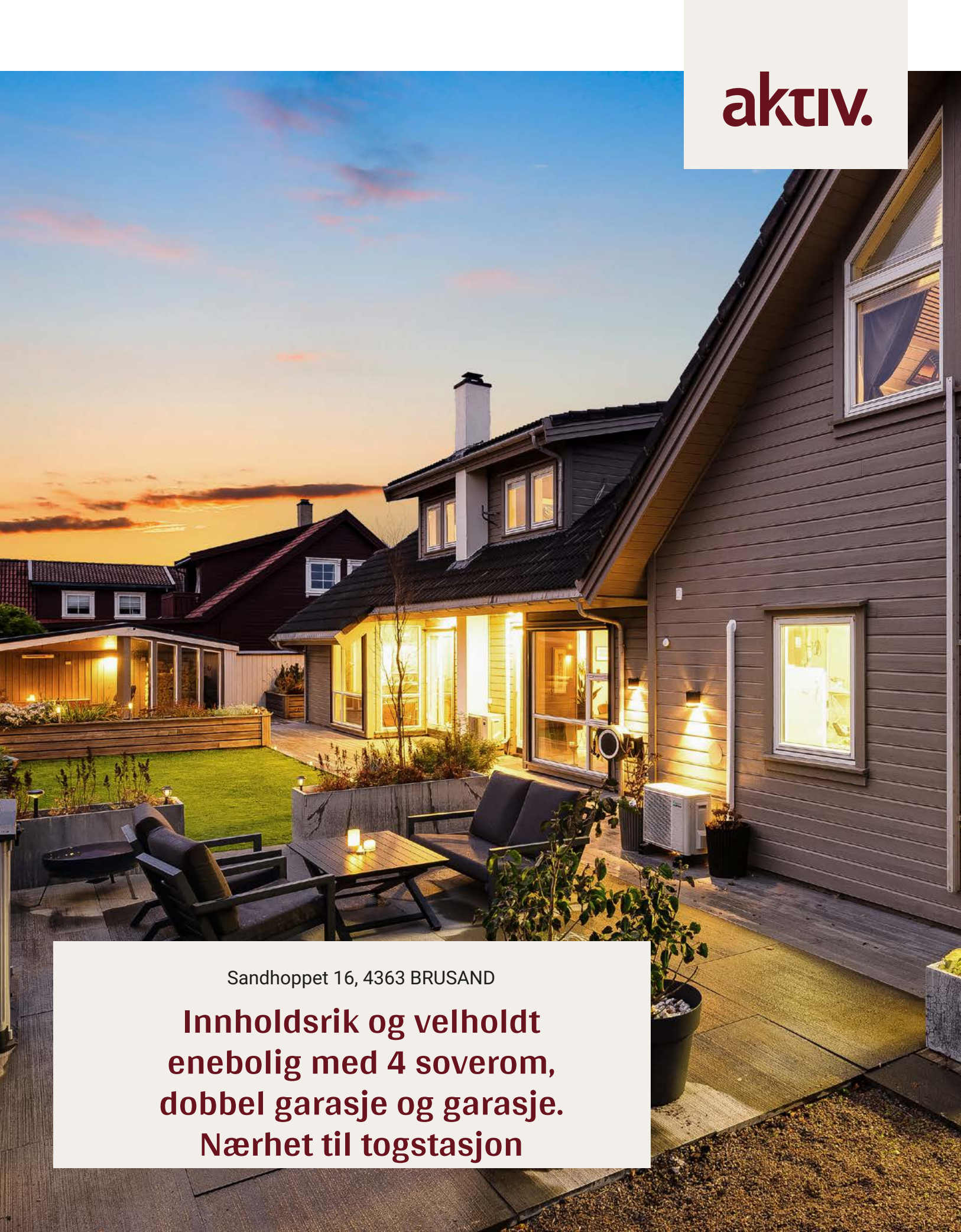




aktiv.

Sandhoppet 16, 4363 BRUSAND

**Innholdsrik og velholdt
enebolig med 4 soverom,
dobbel garasje og garasje.
Nærhet til togstasjon**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 45 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 090 000,-
Omkostn.: Kr 128 600,-
Total ink omk.: Kr 5 218 600,-
Selger: Bjørn Ivar Vikør

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 247/266 kvm
Tomtstr.: 622.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 108, bnr. 236
Oppdragsnr.: 1403250374

Innholdsrik enebolig med nærhet til flere fine turområder

Velkommen til Sandhoppet 16!

Svært flott enebolig med gjennomgående god standard og godt innhold. Boligen er over 2 plan med en god planløsning. Her ligger man fint til i idylliske omgivelser.

Innhold:

- 1. etasje: Entré/gang, gjestetoalett/bad, stue/spisestue/kjøkken og vaskerom/bi-inngang.
 - 2. etasje: Stue/gang/kontor, 4 soverom og bad.
- Garasje/bod.

Kort fortalt:

- Vannbåren gulvvarme i gulv i begge etasjer.
- Vedovn i stue og Daikin varmepumpe fra 2025 i loftstue.
- Balansert ventilasjon med nytt aggregat i 2024.
- 2 flislagte bad.
- Dobbel garasje med direkte inngang til bi-inngang.
- Ekstra garasje for sykkel/motorsykkel el.
- Delikat kjøkken fra lokal kjøkkenleverandør montert i 2021.
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.
- Ildsted/vedovn i stue.
- Lettstelt uteområde med gode solforhold.
- Gangavstand til togstasjon.
- Nærhet til turområde.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Tilstandsrapport	60
Energiattest	94
Nabolagsprofil	115
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 247 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 266 m²

TBA: 118 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 150 m² Entré/gang, gjestetoalett/bad, stue/spisestue/kjøkken og vaskerom/bi-inngang.

BRA-e: 19 m² Frittstående garasje/bod.

2. etasje

BRA-i: 97 m² Stue/gang/kontor, 4 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

118 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse - 118 m². - TBA

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

Takoverbygget terrasse utgjør ca 17 m², og er medregnet i totale arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

622.2 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Brusand i enden av blindgate.

I nærområde har du dagligvarebutikken Coop Marked Brusand og togstasjonen som tar deg nordover til Bryne, Stavanger og sør til Egersund. Kort avstand til Jærens kanskje flotteste strender, Ogn Golfklubb, og flere fine turområder.

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 boliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler med staff. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder. Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, gjestetoalett/bad, stue/spisestue/kjøkken og vaskerom/bi-inngang.
2. etasje: Stue/gang/kontor, 4 soverom og bad.
Garasje/bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering

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

Ringmur er oppført uten grunnmursplast (Platon e.l.). Dette er normalt, da ringmuren ligger over terreng og ikke står mot fuktige masser.

Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt

bort fra bygningen. flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom. Dette innebærer at området kan være

utsatt ved kraftig nedbør, høy grunnvannstand eller stormflo. Det er ikke registrert eller opplyst om

hendelser på eiendommen.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Terrenget må ha tilstrekkelig 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.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Terrassen på mark har tilsynelatende varierende alder. Ingen spesielle merknader utover stedvise

tørkesprekker i overflatebord.

Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk)

som står i eller nær terreng.

I takoverbygget ved inngangspartiet er det registrert svelling i vindusforinger (ca. 3 m²). Det ble i tillegg

observert stedvis bom og riss i flisfuger i entre.

Anbefalte tiltak

Anbefales jevnlig overflatebehandling av terrasse og konstruksjoner mot terreng for å redusere fuktopptak

og forlenge levetid. Svelling i foringer og riss i fuger vurderes som lokale forhold uten funksjonell betydning,

men bør følges opp ved vedlikehold.

Vinduer og dører Oppsummering

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret. Det er registrert noe nedbrytning og krakelering i

værutsatte flater, samt noe irr og korrosjon i beslag og hengsler.

Svelling i vindusforing, soverom 2. etasje (vest), vaskerom/bi-inngang og stuevindu 1. etasje (sør), uten

fuktutslag ved måling på befaringstidspunktet.

Vinduer på soverom ved kontor tar i karm, behov for justering. Ingen registrert følgeskade på

befaringsdagen.

Skrapemerker i dørterskel i terrassedør i stue.

En terrassedør henger og tar i karm, ingen registrert følgeskade. Behov for mindre justering.

Vinduer og dører vurderes som funksjonelle, men med normalt vedlikeholdsbehov for alder.

Overflateskader og korrosjon kan på sikt gi redusert levetid.

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

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

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

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

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

Ingen punkterte glass registrert, men det tas forbehold da dette kan variere med lys- og

temperaturforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av utsatte flater, kontroll og vedlikehold av beslag/hengsler, samt oppfølging av

svelling i foringer.

Yttervegger Oppsummering

Kledning fra antatt byggeåret, normal aldrings- og bruksslitasje i overflater.

Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert dreng- og luftespalte over

vannbord.

Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere

levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på

treverket og reduserer utluften bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Forbedre musetetting langs grunnmur, vannbord og øvrige åpninger med netting eller musebånd.

Etablere eller utbedre drens-/luftespalte over vannbord der dette mangler.

Jevnlig overflatebehandling ved behov for å opprettholde beskyttelse mot fukt.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering

Dampsperre er ikke tilfredsstillende tett mot yttervegg og ventilasjonskanal i kott.

Mangelfull tetting og manglende tilgang øker risikoen for luftlekkasjer og kondensering i

takkonstruksjonen, spesielt i himling mot kaldt loft. Ingen registrert følgeskader på befaringsdagen.

Loftsluke ikke montert, og inspeksjon av kaldt loft er derfor ikke mulig.

Anbefalte tiltak

Etabler loftsluke for inspeksjon og utbedre tetting av dampsperre ved yttervegg og gjennomføringer.

Takkonstruksjon Oppsummering

Noe mindre retningsavvik i deler av yttertaket, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak.

Det er ikke registrert ventilerings i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering

Toppdekker og overflater og med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i

treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som

normalt. Det er påregnelig med små hakk, enkelte gliper og noe falming i overflater med en viss alder.

Merknader:

-Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i

flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget.

Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

-Ujevn laminatgulv i stue mot gang.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det høydeforskjeller på 12 mm i lokal planhet i gang 2. etasje. Det vurderes

ikke å være behov for tiltak. (Tg:2 - NS3600)

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

Toalettrom Oppsummering

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygde sistene.

(Innredning montert i 2024, montert av AB rør.

Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i

flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget.

Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere

waterguard i tilknytning til innebygget sistene.

Vannledninger Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrert

lekkasjer.

Merknader:

- Stoppekran anbefales merket.

-Det er ikke tydelig merking av rørføringer i fordeler skap for vann.

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

Merke stoppekran.

Det anbefales at rørføringer i fordeler skap merkes tydelig og varig.

Våtrom: 2. etasje. - Bad Oppsummering av overflater

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje for alder. Registrerte forhold med fuktvariasjon i dusjvegger

og fallforhold i gulv vurderes å kunne gi økt risiko for lokal fuktpåkjenning over tid, men uten dokumenterte

skader ved befarings.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er observert noe vannansamling omkring slukrist ved spyling, samt tegn til soppdannelser i fuger. Sokkel til dusj er høyere enn dørterskel, og det er ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og ligger høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal

fuktopphopning og soppdannelse over tid.

