



aktiv.

Roskdalen 22, 4365 NÆRBØ

**Enebolig med fire soverom, to  
stuer og to bad. Dobbel garasje.  
Attraktiv beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

## Andreas Rage

**Mobil** 934 94 115  
**E-post** andreas.rage@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jæren**  
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 398 600,-  
**Selger:** Hilde Gretland Ulvøy

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 129/171 kvm  
**Tomtstr.:** 801.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 804  
**Oppdragsnr.:** 1403250082

# Enebolig med romslig tomt og dobbel garasje. Barnevennlig beliggenhet

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Roskdalen 22 for salg.

Praktisk familiebolig med en god planløsning, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Nærbø. Parkering i dobbel garasje og på egen grunn. Grenser til friområde/turområde.

Verdt å legge merke til:

- Familievennlig beliggenhet i et veletablert og populært boligområde
- Innholdsrik enebolig med stort potensiale
- Nyere bad i 1.etg
- Dobbelt garasje (lagringsmuligheter på loft)
- 4 soverom
- Vedovn og varmepumpe i stue
- Romslig gårdsrom
- Hagestue (ikke godkjent)
- Noe renovering/oppgradering må påregnes
- Nærhet til skole og barnehage

INNHold:

1. etg.: Entre, vaskerom, bi-inngang/teknisk rom, stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad.
2. etg.: Loftstue, bad, 3 soverom og garderobe/bod.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 49  |
| Tilstandsrapport .....  | 56  |
| Nabolagsprofil .....    | 109 |
| Budskjema .....         | 119 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 129 m<sup>2</sup>

BRA - e: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 171 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Entre/gang, vaskerom, bi-inngang/teknisk rom, stue/spisestue, kjøkken, bad og soverom.

#### 2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Stue/gang, 3 soverom og bad.

### Garasje

BRA-e: 42 m<sup>2</sup> Garasje.

### TBA

60 m<sup>2</sup> (terrasse- og balkongareal)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Hagestue oppført i 2015 - m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal).

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse areal er ikke oppmålt, estimert størrelse 60 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

801.1 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten består av gruslagt gårdsrom, noe plen, busker og trær.  
Det er terrasse vendt mot sørøst.

Grenser til turområde/friområde mot sørøst.

Deler av garasjen og bod bak garasjen er plassert over tomtegrense mot nabo 26/762.

**Beliggenhet**

Roskdalen 22 ligger fint til i et etablert boligområde på Nærbø. Grenser mot friområde/turområde hvor du har tursti, skog og frisbeegolf like utenfor eiendommen.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø i trygge og rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til friarealer, turområder og flere lekeplasser.

Området kan tilby flere gode skole- og barnehage tilbud med blant annet Motlandsmarka barnehage, Rosk toppen barnehage, Skjeraberget barnehage, Motland skole, Bø skole, Nærbø Ungdomsskole, Tryggheim barnehage, ungdomsskole og videregående skole.

Nærbø har flere sport- og fritidstilbud for både store og små. Det kan blant annet skiltes med et flott idrettsanlegg Nye Loen hvor man kan delta i aktiviteter innenfor fotball, håndball, ishockey, isdans, curling, styrkerom og svømming. For de som vil benytte seg av treningssenter kan de trene hos Jæren Sportssenter og Gymmen, der de tilbyr et hav av forskjellig trening.

For de turglade er heller ikke veien lang til den populære fugleparken. Om man ønsker å kombinere tur og historie, kan Jærmuseet tilby dette.

Gode tilbud for kollektivtransport kan lett oppspores med tog mot både nord og sør.

Samlet sett fremstår beliggenheten som ideell for familier som ønsker en kjekk og effektiv hverdag.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.  
Eneboligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

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

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder. Stedvis oppgradert innvendig i senere tid.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 19.05.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

**Innhold**

1. etg.: Entre, vaskerom, bi-inngang/teknisk rom, stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad.

2. etg.: Loftstue, bad, 3 soverom og garderobe/bod.

**Standard**

Enebolig med renoveringsbehov.

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: 21 STK  
GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Det registreres mindre riss i ringmur, med avskalling i hjørne ved gårdsrom.

#### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av skadet hjørne.

#### BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Registrert tørkesprekker, og stedvis avskalling/nedbrytning i terrassebord og rekkverk. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

#### YTTERVEGGER

Utvendig kledning fra byggeåret.

Noe tørkesprekker, vridninger og maling slitt i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

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.

Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Manglende musetting bak kledning, registrert museaktivitet på loft og kott.

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

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

#### LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Stedvis utilstrekkelig isolering, samt tetting og bruk av diffusjon plast i kott/bjelkelag, dette kan føre til kondensering ved en eventuell bruksendring av bolig.

#### Anbefalte tiltak

Stedvis isolere, samt rette/ferdigstille diffusjonplast i kott/bjelkelag.

#### RENNER OG NEDLØP

Takrenner og nedløp av plast, tegn til smålekkasjer i skjøter.

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

#### Anbefalte tiltak

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

#### TAKKONSTRUKSJON

Manglende ventilering i takutstikk samt klemte lufteskuffer på kaldt loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring, registrert svertesopp i overflater takutstikk på befarinsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

#### Anbefalte tiltak

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

#### TRAPP

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis spenninger i trinn og noe brukslitasje i overflater. Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

#### Anbefalte tiltak

Utbedre høyde på rekkverk for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

Etter stramme trinn, male trapp.

#### AVLØPSRØR

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

#### Ledningsnett

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

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

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

#### Anbefalte tiltak

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

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

#### VANNLEDNINGER

Vannrør med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering av bad 1. etasje.

#### Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

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

#### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

#### Anbefalte tiltak

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av eldre våtrom/kjøkken.

#### ELEKTRISK

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

-Samsvarserklæring/dokumentasjon ikke fremvist.

-Overbelastnings vern i skap er ikke tilstrekkelig festet.

-Enkelte koblingsbokser på vegg manglet deksel på befaringsdagen

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

#### Anbefalte tiltak

Boligen har elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### VARMESENTRAL

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2015, det skal ha blitt utført jevnlig service.

Pumpe ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Eier opplyser at motor ble skiftet i 2025, konferer med eier for nærmere opplysninger.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

#### VENTILASJON

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Tegn til kondensering i enkelte vinduer, ukjent om dette skyldes tidligere feil tilknyttet anlegget.

Det registreres tilfredstillende avtrekk på våtrom på befaringsdagen.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll av innregulering av ventiler.

#### VÅTROM: 2.ETASJE - BAD

Overflate i normal stand iht. alder.

#### Merknader

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under krav på 25mm. Motfall på deler av gulv.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm

-Wc festet med skruer, dette punkterer membran, ingen registrerte utettheter.

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

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran/tettesjikt generelt kommentert under overflater.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

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

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder.

Merknader:

- Noe svelling i sideplate og hylle, ingen registrert fukt.
- Skapdører behøver mindre justering.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen.
- Løs feste til dusjganityr.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/sisterne.

VÅTROM: 1. ETASJE - BAD

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk i dusj, fall utenfor dusjnisen er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette dørterskel med oppbrett av belegg, eventuelt montere vannsensor.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
- Membran synlig klemt i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Begynnende svelling på underside benkeplate.
- Dyse i dusj spyler ujevnt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Forsegle/impregner benkeplate.
- Justere dyser i dusjnisen.

VÅTROM: VASKEROM

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Sprekk i belegget ved dørterskel.

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

#### Anbefalte tiltak overflater

Oppbrett av belegg i dørterskel, eller eventuelt montere vannsensor.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant.  
Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Membran/tettesjikt generelt kommentert under overflater.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.  
Lokal utbedring må vurderes.  
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

#### SKORSTEIN OVER TAK

Mindre riss i pipeløp over tak, ingen registrert utettheter ved tilgjengelig del innvending.  
Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt montering av pipebeslag.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av pipebeslag for å unngå utettheter.

Forhold som har fått TG3: 3 STK

#### VINDUER OG DØRER:

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/tørkesprekker/avskalling i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknader:

- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Kondensering/nedbrytning i takvinduer.
- Skadet og slitt overflate terrassedør, ingen registrert fukt innvending. Anbefale skiftet på kortere sikt.
- Ytterdør bi-inngang tilslutter karm skjevt, påregnelig med justering for å hindre luftlekkasje og kondens.
- Ytterdør entre henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

-Eier opplyser at det har forekommet inndrev av mindre mengder vann i et vindu på kjøkken ved spesiell vindretning. ingen registrert skade eller fukt ved måling på befaringsdagen. Anbefaler utskiftning.

-Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.

-Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

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

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

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

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

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

#### Anbefalte tiltak

Generell overflatebehandling må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Ytterdør og vindu med skade/slitasje må påregnes utskiftet på kortere sikt.

#### UTSTYR PÅ TAK

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

#### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

#### VARMTVANNBEREDER

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Støpsel/kontakt er brunsvidd pga. varmgang.

#### Utstyr sanitær installasjoner

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

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

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av brunsvidd kontakt.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig på sikt.

#### LOVLIGHETER

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra 2009.

#### **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 integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Parkering**

Dobbel garasje med automatisk portåpner.  
Stort og romslig gårdsrom.

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

#### **Diverse**

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

## Energi

#### **Oppvarming**

Hovedsakelig elektrisk.

Vedovn og varmepumpe i stue.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Rød

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 290 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 372

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det er montert vannmåler i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Utgiftene gjelder for år 24/25. Og disse utgjorde:

1. Termin 2025 - kr. 3638,85,-
2. Termin 2024 - Kr. 5734,32,-

### **Formuesverdi primær**

Kr 869 647

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 478 588

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 804 i Hå kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1119/26/804:

07.10.1997 - Dokumentnr: 7357 - Bestemmelse om gjerde

07.06.1996 - Dokumentnr: 3998 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:26 Bnr:668

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger brukstillatelse datert 17.06.1998. Kopi av brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er satt opp hagestue, utvendig bod bak garasje og skur på eiendommen - Disse er ikke søkt om eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av rominndeling i boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger da bad i førsteetasjen er utvidet på bekostning av "gang" i forbindelse med renovering.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.06.1998.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Reguleringsplan:

Navn: 1119 1086 Motland-sør

Vedtatt: 19.02.2009

Reguleringsformål: Uregulert, men grenser mot "anlegg for lek" mot sørvest.

