

aktiv.



Smedabråtet 10, 4362 VIGRESTAD

**Eldre enebolig med sentral
beliggenhet på Vigrestad.
Oppgradering/reovering må
påregnes.**



Eiendomsmegler MNEF

Morten Enåsen

Mobil 928 17 085

E-post morten.enasen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-

Omkostn.: Kr 50 990,-

Total ink omk.: Kr 2 040 990,-

Selger: Torfrid Sandve Bøckman
NORSK LUTHERSK

MISJONSSAMBAND v/Torfrid Sandve
Bøckman

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1898

BRA-i/BRA Total 150/170 kvm

Tomtstr.: 424.6 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 15

Oppdragsnr.: 1403240369

Eldre enebolig med sentral beliggenhet på Vigrestad. Oppgradering/renovering må påregnes.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Morten Enåsen har gleden av å kunne presentere Smedabråtet 10 for salg.

Eldre enebolig med sentral beliggenhet på Vigrestad. Det må påregnes renovering/oppgradering av bolig. Boligen er er vernet og SEFRAK-registrert.

Verdt å nevne:

- Enebolig
- Garasje med automatisk portåpner.
- Varmepumpe og vedovn.
- 3 Soverom
- Romslig tomt.

Innhold:

U.ETG - Kjellerrom.

1. ETG - Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue/tvstue.

2. ETG - Gang, Soverom 1 og soverom 2.

* Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest. Innholdet er tatt ut i fra bruken av rom.

For mer informasjon bestill salgsoppgave og registrer deg som interessent på eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Nabolagsprofil	94
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 170 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 43 m² Kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 72 m² Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue/tvstue.

BRA-e: 20 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 35 m² Gang, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Grense for målbart areal er 1,90m, hele kjellerrom er likevel definert som areal i rapport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Terrasse - 8 m² - TBA

Takhøyde 2. etasje ca 2,10 -2,15 m

Takhøyder 1. etasje ca 2,15-2,25 m

Takhøyder i kjeller varierer fra ca 182 -192m

Grense for målbart areal er 1,90m, hele kjellerrom er likevel definert som areal i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

424.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, grus og beplantet med busker og trær. Noe hekk og steingjerde rundt eiendommen.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i nærheten av Vigrestad sentrum med alt stedet har å by på; fra dagligvarehandel, butikker, konditori, frisør, legesenter og bank - til gode kollektivtransporttilbud som effektivt tar deg til Bryne, Sandnes, Stavanger eller mot Egersund.

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

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

Kommunen har et godt utbygd nett av sykkelveier og tilbyr flotte naturopplevelser i et variert kulturlandskap - både på strand og i hei.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Vigrestad har egen stasjon.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur i kilt stein.

Yttervegger i bindingsverk/plank som utvendig er kledd med trepaneler.

Etasje skillet i trebjelkelag.

Saltak/åstak i tre som er tekket med bølge eternitt.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

Innhold

U.ETG - Kjellerrom.

1. ETG - Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue/tvstue, gang, og soverom.

2. ETG - Gang, soverom 1 og soverom 2.

Garasje med automatisk portåpner.

* Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest. Innholdet er tatt ut i fra bruken av rom.

Standard

Eldre enebolig med renoveringsbehov.

Bygningen fremstår stedvis noe slitt innvendig, og er utidsmessig ift. dagens krav til standard.

Boligen er vernet og SEFRAK registrert. Interessenter oppfordres til å kontakte kulturvernavdelingen i Hå Kommune for nærmere detaljer.

At boligen er vernet setter begrensninger for hva som kan gjøres med boligen.

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:

Grunnmur og fundament

Det registreres riss/sprekk/avskalling i fuger og puss på mur og betonggulv. Saltutslag

og fuktinnsig på deler av mur. Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv. Grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren. Fuktmålinger i bjelkelag viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette skyldes trolig mangelfull ventilering, Kjeller mangler ventilering, kondenserings skader vil oppstå ved bruksendring av rom. Nærmere kommentert under ventilasjon. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Kjelleren fungerer som en grovkjeller, lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing, dette i kombinasjon med utbedring av drenering/fuktsikring. Bedre ventilering. Støttemur Retningsavik på kantstein og mur. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Yttervegger

Utvendig kledning, stubord, vindski etc, med varierende alder.

Merknader:

- Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis korrodering i musetetting, enkelte steder manglende musetetting, farer for skadedyr. Tegn til mus på loft.
- Det registreres misfarging/ svertesopp i deler av fasader/takutstikk. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Plastkledning på utvendig vegg. Dersom denne er montert direkte utenpå eksisterende trepaneler uten tilstrekkelig lufting mellom og det må påregnes noe nedbrytning/råte i underliggende trepaneler. Enkelte småskader og sprekker i plastkledningen.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Opprette bedre luftning, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.
Påviste skader kledning anbefales utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kott, dette øker varmetapet og større kondensering vil

kunne oppstå ved bruksendring. Tegn til kondensering på loft på befaringsdagen.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og bjelkelag.

Treverket anbefales

behandlet.

Stedvis noe nedbrytning i treverket.

Vannmerker omliggende pipe på loft, ingen utslag på fukt ved måling på soverom.

Dette er opplyst å

skyldes tidligere utett pipe/overgang tak/pipe. Eiers kontaktperson opplyser at takhatt ble montert i den

forbindelse.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder

kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak

Behandle treverk for murr.

Montere isolasjon, diffusjon mot kalde rom, samt opprette bedre ventilering.

Takkonstruksjon

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Påregnelig normal ift. alder og konstruksjons oppbygging.

Tegn til kondensering på sutak loft, dette skyldes trolig mangelfull ventilering av loft, ikke synlig luftespalte

på utvendig takutstikk.

Nærmere kommentert under loft konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Etablere lufting på loft, luftespalter i panelte takutstikk.

Påregnelig med forsterking av takkonstruksjon ved legging av ny og tyngre takteking.

Utstyr på tak

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

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

Ildsted/Skorstein

Branntilsyn utført i 2024, ingen avvik ble registrert. Dokumentasjon ikke fremvist, konferer med kontaktperson.

Merknad på befaring:

-Sprekk i pipeløp i kjeller.

-Korrodering i feieluke.

-Manglende luke på antatt luftesjakt i kjeller.

Kontaktperson opplyser at pipe har blitt foret i senere tid.

Anbefalte tiltak

Montere luke på pipeløp i kjeller.

Nærmere kontroll av sprekk i pipeløp.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Antatt oppført på 70/80 tallet.

Overflater fremstår god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasjer i overflater.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra

hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende

gulv.

Anbefaler montering av waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Misfarging omliggende overgang yttervegg. Ingen utslag på fukt.

Kontaktperson opplyser at filter vil bli skiftet foran salg.

Avløpsrør Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen registrert skader på synlig opplegg, ukjent om det

montert solirør i bolig.

Merknad:

- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres

over tid som følge av rust og til tettinger.

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

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på

anlegg av eldre årgang.

Oppgradering av soilrør må påregnes.

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

Vannledninger

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.

- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.

Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Elektriske anlegget med varierende eldre alder.

Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

EL-anlegget vil ha liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Merknad:

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales at gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig: Innvendige dører

Innvendige dører med varierende alder. Stedvis noe slitt i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.
Det er ikke luftspalter på innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte dører tillslutter karm skjevt, og tar i karm.

Anbefalte tiltak

Opprette luftspalter, justere dører generelt.
Dører anbefales skiftet.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Ukjent om det er montert drenering, registrert fuktinnsig i kjeller på befaringsdagen. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Registrert taknedløp som er avsluttet over terrenget, dette gir økt fukt belastning på grunnmur/ringmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Oppgradering av fuktsikring/drens omliggende bolig.

Opprette fall fra grunnmur.

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

Eventuelt må det utføres

drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tilstandsgrad er ift. dages bruk av kjeller. Anbefaler nærmere kontroll av krypkjeller, og opprettelse av

fuktsikring og luftgjennomstrømning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Krypkjeller er ikke besiktet, manglende ventiler/luftgjennomstrømning i ringmur. Fare for skader i gulv/vegg

konstruksjon.

Det registreres manglende fall på terreng fra deler av ringmuren, dette øker fuktbelastningen i krypkjeller.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.

Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmur/ringmur for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må

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

Opprette inspeksjonsluke, ventiler i ringmur, og eventuelt diffusjonsplast mot grunn.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

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

står i og nære terrenget.

Manglende rekkverk på trapp fra bolig til terrasse.

Kjellertrapp

-Manglende rekkverk.

-Det er ikke synlig sluk i kjellerhals, vanninnsig vil oppstå ved mye nedbør.

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Montere rekkverk på trapp, sikre trinn.

Kontrollere sluk, opprette avrenning i kjellerhals.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov

for overflatebehandling og utskiftning.

-Råte i karm på soveromsvindu sør/øst. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Gjennomslag av kvist i enkelte vinduer.

