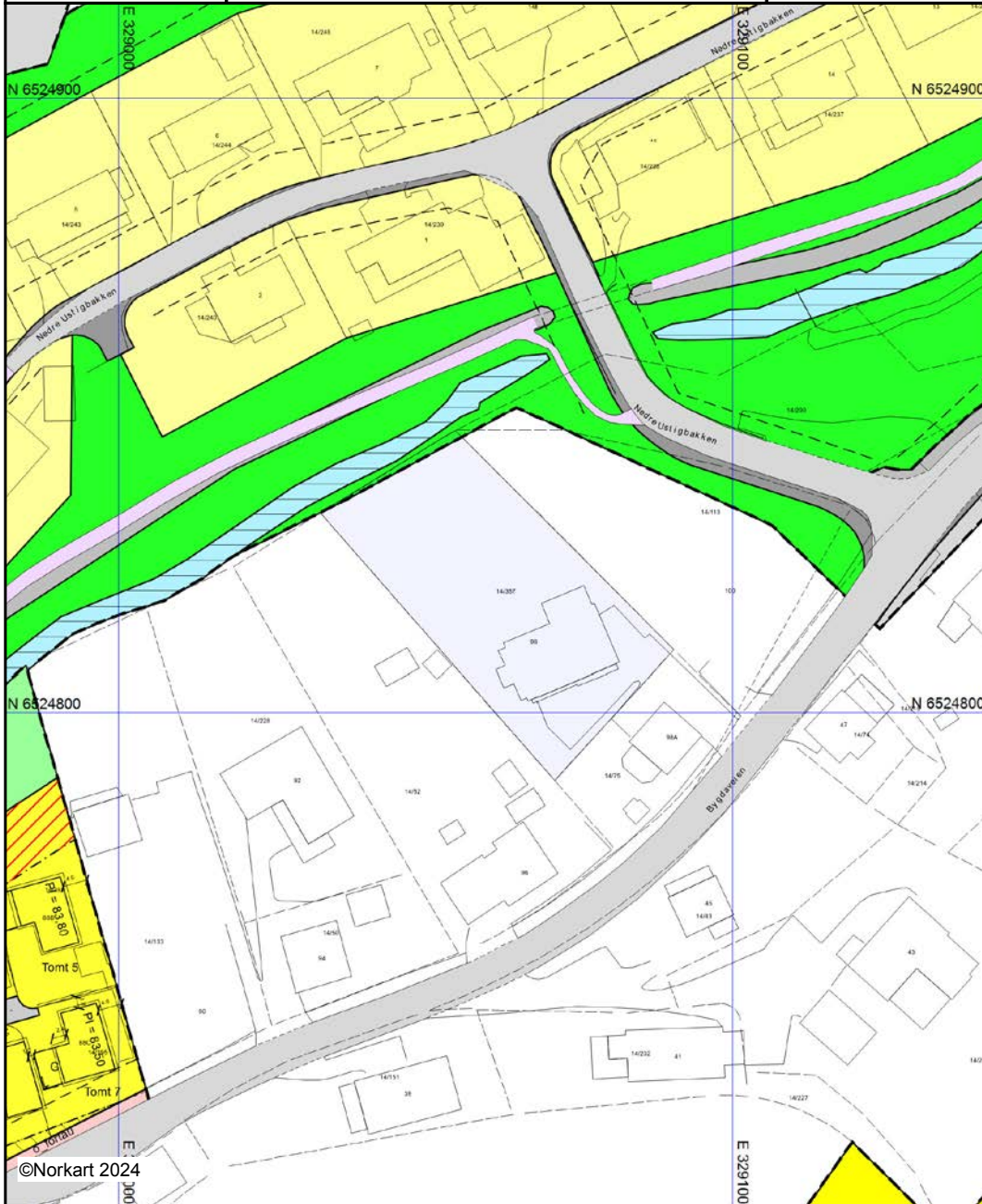
Gjesdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 14/357  
Adresse: Bygdaveien 98B  
Utskriftsdato: 22.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### VEG

	Veg
	Fortauskant
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykelveg
	Autovern på bro
	Autovern
	Vegdekkekant
	Gang/Sykelveg kant i undergang
	Gang/Sykelveg kant
	Gangvegkant
	Vegskulderkant

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykelveg
	Gangveg
	Annet friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag

### Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse
	Kjøreveg
	Fortau
	Grønnstruktur
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygninger

	Fasadeliv
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda

### Eiendomsinformasjon

	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer

### Adresser

Abc	Adressepunkt tekst
-----	--------------------

### Stedsnavn og andre tekster

Abc	Navn på samferdsel
-----	--------------------

# Nabolagsprofil

Bygdaveien 98B - Nabolaget Oltedal - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Kvernmoveien Linje 48, N95	3 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	28 min 25.7 km
Stavanger Sola	39 min

## Skoler

Oltedal skole (1-10 kl.) 180 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	26 min 25 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	27 min 25.4 km

«Rolig område med flott natur. Noe gjennomgangstrafikk, men langt fra sjenerende. Husenes plassering gjør at en ikke kikker inn til naboen hver gang en spiser middag.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Naboskapet

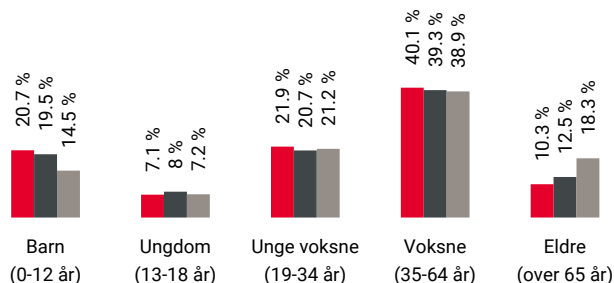
Godt vennskap 79/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oltedal	1 048	411
Gjesdal kommune	12 131	4 898
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Oltedal barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km
---------------------------------------	-----------------