Navn: 1119 990 Dalabekk 2

Vedtatt: 15.06.1989

Formål: Enebolig, og grenser mot lek/friområde.

Reguleringsbestemmelser:

Plan: 990

Navn: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Dalabekk 2, Nærbø.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende

- Flomfare

- Og grenser mot friområde.

Plan: Hå Kommuneplan 2024-2036

Vedtatt: 20.06.2024

**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 bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

107 250 (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))

---

108 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 414 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 417 300 (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 108 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på kr. 60.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke inkl. fotopakke
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 600

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

### **Oppdragsansvarlig**

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
[andreas.rage@aktiv.no](mailto:andreas.rage@aktiv.no)  
Tlf: 934 94 115

**Ansvarlig megler**

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
andreas.rage@aktiv.no  
Tlf: 934 94 115

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

02.06.2025



Velkommen til Roskdalen 22  
 Familievennlig beliggenhet i et veletablert og populært boligområde



Tomten består av gruslagt gårdsrom, noe plen, busker og trær. Det er terrasse vendt mot sørøst.  
 Grenser til turområde/frområde mot sørøst.



Velkommen inn!



1. etg.: Entre, vaskerom, bi-inngang/teknisk rom, stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad.







Kjøkkeninnredning med lys  
profilerte fronter og svart  
laminert benkeplate.











Soverom og bad  
i 1. etasje.

Bad med belegg på gulv og  
høytrykkslaminerte  
våtromsplater på vegg,  
modernisert i 2019.

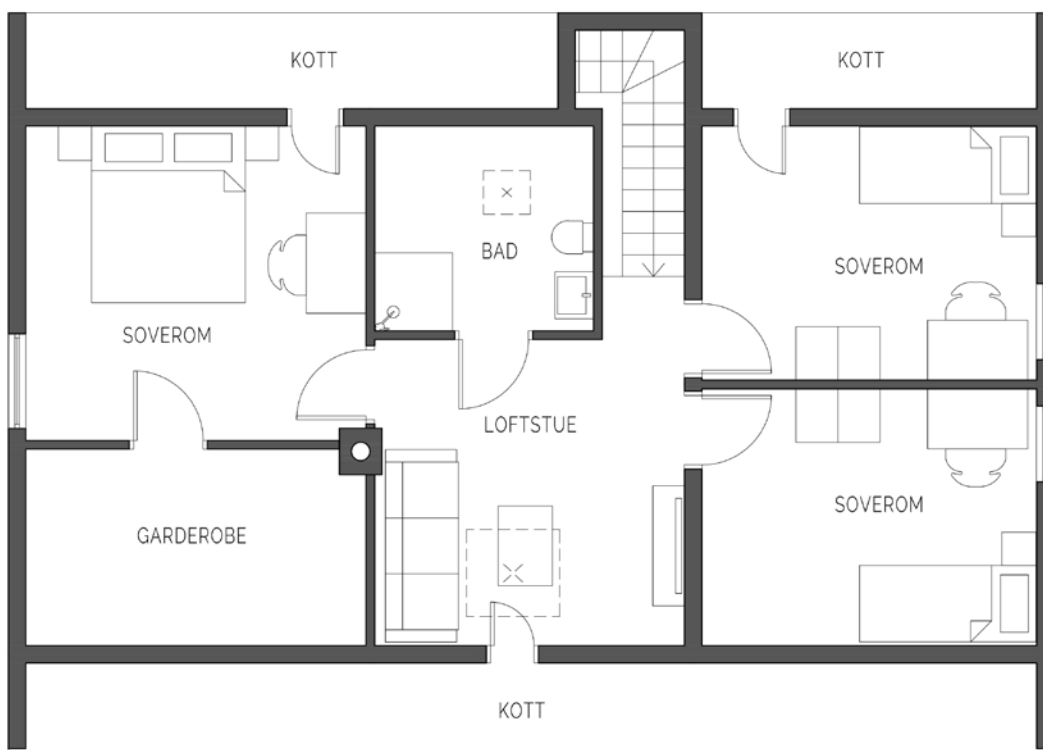






Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

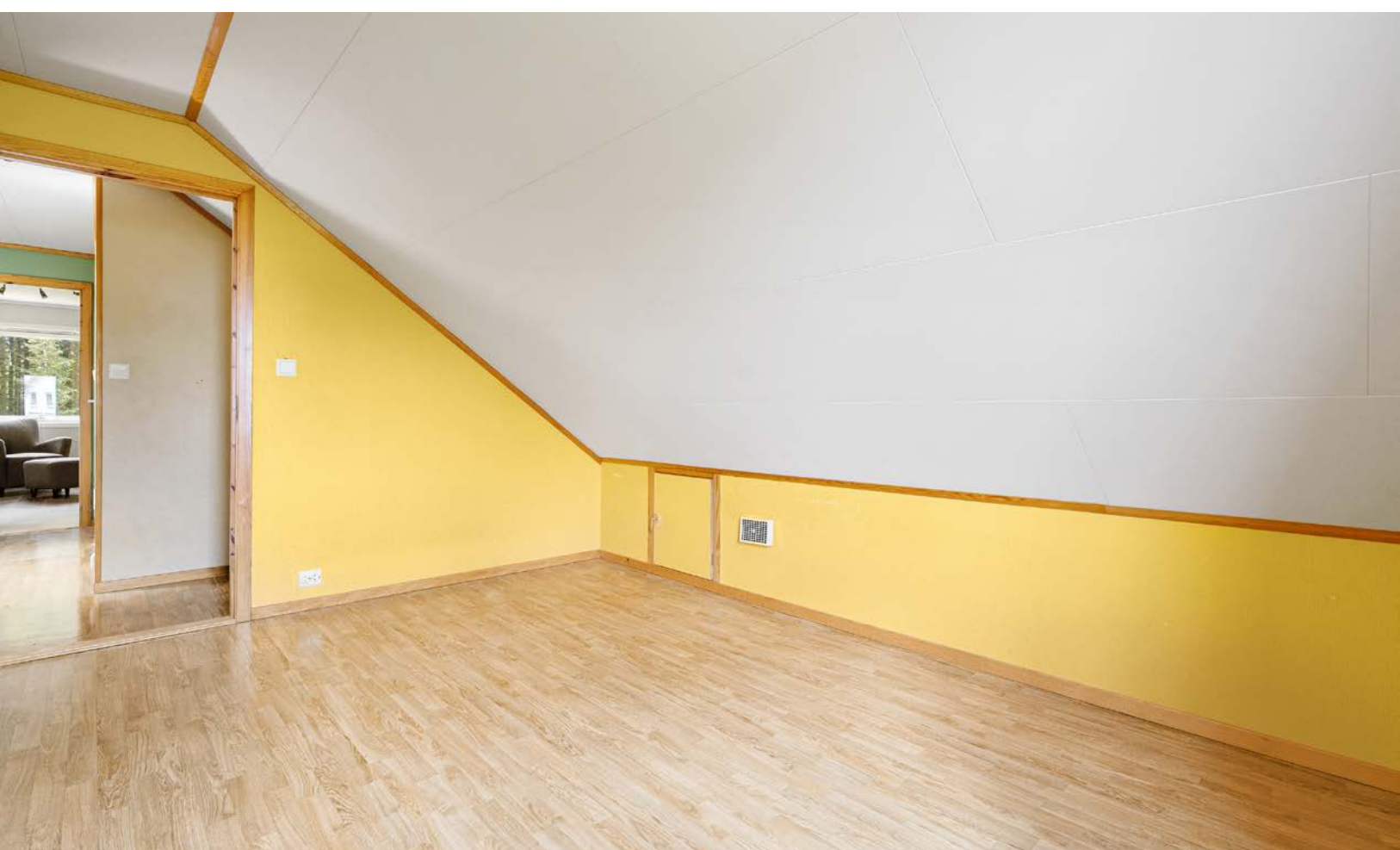
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



2. etasje: Loftstue, bad, 3 soverom og garderobe/bod

















Hagestue (ikke godkjent)



Hagestue (ikke godkjent)





Innholdsrik enebolig med romslig tomt og dobbel garasje



Dobbel garasje (lagringsmuligheter på loft)



# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                       |                             |                 |             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma                                                                                           | AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN |                 | Oppdragsnr. |           |
| Adresse                                                                                               | ROSKDALEN 22,               |                 |             |           |
| Postnr.                                                                                               | 4365                        | Sted            | NÆRBO       |           |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                    |                             |                 |             |           |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                |                             |                 |             |           |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja  |                             |                 |             |           |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                             |                             |                 |             |           |
| Når kjøpte du boligen? Des. 2013                                                                      |                             |                 |             |           |
| Hvor lenge har du bodd i boligen? 17 År 3 Mnd                                                         |                             |                 |             |           |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                             |                 |             |           |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Eika                                  |                             |                 |             |           |
| Polise/avtalenr.                                                                                      |                             |                 |             |           |
| Selger 1 Fornavn                                                                                      |                             | HILDE GRETZLAND |             | Etternavn |
|                                                                                                       |                             |                 |             | ULVØY     |
| Selger 2 Fornavn                                                                                      |                             |                 |             | Etternavn |
|                                                                                                       |                             |                 |             |           |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt bad i 1. etg
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2019.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse RØRLEGGER TORGENSEN. BYGGMESTER MYKLEBUST AS
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

• Vindu på kjøkken er dårlig og bør skiftes. • Det er observert mus sist for ca tre år siden.  
 • Flagestue er satt opp av tidligere eier.  
 • Bad (1.etg) er renoveret i 2019. Arbeid er utført av fagfolk.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 3.2.2025

Sted NÆRBØ

Signatur selger 1:

Hilde Grøtland  
Murray

Signatur selger 2:

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.).
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

## 8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

## 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.com](mailto:dpo@soderbergpartners.com). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

# Roskdalen 22 4365 Nærbø

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1998

BRA: 171 m<sup>2</sup>

BRA-i: 129 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

9

TG-2

21

TG-3

3

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens 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/31704>

### 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

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/tørkesprekker/avskalling i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Kondensering/nedbrytning i takvinduer.
- Skadet og slitt overflate terrassedør, ingen registrert fukt innvending. Anbefale skiftet på kortere sikt.
- Ytterdør bi-inngang tilslutter karm skjevt, påregnelig med justering for å hindre luftlekkasje og kondens.
- Ytterdør entre henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.
- Eier opplyser at det har forekommet inndrev av mindre mengder vann i et vindu på kjøkken ved spesiell vindretning. ingen registrert skade eller fukt ved måling på befaringsdagen. Anbefaler utskiftning.
- Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.
- Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

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

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

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

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

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

##### Anbefalte tiltak

Generell overflatebehandling må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Ytterdør og vindu med skade/slitasje må påregnes utskiftet på kortere sikt.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Støpsel/kontakt er brunsvidd pga. varmgang.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av brunsvidd kontakt.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig på sikt.