- Fugeslipp i overgang gulv/vegg i deler av vegg utenfor dusjnisen.
- Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det ble registrert bom (hul lyd) i enkelte gulvfliser. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Flisene ligger ellers fast uten synlige riss eller skader. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

- Gjennomslag av kvist i panel i yttertak. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg: 10–20 år.
- Normal tid før reparasjon av keramiske fliser: 5–15 år.
- Normal tid før utskifting av keramiske fliser: 10–30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Sillikoner i overgang dørterskel, samt opprette overløp til dusjnisen.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å

tilfredsstille dagens krav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader.

Merknad:

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/biinnngang

Oppsummering av overflater

Overflatene fremstår med normal brukslitasje for alder.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.
- Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det ble registrert bom (hul lyd) under en gulvflis ved ytterdør. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg: 10–20 år.
- Normal tid før reparasjon av keramiske fliser: 5–15 år.
- Normal tid før utskifting av keramiske fliser: 10–30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Sillikoner i overgang dørterskel.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Øvrig: Skorstein over tak Oppsummering

Det er registrert riss i blyet i overgangen tak/skorstein. Skorsteinen har riss og noe avskalling i pusslaget, noe som kan gi inntrenging av vann og frostskaider, samt svekke skorsteinens beskyttende lag.

Anbefalte tiltak

Tilstanden anses som moderat slitasje/vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert følgeskade, men forholdet

bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak: Oppsummering: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det er ikke etablert stige for feier på taket. Anbefalte tiltak: Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber/altibox er innlagt i boligen.

Parkering

God parkering på egen tomt, samti dobbel garasje.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i begge etasjer (Service/kontroll utført i 2025 på varmesløyfer).
- Ildsted/vedovn i stue.
- Varmepumpe i loftstue/kontor (Daikin gulvmodel fra 2025).
- Balansert ventilasjon med varmegjennvinning (nytt aggregat i 2024).

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

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 5 090 000

Kommunale avgifter

Kr 10 520

Kommunale avgifter år

2025

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. Det er montert vannmåler og vil derfor variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 291 863

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 167 450

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Selgers strømforbruk har variert fra ca. 850 kwh til 1500 kwh per mnd.

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 108, bruksnummer 236 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 8672 Tinglyst 10.12.1996
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse
Byggefrist: 1. november 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 14.03.2005.

Det er ikke registrerte tegninger på frittstående garasje/bod. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - PlanID 1119 961 Byggeområde g.nr.108, b.nr. 1 Brusand N-vest (18.5.1989)

Reguleringsformål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Områderegulering for Kvermefloen, Brusand (20.10.2022) Flomfare.

Kommuneplan - Boligbebyggelse - Nåværende Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) 622.17m2

Ras- og skredfare Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)

Boligbebyggelse - Nåværende.

Ras- og skredfare. Flomfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

128 600 (Omkostninger totalt)

144 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 218 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 234 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 237 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen kr 39 900 I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 900 Tilretteleggingsgebyr (-kr. 3 000,- pga. feil opplyst pris på takstrapport)

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 120 280

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

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

21.11.2025

Velkommen til Sandhoppet 16

En flott enebolig med gjennomgående god standard i idylliske omgivelser.



Boligen ligger fint plassert i ende av blindvei - romslig gårdsrom med gode parkeringsmuligheter.



Uteområde.



Skjermet uteområde med gode solforhold.



Uteområde.



Uteområde består av plen, terrasse, hagestue og betongplattning.



Uteområde.



Uteområde.



Uteområde.



Hagestue.



Dobbel garasje og god parkering langs garasjevegg. Ekstra garasje for motorsykkel/sykkel eller lignende.



Innbydende entré/hall med god oppbevaring i skydedørgarderobe til yttertøy og sko - gjestebad/gjestetoalett like ved.



Fliser på gulv og inngang til stue/kjøkken og trapp til andre etasje.



Stue



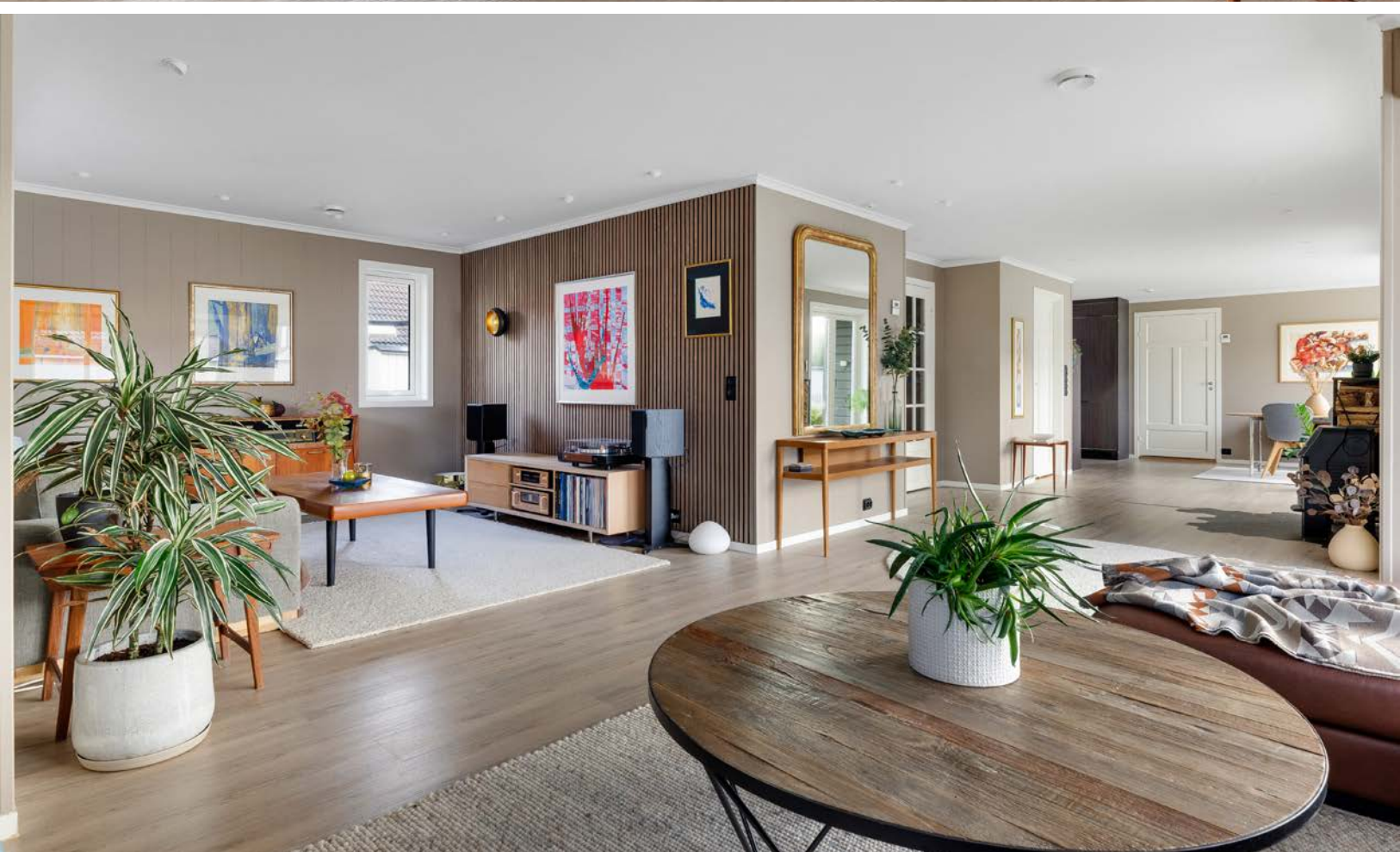
Rikelig med spotter til belysning i stue/kjøkken.



Stue - moderne laminat gulv med vannbåren gulvvarme i hele etasjen, samt hele andre etasje.



Gode møbleringsmuligheter med plass til flere sittegrupper.





Denne delen av stuen er stipplet inn som et fremtidig soverom på godkjente tegninger.



Utgang til uteområdet.







Stue/spisestue.



Delikat kjøkken fra 2021 levert av Aarsland - rikelig med skap- skuffe- og benkeplass.



Hvitevarer av god kvalitet er integrert og medfølger.



Praktisk U-form gir behagelig arbeidsplass for matlaging.

Bi-inngang/vaskerom/sluse til garasje.





Gjestetoalett med moderne baderomsinnredning.



Loftsetasje



Romslig stue med god plass til sittegruppe, tv og plass til leker for barn.



Stue



Stue/kontor - varmepumpe i tillegg til vannbåren gulvvarme.



Godt utnyttet areal.



Hovedsoverom - brukes i dag til musikkrom.



Soverom 2.



Soverom 2.



Soverom 3.



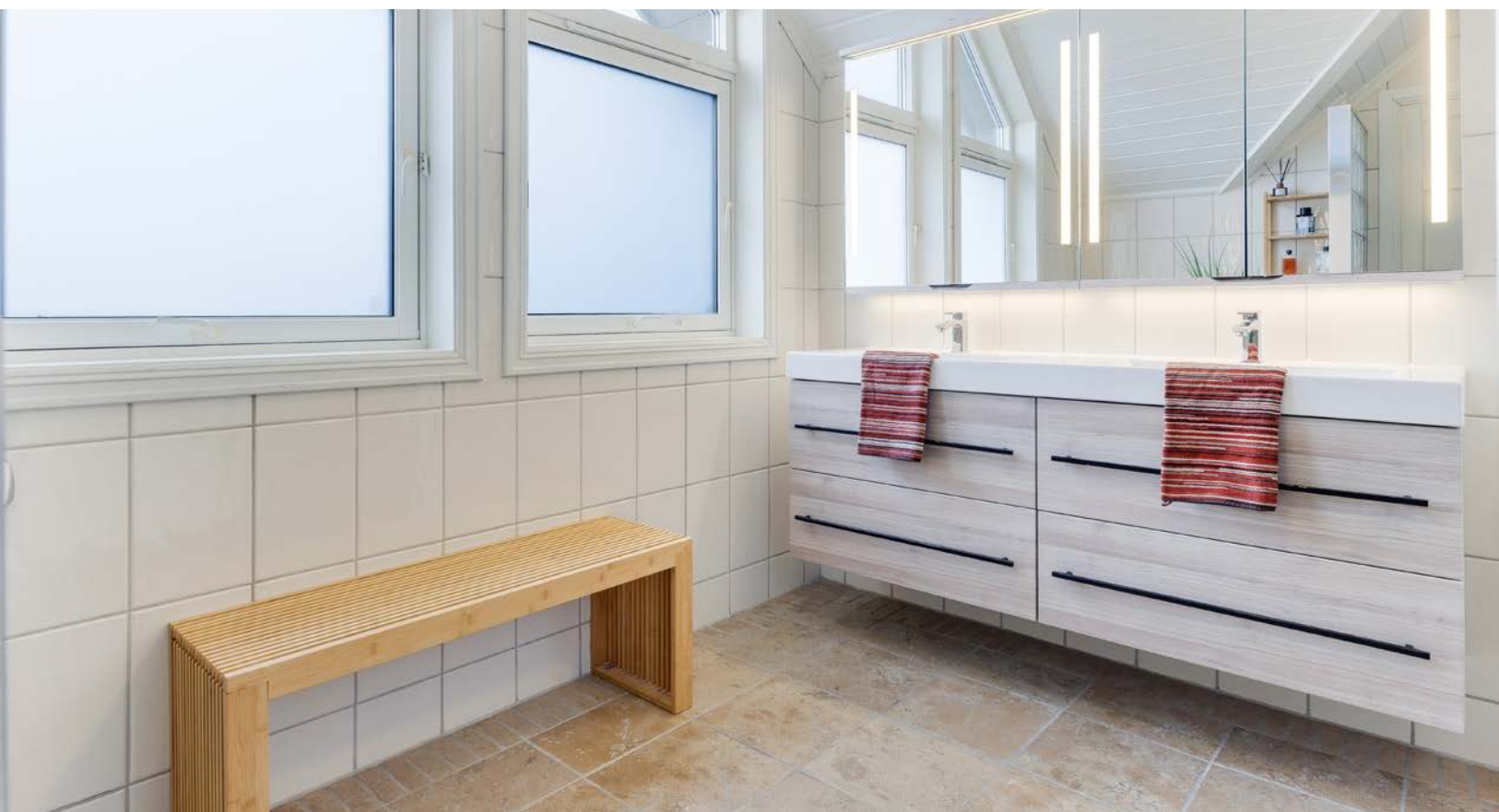
Soverom 3.