## Dagligvare

Coop Prix Oltedal Post i butikk, PostNord	14 min 1.1 km
--	------------------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

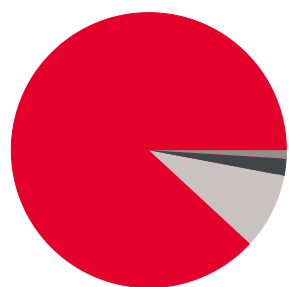
⚽ Oltedal skole 8 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.6 km

⚽ Oltedal stadion 16 min 🚶  
Fotball 1.2 km

🚴 EVO Ålgård 15 min 🚗

🚴 Jazzercise Ålgård 17 min 🚗

## Boligmasse



■ 89% enebolig  
■ 2% rekkehus  
■ 1% blokk  
■ 9% annet

«Trygt og behagelig bosted for både barn og voksne. Fine muligheter for turer i skog og mark. Gode kulturelle tilbud innen idrett, turn og korpsmusikk.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 AMFI Ålgård 16 min 🚗

📦 Gjesdal apotek 14 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder  
■ 44% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

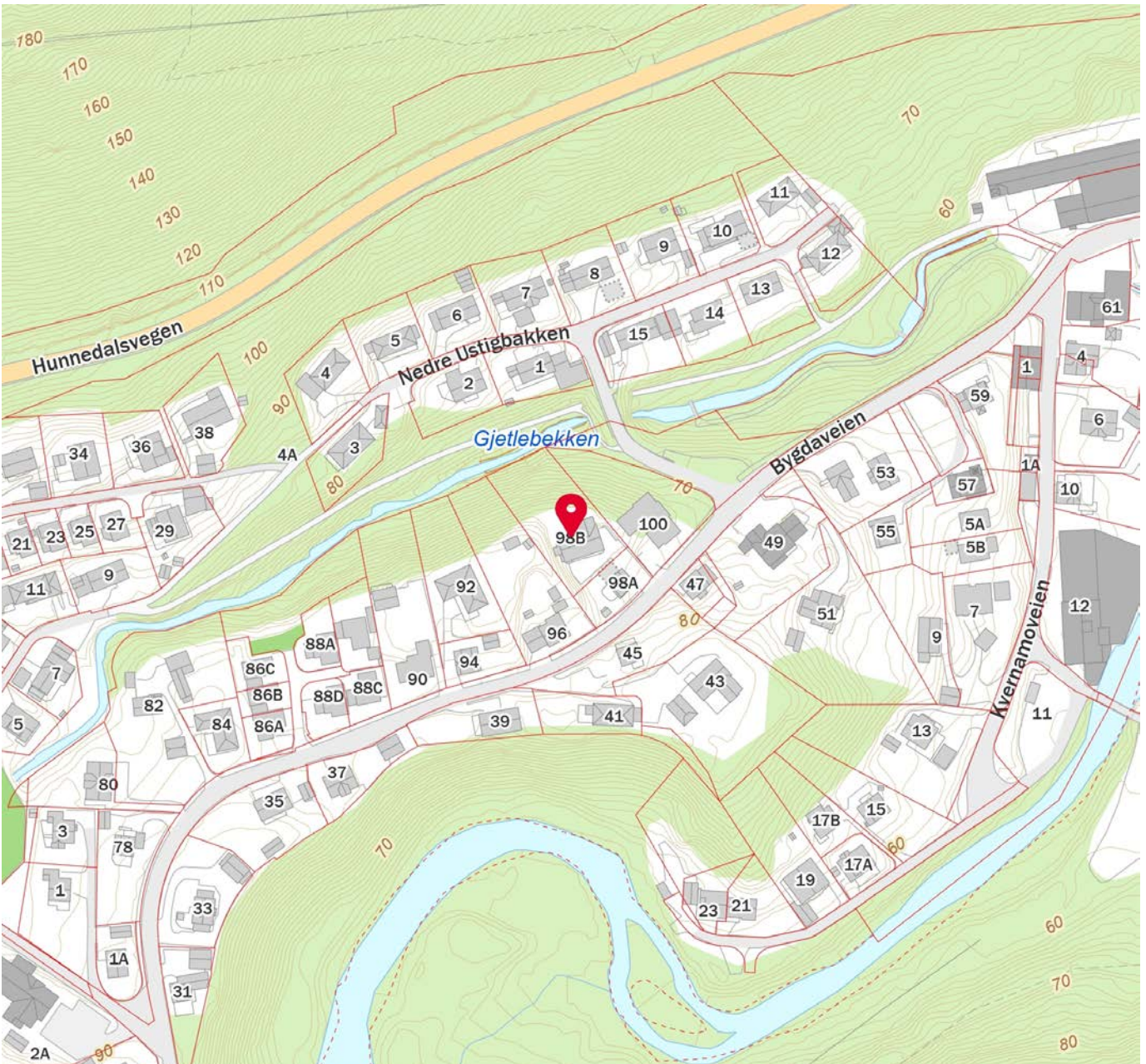



0% 43%

■ Oltedal  
■ Gjesdal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bygdaveien 98B  
4333 OLTEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Mona Mork

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 958 96 103  
**E-post:** mona.mork@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