-Råte/slitt terrasse dør sør/vest. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Råte i nedre del av kjellerdør.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Krakelering/avskalling i eldre kittete vinduer, kondens/vannmerker i karm, vinduer anbefales skiftet.

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

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

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

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

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

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse

vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales generelt.

Utskifting av skadet ytterdører og vindu må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp Oppsummering

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

-Taknedløp avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på grunn/ringmurer.

-Skadet taknedløp ved entre.

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

Anbefalte tiltak

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

Føre taknedløp til kum.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking Oppsummering

Taket er tekket med eternittplater fra antatt Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg

fukt.

Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år

Anbefalte tiltak

Iht. registreringer og forventet teknisk levetid, bør takteking skiftet.

Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da

spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i

bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket. Registrert høyere fuktinnhold i bjelker mot

grunnmur på befaringsdagen.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv, det er trolig ikke montert diffusjonstetting i gulv

mot grunn, fuktutslag og saltutslag i gulv.

Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter, ikke

unormalt ift. alder.

Merknader overflater

-Stedvis noe brukslitasje/krakelering i overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

-Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kjeller, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne

oppstå ved bruksendring. Trolig er bjelkelag mot kald kjeller heller ikke tilstrekkelig isolert.

-Stedvis krakelering i tapet.

-Stedvis pappet tak, registrert riss/sprekker enkelte steder, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak

Retningsavvik

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat. Påregnelig med isolering av bjelkelag, bedre ventilering. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Innvendig trapper fra antatt byggeåret, trapp er utidsmessig og mangler sikring for å tilfredsstille dagens

krav.

Stedvis spenninger/knirk i trinn, noe brukslitasje.

Rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. (trinn forhold noe utidsmessig iht. dagens standard.)

Rekkverk 2. etasje er målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm.

Lav høyde i deler av trapper, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre sikkerheten i trapper generelt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler, dette er ikke

tilstrekkelig iht. bruksbelastning.

Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

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

Kjelleretasjen mangler ventilering, dette fører til kondensering, høyere fuktverdier i treverk.

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon på bad, og klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3

basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved innredning.

22-25 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av belegg.

Merknader:

-Skadet/utett belegg omliggende sluk/rørøpstikk i gulv, manglende oppbrett av belegg i ved dørterskel.

Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

-Svimerker i overflater overliggende stråleovn.

-Sluk/avløp under badekar er ikke besiktet.

-Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

-Lyd i avløpsrør, tilbakeslag i sluk ved spyling. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

-Naturlig ventilering, manglende luftespalte på dør. Registrert kondensering/krakelering i vindu. Vindu gikk

ikke opp.

-Lekkasje i kobling til blandebatteri ved badekar.

Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

Hulltaking er foretatt via vegg av plank fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Varmepumpe satt inn i januar 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Riks Tv.

Parkering

Parkering i garasje med portåpner.

Forsikringselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

4059120

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Boligen er SEFRAK-registrert. Det oppfordres til å ta kontakt med kommunen angående restriksjoner på eiendommen og boligen.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Satt inn i 2024.

Vedovn.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 8 683

Kommunale avgifter år

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

De kommunale avgiftene utgjorde for år 2024:

Termin 1 - 4776,99,-

Termin 2 - 3906,26,-

Formuesverdi primær

Kr 860 849

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 271 225

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien gjelder for inntektsåret 2022.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 15 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/76/15:

03.11.1832 - Dokumentnr: 900077 - Rettsbok

Forlik om utskifting av utmark

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1853 - Dokumentnr: 900095 - Erklæring/avtale

GRUNNAVSTÅELSE AV JORD MOT RETT TIL KVERNDAM

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1870 - Dokumentnr: 900103 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1875 - Dokumentnr: 990046 - Skjønn

Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1875 - Dokumentnr: 990047 - Skjønn

Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1935 - Dokumentnr: 900045 - Borett

RETTIGHETSHAVER: HAUGLAND MATHILDE

11.05.1981 - Dokumentnr: 4114 - Bestemmelse om gjerde
24.05.1898 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1119 Gnr:76 Bnr:8

16.01.1981 - Dokumentnr: 518 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1119 Gnr:76 Bnr:376

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger tegninger for garasje, datert: 7.mai 1982, men ingen ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende regulering m/bestemmelser:

Plan: 1119 971E Vigrestad sør

Formål: Boliger.

Vedtatt: 26.10.1982

Gjeldende kommuneplan:

Plan: Kommuneplan

Vedtatt: 10.12.2014

Avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende.

Ny Arealplan fra kommuneplanen 2024-2036

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Boligen er vernet og SEFRAK registrert. Interessenter oppfordres til å kontakte kulturvernavdelingen i Hå Kommune for nærmere detaljer. At boligen er vernet setter begrensninger for hva som kan gjøres med boligen.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å kontakte kulturvernavdelingen i Hå Kommune for nærmere detaljer.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (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))

50 990 (Omkostninger totalt)

66 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 040 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 056 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 058 890 (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 50 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring 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.

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 400

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

Oppdragsansvarlig

Morten Enåsen

Eiendomsmegler MNEF

morten.enasen@aktiv.no

Tlf: 928 17 085

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

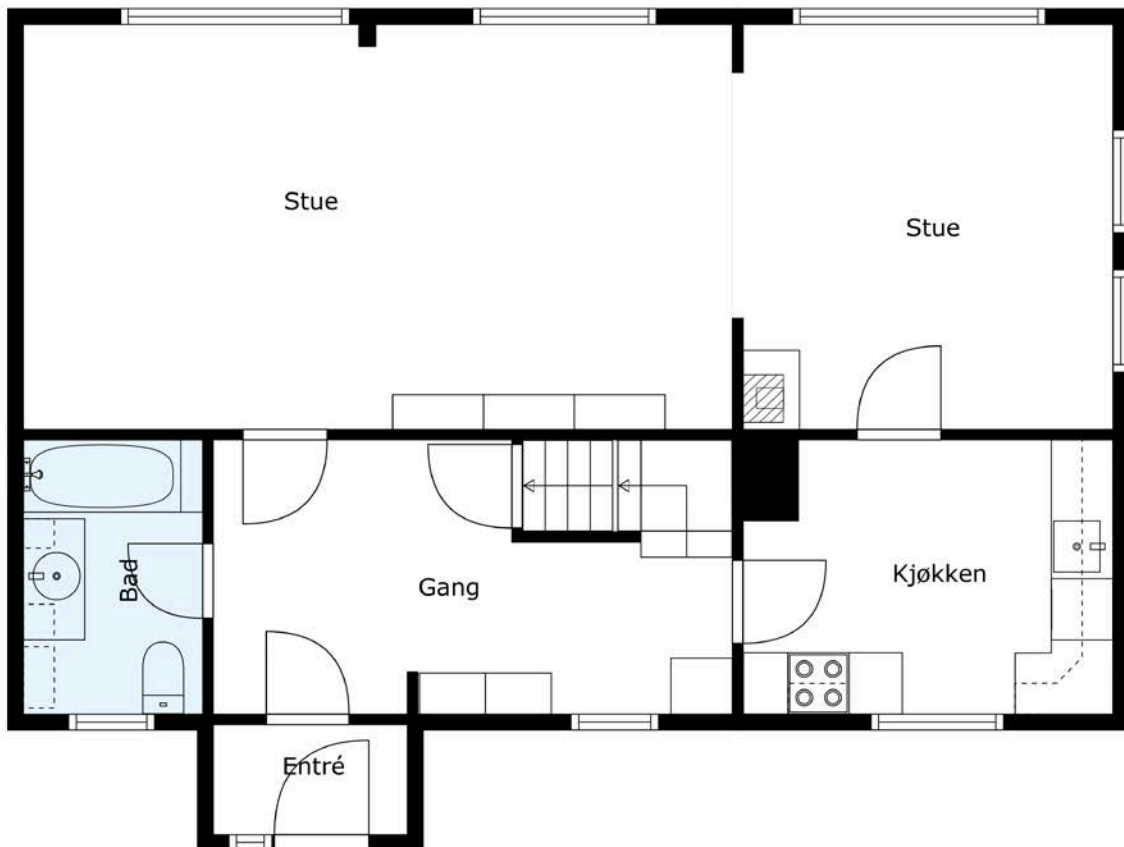
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

04.12.2024







Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbar. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