Soverom 4.



Soverom 4.



Bad med stor baderomsinnredning med dobbel vask, skuffer, speil med oppbevaring, toalett og dusj.



Sandhoppet 16

1. Etg.



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



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

Sandhoppet 16

2. Etg.



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



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



Dobbel garasje med 2 automatiske garasjeporter. Varmepumpe i garasje og sentralstøvsuger er plassert i garasje.



Elbil lader er montert og medfølger.



Gårdsrom.



Bi-inngang og hovedinngang.









Utvendig solskjerming.



Lekeplass i nærområdet.



Her er du i nærheten av landets flotteste strender.



Oгна golfklubb med flott 9 hulls golfbane, drivingrange og puttegreen.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250374	

Selger 1 navn
Bjørn Ivar Vikør

Gateadresse	
Sandhoppet 16	

Poststed	Postnr
BRUSAND	4363

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250374

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet toalett 2 et, byttet vask/servantskap 1 et
Arbeid utført av	AB Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet alle utelys på hus, montert stikk og bryter til varmepumpe og screens. Montert speil med lys, bad 1 et.
Arbeid utført av	Ogna Installasjon

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilsyn fra e-verket, ingen feil funnet.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent type montert på vegg i dobbelgarasje.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250374

Tilleggs kommentar

Boligselgerforsikring avtales senere.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250374

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Ivar Vikør	e0950a1b6e8e495138efb cef627f7f4c01d27288	17.10.2025 07:38:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250374

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

Sandhoppet 16 4363 BRUSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

BRA: 266 m²

BRA-i: 247 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

11

TG-2

15

TG-3

1

TG-IU

0



GNR: 108 BNR: 236

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Sandhoppet 16
4363 Brusand

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36667>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ringmur er oppført uten grunnmursplast (Platon e.l.). Dette er normalt, da ringmuren ligger over terreng og ikke står mot fuktige masser.
Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem.

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom. Dette innebærer at området kan være utsatt ved kraftig nedbør, høy grunnvannstand eller stormflo. Det er ikke registrert eller opplyst om hendelser på eiendommen.

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Terrenget må ha tilstrekkelig 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.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen på mark har tilsynelatende varierende alder. Ingen spesielle merknader utover stedvis tørkesprekker i overflatebord.
Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng.

I takoverbygget ved inngangspartiet er det registrert svelling i vindusforinger (ca. 3 m²). Det ble i tillegg observert stedvis bom og riss i flisfuger i entre.

Anbefalte tiltak

Anbefales jevnlig overflatebehandling av terrasse og konstruksjoner mot terreng for å redusere fuktopptak og forlenge levetid. Svelling i foringer og riss i fuger vurderes som lokale forhold uten funksjonell betydning, men bør følges opp ved vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret. Det er registrert noe nedbrytning og krakelering i værutsatte flater, samt noe irr og korrosjon i beslag og hengsler. Svelling i vindusforing, soverom 2. etasje (vest), vaskerom/bi-inngang og stuevindu 1. etasje (sør), uten fuktutslag ved måling på befaringsstidspunktet. Vinduer på soverom ved kontor tar i karm, behov for justering. Ingen registrert følgeskade på befaringsdagen. Skrapemerker i dørterskel i terrassedør i stue. En terrassedør henger og tar i karm, ingen registrert følgeskade. Behov for mindre justering.

Vinduer og dører vurderes som funksjonelle, men med normalt vedlikeholdsbehov for alder. Overflateskader og korrosjon kan på sikt gi redusert levetid.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Ingen punkterte glass registrert, men det tas forbehold da dette kan variere med lys- og temperaturforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av utsatte flater, kontroll og vedlikehold av beslag/hengsler, samt oppfølging av svelling i foringer.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning fra antatt byggeåret, normal aldrings- og bruksslitasje i overflater. Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drems- og luftespalte over vannbord. Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

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

Anbefalte tiltak

Forbedre musetetting langs grunnmur, vannbord og øvrige åpninger med netting eller musebånd. Etablere eller utbedre drems-/luftespalte over vannbord der dette mangler. Jevnlig overflatebehandling ved behov for å opprettholde beskyttelse mot fukt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Dampsperre er ikke tilfredsstillende tettet mot yttervegg og ventilasjonskanal i kott. Mangelfull tetting og manglende tilgang øker risikoen for luftlekkasjer og kondensering i takkonstruksjonen, spesielt i himling mot kaldt loft. Ingen registrert følgeskader på befaringsdagen. Loftsluke ikke montert, og inspeksjon av kaldt loft er derfor ikke mulig.

Anbefalte tiltak

Etabler loftsluke for inspeksjon og utbedre tetting av dampsperre ved yttervegg og gjennomføringer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe mindre retningsavvik i deler av yttertaket, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak.
Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater og med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt. Det er påregnelig med små hakk, enkelte gliper og noe falming i overflater med en viss alder.

Merknader:

-Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget.

Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

-Ujevn laminatgulv i stue mot gang.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det høydeforskjeller på 12 mm i lokal planhet i gang 2. etasje. Det vurderes ikke å være behov for tiltak. (Tg:2 - NS3600)

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

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygde sisterner.

(Innredning montert i 2024, montert av AB rør.

Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget.

Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Merknader:

- Stoppekran anbefales merket.

-Det er ikke tydelig merking av rørføringer i fordeler skap for vann.

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

Merke stoppekran.

Det anbefales at rørføringer i fordeler skap merkes tydelig og varig.

Oppsummering av overflater

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje for alder. Registrerte forhold med fuktvariasjon i dusjvegger og fallforhold i gulv vurderes å kunne gi økt risiko for lokal fuktpåkjenning over tid, men uten dokumenterte skader ved befaring.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er observert noe vannansamling omkring slukrist ved spyling, samt tegn til soppdannelser i fuger. Sokkel til dusj er høyere enn dørterskel, og det er ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel.
 - Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
 - Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og ligger høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.
 - Fugeslipp i overgang gulv/vegg i deler av vegg utenfor dusjnisen.
 - Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.
 - Det ble registrert bom (hul lyd) i enkelte gulvfliser. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Flisene ligger ellers fast uten synlige riss eller skader. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
 - Gjennomslag av kvist i panel i yttertak. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
-
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg: 10–20 år.
 - Normal tid før reparasjon av keramiske fliser: 5–15 år.
 - Normal tid før utskifting av keramiske fliser: 10–30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Sillikoner i overgang dørterskel, samt opprette overløp til dusjnisen.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader.

Merknad:

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av overflater

Overflatene fremstår med normal brukslitasje for alder.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.
- Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det ble registrert bom (hul lyd) under en gulvflis ved ytterdør. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg: 10–20 år.
- Normal tid før reparasjon av keramiske fliser: 5–15 år.
- Normal tid før utskifting av keramiske fliser: 10–30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Sillikonering i overgang dørterskel.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Det er registrert riss i blyet i overgangen tak/skorstein. Skorsteinen har riss og noe avskalling i pusslaget, noe som kan gi inntrenging av vann og frostskaader, samt svekke skorsteinens beskyttende lag.

Anbefalte tiltak

Tilstanden anses som moderat slitasje/vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert følgeskade, men forholdet bør utbedres for å hindre videre forringelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2025

Rapportdato
8.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Ivar Vikør**

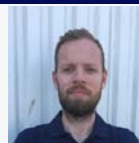
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandhoppet 16, 4363 Brusand**

Kommunenr: **1119**

Gårdsnr: **108**

Bruksnr: **236**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler med staff.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.
Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	97	97	0	0	0
1. etasje	150	150	0	0	118
Garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	266	247	19	0	118

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	97	97	0	Stue/gang/kontor, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	150	104	46	Entre/gang, stue/spisestue/kjøkken, wc og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Garasje. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	19	0	19		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	266	201	65		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse - 118 m². - TBA

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

Takoverbygget terrasse utgjør ca 17 m², og er medregnet i totale arealer.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ringmur er oppført uten grunnmursplast (Platon e.l.). Dette er normalt, da ringmuren ligger over terreng og ikke står mot fuktige masser. Terrengtet rundt boligen er delvis flatt. Dette kan føre til at regnvann og smeltevann ikke renner effektivt bort fra bygningen. Flatt terreng kan også redusere naturlig drenering og øke belastningen på takrenner og overvannssystem. Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom. Dette innebærer at området kan være utsatt ved kraftig nedbør, høy grunnvannstand eller stormflo. Det er ikke registrert eller opplyst om hendelser på eiendommen. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terrengtet må ha tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det er begrenset tilkomst for kontroll av ringmur. Ingen spesielle merknader eller skader er registrert på synlige deler av muren.
Stag i ringmur til garasje er ikke pusset på synlige deler. Ingen tegn til skade.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrassen på mark har tilsynelatende varierende alder. Ingen spesielle merknader utover stedvise tørkesprekker i overflatebord.

Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng.

I takoverbygget ved inngangspartiet er det registrert svelling i vindusforinger (ca. 3 m²). Det ble i tillegg observert stedvis bom og riss i flisfuger i entre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales jevnlig overflatebehandling av terrasse og konstruksjoner mot terreng for å redusere fuktopptak og forlenge levetid. Svelling i foringer og riss i fuger vurderes som lokale forhold uten funksjonell betydning, men bør følges opp ved vedlikehold.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør bi-inngang fra 2015.

Solskjerming montert på store deler av vinduer mot sør i 2024.

Takvinduer synes oppmalt i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, 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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret. Det er registrert noe nedbrytning og krakelering i værutsatte flater, samt noe irr og korrosjon i beslag og hengsler.

Svelling i vindusforing, soverom 2. etasje (vest), vaskerom/bi-inngang og stuevindu 1. etasje (sør), uten fuktutslag ved måling på befaringstidspunktet.

Vinduer på soverom ved kontor tar i karm, behov for justering. Ingen registrert følgeskade på befaringsdagen.

Skrapemerker i dørterskel i terrassedør i stue.