## Bygningsdeler med TG2

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det registreres mindre riss i ringmur, med avskalling i hjørne ved gårdsrom.

#### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing av skadet hjørne.

---

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Registrert tørkesprekker, og stedvis avskalling/nedbrytning i terrassebord og rekkverk-  
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.  
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

---

### Yttervegger

#### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.  
Noe tørkesprekker, vridninger og maling slitt i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
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.  
Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.  
Manglende musetting bak kledning, registrert museaktivitet på loft og kott.

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

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

---

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Stedvis utilstrekkelig isolering, samt tetting og bruk av diffusjon plast i kott/bjelkelag, dette kan føre til kondensering ved en eventuell bruksendring av bolig.

#### Anbefalte tiltak

Stedvis isolere, samt rette/ferdigstille diffusjonplast i kott/bjelkelag.

---

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, tegn til smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Manglende ventiler i takutstikk samt klemte lufteskuffer på kaldt loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring, registrert svertesopp i overflater takutstikk på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

### Anbefalte tiltak

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

---

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis spenninger i trinn og noe brukslitasje i overflater.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

### Anbefalte tiltak

Utbedre høyde på rekkverk for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

Etter stramme trinn, male trapp.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

#### Ledningsnett

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

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

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

### Anbefalte tiltak

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

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering av bad 1. etasje.

#### Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

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

#### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

### Anbefalte tiltak

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av eldre våtrom/kjøkken.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

-Samsvarserklæring/dokumentasjon ikke fremvist.

-Overbelastnings vern i skap er ikke tilstrekkelig festet.

-Enkelte koblingsbokser på vegg manglet deksel på befaringsdagen

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

Boligen har elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2015, det skal ha blitt utført jevnlig service.

Pumpe ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Eier opplyser at motor ble skiftet i 2025, konferer med eier for nærmere opplysninger.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Tegn til kondensering i enkelte vinduer, ukjent om dette skyldes tidligere feil tilknyttet anlegget.

Det registreres tilfredstillende avtrekk på våtrom på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll av innregulering av ventiler.

---

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under krav på 25mm. Motfall på deler av gulv.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm

-Wc festet med skruer, dette punkterer membran, ingen registrerte utettheter.

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

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran/tettesjikt generelt kommentert under overflater.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder.

Merknader:

-Noe svelling i sideplate og hylle, ingen registrert fukt.

-Skapdører behøver mindre justering.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Løs feste til dusjgarnityr.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/sisterne.

## Våtrom: 1. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

Gulvet har fall til sluk i dusj, fall utenfor dusjnisen er mindre enn referansenivået.

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

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Opprette dørterskel med oppbrett av belegg, eventuelt montere vannsensor.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig klemt i sluk.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Begynnende svelling på underside benkeplate.

-Dyse i dusj spylar ujevnt.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Forsegle/impregner benkeplate.

Justere dyser i dusjnisen.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

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

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Sprekk i belegget ved dørterskel.

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

### Anbefalte tiltak overflater

Oppbrett av belegg i dørterskel, eller eventuelt montere vannsensor.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran/tettesjikt generelt kommentert under overflater.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

## Øvrig: Skorstein over tak

### Oppsummering

Mindre riss i pipelep over tak, ingen registrert utettheter ved tilgjengelig del innvendig.

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt montering av pipebeslag.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av pipebeslag for å unngå utettheter.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra 2009.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**19.5.2025**

Rapportdato  
**30.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Hilde Gretland Ulvøy**

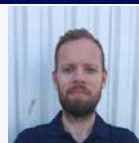
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Roskdalen 22, 4365 Nærbø**

Kommunenr: **1119**

Gårdsnr: **26**

Bruksnr: **804**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1998 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder. Stedvis oppgradert innvendig i senere tid.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje                   | 40         | 40                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje                   | 89         | 89                         | 0                           | 0                          | 60                              |
| Garasje                     | 42         | 0                          | 42                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>171</b> | <b>129</b>                 | <b>42</b>                   | <b>0</b>                   | <b>60</b>                       |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                                                                                   | Beskrivelse S-Rom                      |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2. etasje                   | 40         | 40         | 0         | Stue/gang, 3 soverom og bad.- BRA-e (eksternt bruksareal)                                                           |                                        |
| 1. etasje                   | 89         | 89         | 0         | Entre/gang, vaskerom, bi-inngang/teknisk rom, stue/spisestue, kjøkken, bad og soverom. - BRA-i (internt bruksareal) |                                        |
| Garasje                     | 42         | 0          | 42        |                                                                                                                     | Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal) |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>171</b> | <b>129</b> | <b>42</b> |                                                                                                                     |                                        |

## Kommentar til arealberegning

### AREAL

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Hagestue oppført i 2015 - m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse areal er ikke oppmålt, estimert størrelse 60 m2.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei                                   |
| 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                                   |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-1</b>                           |
| <p>Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.<br/>Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:2 lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Tiltak:<br/>Kontroll/oppspyling av drens anbefales.<br/>Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p> |                                       |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                                                           | Plate på mark, Ringmur |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                                                                                   | Ukjent byggegrunn      |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                                                                         | Ja                     |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-2</b>            |
| <p>Det registreres mindre riss i ringmur, med avskalling i hjørne ved gårdsrom.</p> <p><b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b></p> <p>For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpushing av skadet hjørne.</p> |                        |

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Terrasse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja       |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja       |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja       |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei      |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei      |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| Registrert tørkesprekker, og stedvis avskalling/nedbrytning i terrassebord og rekkverk-<br>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk)<br>som står i og nære terrenget.<br>Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og<br>vanskelig tilkomst for maling/ behandling. |          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |

## 6.4 Vinduer og dører



|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                  |     |
| Vinduer og dører med 2-lags glass.                                           |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Ytterdør entre og bi-inngang synes skiftet i 2018/2019.                      |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei |
| Er det påvist værslette 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-3

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/tørkesprekker/avskalling i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Kondensering/nedbrytning i takvinduer.
- Skadet og slitt overflate terrassedør, ingen registrert fukt innvendig. Anbefale skiftet på kortere sikt.
- Ytterdør bi-inngang tilslutter karm skjevt, påregnelig med justering for å hindre luftlekkasje og kondens.
- Ytterdør entre henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.
- Eier opplyser at det har forekommet inndrev av mindre mengder vann i et vindu på kjøkken ved spesiell vindretning. ingen registrert skade eller fukt ved måling på befaringsdagen. Anbefaler utskifting.
- Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.
- Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

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

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

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

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

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generell overflatebehandling må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Ytterdør og vindu med skade/slitasje må påregnes utskiftet på kortere sikt.

## Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.5 Yttervegger



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

#### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Utvendig kledning fra byggeåret.

Noe tørkesprekker, vridninger og maling slitt i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

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.

Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Manglende musetetting bak kledning, registrert museaktivitet på loft og kott.

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

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

## 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?                         | Ja                          |
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                  | Ja                          |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ja                          |

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Stedvis utilstrekkelig isolering, samt tetting og bruk av diffusjon plast i kott/bjelkelag, dette kan føre til kondensering ved en eventuell bruksendring av bolig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Stedvis isolere, samt rette/ferdigstille diffusjonplast i kott/bjelkelag.

## 6.7 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

Takrenner og nedløp av plast, tegn til smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

Manglende ventilering i takutstikk samt klemte lufteskuffer på kaldt loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring, registrert svertesopp i overflater takutstikk på befaringsdagen.  
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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



## 6.9 Taktekking

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type tekking                                                                      | Betongstein |
| Inspisert fra                                                                     | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Nei         |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?  | Ja          |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei         |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?      | Ja          |

### Oppsummering av taktekking

TG-1

Taket er tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Merknad:

-Ikke synlig fugletetting ved takfot.