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







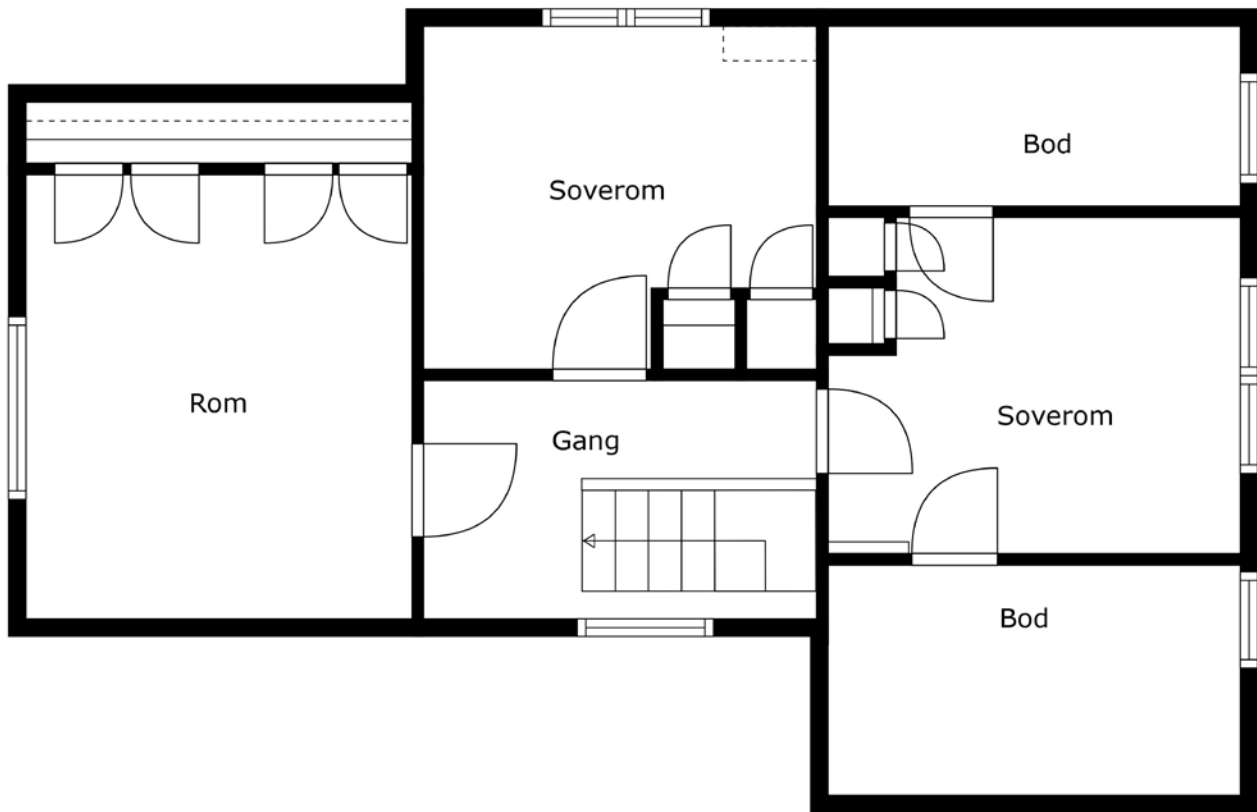










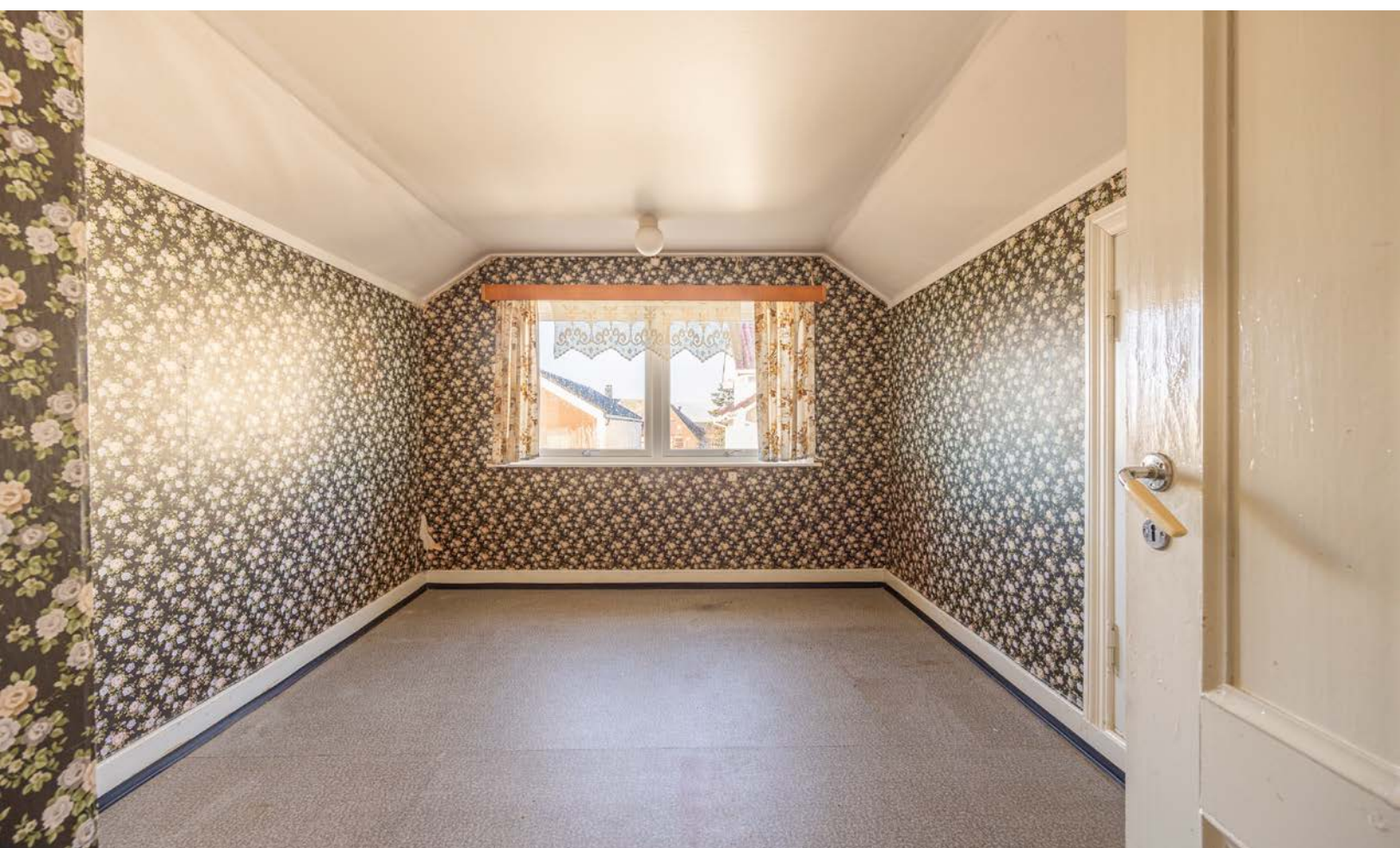


Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbart. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

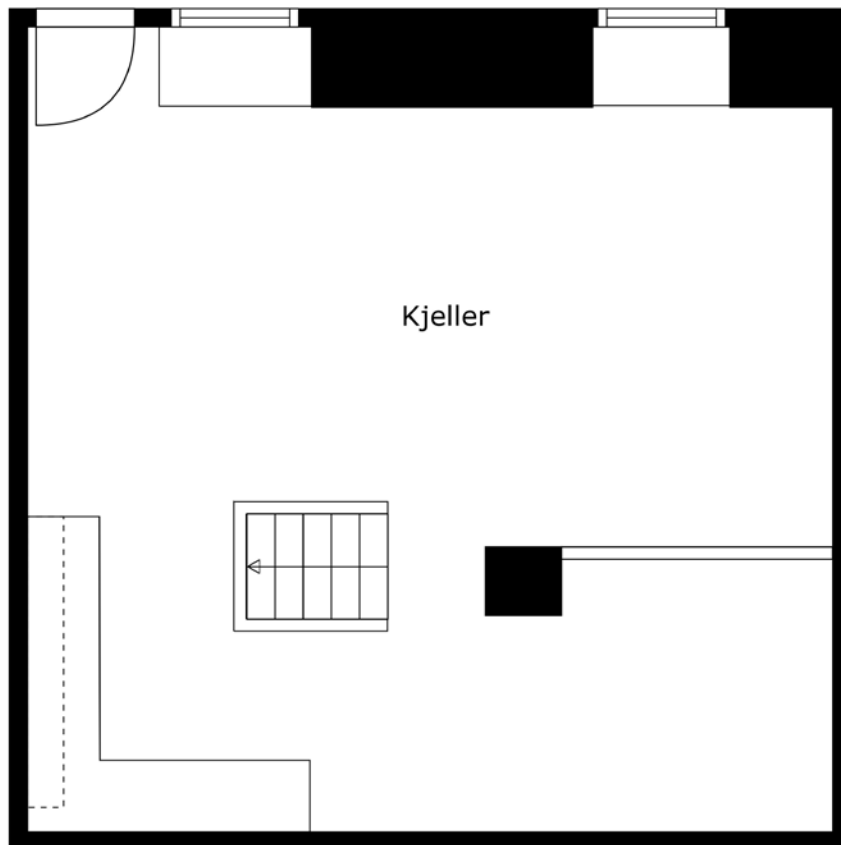
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbart. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

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



Vedlegg

Smedabråtet 10 4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1899

BRA: 170 m²

BRA-i: 150 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

10

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24801>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Ukjent om det er montert drenering, registrert fuktinnslag i kjeller på befaringdagen. Støpt renne i kjeller er koblet mot sluk i gulv, i følge eiers representant fungerer denne fint når det regner mye. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilsettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid for utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Registrert taknedløp som er avsluttet over terrenget, dette gir økt fuktbelastning på grunnmur/ringmur. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Oppgradering av fuktsikring/drens omliggende bolig.
Opprette fall fra grunnmur.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Tilstandsgrad er ift. dages bruk av kjeller. Anbefaler nærmere kontroll av krypkjeller, og opprettelse av fuktsikring og luftgjennomstrømning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller er ikke besiktet, manglende ventiler/luftgjennomstrømning i ringmur. Fare for skader i gulv/vegg konstruksjon.
Det registreres manglende fall på terreng fra deler av ringmuren, dette øker fuktbelastningen i krypkjeller.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.
Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmur/ringmur for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Opprette inspeksjonsluke, ventiler i ringmur, og eventuelt diffusjonsplast mot grunn.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

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

Manglende rekkverk på trapp fra bolig til terrasse.