En terrassedør henger og tar i karm, ingen registrert følgeskade. Behov for mindre justering.

Vinduer og dører vurderes som funksjonelle, men med normalt vedlikeholdsbehov for alder.

Overflateskader og korrosjon kan på sikt gi redusert levetid.

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

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

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

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

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

Ingen punkterte glass registrert, men det tas forbehold da dette kan variere med lys- og temperaturforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av utsatte flater, kontroll og vedlikehold av beslag/hengsler, samt oppfølging av svelling i foringer.



6.5 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledning fra antatt byggeåret, normal aldrings- og bruksslitasje i overflater.

Stedvis noe mangelfull musetetting, samt enkelte områder med redusert drenerings- og luftespalte over vannbord.

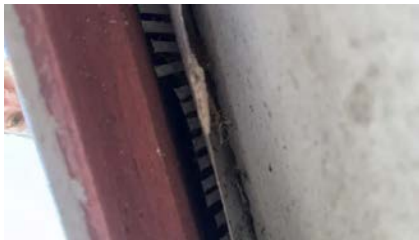
Kledningen vurderes å være generelt i funksjonell stand, men med enkelte forhold som kan redusere levetid og øke risiko for fuktopptak lokalt.

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

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

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

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



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forbedre musetetting langs grunnmur, vannbord og øvrige åpninger med netting eller musebånd.
Etablere eller utbedre drenerings-/luftespalte over vannbord der dette mangler.
Jevnlig overflatebehandling ved behov for å opprettholde beskyttelse mot fukt.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Dampspærre er ikke tilfredsstillende tettet mot yttervegg og ventilasjonskanal i kott. Mangelfull tetting og manglende tilgang øker risikoen for luftlekkasjer og kondensering i takkonstruksjonen, spesielt i himling mot kaldt loft. Ingen registrert følgeskader på befaringsdagen. Loftsluke ikke montert, og inspeksjon av kaldt loft er derfor ikke mulig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etabler loftsluke for inspeksjon og utbedre tetting av dampspærre ved yttervegg og gjennomføringer.	

6.7 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe mindre retningsavvik i deler av yttertak, påregnelig normalt, ingen behov for tiltak. Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.8 Takteking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra antatt byggeåret, normal slitasje, ingen spesielle merknader registrert. Korrodering i skottrenner. Det er registrert korrodering i nedre del av skottrenne. Forholdet vurderes som begynnende overflateskade, anbefaler punktreparasjon. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.9 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.
Forskriftmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater og med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt. Det er påregnelig med små hakk, enkelte gliper og noe falming i overflater med en viss alder.

Merknader:

-Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser.

Bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

-Ujevn laminatgulv i stue mot gang.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det høydeforskjeller på 12 mm i lokal planhet i gang 2. etasje. Det vurderes ikke å være behov for tiltak. (Tg:2 - NS3600)

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

6.11 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med svart slette fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Mindre justering av enkelte fronter.
- Mindre skade i gulv foran kjøkkeninnredning, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

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.



Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.12 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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Høyere avstand til vindu på ett soverom i 2. etasje. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.	
Dagslysforhold er ikke kontrollert. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner. (Innredning montert i 2024, montert av AB rør. Det er registreres stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser. Ingen synlige riss eller løse fliser. Bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesiell avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitær installasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

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

6.15 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

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

Merknader:

- Stoppekran anbefales merket.

-Det er ikke tydelig merking av rørføringer i fordeler skap for vann.

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

Merke stoppekran.

Det anbefales at rørføringer i fordeler skap merkes tydelig og varig.

6.16 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid. (Ogna Elektro)

Samsvarserklæring for deler av anlegget fremvist.

EI-kontroll utført av Jæren everk den 27.05.2025, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble utført rens av anlegget i 2025, arbeid opplyst utført av AVE.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-1	
Vannbåren varme i gulv i store deler av bolig. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system. Tilstand satt iht. alder.	

6.18 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble utført service av anlegget, samt monter ekspansjons tank i 2025. Arbeid opplyst utført av AVE.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
TG-1	
Varmepumpe med integrert varmtvannsbereider (180l) 2016. Ingen synlige feil eller lekkasjer. Normal aldring forventes, ytelsen kan reduseres etter 10–15 år. Anbefalt tiltak: Jevnlig service og kontroll av drift for å sikre optimal funksjon og forebygge fremtidige problemer.	

6.19 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	2024
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ingen tegn til utilstrekkelig luftutveksling registrert.	
TG-1	

6.20 Våtrom: 2. etasje. - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, og vegg hengt toalett. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca mm fall fra topp sluk til topp terskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Klosett skiftet i 2025. AB rør.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja



Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje for alder. Registrerte forhold med fuktvariasjon i dusjvegger og fallforhold i gulv vurderes å kunne gi økt risiko for lokal fuktpåkjenning over tid, men uten dokumenterte skader ved befaring.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er observert noe vannansamling omkring slukrist ved spyling, samt tegn til soppdannelser i fuger. Sokkel til dusj er høyere enn dørterskel, og det er ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og ligger høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.

- Fugeslipp i overgang gulv/vegg i deler av vegg utenfor dusjnisen.
- Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det ble registrert bom (hul lyd) i enkelte gulvfliser. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Flisene ligger ellers fast uten synlige riss eller skader. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

- Gjennomslag av kvist i panel i yttertak. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Sillikonerer i overgang dørterskel, samt opprette overløp til dusjnisen.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisse, servant i innredning, og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader. Merknad: -Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

Dokumentasjon

Frømlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.21 Våtrom: 1. etasje – Vaskerom/bi-inngang



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malte vegg plater.

Utstyr: Utslagsvask, i innredning, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.

Mekanisk avtrekk.

Varme i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflatene fremstår med normal brukslitasje for alder.

Merknader:

- Gulvet har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Forholdene kan gi økt risiko for vannsig mot tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, samt lokal fuktopphopning og soppdannelse over tid.

- Stedvis noe ujevn montering av flis og silikon, ingen umiddelbar behov for tiltak.

- Det ble registrert bom (hul lyd) under en gulvflis ved ytterdør. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Sillikoner i overgang dørterskel.

Anbefales jevnlig renhold og inspeksjon. Ved rehabilitering bør fall og tettesjikt ved dør utbedres for å tilfredsstille dagens krav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Utslagsvask, i innredning, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemurer i terreng er ikke kontrollert, bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

6.23 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilet utførelse.(scanflex) Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Dør til ett soverom 2. etasje tar i karm og behøver mindre justering.

6.24 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje.

Merknader:

-"bom"/hulrom under enkelte fliser omliggende ildsted.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er registrert riss i blyet i overgangen tak/skorstein. Skorsteinen har riss og noe avskalling i pusslaget, noe som kan gi inntrenging av vann og frostskafer, samt svekke skorsteinens beskyttende lag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstanden anses som moderat slitasje/vedlikeholdsbehov. Det er ikke registrert følgeskade, men forholdet bør utbedres for å hindre videre forringelse.





6.25 Øvrig: Garasje tilknyttet bolig



Beskrivelse

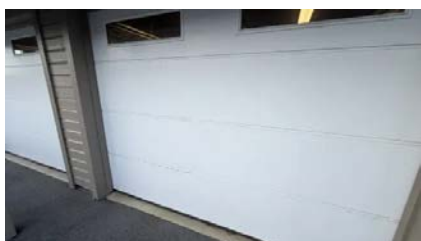
Garasje tilknyttet bolig.

Merknader:

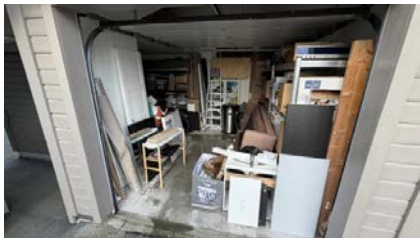
- Mindre bulk i nedre av leddport til port nr.1.
- Iring og begynnende korrodering i port nr.2.
- Dør og konstruksjon mellom bolig og garasje er ikke kontrollert med hensyn til utførelse og krav til brann- og gasstetthet.
- Varmepumpe (2010) ikke funksjonstestet.
- Vinduer i garasje behøver justering.
- Anbefaler bedre ventilering.

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: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker(recon) og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium
Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Det er registrert manglende lufting bak kledning grunnet bruk av bord som musetetting, samt stedvis mangelfull musetetting.
- Det er observert riss og mindre sprekker i stedstøpt gulv.
- Nedre del av dørblad har svelling, trolig som følge av fuktpåvirkning.
- Garasjen er delvis benyttet til oppbevaring, noe som begrenset tilkomsten ved befarig.

Tiltak:

- Anbefales jevnlig vedlikehold av kledning, etablering av bedre lufting bak ytterkledning og forbedret musetetting.

Riss og sprekker i gulv vurderes som normale for denne typen konstruksjon. Svelling i dørblad bør følges opp og eventuelt utbedres ved behov.

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.



6.27 Øvrig: Innvendig trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.
Manglende håndløper på vegg.

6.28 Øvrig: Takrenner/nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret. Det er registrert irr på renner, nedløp og rennekroker. Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befaring.
Vurdering: Irrdannelse er normalt for eldre aluminiums renner og vurderes som kosmetisk. Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmtvannsbereder

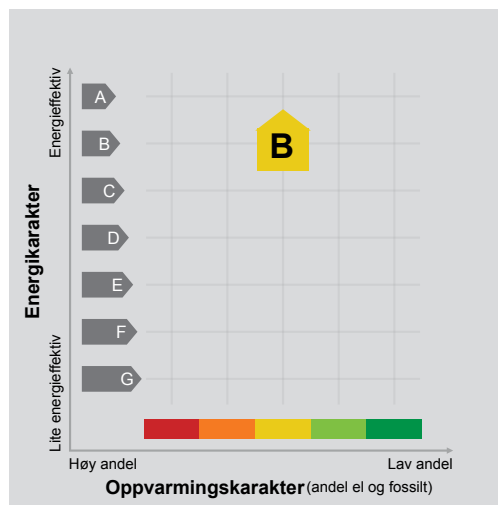
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Sandhoppet 16
Postnummer	4363
Sted	BRUSAND
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21915602
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178351
Dato	09.10.2025



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

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

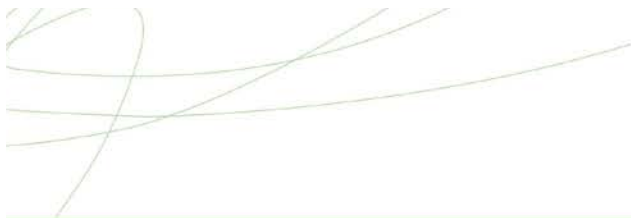
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





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 2005
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 247
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert 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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