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.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

## 6.10 Utstyr på tak

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Ja                  |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                | Ja                  |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja                  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei                 |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                               | <b>TG-3</b>         |
| Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.               |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>      |                     |
| Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.              |                     |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                         | <b>Under 10 000</b> |

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja                                |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b>                       |
| <p>Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.</p> <p>Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger og brukslitasje i overflater.</p> <p>Toppdekker i deler bolig skiftet i senere tid, stedvis gjenstående terskellister/fug.</p> <p>Enkel nivellering</p> <p>Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på lokal planhet.</p> <p>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p> |                                   |

## 6.12 Kjøkken: 2013



## Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja          |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-1</b> |
| <p>Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate. (innredning montert i 2013)</p> <p>Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Oppvaskmaskin er defekt.</li> <li>-Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate.</li> <li>-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin, anbefaler impregnering.</li> <li>-Stedvis ujevnhet i laminatgulv, ingen registrert fukt ved overflatemåling.</li> <li>-Enkelte fronter til kjøkken behøver jusetering.</li> </ul> <p>Generell info:</p> <p>Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p> <p>Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.</p> |             |

## Avtrekk

|                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                                   | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                            | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                 | <b>TG-1</b> |
| <p>Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.</p> <p>Manglende lys.</p> |             |

## 6.13 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Ja  |
| Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.                                                            |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Ja  |
| Brannslukningsapparat fra 2009.                                                                                 |     |

## 6.14 Trapp



|                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                         |             |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.                                                                                  |             |
| Er det manglende rekkverk?                                                                                                          | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                                                                                   | Ja          |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                                                                                   | Nei         |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                                                                             | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                                                                                      | Nei         |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis spenninger i trinn og noe brukslitasje i overflater. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                       |             |
| Utbedre høyde på rekkverk for å tilfredsstille dagen krav til trapp. Etter stramme trinn, male trapp.                               |             |

## 6.15 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?                               | Ja     |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja     |

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.  
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.  
Ved eventuelle oppgraderinger av eldre våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.16 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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?

Ja

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 med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering av bad 1. etasje.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberør.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

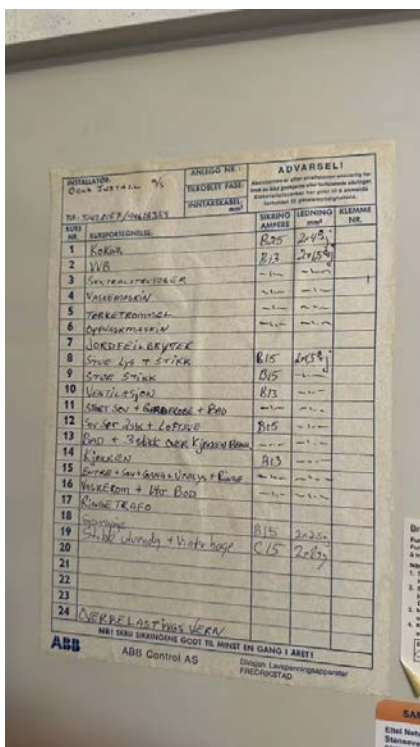
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av eldre våtrom/kjøkken.

## 6.17 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei



## Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

- Samsvarserklæring/dokumentasjon ikke fremvist.
- Overbelastnings vern i skap er ikke tilstrekkelig festet.
- Enkelte koblingsbokser på vegg manglet deksel på befaringsdagen

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.18 Varmesentral



|             |           |
|-------------|-----------|
| Type anlegg | Varmpumpe |
|-------------|-----------|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---------------------------------------------------|----|

Når var siste service på anlegget?

Eier opplyser at det har blitt utført jevnlig service av varmpumpe.

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
|------------------------------------|-----|

## Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmpumpe luft til luft opplyst montert i 2015, det skal ha blitt utført jevnlig service.

Pumpe ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Eier opplyser at motor ble skiftet i 2025, konferer med eier for nærmere opplysninger.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service av anlegget.



|                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Plassering bereder                                                                                   |     |
| Teknisk rom                                                                                          |     |
| Fundament                                                                                            |     |
| Plassert på gulv                                                                                     |     |
| Årstall                                                                                              |     |
| 1998                                                                                                 |     |
| Størrelse                                                                                            |     |
| 200L                                                                                                 |     |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                         | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                           | Ja  |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                               | Nei |
| Er bereder over 20 år?                                                                               | Ja  |
| Oppsummering av varmtvannsbereder                                                                    |     |
| TG-3                                                                                                 |     |
| Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Støpsel/kontakt er brunsvidd pga. varmgang. |     |
| Utstyr sanitær installasjoner                                                                        |     |
| Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.                                           |     |
| Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.                                       |     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                               |     |
| Utbedring av brunsvidd kontakt.                                                                      |     |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig på sikt.                |     |
| Utbedringskostnader                                                                                  |     |
| Under 10 000                                                                                         |     |



## 6.20 Ventilasjon



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventiler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ukjent                |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ukjent.               |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei                   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja                    |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b>           |
| <p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p> <p>Tegn til kondensering i enkelte vinduer, ukjent om dette skyldes tidligere feil tilknyttet anlegget. Det registreres tilfredstillende avtrekk på våtrom på befaringsdagen.</p> |                       |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Anbefaler kontroll av innregulering av ventiler.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg, tak-ess plate i tak/skråtak.  
Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.  
Mekanisk avtrekk.  
Ca 19 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Nei |
| 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?                                            | Ja  |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                           | Nei |

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under krav på 25mm. Motfall på deler av gulv.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm

-Wc festet med skruer, dette punkterer membran, ingen registrerte utettheter.

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

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### 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          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.</p> <p>Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Membran/tettesjikt generelt kommentert under overflater.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| <p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p> <p>Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.</p>                                                                                                                                                                                |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| <p>Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Noe svelling i sideplate og hylle, ingen registrert fukt.</li> <li>-Skapdører behøver mindre justering.</li> <li>-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.</li> <li>-Løs feste til dusjganityr.</li> </ul> |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| Nærmere kontroll/utbedring av flottør/sisterner.                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |

### Ventilasjon

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Type ventilerings                        | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?        | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>       | <b>TG-1</b>      |
| Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. |                  |

### Fuktmåling

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

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

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.22 Våtrom: 1. etasje - Bad****Overflate****Beskrivelse av overflate**

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.  
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann og servant i innredning.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.  
Ca 22 mm fall fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad renoveret i 2019, dokumentasjon fremvist.

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

Gulvet har fall til sluk i dusj, fall utenfor dusjnisen er mindre enn referansenivået.

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

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

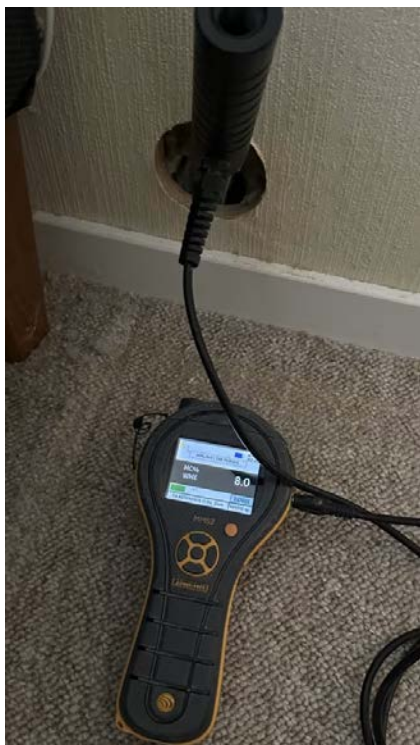
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

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

**Anbefalte tiltak overflater**

Opprette dørterskel med oppbrett av belegg, eventuelt montere vannsensor.

**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?                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.<br>Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.<br>Membran synlig klemt i sluk. |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                   |             |
| Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.                                                    |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                            |             |
| Utstyr: Dusjnisje, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann og servant i innredning.                                                 |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                 | Ja          |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                 | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.<br>Merknader:<br>-Begynnende svelling på underside benkeplate.<br>-Dyse i dusj spyler ujevnt. |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                  |             |
| Forsegle/impregner benkeplate.<br>Justere dyser i dusjnisjen.                                                                          |             |

### Ventilasjon

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering                  | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja               |

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

#### Fuktmåling

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt                                                                                                                                                                                | TG-0 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.<br>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. |      |

#### Dokumentasjon

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                        | Ja |
| Bad renoveret i 2019, faktura fra utførende byggmester og rørlegger fremvist. |    |

## 6.23 Våtrom: Vaskerom



#### Overflate

##### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.  
Mekanisk avtrekk.  
Ca 17 mm fall fra gulv ved sluk til gulv ved dør.



|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei |
| 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?             | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Nei |

| Oppsummering av overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TG-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Overflate i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Gulvet har fall til sluk, men er mindre enn referansenivået.</li> <li>-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.</li> <li>-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.</li> <li>-Sprekk i belegg ved dørterskel.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p> |      |
| Anbefalte tiltak overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
| Oppbrett av belegg i dørterskel, eller eventuelt montere vannsensor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |

### 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 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.</p> <p>Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Membran/tettesjikt generelt kommentert under overflater.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| <p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p> <p>Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.</p>                                                                                                                                                                                 |      |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse                                       |      |
|---------------------------------------------------|------|
| Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask. |      |
| Er det skader på utstyr og innredning?            | Nei  |
| Er det innebygd sisterner til klosett?            | Nei  |
| Oppsummering av sanitærutstyr                     | TG-1 |
| Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.          |      |

### Ventilasjon

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                         | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?        | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>       |                  |
| Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. |                  |
| TG-1                                     |                  |

#### Fuktmåling

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

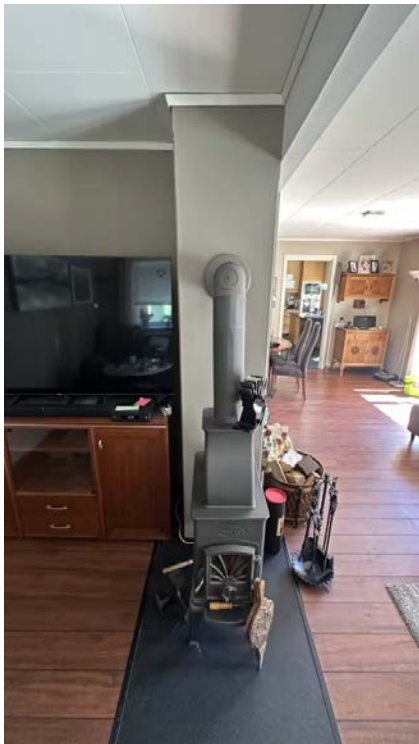
#### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

### 6.24 Øvrig: Innvendige dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Innvendige dører med hvit profilert utførelse.</p> <p>Normal slitasje i overflater og låskasser.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Dørblad skiftet i senere tid.</li> <li>-Påregnelig med mindre justering av enkelte dører.</li> <li>-Gjenstående listing omliggende dør til bi-inngang.</li> </ul> |

### 6.25 Øvrig: Skorstein over tak



#### Beskrivelse

Elementpeis m/ildsted i stue 1. etasje.