Kjellertrapp

-Manglende rekkverk.

-Det er ikke synlig sluk i kjellerhals, vanninnsig vil oppstå ved mye nedbør.

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Montere rekkverk på trapp, sikre trinn.

Kontrollere sluk, opprette avrenning i kjellerhals.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

-Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og utskiftning.

-Råte i karm på soveromsvindu sør/øst. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Gjennomslag av kvist i enkelte vinduer.

-Råte/slitt terrasse dør sør/vest. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.

-Råte i nedre del av kjellerdør.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Kraclering/avskalling i eldre kittete vinduer, kondens/vannmerker i karm, vinduer anbefales skiftet.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales generelt.

Utskifting av skadet ytterdører og vindu må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

-Taknedløp avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på grunn/ringmurer.

-Skadet taknedløp ved entre.

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

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Føre taknedløp til kum.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med eternittplater fra antatt Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt.

Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år

Anbefalte tiltak

Iht. registreringer og forventet teknisk levetid, bør taktekkning skiftet.
Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket. Registrert høyere fuktinnhold i bjelker mot grunnmur på befaringsdagen.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv, det er trolig ikke montert diffusjonstetting i gulv mot grunn, fuktutslag og saltutslag i gulv.

Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter, ikke unormalt ift. alder.

Merknader overflater

-Stedvis noe brukslitasje/krakelering i overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport.

-Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kjeller, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Trolig er bjelkelag mot kald kjeller heller ikke tilstrekkelig isolert.

-Stedvis krakelering i tapet.

-Stedvis pappet tak, registrert riss/sprekker enkelte steder, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak

Retningsavvik

Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Påregnelig med isolering av bjelkelag, bedre ventilering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapper fra antatt byggeåret, trapp er utidsmessig og mangler sikring for å tilfredsstillere dagens krav.

Stedvis spenninger/knirk i trinn, noe brukslitasje.

Rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. (trinn forhold noe utidsmessig iht. dagens standard.)

Rekkverk 2. etasje er målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm.

Lav høyde i deler av trapper, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre sikkerheten i trapper generelt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.
Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kjelleretasjen har begrenset ventilering, dette fører til kondensering, høyere fuktverdier registrert i treverk på befaringdagen.

Eiers representant opplyser at det i tillegg lufteventiler i vinduer, er opprette åpning i kilt steinmur som fungerer som lufteventil. Det skal fungerer bra, og kjelleren tørker raskt opp igjen om det kommer inn fukt under kjellerdør når det regner ute.

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon på bad, og klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsjonen.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved innredning.

22-25 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av belegg.

Merknader:

-Skadet/utett belegg omliggende sluk/rørøppstikk i gulv, manglende oppbrett av belegg i ved dørterskel.

Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

-Svimerker i overflater overliggende stråleovn.

-Sluk/avløp under badekar er ikke besikket.

-Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

-Lyd i avløpsrør, tilbakeslag i sluk ved spyling. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

-Naturlig ventilering, manglende luftespalte på dør. Registrert kondensering/krakelering i vindu. Vindu gikk ikke opp.

-Lekkasje i kobling til blandedbatteri ved badekar.

Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

Hulltaking er foretatt via vegg av plank fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekke/avskalling i fuger og puss på mur og betonggulv. Saltutslag og fuktinnslag på deler av mur. Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv.

Grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren.

Fuktmålinger i bjelkelag viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette skyldes trolig mangelfull ventilering,

Kjeller mangler ventilering, kondenserings skader vil oppstå ved bruksendring av rom. Nærmere kommentert under ventilasjon.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren fungerer som en grovkjeller, lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing, dette i kombinasjon med utbedring av drenering/fuftsikring.

Bedre ventilering.

Støttemur

Oppsummering

Retningsavvik på kantstein og mur.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning, stubord, vindski etc, med varierende alder.

Merknader:

-Det er registrert noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis korrodering i musetetting, enkelte steder manglende musetetting, farer for skadedyr. Tegn til mus på loft.

-Det registreres misfarging/ svertesopp i deler av fasader/takutstikk.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

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

Påviste skader kledning anbefales utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kott, dette øker varmetapet og større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Tegn til kondensering på loft på befaringdagen.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet.

Stedvis noe nedbrytning i treverket.

Vannmerker omliggende pipe på loft, ingen utslag på fukt ved måling på soverom. Dette er opplyst å skyldes tidligere utett pipe/overgang tak/pipe. Eiers kontaktperson opplyser at takhatt ble montert i den forbindelse.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak

Behandle treverk for murr.

Montere isolasjon, diffusjon mot kalde rom, samt opprette bedre ventilering.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/hedbøy i takflaten. Påregnelig normal ift. alder og konstruksjons oppbygging.

Tegn til kondensering på sutak loft, dette skyldes trolig mangelfull ventilering av loft, ikke synlig luftespalte på utvendig takutstikk. I følge eiers representant er det luftespalte over takrennen.

Nærmere kommentert under loft konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Etablere lufting på loft og takutstikk. Nærmere gjennomgang/kontroll av luftespalter ved takrenner.

Påregnelig med forsterking av takkonstruksjon ved legging av ny og tyngre takteking.

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Branntilsyn utført i 2024, ingen avvik ble registrert. Dokumentasjon ikke fremvist, konferer med kontaktperson.

Merknad på befaring:

-Sprekk i pipeløp i kjeller.

-Korrodering i feieluke.

-Manglende luke på antatt luftesjakt i kjeller.

Kontaktperson opplyser at pipe har blitt foret i senere tid.

Anbefalte tiltak

Montere luke på pipeløp i kjeller.

Nærmere kontroll av sprekk i pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Antatt oppført på 70/80 tallet. Overflater fremstår god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasjer i overflater.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Misfarging omliggende overgang yttervegg. Ingen utslag på fukt.

Kontaktperson opplyser at filter vil bli skiftet foran salg.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen registrert skader på synlig opplegg, ukjent om det montert solirør i bolig.

Merknad:

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

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

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Oppgradering av soilrør må påregnes.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.

- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.

Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende eldre alder.
Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
EL-anlegget vil ha liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales at gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Innvendige dører med varierende alder. Stedvis noe slitt i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.
Det er ikke lufter spalter på innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
Enkelte dører tillslutter karm skjevt, og tar i karm.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter, justere dører generelt.
Dører anbefales skiftet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.11.2024

Rapportdato
5.12.2024

Hjemmelshavere

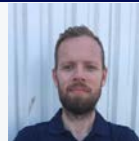
Navn: Lena Garborg

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Jon Arvid Bøckman

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland Telefon: 902 97 450
Firma: Duo Takst AS Epost: KV@DUOTAKST.NO
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

Bolig opplyses å være delvis vernet, det er ikke foretatt kontroll ift. gitte krav til fredet og vernede bygg.

Informasjon om boligen

Adresse: Smedabråtet 10, 4362 Vigrestad

Kommunenr: 1119 Gårdsnr: 76 Bruksnr: 15 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1899 - Opplyst av selgers representant.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur i kilt stein.
Yttervegger i bindingsverk/plank som utvendig er kledd med trepaneler.
Etasje skillett i trebjelkelag.
Saltak/åstak i tre som er tekket med bølge eternitt.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen fremstår stedvis noe slitt innvendig, og er utidsmessig ift. dagens krav til standard.
Dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad, det må påregnes noe oppgradering på deler av bygget.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Bolig opplyst tilbygget sør/øst.	Nei

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	43	43	0	0	0
1. etasje	72	72	0	0	8
Kjeller	35	35	0	0	0
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	170	150	20	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	43	43	0	Gang, og 3 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	72	72	0	Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue/tv-stue. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	35	0	35	Kjellerrom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	20	0	20		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	170	115	55		

Kommentar til arealberegning

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

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

Terrasse - 8 m² - TBA

Takhøyde 2. etasje ca 2,10 -2,15 m

Takhøyder 1. etasje ca 2,15-2,25 m

Takhøyder i kjeller varierer fra ca 182 -192m

Grense for målbart areal er 1,90m, hele kjellerrom er likevel definert som areal i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>Ukjent om det er montert drenering, registrert fuktinnslag i kjeller på befaringdagen. Støpt renne i kjeller er koblet mot sluk i gulv, i følge eiers representant fungerer denne fint når det regner mye.</p> <p>Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Registrert taknedløp som er avsluttet over terrenget, dette gir økt fukt belastning på grunnmur/ringmur. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Oppgradering av fuktsikring/drens omliggende bolig. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Tilstandsgrad er ift. dages bruk av kjeller. Anbefaler nærmere kontroll av krypkjeller, og opprettelse av fuktsikring og luftgjennomstrømning.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Grunnmur/ringmur med kjeller og krypkjeller.	