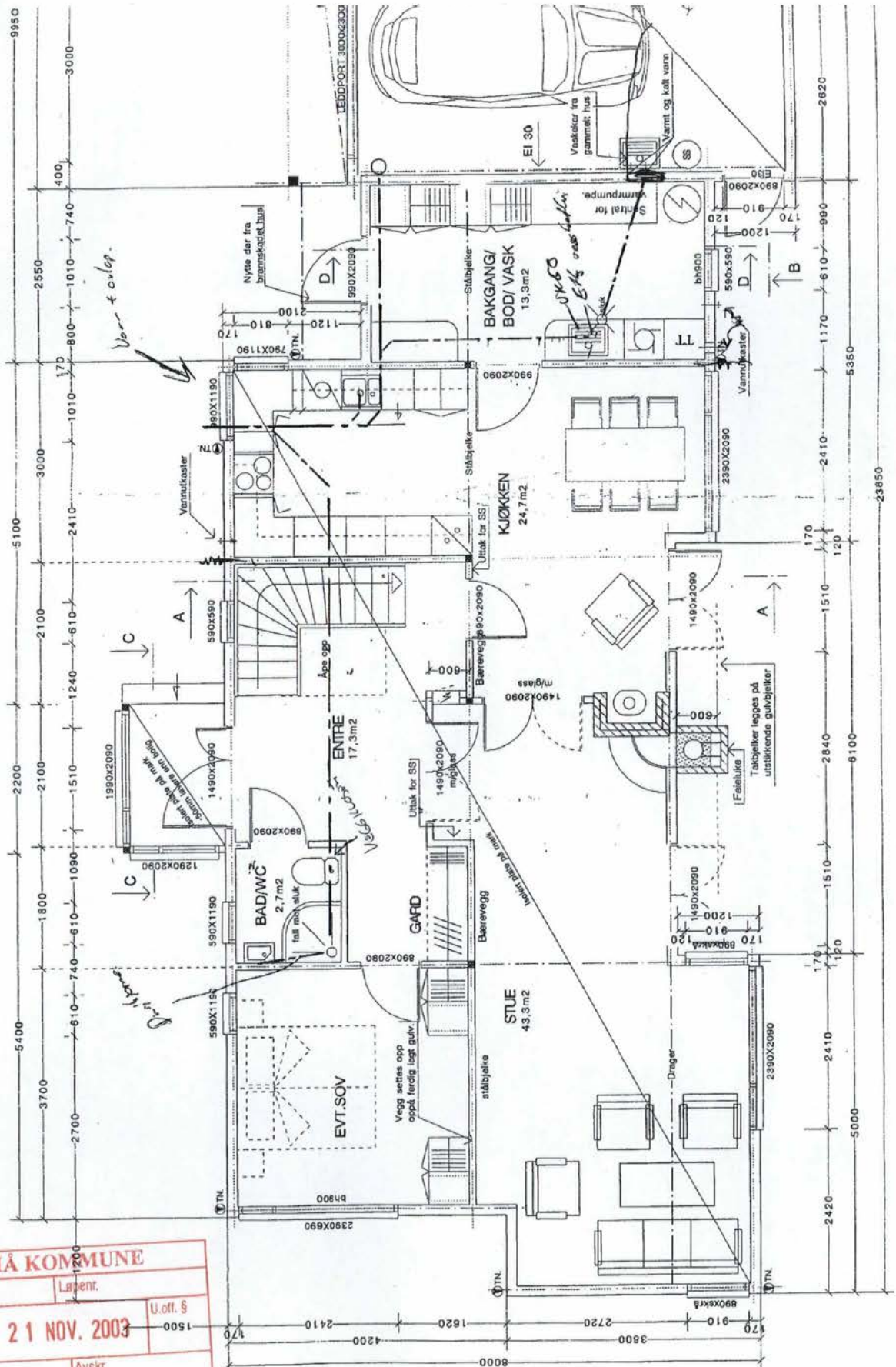
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

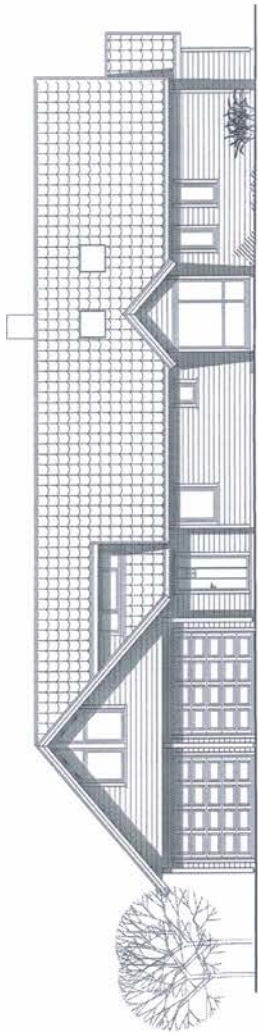
Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

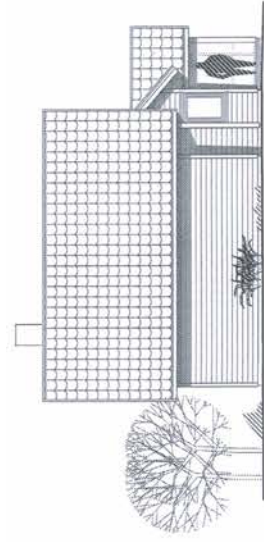
Bygningsmessige tiltak**Tiltak 16: Montering tetningslister**

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.

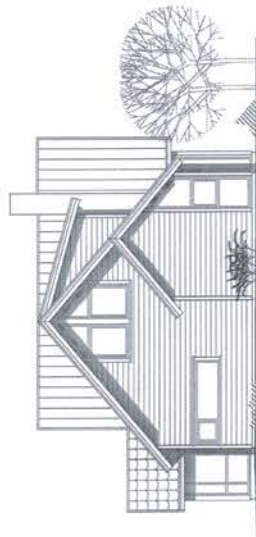




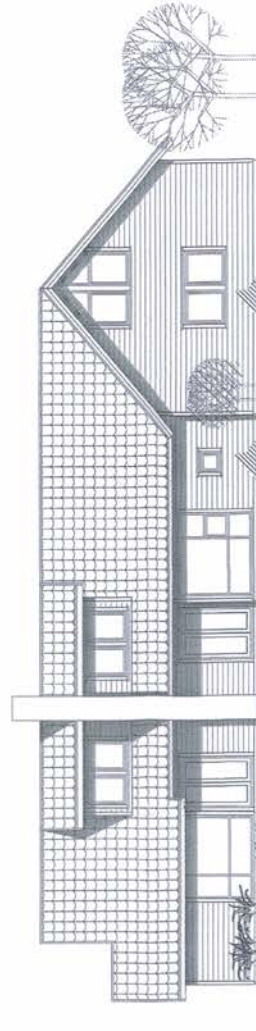
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