Merknader:

-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Sotluke var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

-Eier opplyser at pipehatt er montert i senere tid.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Mindre riss i pipeløp over tak, ingen registrert utettheter ved tilgjengelig del innvending.

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt montering av pipebeslag.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av pipebeslag for å unngå utettheter.

## 6.26 Øvrig: Støttemur

#### Beskrivelse

Støttemur i naturstein.

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

Støttemurer i terreng er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

## 6.27 Øvrig: Garasje



#### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Aluminiums port m/port åpner.

#### Merknader:

- Manglende fugletetting ved takfot, reir på befaringsdagen.
- Mangelfull ventiler/ventilering i garasje.
- Sidedør henger, behov for justering. Gjenstående arbeider.
- Stedvis manglende musetetting.
- Det er ikke opprette lufting i panelte kasser.
- Stsg i ringmur er ikke ipusset.
- Taknedløp avsluttet over terrenget.
- Råte/slitt sidedør sør/øst.

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.

## 6.28 Krypjkeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

HELLVIK HUS

HELLVIK HUS A/S  
 Hellvik  
 4365 HELLVIK  
 tlf. 51 49 68 00

Denne tegning er vår eiendom og må ikke  
 urettmessig brukes eller offentliges  
 jfr. lov om åndsverk av 1930.

14.10.97 S.I.Nergård



FASADE MOT SØR

MÅL 1:100

| HÅ KOMMUNE   |          |          |           |
|--------------|----------|----------|-----------|
| Løpnr.       | 12297/97 | Saksdok. | 97/4029-3 |
| Saksnr.      | AKY      | Dato     | 07 NOV    |
| Prosjekt nr. | L4       | J.dato   |           |
| Ansvarlig    |          |          |           |

Godkjent av  
 HÅ BYGNINGSRÅD

sak nr. 1314/97

v/ 21-98  
 Astrid Lode

TORE TJÅLAND  
 ROSKEDALEN  
 NÆRBØ  
 HÅ KOMMUNE



HELLVIK HUS

HELLVIK HUS A/S  
Hølvik  
4365 HELLVIK  
tlf. 51 49 68 00

Denne tegning er vår eiendom og må ikke  
urettmessig brukes eller etterlignes  
jfr. lov om åndsverk av 1900.

14.10.97 S.I.Nergård



FASADE MOT ØST

Godkjent av:  
HÅ BYGNINGSRÅD

MÅL 1:100

sak nr. 1314/97

skriv av 2/1-98  
Astrid Lode

HELLVIK HUS

TORE TJÅLAND  
ROSKEDALEN  
NÆRBØ  
HÅ KOMMUNE

HELLVIK HUS

HELLVIK HUS A/S  
Høllvik  
4365 HELLVIK  
tlf. 51 49 68 00

Denne tegning er vår eiendom og må ikke  
urettmessig brukes eller etterlignes  
jfr. lov om åndsverk av 1992.

14.10.97 S.I.Nergård



Godkjent av  
HÅ BYGNINGSRÅD  
sak nr. 1314/97  
utskriv av 2/1-98  
Astrid Lode

FASADE MOT NORD

MÅL 1:100



TORÉ TJÅLAND  
ROSKEDALEN  
NÆRBØ  
HÅ KOMMUNE



HELLVIK HUS

HELLVIK HUS A/S  
Hellvik  
4365 HELLVIK  
tlf. 51 49 68 00

Denne tegning er vår eiendom og må ikke  
urettmessig brukes eller etterlignes  
jfr. lov om åndverk av 1920.

14.10.97 S.I.Nergård



FASADE MOT VEST

MÅL 1:100



TORE TJÅLAND  
ROSKEDALEN  
NÆRBØ  
HÅ KOMMUNE



HELLVIK HUS

HELLVIK HUS A/S  
Høivik  
4365 HELLVIK  
tlf. 51 49 68 00

Denne tegning er vår eiendom og må ikke  
urettmessig brukes eller etterlignes  
jfr. lov om åndverk av 1920.

14.10.97 S.I.Nergård

Rev. 15.10.97 S.I.N



HOVEDPLAN  
MÅL 1:100

HELLVIK HUS

Godkjent av  
HÅ BYGNINGSTILSYNET  
sak nr. 1314/97  
w/ skriv av 21-98  
Astrid Lode

Gr.fl: 100,0 m²  
BYA 100,8 m²  
BRA 138,6 m²  
BA 120 m²  
BRA 133,5 m²



TORÉ TJÅLAND  
ROSKEDALEN  
NÆRBØ  
HÅ KOMMUNE

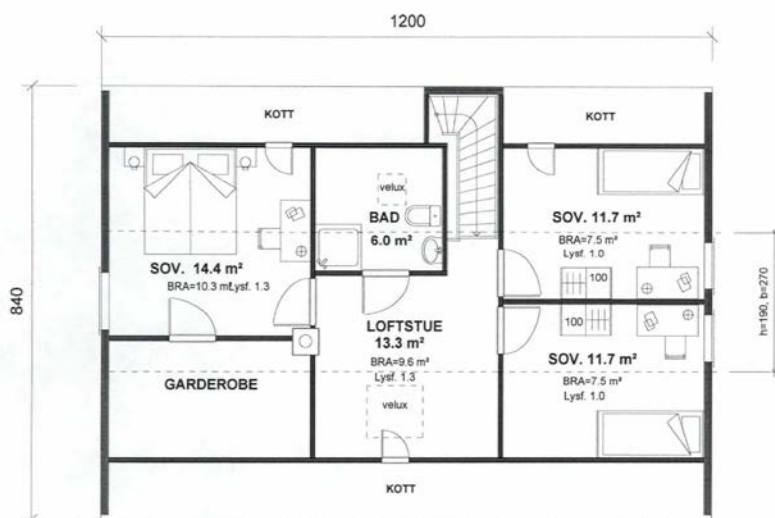
HELLVIK HUS

HELLVIK HUS A/S  
 HELLVIK  
 4365 HELLVIK  
 tlf. 51 49 68 00

Denne tegning er vår eiendom og må ikke  
 urettmessig brukes eller etterlignes  
 jfr. lov om åndverk av 1900.

14.10.97 S.I.Nergård

Rev. 15.10.97 S.I.N



Godekjøpt av  
 HÅ SYGGING RÅD  
 Sak nr. 13.14/97  
 skriv av 21.1.98  
 Astrid Lørd

LOFTSPLAN  
 MÅL 1:100



TORE TJÅLAND  
 ROSKEDALEN  
 NÆRBØ  
 HÅ KOMMUNE

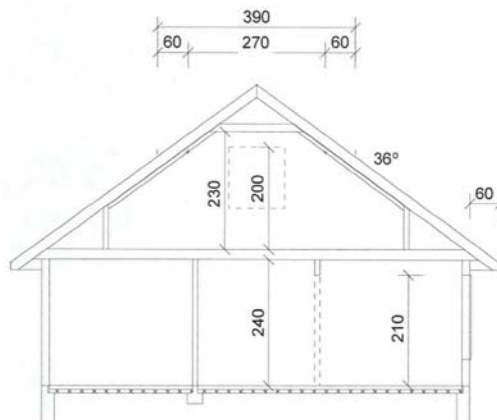


HELLVIK HUS

HELLVIK HUS A/S  
Hellvik  
4365 HELLVIK  
tlf. 51 49 68 00

Denne tegning er vår eiendom og må ikke  
urettmessig brukes eller etterlignes  
jfr. lov om åndverk av 1950.

14.10.97 S.I.Nergård



SNITT  
MÅL 1:100

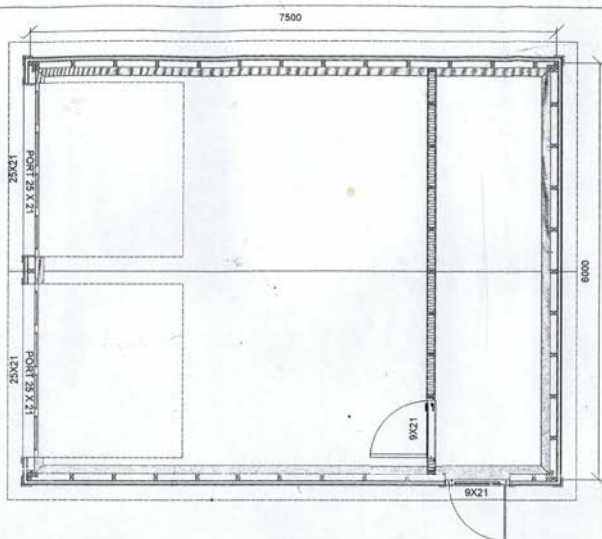
Godkjent av  
HÅ BYGNINGSRÅD

Sak nr 1314/97

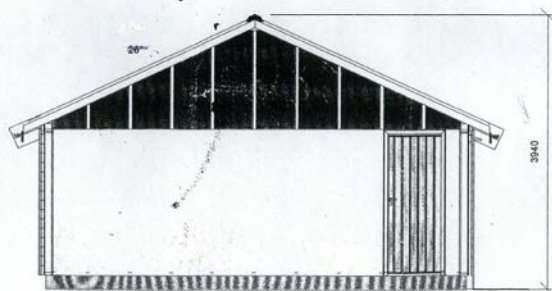
skriv av 2/1-98  
Astrid Lød

HELLVIK HUS

TORE TJÅLAND  
ROSKEDALEN  
NÆRBØ  
HÅ KOMMUNE



| HÅ KOMMUNE |              |          |
|------------|--------------|----------|
| Sak:       | Lapene       |          |
| Saksbeh.   | 05 JULI 2002 | U.off. 8 |
| Ansøker    | Ansøker      |          |