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Det registreres riss/sprekk/avskalling i fuger og puss på mur og betonggulv. Saltutslag og fuktinnslag på deler av mur. Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv. Grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren.</p> <p>Fuktmålinger i bjelkelag viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Dette skyldes trolig mangelfull ventilering. Kjeller mangler ventilering, kondenserings skader vil oppstå ved bruksendring av rom. Nærmere kommentert under ventilasjon.</p> <p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Kjelleren fungerer som en grovkjeller, lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing, dette i kombinasjon med utbedring av drenering/fuktsikring. Bedre ventilering.</p>	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset, ingen adkomst.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ikke kontrollert.	

Oppsummering av krypkjeller	TG-3
<p>Krypkjeller er ikke besiktet, manglende ventil/luftgjennomstrøming i ringmur. Fare for skader i gulv/vegg konstruksjon.</p> <p>Det registreres manglende fall på terreng fra deler av ringmuren, dette øker fuktbelastningen i krypkjeller.</p> <p>Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utvendig terreng må ha fall fra grunnmur/ringmur for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Opprette inspeksjonsluke, ventil i ringmur, og eventuelt diffusjonsplast mot grunn.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 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?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Retningsavvik på kantstein og mur. Ingen umiddelbar behov for tiltak.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.
Påregnelig med ujevnheter og noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Manglende rekkverk på trapp fra bolig til terrasse.

Kjellertrapp

-Manglende rekkverk.
-Det er ikke synlig sluk i kjellerhals, vanninnsig vil oppstå ved mye nedbør.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Montere rekkverk på trapp, sikre trinn.
Kontrollere sluk, opprette avrenning i kjellerhals.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags/enkle glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

1.etasje

Vindu i stue sør/vest skiftet i 2023(produksjonsår 2020).
Enkelte vinduer synes skiftet i 1995.

2.etasje

Vinduer skiftet i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

- Stedvis nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Behov for overflatebehandling og utskifting.
- Råte i karm på soveromsvindu sør/øst. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.
- Gjennomslag av kvist i enkelte vinduer.
- Råte/slitt terrasse dør sør/vest. Tg:3. Ingen registrert lekkasjer. Anbefales skiftet.
- Råte i nedre del av kjellerdør.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Kraclering/avskalling i eldre kittete vinduer, kondens/vannmerker i karm, vinduer anbefales skiftet.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandlinger må påregnes.
- Justeringer/smøring anbefales generelt.
- Utskifting av skadet ytterdører og vindu må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

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

Utvendig kledning, stubord, vindski etc, med varierende alder.

Merknader:

-Det er registrert noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis korrodering i musetetting, enkelte steder manglende musetetting, farer for skadedyr. Tegn til mus på loft.

-Det registreres misfarging/ svertesopp i deler av fasader/takutstikk.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

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

Påviste skader kledning anbefales utbedres.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kott, dette øker varmetapet og større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Tegn til kondensering på loft på befaringsdagen. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet.

Stedvis noe nedbrytning i treverket.

Vannmerker omliggende pipe på loft, ingen utslag på fukt ved måling på soverom. Dette er opplyst å skyldes tidligere uttett pipe/overgang tak/pipe. Eiers kontaktperson opplyser at takhatt ble montert i den forbindelse.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle treverk for murr.
Montere isolasjon, diffusjon mot kalde rom, samt opprette bedre ventilering.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Takrenner og nedløp av plast påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. -Taknedløp avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på grunn/ringmurer. -Skadet taknedløp ved entre. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Føre taknedløp til kum. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/hedbøy i takflaten. Påregnelig normal ift. alder og konstruksjons oppbygging. Tegn til kondensering på sutak loft, dette skyldes trolig mangelfull ventilering av loft, ikke synlig luftespalte på utvendig takutstikk. I følge eiers representant er det luftespalte over takrennen. Nærmere kommentert under loft konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere lufting på loft og takutstikk. Nærmere gjennomgang/kontroll av luftespalter ved takrenner. Påregnelig med forsterking av takkonstruksjon ved legging av ny og tyngre taktekkning.	

6.11 Takteking

Type teking	Eternittplater
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-3
Taket er teknet med eternittplater fra antatt Det gror mose i platene, noe som tilsier at disse trekker til seg fukt. Normal tid før omlegging av asbestementplater (eternittplater) er 30 - 40 år	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Iht. registreringer og forventet teknisk levetid, bør takteking skiftet. Ved sanering av asbestementplater påpekes det at dette er spesialavfall.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Enkel nivellering	
2. etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 50 mm på total planhet gulv på soverom mot øst. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 50 mm på total planhet gulv på soverom mot vest.
1. etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på total planhet gulv i tv-stue.
Kjelleretasjer generelt	- Registrert stedvis større retningsavvik, ikke kontrollmålt med nivellering.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.</p> <p>Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket. Registrert høyere fuktinnhold i bjelker mot grunnmur på befaringsdagen.</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv, det er trolig ikke montert diffusjonstetting i gulv mot grunn, fuktutslag og saltutslag i gulv.</p> <p>Registrert større retningsavvik i enkelte rom i bolig på befaringsdagen, stedvis noe lokal ujevnheter, ikke unormalt ift. alder.</p> <p>Merknader overflater</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis noe brukslitasje/krakelering i overflater, påregnelig normal iht. alder. Ikke nærmere beskrevet i rapport. -Manglende isolasjon, diffusjon mot kaldt loft, og kjeller, dette øker varmetapet og kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. Trolig er bjelkelag mot kald kjeller heller ikke tilstrekkelig isolert. -Stedvis krakelering i tapet. -Stedvis pappet tak, registrert riss/sprekker enkelte steder, påregnelig normalt iht. alder. <p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Retningsavvik</p> <p>Det synes ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.</p> <p>Påregnelig med isolering av bjelkelag, bedre ventilering.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Pipe er i følge eiers representant foret i ettertid.	

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Branntilsyn utført i 2024, ingen avvik ble registrert. Dokumentasjon ikke fremvist, konferer med kontaktperson.</p> <p>Merknad på befaring:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Sprekk i pipeløp i kjeller. -Korrodering i feieluke. -Manglende luke på antatt luftesjakt i kjeller. <p>Kontaktperson opplyser at pipe har blitt foret i senere tid.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Montere luke på pipeløp i kjeller.</p> <p>Nærmere kontroll av sprekk i pipeløp.</p>	

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	
<p>Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Antatt oppført på 70/80 tallet. Overflater fremstår god stand iht. alder, stedvis noe brukslitasjer i overflater.</p> <p>Generell info:</p> <p>Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fukttskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p> <p>Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
<p>Avtrekk fungerte ved enkel test.</p> <p>Misfarging omliggende overgang yttervegg. Ingen utslag på fukt.</p> <p>Kontaktperson opplyser at filter vil bli skiftet foran salg.</p>	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke ferdigattest på bolig av denne alder.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen og lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Innvendig trapper fra antatt byggeåret, trapp er utidsmessig og mangler sikring for å tilfredsstillе dagens krav. Stedvis spenninger/knirk i trinn, noe brukslitasje. Rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. (trinn forhold noe utidsmessig iht. dagens standard.) Rekkverk 2. etasje er målt til 80 cm, dagens krav er 90 cm. Lav høyde i deler av trapper, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette bedre sikkerheten i trapper generelt.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Ukjent
----------------	---------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eiers kontaktperson opplyser at bolig ble koblet til kommunalt avløpsnett på tidlig 2000 tallet. Tilkobling skal ha blitt ført via eksisterende septiktank. For nærmere informasjon konferer kontaktperson.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen registrert skader på synlig opplegg, ukjent om det montert solirør i bolig.

Merknad:

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

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

Ledningsnett

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Oppgradering av soilrør må påregnes.

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberør, ingen registrert lekkasje.
 - Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.
- Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Måler montert i 2016. Eiers representant opplyser at det er installert ny komfyrvakt for 1 ½ år siden.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget med varierende eldre alder.
Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
EL-anlegget vil ha liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales at gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpe luft til luft opplyst montert des. 2023, ingen avvik registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
Anbefaler jevnlig service.