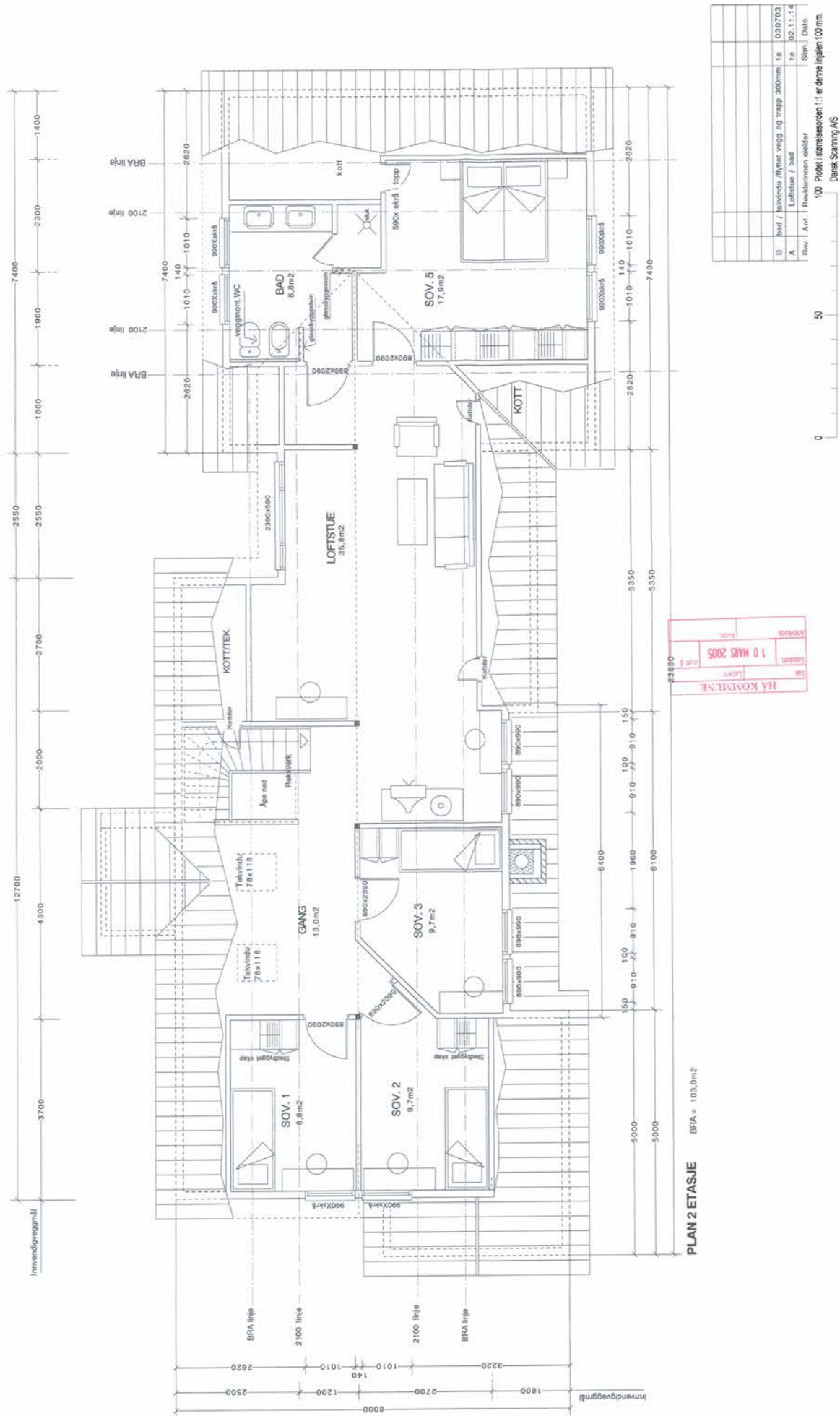
FASADE MOT VEST

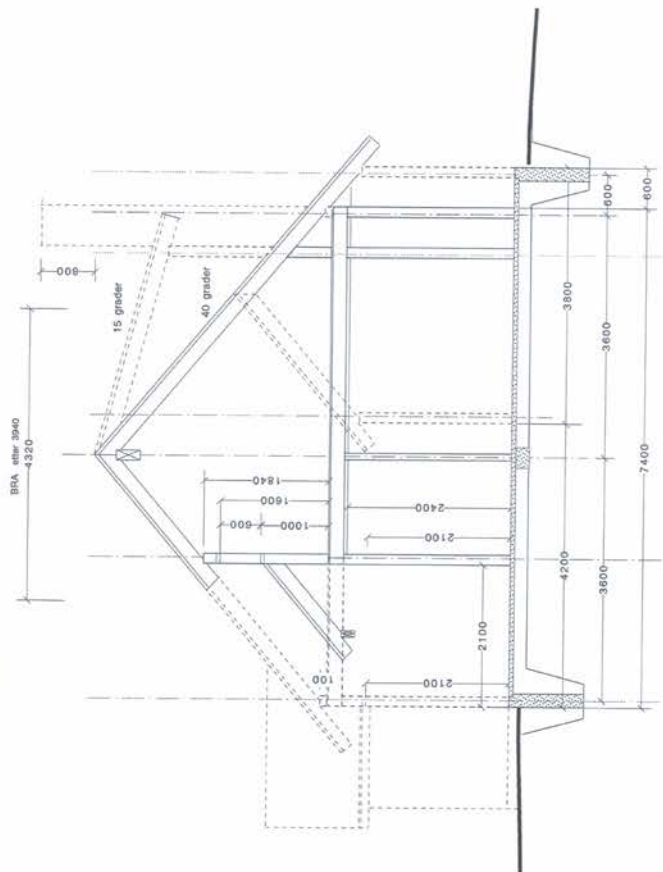
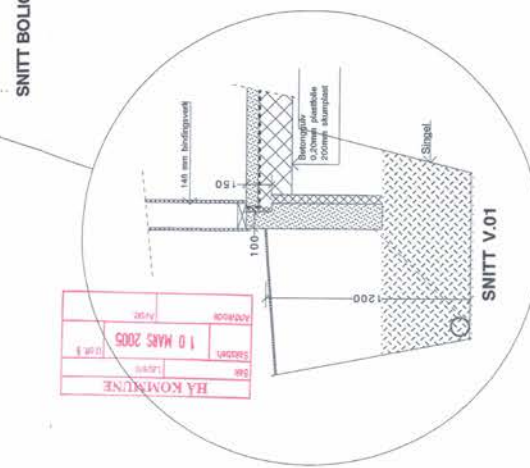
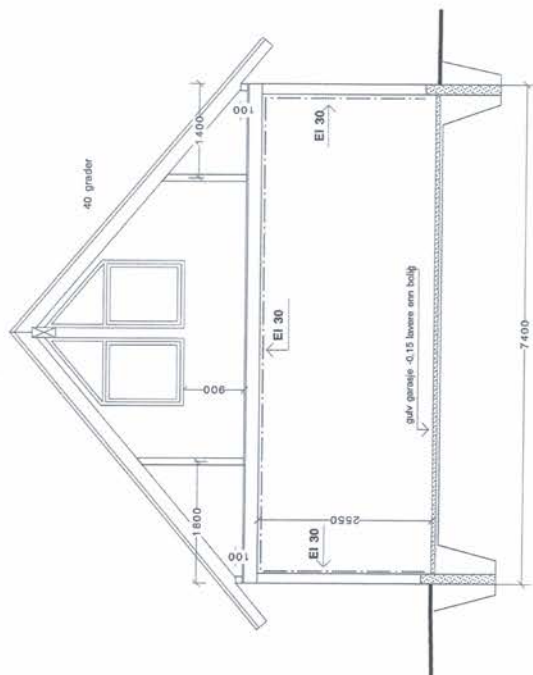
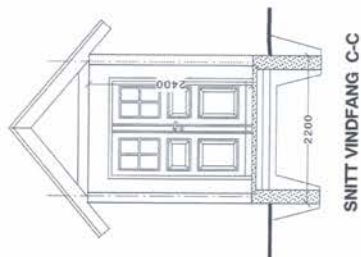
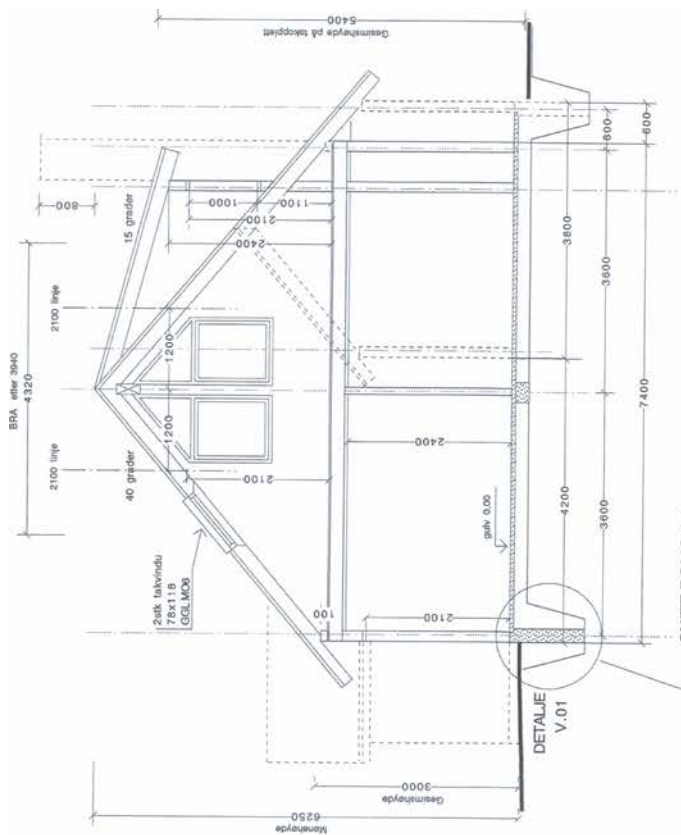


FASADE MOT SØR

HA KOMMUNE		10 MARS 2005	
10 MARS 2005		10 MARS 2005	
10 MARS 2005		10 MARS 2005	
10 MARS 2005		10 MARS 2005	





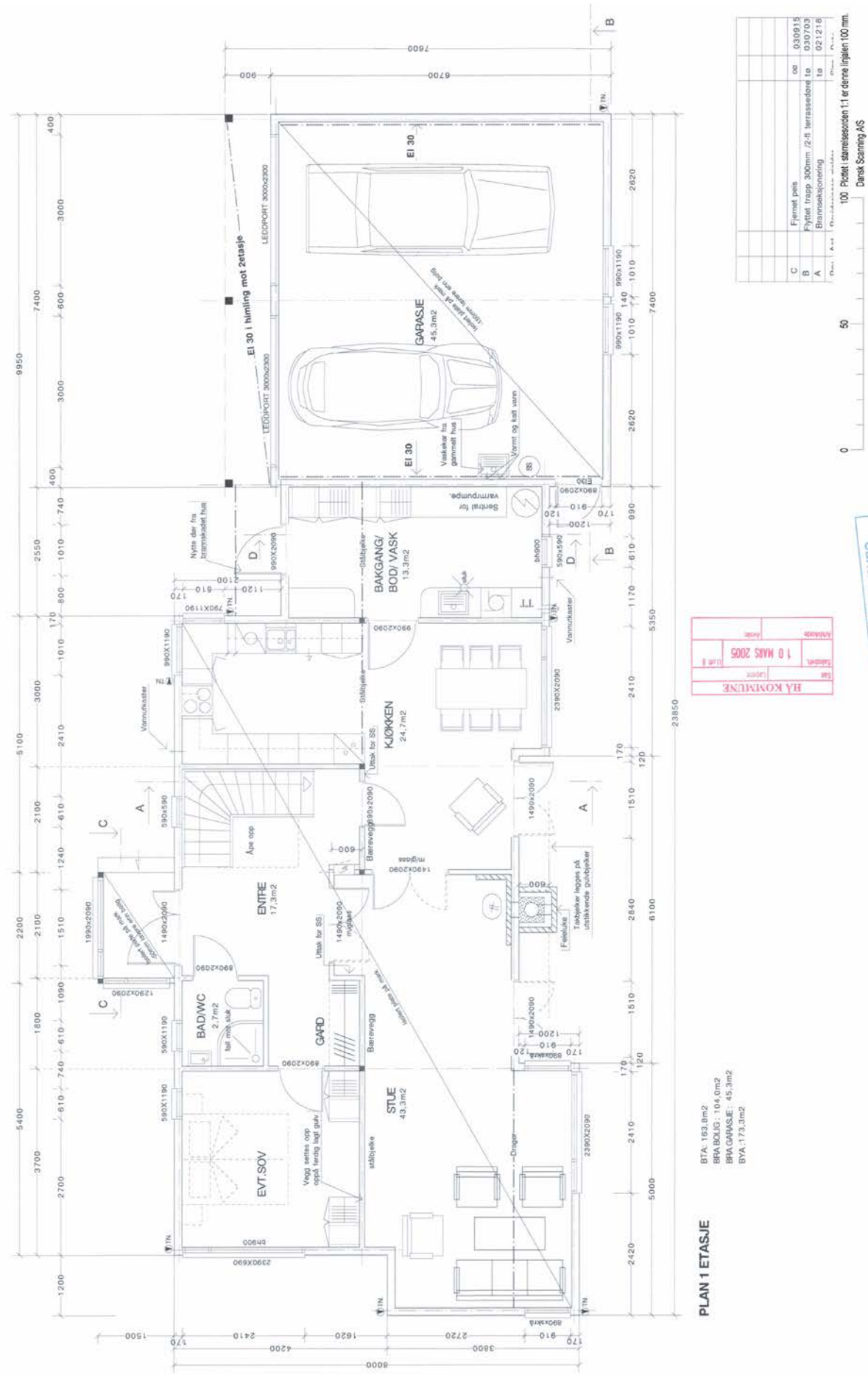


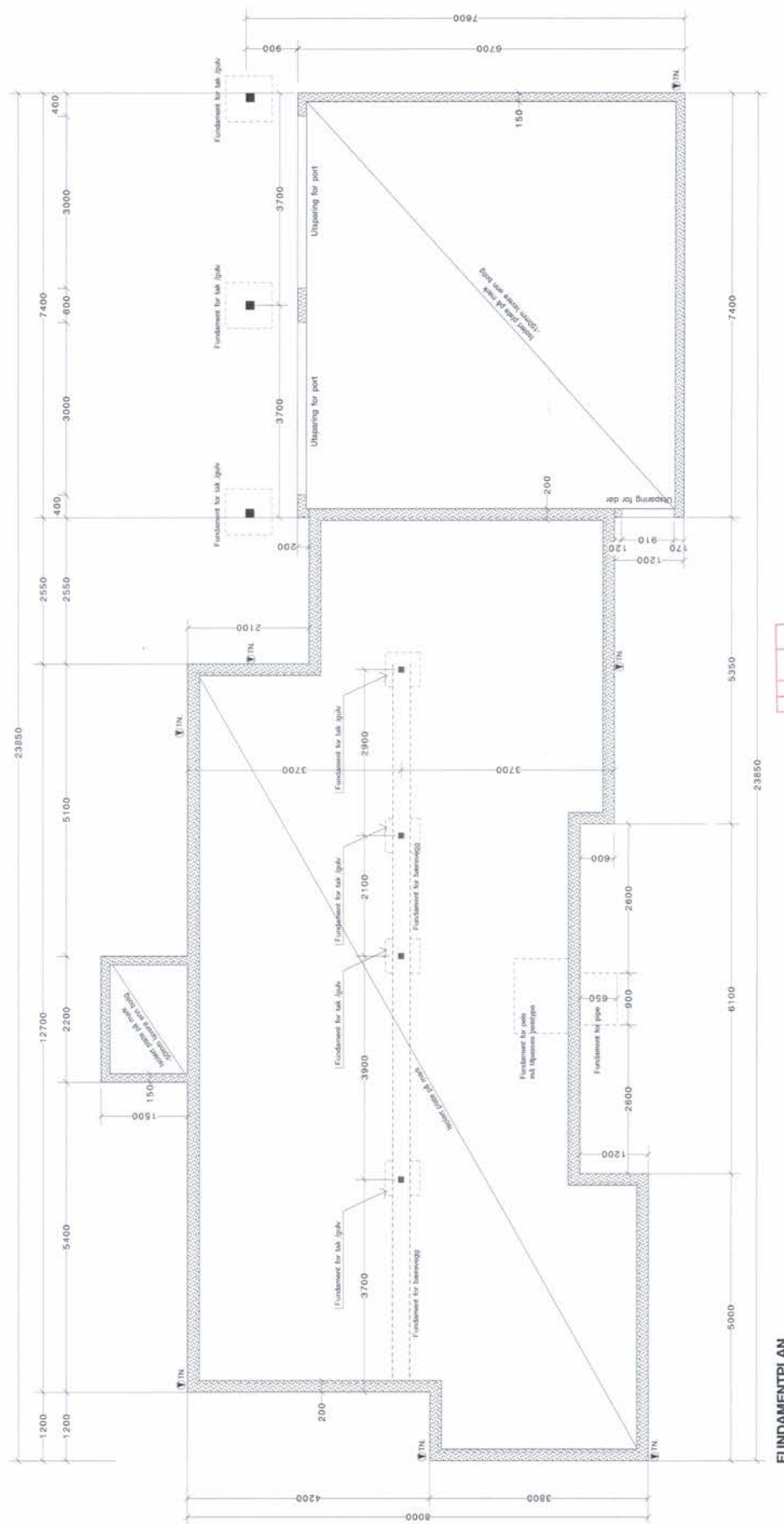
	B	Takvidu	to	03/07/03	
	A	Brennskiðkjóningur	te	02/12/18	
	Rev. Ant.	Reiðsluágangur gæðis	Sign.	Date	
Tom Willu Buihrmann Sandhöppest 16, 4363 Brusand Bygðafélag: Gnr:108 Bnr:236 Rá kommune					
	Godgjett:	Ent. for	Ent. av		
	Mál	1:50	1:20	Revi.	B
	Date	02.10.18	20020710	-4	