**Montér Nærbø**  
 Org.nr.: 937 420 153 MVA  
 Opstadvn. 3, 4365 Nærbø  
 Tlf. 51 43 30 88, Fax 51 43 39 15

| Art. Nr.             | Bestilling    | Tegn./Material | Enhets Vekt | Dal nummer    |
|----------------------|---------------|----------------|-------------|---------------|
| Dato: Mai 2001       | Tegnet av: TG | Traced         | Skala: 1:50 |               |
| Konstruktør:         | Godkjent:     | Prosjektør:    | Erstatter:  | Erstatter av: |
| <b>BM BYGGMAKKER</b> |               |                |             | Rev. 01       |

BM Randaberg, BM Stavanger, BM Fjogstad, Rådhuset Graveren, Rådhuset Nærbø, BM Egersund, BM Karmøy, BM Raglamyr

HÅ BYGNINGSRÅD  
4360 VARHAUG

Dato: 17.6.98  
Nr: 33

## BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR Tore Tjåland

PÅ EIENDOMMEN GNR. 26 BNR. 804 I HÅ

ADRESSE: Roskdalen 22

Bygningsnr. 15494247

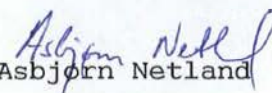
Byggesøknaden er behandlet 26.11.97 sak 1314/97

Arbeidet er besikket i samsvar med plan- og bygningslovens § 99, og det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen er oppført i samsvar med tegninger godkjent av bygningsmyndighetene, og det gis med dette brukstillatelse.

Følgende arbeider som gjenstår må utføres snarest og senest innen 3 mndr:

1. Plastfolien i kott må festes med klemlist øverst.
2. Konsoll for vannmåleren må monteres slik vannmåler kan monteres.

Etter fullmakt

  
Asbjørn Netland

Sendes til: Tore Tjåland, Roskdalen 22, 4350 Nærbø + vedlegg  
Tor S. Roland, Hellvik Hus AS, 4365 Hellvik  
SR-Bank Nærbø, 4350 Nærbø  
feieren

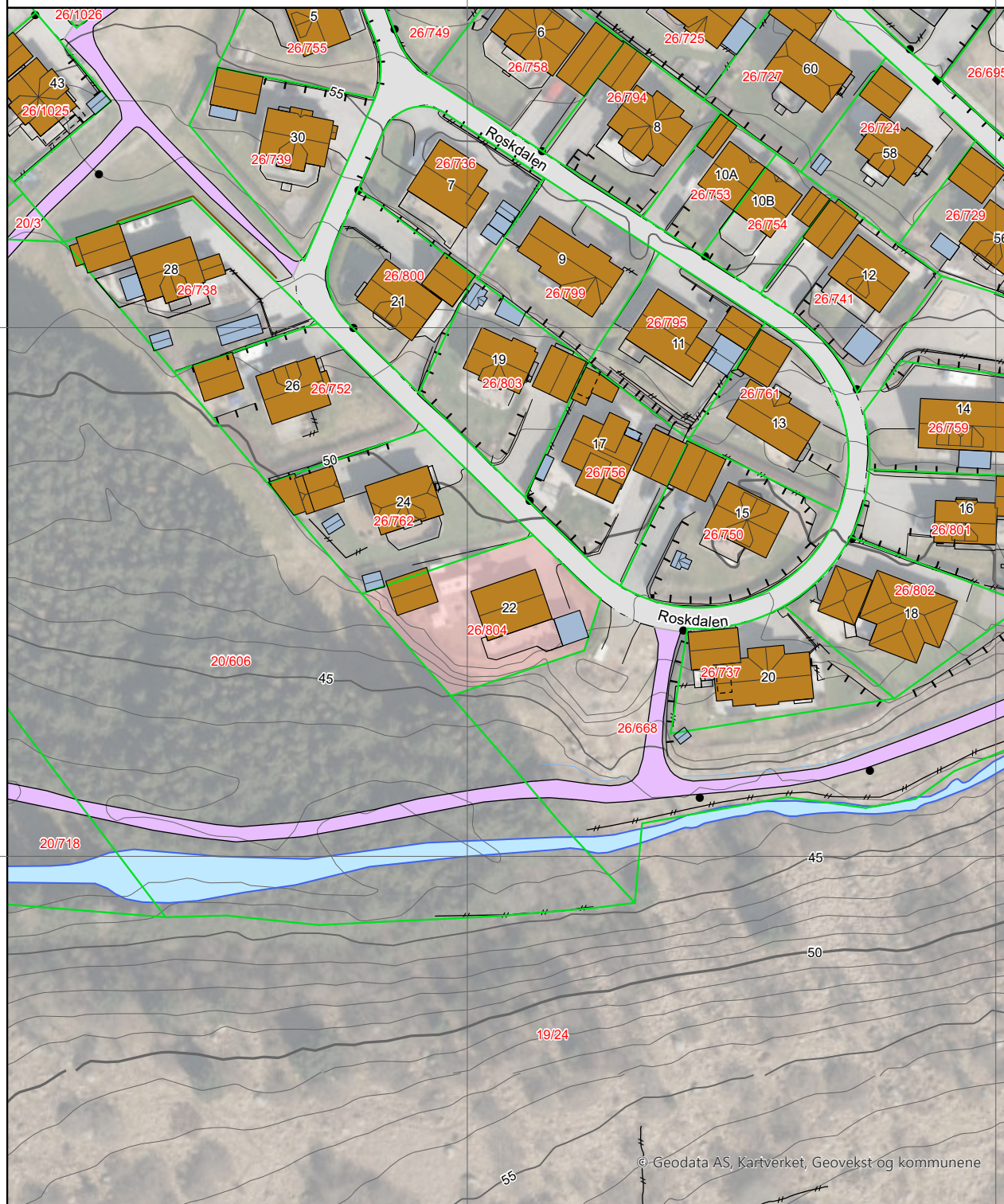
Kommune: 1119 Hå  
Eiendom: 1119/26/804/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Dato: 6.5.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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: 1119/26/804/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

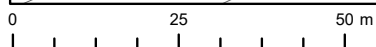
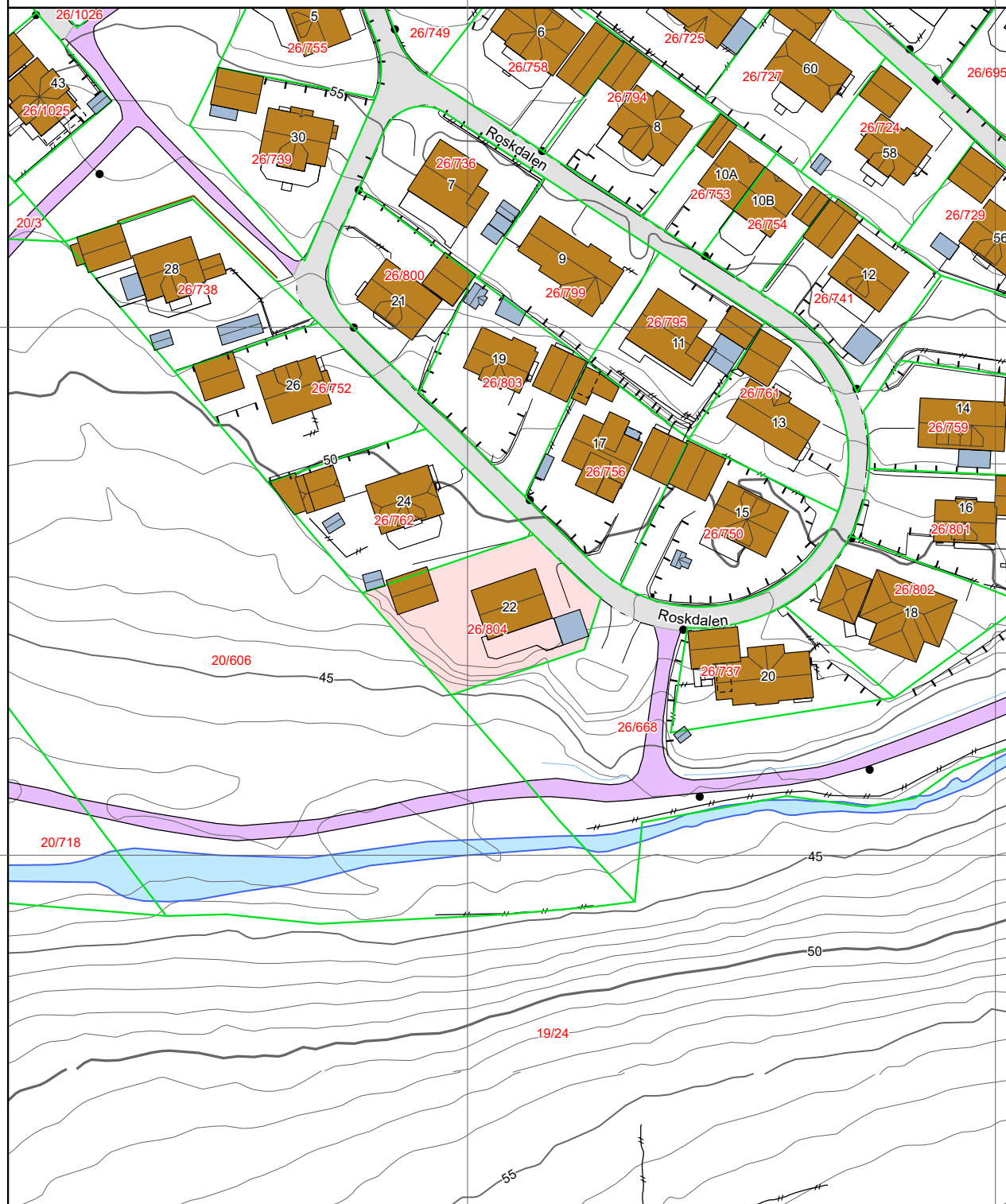
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 6.5.2025