Ukjent om det finnes oljetank på eiendommen.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2020	
Størrelse	
28L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Bereder fra antatt 2020. Merknad: -Ingen lekkasjesikring, ingen behov for tiltak ift. rommets bruk.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
<p>Bygningen har naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning. Kondensering/nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> <p>Kjelleretasjen har begrenset ventilering, dette fører til kondensering, høyere fuktverdier registrert i treverk på befaringsdagen. Eiers representant opplyser at det i tillegg luftventiler i vinduer, er opprette åpning i kilt steinmur som fungerer som luftventil. Det skal fungerer bra, og kjelleren tørker raskt opp igjen om det kommer inn fukt under kjellerdør når det regner ute.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Mekanisk ventilasjon på bad, og klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og tapet på vegg, med belegg på vegg i dusjsonen.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Naturlig avtrekk.

Stråleovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved innredning.

22-25 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av belegg.

Merknader:

-Skadet/utett belegg omliggende sluk/rørøpstikk i gulv, manglende oppbrett av belegg i ved dørterskel. Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

-Svimerker i overflater overliggende stråleovn.

-Sluk/avløp under badekar er ikke besikket.

-Svelling i sideplate tilknyttet innredning.

-Lyd i avløpsrør, tilbakeslag i sluk ved spyling. anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

-Naturlig ventilering, manglende luftespalte på dør. Registrert kondensering/krakelering i vindu.

Vindu gikk ikke opp.

-Lekkasje i kobling til blandebatteri ved badekar.

Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

Hulltaking er foretatt via vegg av plank fra tilstøtende rom mot våtsonen uten å påvise avvik.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom fremstår utett, fare for lekkasjer ved bruk. Påregnelig med oppgradering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betong og yttervegger i betongelement.

Pulttak i tre som er teknet med stålplater.

Stålport m/port åpner, opplyst montert i 2000.

Merknader:

-Grivstøpt plate, stedvis riss/sprekker, trolig ikke benyttet tilstrekkelig armering ved oppføring.

-Manglende tetting mellom betongelement, fuktinnsig.

-Betongelement er oppført med tilstrekkelig overheng, og det er ikke benyttet beslag, dette fører til fuktinnsig.

-Råte i vinduskarm, ett glass skiftet 2024.

-Nedbrytning/råte i stuevindu sør/vest.

-Korrodering i port og skinner.

-Generell råte i listverk/stubord.

-Det er ikke montert takrenne m/nedløp.

-Avskalling og begynnende råte i ytterdør.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett/profilert utførelse, varierende alder.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innvendige dører med varierende alder. Stedvis noe slitt i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.

Det er ikke luftespalter på innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte dører tillslutter karm skjevt, og tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette luftespalter, justere dører generelt.

Dører anbefales skiftet.

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240369	
Selger 1 navn	
Torfrid Sandve Bøckman	
Gateadresse	
Smedabråtet 10	
Poststed	Postnr
VIGRESTAD	4362
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Lena Garborg
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Torfrid Sandve Bøckman
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1980
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika forsikring
Polise/avtalnr.	4059120

Document reference: 1403240369

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TSB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset er delvis vernet, på grunn at det er 125 år. Huset kan ikke rives, og det er begrensninger på forandring av fasade utvendig, men innvendig forstår jeg på megler at det kan nesten foretaes hva som helst av renovering.

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

Feieluka nederst i kjellaren, bør skiftes om ikke lenge foreslo brannkontrollen, men det ble ikke påpekt som mangel.

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

Tilleggs kommentar

Det store vinduet i " besta-stua" (den stua som ligger mot sør, - må skiftes! Mens det store vinduet i hverdagsstua mot nord er nylig skiftet og satt inn nytt. Der er det og satt inn ny varmepumpe bare for ett godt år siden av god kvalitet.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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.

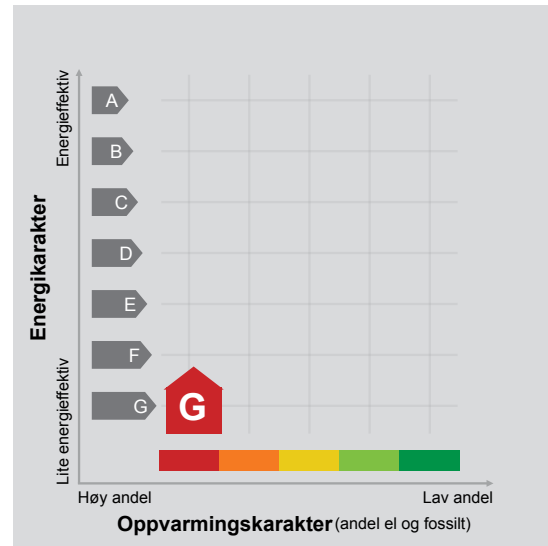
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torfrid Sandve Bøckman	923fb142baaacae100aa508f ed2bd7e1ffe41c83	18.11.2024 22:46:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240369

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Smedabråtet 10
Postnummer	4362
Sted	VIGRESTAD
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171510953
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51082
Dato	15.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

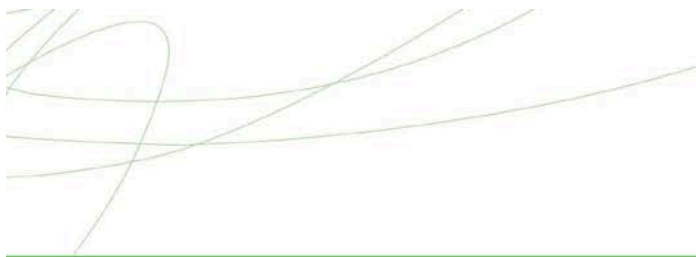
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

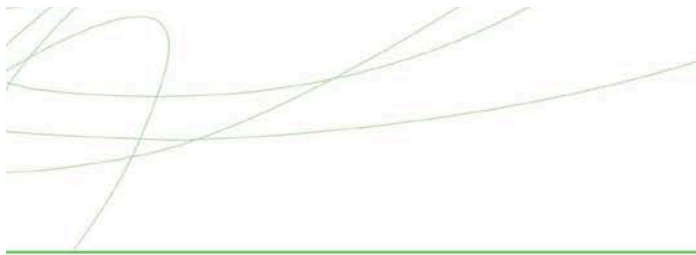
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



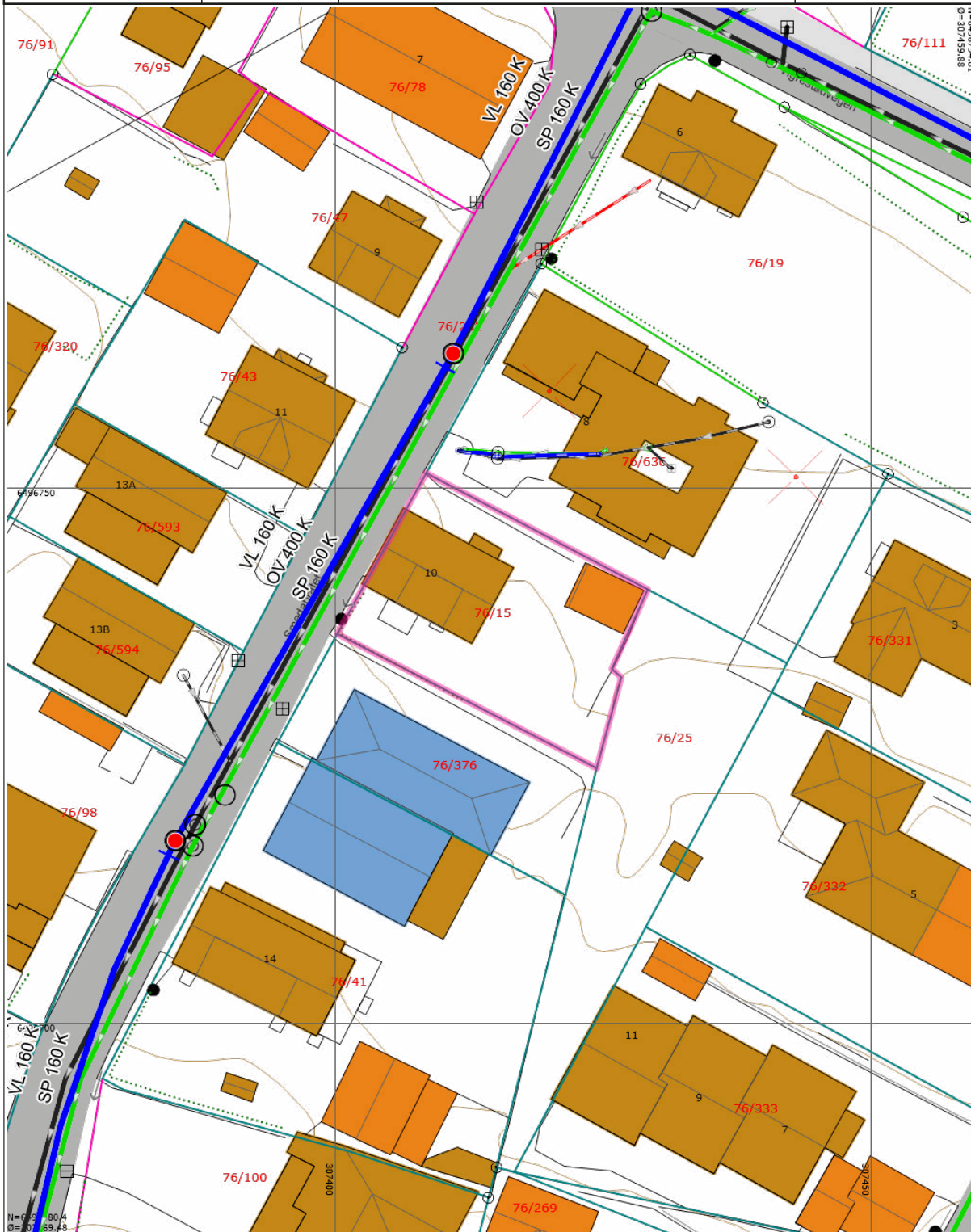
Hå kommune

KARTUTSNITT






























Eiendom:	Gnr: 76	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smedabråtet 10 4362 VIGRESTAD			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	 Hekk	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Trase	⊙ Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Byggetiltak
 Riving	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Høydekurve		
 Aktuell eiendom		