SNITT

betikon
Arkitektuur, Elgigeteknik, Interiör, Plaster & Byggnadskonst

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.





FUNDAMENTPLAN

[illegible]

FUNDAMENTPLAN

FUNDAMENTPLAN



Bettikon

Altitude: 500 m, 1000 m, 1500 m, 2000 m, 2500 m, 3000 m, 3500 m, 4000 m, 4500 m, 5000 m, 5500 m, 6000 m, 6500 m, 7000 m, 7500 m, 8000 m, 8500 m, 9000 m, 9500 m, 10000 m

Tom Willy Buhmann
Sandhoppet 16, 4363 Brusand
Byggesjales: Gnr:108 Bnr:236 Hå kommune

Tegn.	to	Endr.	Endr.	av	Rev.
Mål	1:50	Tegn. nr.	20020710 00		
Dato	02.10.18				

Hå kommune
Denne tegning er grunnlag for tillatelse



HÅ KOMMUNE

ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING

ARKIV

Bettikon AS
Solhøgda 2

4340 BRYNE

Deres ref.

Vår ref.
02/03377-022
004916/05 KPE

Arkivkode
GNR 108/236

Sted/Dato
Varhaug, 14.03.2005

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Gnr./bnr:	108/236
Byggestedsadresse:	Sandhoppet 16
Ansvarlig søker:	Bettikon AS
Tiltakshaver:	Tom Willy B. Madshaven
Tiltakets art:	NYBYGG - BOLIG M/GARASJE

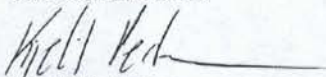
Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 1016/03, datert 21.01.03 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.

Med hilsen
HÅ KOMMUNE


Kjetil Pedersen
avdelingsingeniør

Kopi:
Tom Willy B. Madshaven Sandhoppet 16 4363 BRUSAND

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Postboks 24	Rådhusgata 8	teknisk@ha.kommune.no	51793108	51793006	964 969 590
4368 VARHAUG	4360 VARHAUG	www.ha.kommune.no			

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/108/236/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

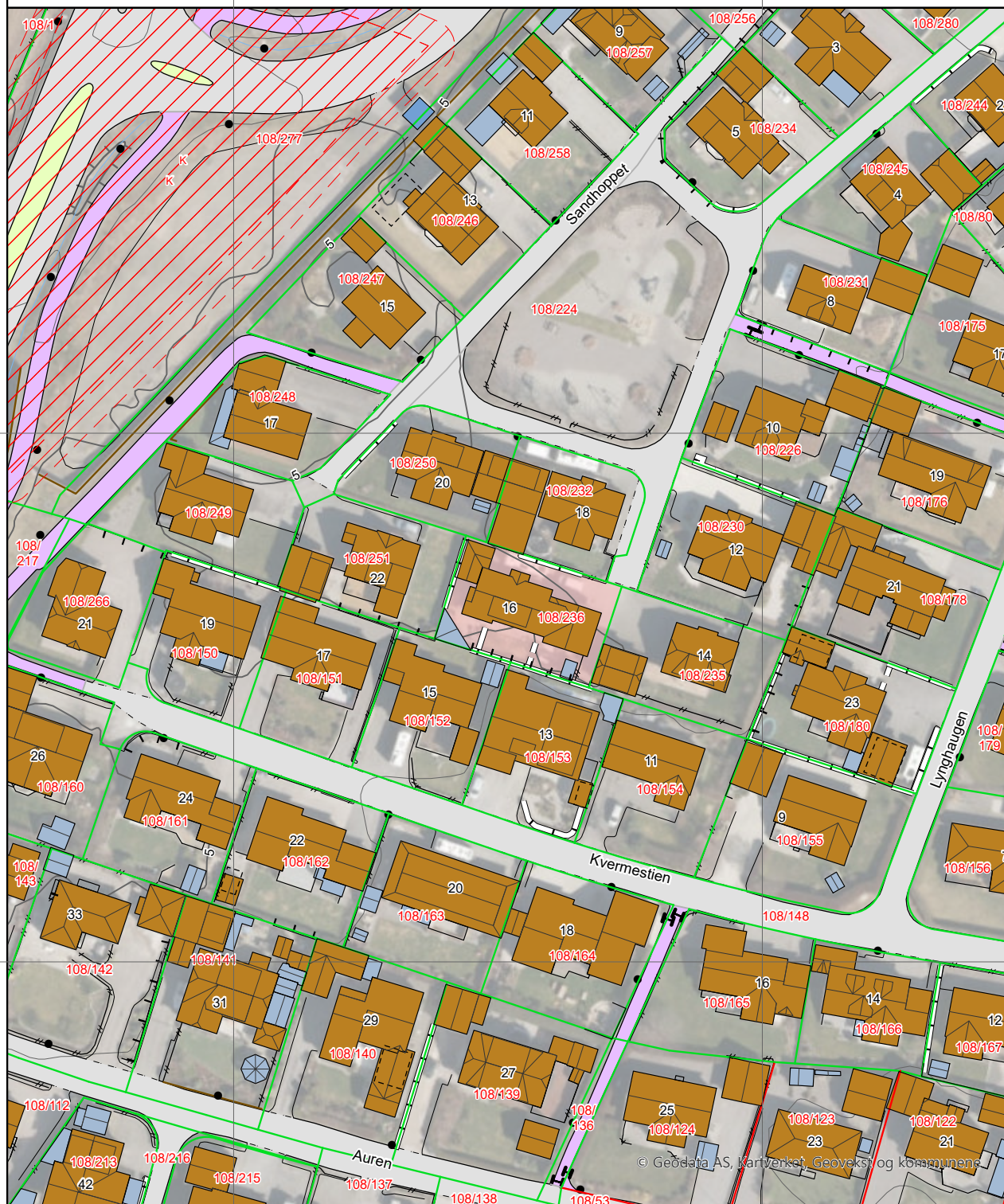
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 9.10.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunens

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/108/236/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 9.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

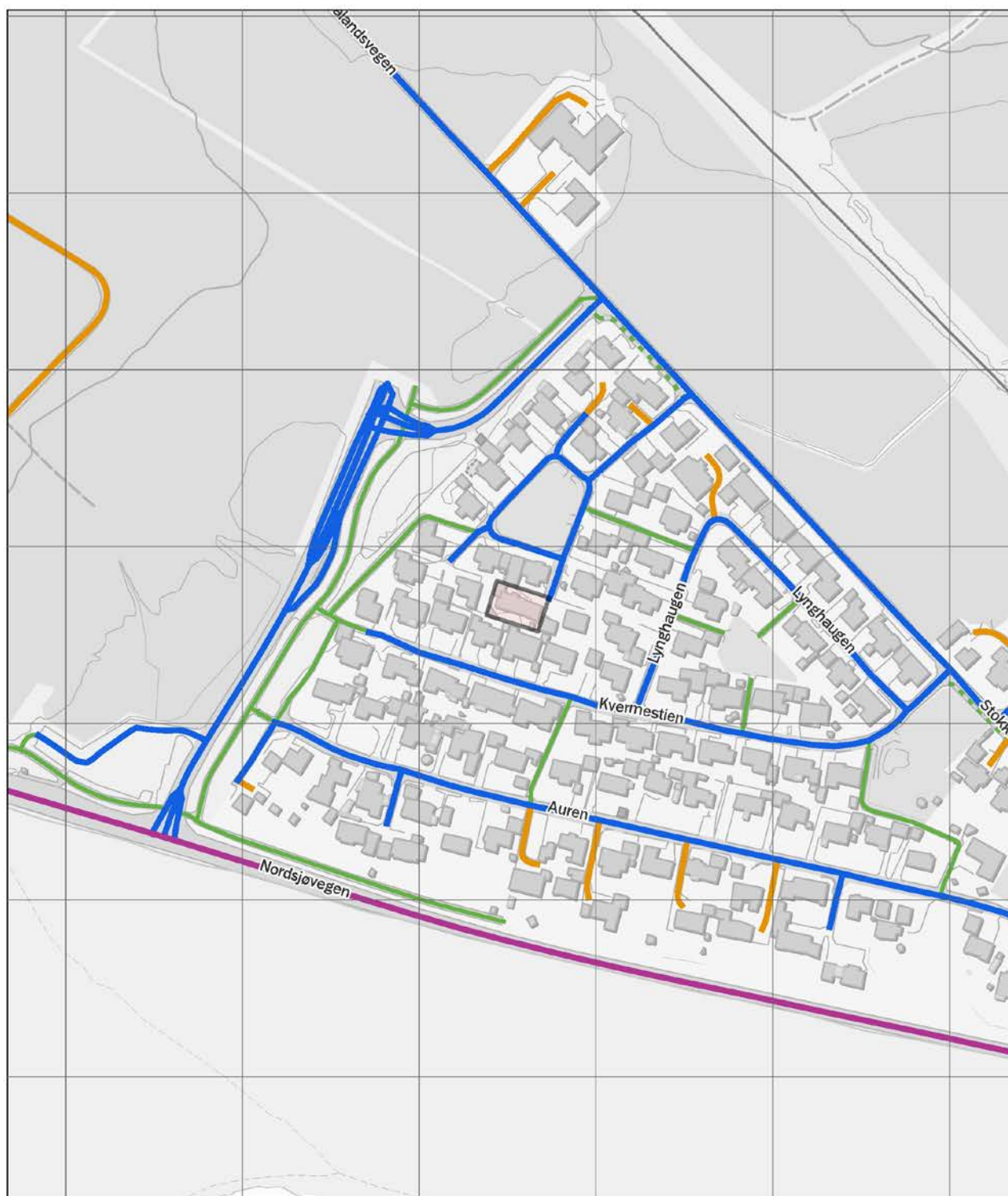
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