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 |

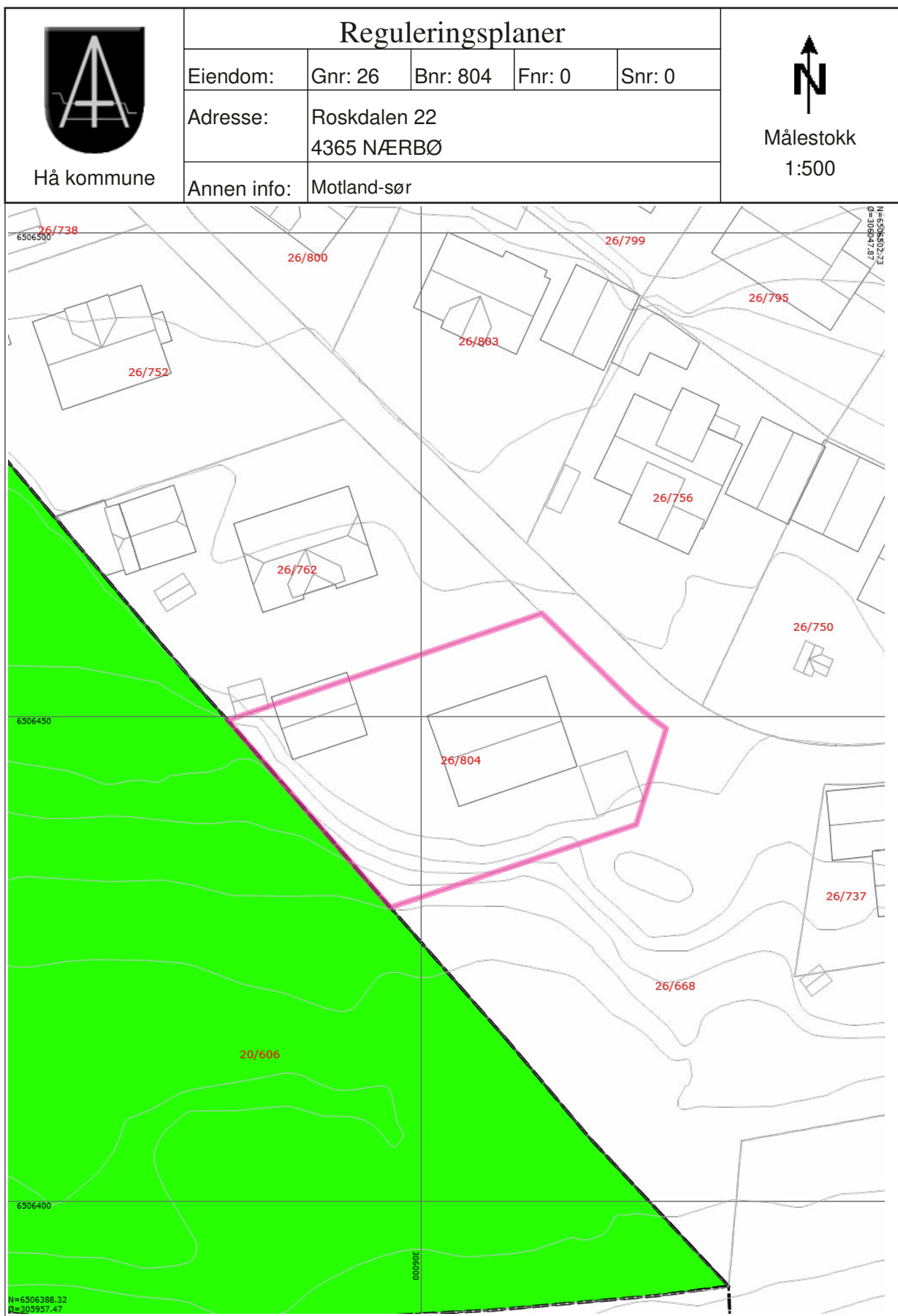
|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

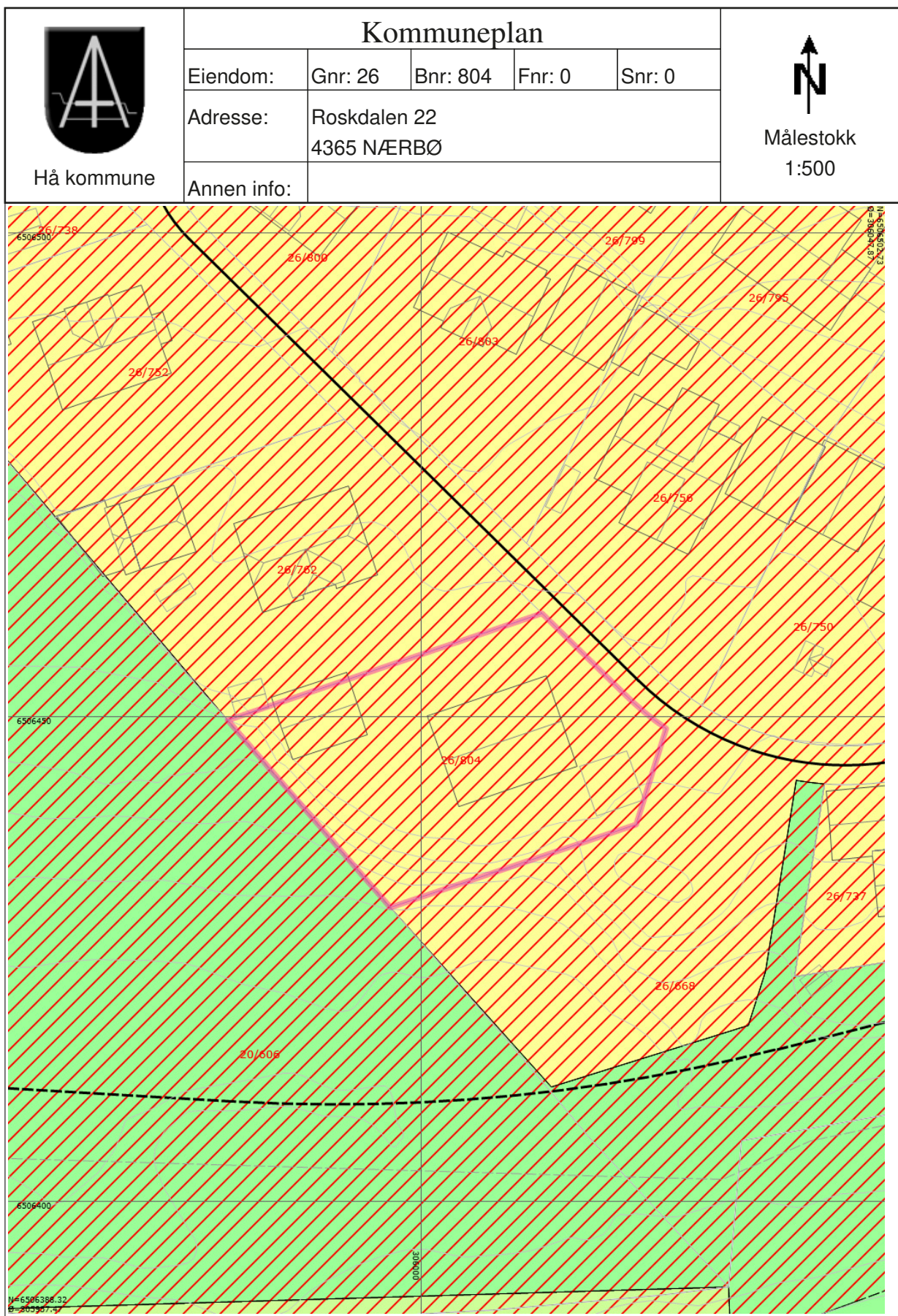
|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig,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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



## Tegnforklaring

|                                                                                                     |                                                                                                 |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                     | Matrikkelnummer..                                                                               |  Eiendomsgrense                  |
|  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |  Mønelinje                       |
|  TakoverbyggKant   |  Taksprang     |  Udefinert bygning               |
|  Bygning           |  Høydekurve    |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |
| Eiendomsteig                                                                                        |  RpGrense      |  RpFormålgrense                  |
|  Anlegg for lek    |                                                                                                 |                                                                                                                     |
|  Aktuell eiendom   |                                                                                                 |                                                                                                                     |



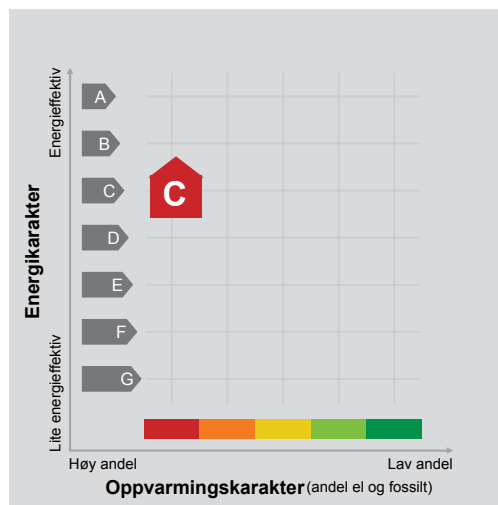
## Tegnforklaring

|                                                                                                                                     |                                                                                                          |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                                                     | Matrikkelnummer..                                                                                        |  Eiendomsgrense                   |
|  Bygningsdelelinje                                 |  Bygningslinje          |  Mønelinje                        |
|  TakoverbyggKant                                   |  Taksprang              |  Udefinert bygning                |
|  Bygning                                           |  Høydekurve             |  KpOmråde kommuneplan gjeldende   |
| Eiendomsteig                                                                                                                        |  Byggegrense            |  Samleveg - På bakken - Nåværende |
|  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende           |  Grense for arealformål |  Grense for faresoner             |
|  Flomfare                                          |  Boligbebyggelse        |  Friområde                        |
|  LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag |  KpOmråde               |                                                                                                                      |
|  Aktuell eiendom                                   |                                                                                                          |                                                                                                                      |