Hå kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1119 - Hå kommune	76	15	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	171510953	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettningstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6496742 Øst: 307409 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstathistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		10.11.2006

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Smedabråtet 10	76	15	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Referanse

K-Kulturminne: 11190403005

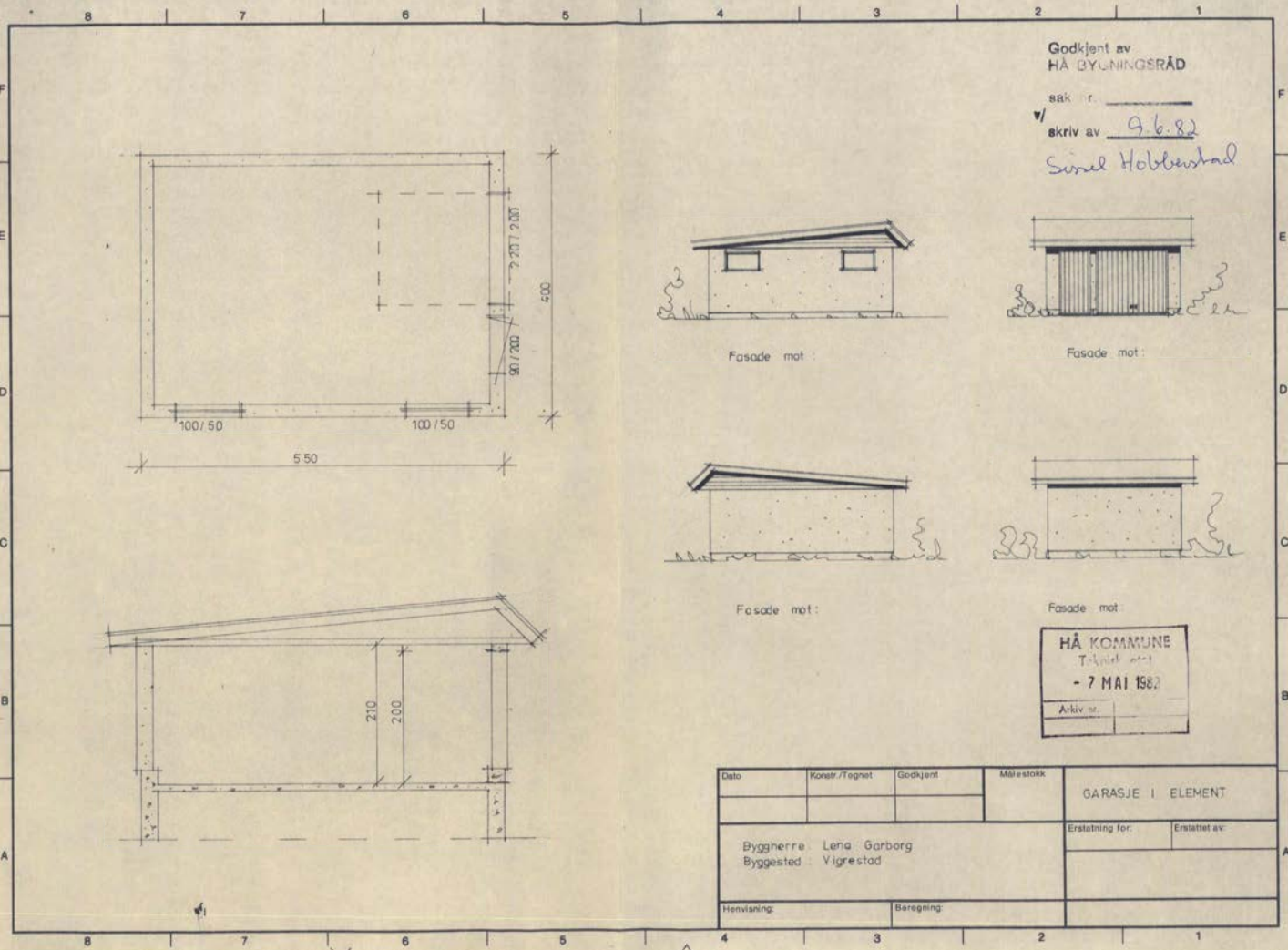
Sefrakminne 1119 403 5

Tilknyttet bygning	171510953
45. Objektavn	VÅNINGSHUS, VESTERHEIM, VIGRESTAD STASJON.
48. Lokalt navn	HEIMAHUS
61. Verdivurdering	2 - Hus i 2 etasjer
61. Verdivurdering, merknad	1992 Ingebjørg Reigstad
24. Hovedmål, lengde	1030

24. Hovedmål, bredde	710
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	111 - Bolighus for eier/bruker
12. Opprinnelig funksjon	136 - Hus for forråd av brensel og utstyr
12. Opprinnelig funksjon	187 - Hus for tilvirkning av snekkerprodukter
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
14. Opprinnelig sosialt miljø	27 - Håndverker, småindustri drivende
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	SNEKKER
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	24 - Stasjonsby
17. Konstruksjon underbygning	11 - Grunnmur. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	20 - Rom i ganghøyde (innbygd og lukket rom med utnyttbar høyde)
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
20. Fasadekledning	33 - Horisontalt trepanel med høvlet kantprofil
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	53 - Asbestsementplater (eternit o.l.)
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	ETERNITBØLGEPLATER
28. Tidfesting/byggeår	184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1898, IFLG. NORGES BEBYGGELSE (1957) S. 197.
29. Tilbygging/ombygging	190 - 1900-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	BISLAG FJERNET, VINDUER SKIFTET.
Felt registrert dato	11.06.1982
Felt registrert dato, merknad	VIGRESTAD, 11/6-1982, BRITA SKYBAK. NÆRBØ, 28/7-1984, L.E.F. BRUSAND, 6/10-1984, A.K.K./I.N.S.
37. Andre kilder, merknad	I "NORGES BEBYGGELSE", 1957: S. 197.
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	I "NORGES BEBYGGELSE", 1957: S. 197.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 501 Bildenr fra: 26 Bildenr til: 29
41. Byggherre, merknad	LARS HAUGLAND
43. Andre opplysninger, merknad	EIGAR VED REG. LENA GARBERG, 4362 VIGRESTAD.

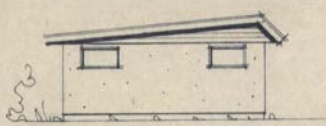
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

A. 1. TØRRIKOPPI EP/NS 1402, NS 1417, NS 1415.

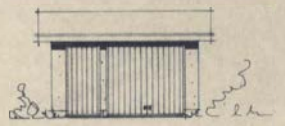


Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD

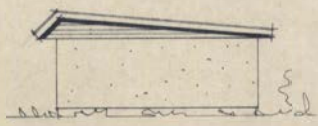
sak r. _____
v/ skriv av 9.6.82
Sivert Holberstad



Fasade mot :



Fasade mot :



Fasade mot :



Fasade mot :

HÅ KOMMUNE
Teknisk avd.
- 7 MAI 1982
Arkiv nr. _____

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GARASJE I ELEMENT	
				Erstatning for:	Erstattet av:
Byggherre : Lena Garborg Byggested : Vigrestad					
Henvisning:		Beregning:			

Ferdigattest / mellombels bruksløyve

Eigedomsopplysningar

Eiendom adresse:	<i>Smedabråtet 10, 4362 Vigrestad</i>
Eigedom Gnr/Bnr/Fnr/Snr	76/15

Boligen er av ein slik alder at me ikkje har ferdigattest i våre arkiver.