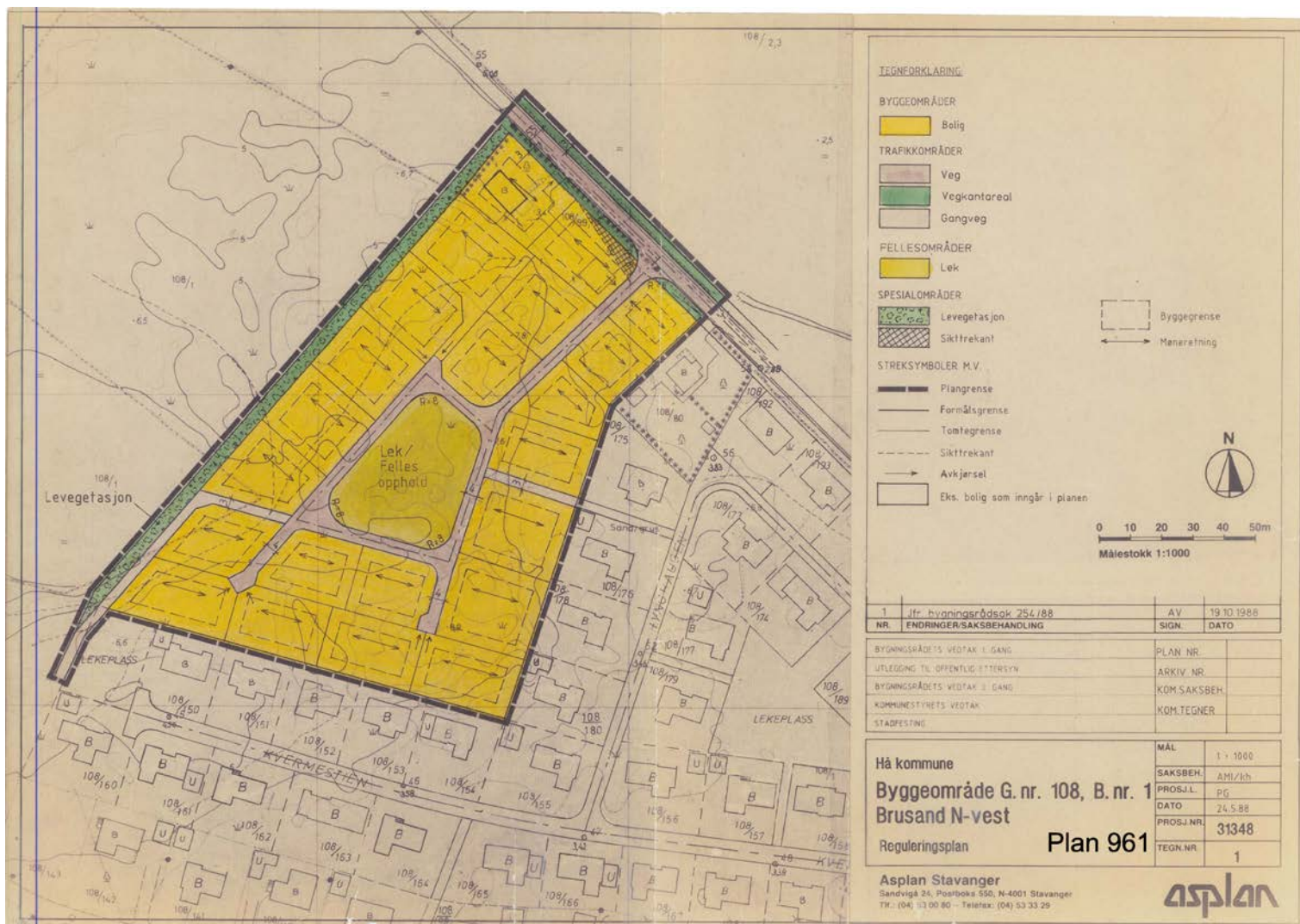
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

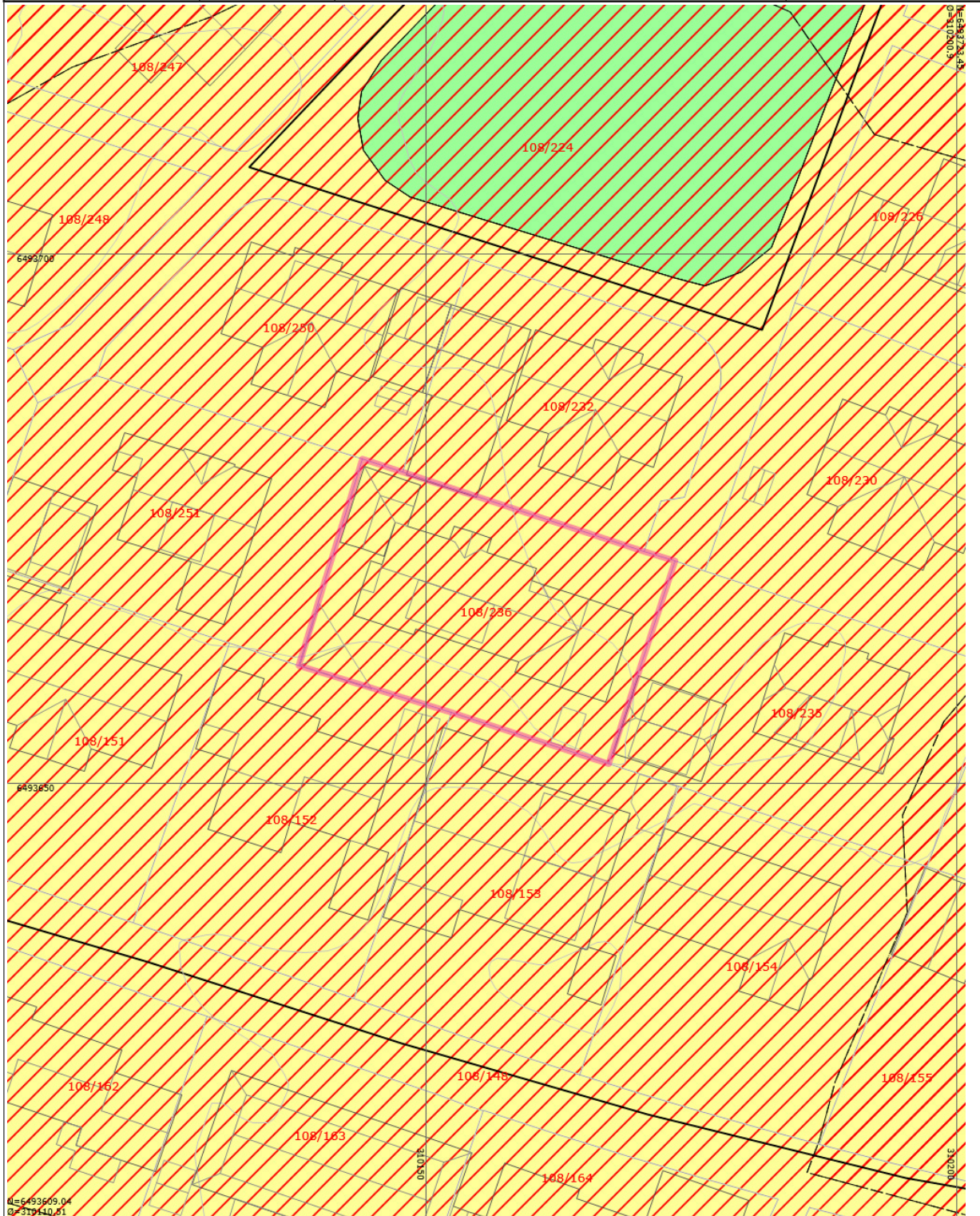
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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





 Hå kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:500	
	Eiendom:	Gnr: 108	Bnr: 236	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Sandhoppet 16 4363 BRUSAND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsteig
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Boligbebyggelse
 Friområde	 KpOmråde	
 Aktuell eiendom		

Nabolagsprofil

Sandhoppet 16 - Nabolaget Brusand - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Brusand stasjon Linje L5	10 min 0.9 km
Sannarnes Linje 87	14 min 11.9 km
Stavanger Sola	52 min

Skoler

Ogna skule (1-10 kl.) 252 elever, 18 klasser	7 min 5.3 km
Vigrestad storskule (5-10 kl.) 273 elever, 21 klasser	8 min 5 km
Vigrestad skule (1-4 kl.) 202 elever, 12 klasser	8 min 5.2 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	21 min 21.4 km
Dalane vidaregåande skole 700 elever	29 min 26.4 km

Ladepunkt for el-bil

Brusand	9 min
---------	-------

«Nært strand og hav. Kun kort vei til fjell og hei.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

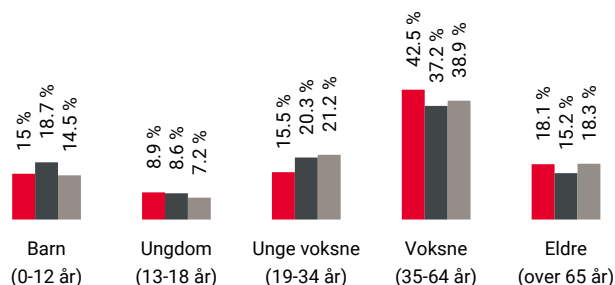
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brusand	574	252
Hå kommune	19 296	7 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.6 km
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 2.9 km
Vigrestad barnehage (1-5 år) 121 barn	7 min 4.7 km

Dagligvare

Coop Prix Brusand PostNord	9 min 0.8 km
Joker Ogna Søndagsåpent	6 min 5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



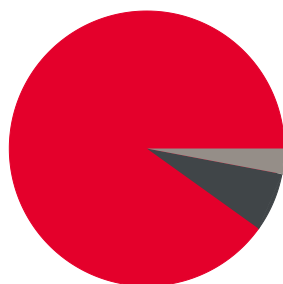
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

⚽	Kvermestien ballbinge	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Brusand stadion	12 min	🚶
	Fotball	1 km	
🚴	Klubben Treningssenter	7 min	🚗
🚴	Varhaug Pulsen	13 min	🚗

Boligmasse



■ 91% enebolig
■ 7% blokk
■ 3% annet

Varer/Tjenester



AMFI Nærbø

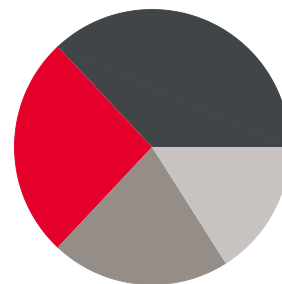
19 min 🚗



Vitusapotek Vigrestad

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

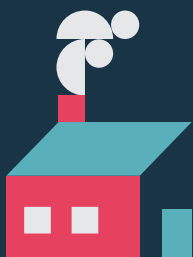
43%

■ Brusand
■ Hå kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandhoppet 16
4363 BRUSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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