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Roskdalen 22             |
| Postnummer        | 4365                     |
| Sted              | NÆRBØ                    |
| Kommunenavn       | Hå                       |
| Gårdsnummer       | 26                       |
| Bruksnummer       | 804                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 15494247                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-129411 |
| Dato              | 02.06.2025               |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Roskdalen 22 - Nabolaget Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet - vurdert av 98 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| 🚆 Nærbø stasjon<br>Linje L5 | 24 min 🚶<br>1.7 km |
| 🚆 Nærbø stasjon<br>Linje 57 | 25 min 🚶<br>1.8 km |
| ✈ Stavanger Sola            | 39 min 🚗           |

## Skoler

|                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Motland skule (1-7 kl.)<br>372 elever, 26 klasser           | 20 min 🚶<br>1.5 km  |
| Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.)<br>331 elever, 26 klasser     | 6 min 🚗<br>3.1 km   |
| Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.)<br>288 elever, 26 klasser | 6 min 🚗<br>3.3 km   |
| Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.)<br>179 elever, 10 klasser   | 7 min 🚗<br>5.7 km   |
| Tryggheim vidaregåande skole<br>435 elever, 22 klasser      | 6 min 🚗<br>3.3 km   |
| Bryne vidaregåande skule<br>720 elever, 26 klasser          | 17 min 🚗<br>11.7 km |

«God utsikt utover havet!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

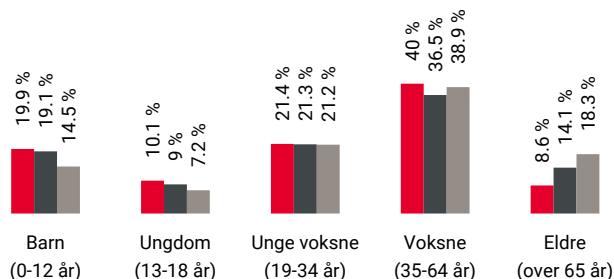
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område                    | Personer  | Husholdninger |
|---------------------------|-----------|---------------|
| Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet | 2 502     | 950           |
| Nærbø                     | 7 533     | 3 047         |
| Norge                     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Rosktoppen barnehage (1-5 år)<br>82 barn        | 8 min 🚶<br>0.6 km  |
| Motlandsmarka barnehage (1-5 år)<br>104 barn    | 12 min 🚶<br>0.9 km |
| Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år)<br>46 barn | 19 min 🚶<br>1.4 km |

## Dagligvare

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Kiwi Nærbø                        | 26 min 🚶          |
| Coop Extra Nærbø<br>Post i butikk | 4 min 🚗<br>2.3 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



### Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

|  |                                      |        |        |
|--|--------------------------------------|--------|--------|
|  | Ballbinge v/Nærbø kirke<br>Ballspill | 7 min  | 0.6 km |
|  | Dalabekk fotballbane<br>Fotball      | 8 min  | 0.6 km |
|  | Jæren Sportssenter                   | 26 min |        |
|  | Gymmen                               | 27 min |        |

## Boligmasse



- 73% enebolig
- 7% rekkehus
- 8% blokk
- 12% annet

«Rolig og kjekke folk»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



AMFI Nærbø

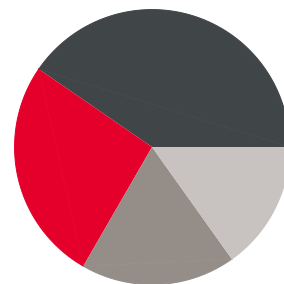
27 min



Nærbø Apotek

28 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



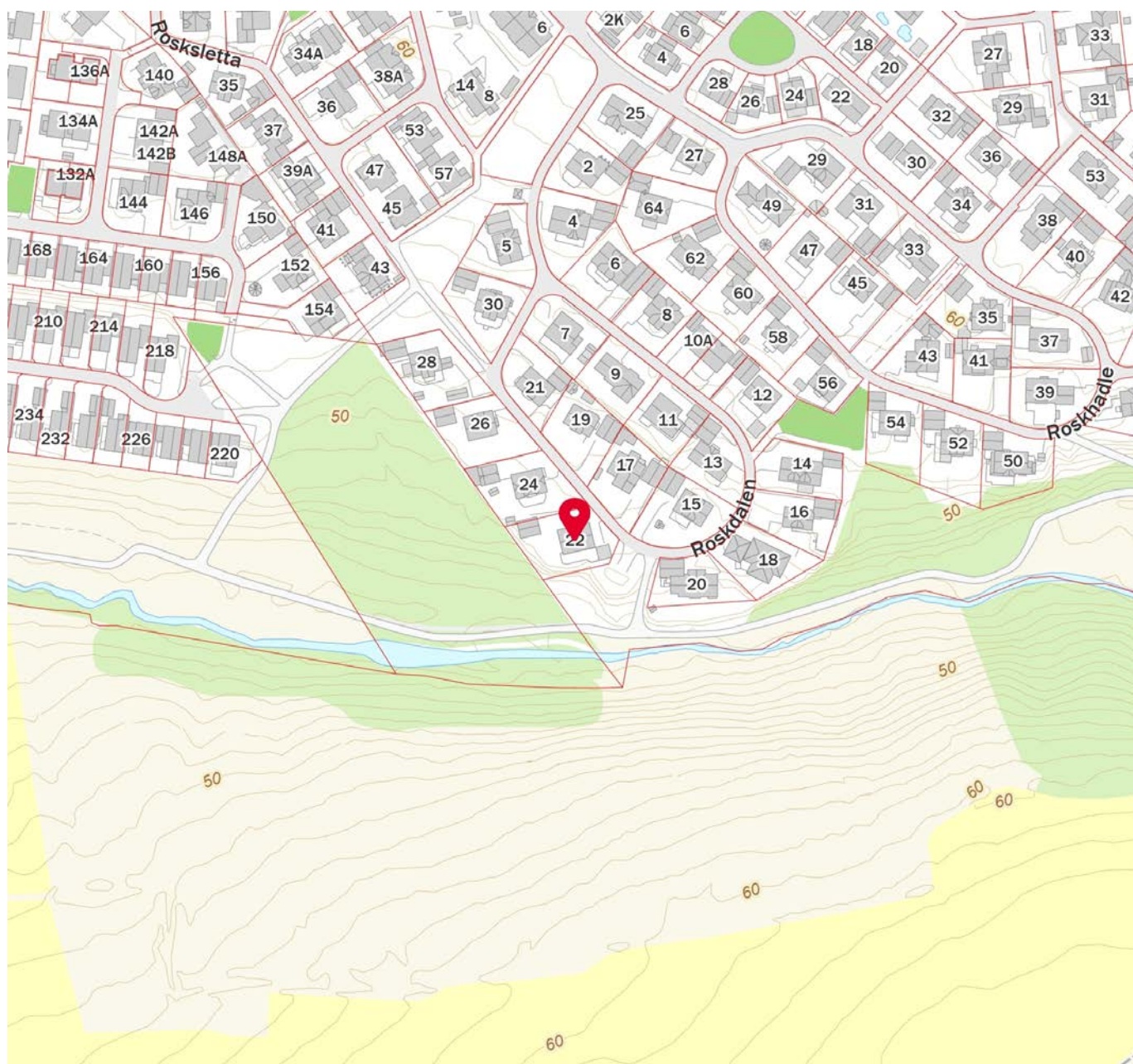
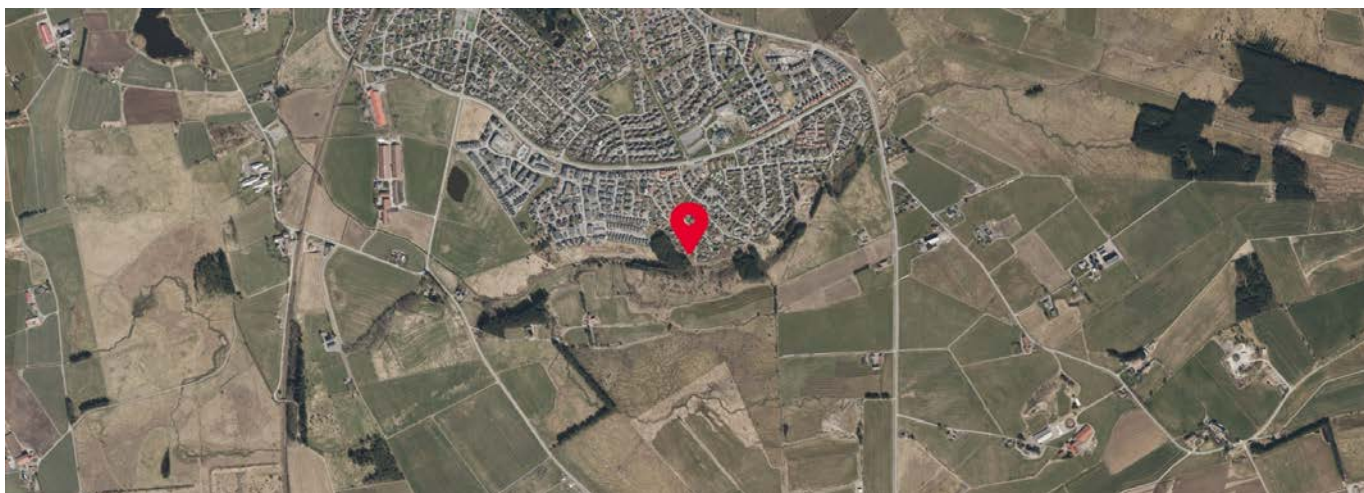
0%

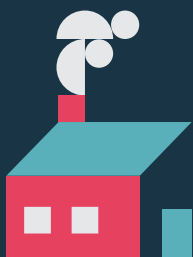
43%

- Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet
- Nærbø
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktssignering 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Roskdalen 22  
4365 NÆRBØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Rage

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 934 94 115  
**E-post:** andreas.rage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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