Nabolagsprofil

Smedabråtet 10 - Nabolaget Vigrestad sør - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vigrestad stasjon Linje L5	4 min 0.3 km
Nesheim Linje 57	13 min 14.2 km
Stavanger Sola	45 min

Skoler

Vigrestad skule (1-4 kl.) 208 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Vigrestad storskule (5-10 kl.) 273 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	17 min 17 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	22 min 22.5 km

Ladepunkt for el-bil

Hå kommune Langgata 27	9 min
------------------------	-------

«Veietablert, rolig boligstrøk hvor folk omgås hverandre og har gode naboforhold. Flott natur, nærhet til hei og hav. Nær togbanen med kun 40 min til Stavanger. Godt kulturtilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

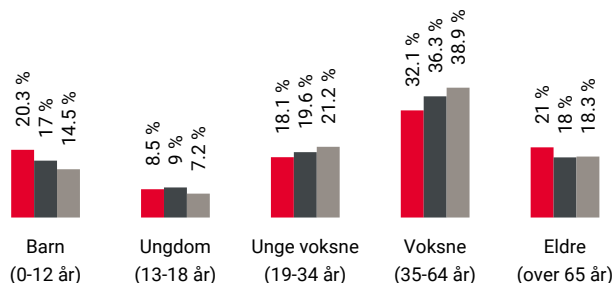
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vigrestad sør	544	218
Vigrestad	2 236	945
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Vigrestad barnehage (1-5 år) 121 barn	15 min 1.1 km
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 4 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 6.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vigrestad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Vigrestad	12 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk


Lite trafikk 88/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100

Sport

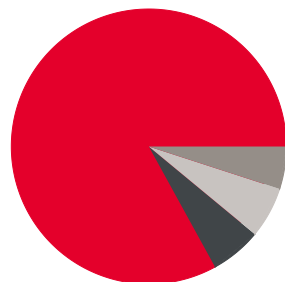
 Smeabråtet ballbinge 2 min 
Ballspill 0.1 km

 Vigrestadvegen nærmiljøanlegg 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Klubben Treningssenter 19 min 

 Varhaug Pulsen 9 min 

Boligmasse



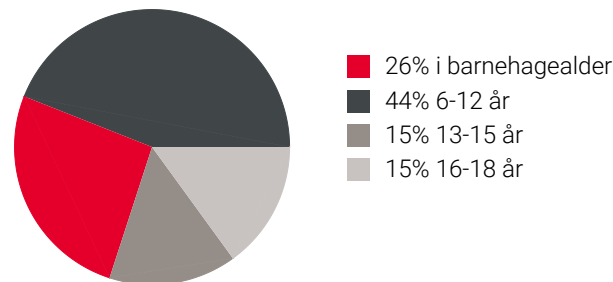
- 83% enebolig
- 6% rekkehus
- 5% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

 AMFI Nærbø 15 min 

 Vitusapotek Vigrestad 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

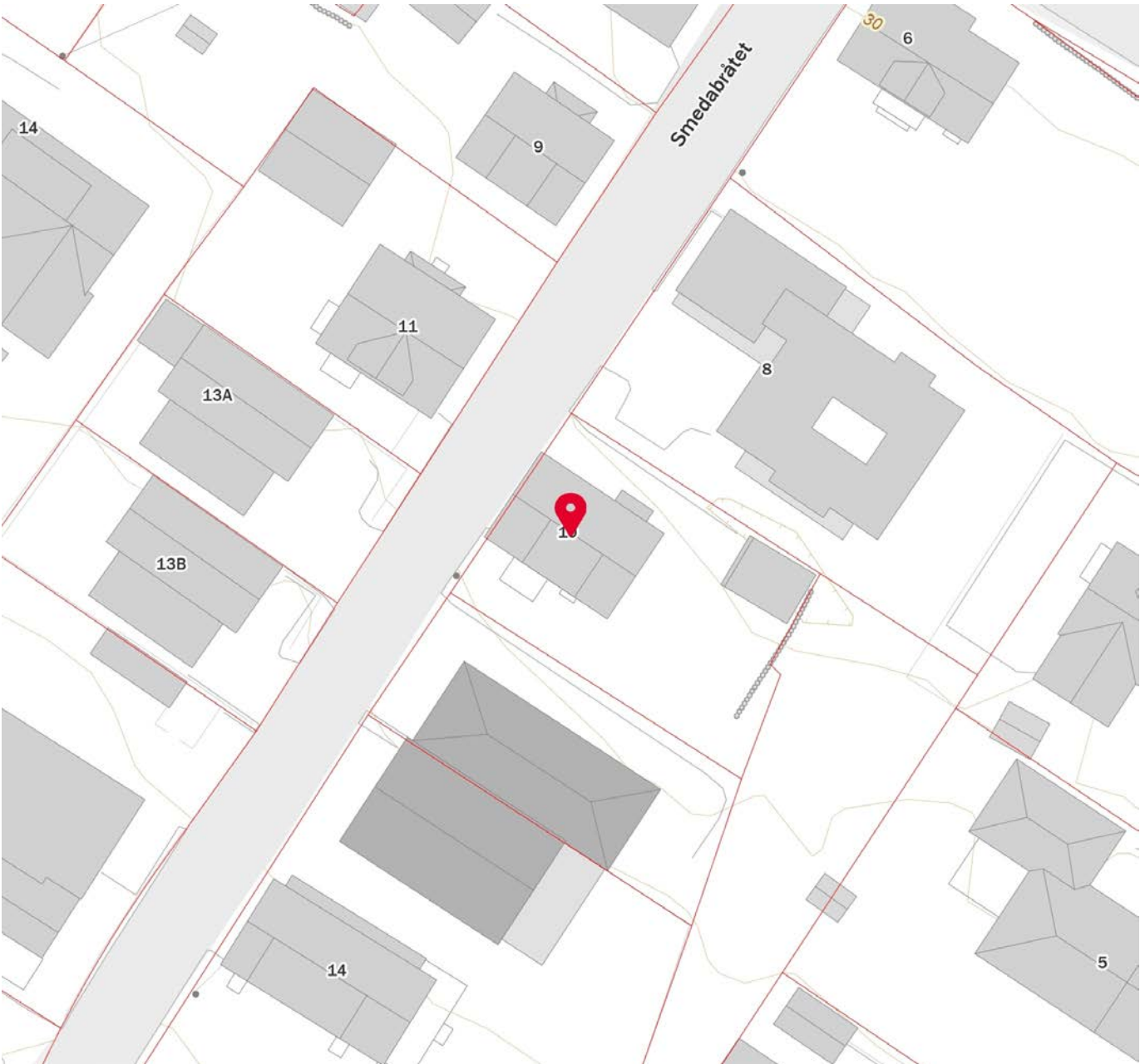
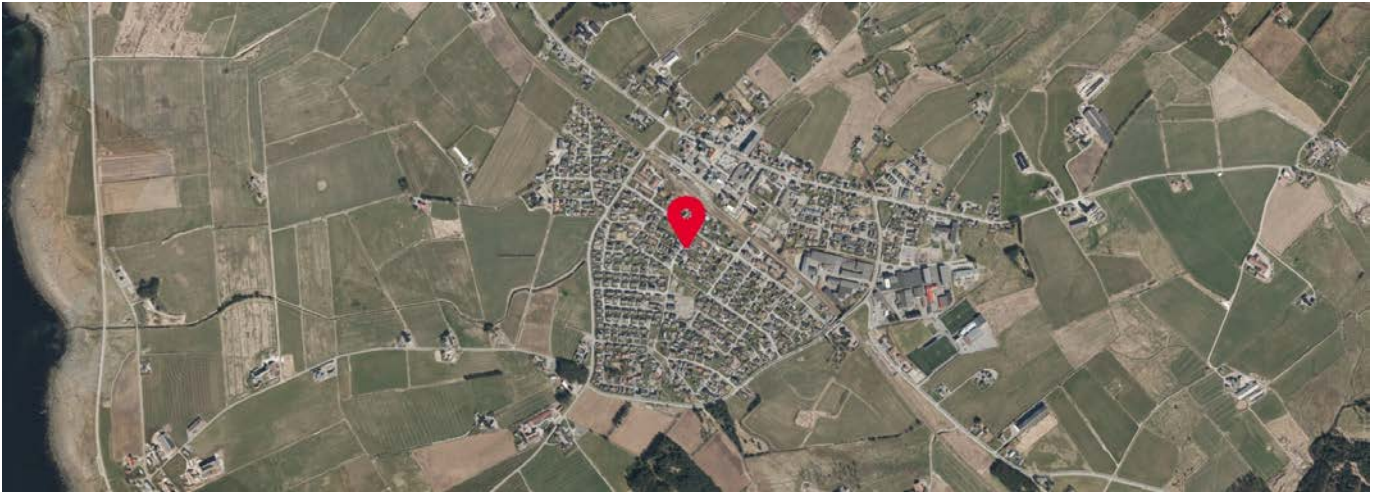


0% 43%

- Vigrestad sør
- Vigrestad
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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. 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 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**
Rett 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: Smedabråtet 10
4362 VIGRESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Enåsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 928 17 085
E-post: morten.enasen@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 videreformidlet 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