Løehagen 1B, 4360 VARHAUG

Tiltalende og velholdt del av vertikaldelt tomannsbolig. Attraktiv og sentrumsnær 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 3 490 000,-
Omkostn.:	Kr 88 600,-
Total ink omk.:	Kr 3 578 600,-
Selger:	Anette Varhaug
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1985
BRA-i/BRA Total	158/158 kvm
Tomtstr.:	1309 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 54, bnr. 96
Snr.	2
Oppdragsnr.:	1403240392

Sjarmerende og velholdt familiebolig med en god planløsning.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å kunne presentere Løehagen 1B for salg.

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:
- Innholdsrik del av vertikaldelt tomannsbolig med barnevennlig og sentrumsnær beliggenhet
- Sjarmerende og velholdt familiebolig med en god planløsning
- Adskilt kjøkkenløsningen med god skap- og benkeplass
- Store vindusflater
- 3 soverom
- 2 bad og separat vaskerom
- Gjestetoalett
- Vedovn og installert varmepumpe
- Solrikt og flott opparbeidet uteområde
- Gangavstand til barnehage og skole

Innhold:
Kjeller: Vaskerom/bi-inngang, gang m/trapp, bod, bad og 2 soverom.
1. etasje: Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje: Gang, bod, stue/soverom og bad.

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 33
Egenerklæring 49
Tilstandsrapport 55
Energiattest 89
Nabolagsprofil 120
Forbrukerinformasjon 128
Budskjema 129

Velkommen til Løehagen 1B

Eiendommen rundt tomannsboligen er opparbeidet med gruset gårdsplass, støttemur i stein og en stor, solrik hage. Hagen har plen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Det er rikelig med boltreplass for de minste, og mange muligheter for fine uteplasser.

Åpen stue-/ kjøkkenløsning

Fra stuen har man utgang til uteområdet og gruset areal, ypperlig utgangspunkt for etablering av terrasse like utenfor stuen.

Boligens midtpunkt!

Rommet er utnyttet på en svært god- og arealeffektiv måte i forhold til plasseringen av kjøkkenet - som gir fine møbleringsmuligheter.

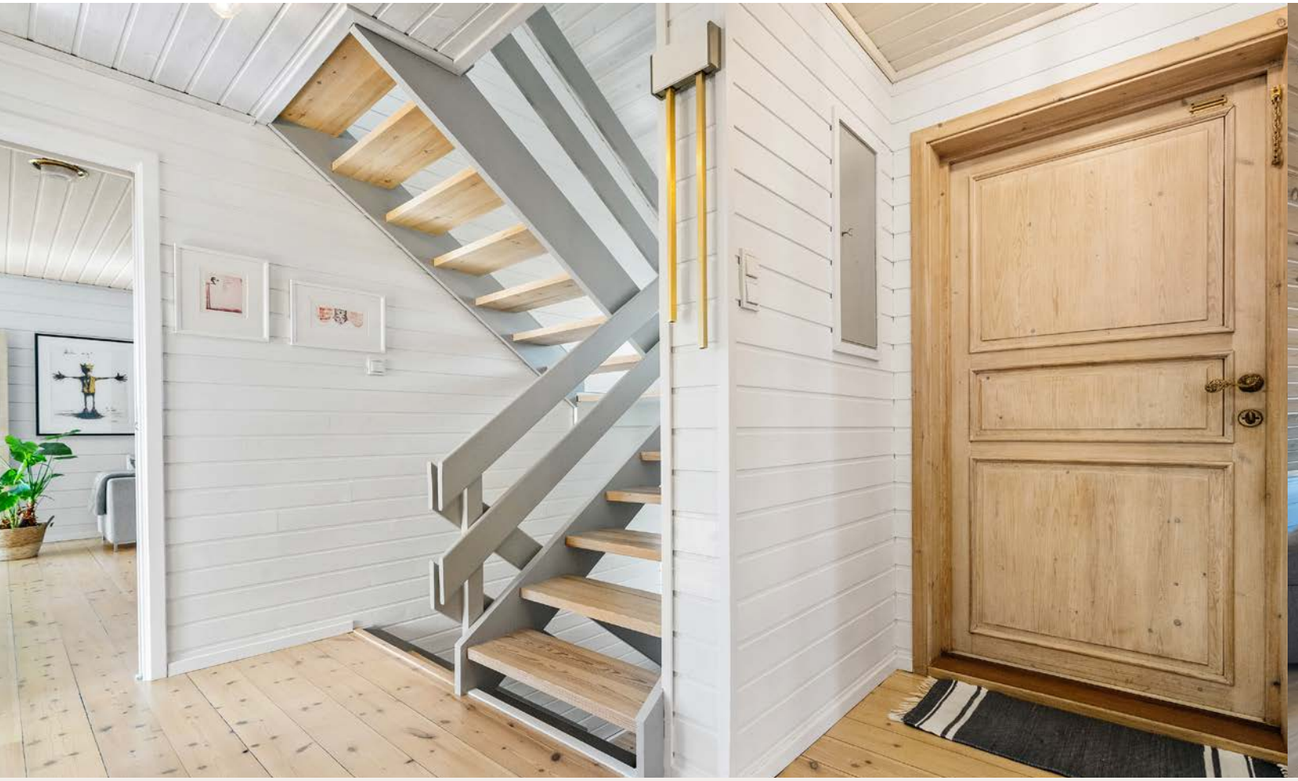
Vedovn sørger for god oppvarming på vinterkveldene.

Romslig kjøkkeninnredning i lys utførelse med profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
På kjøkkenet er det plass til et lite spisebord og godt med oppbevaring i skuffer og skap.

Innhold:
Kjeller: Vaskerom/bi-inngang,
gang m/trapp, bod, bad og 2 soverom.
1. etasje: Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje: Gang, bod, stue/soverom og bad.

Andre etasje

I andreetasjen har man en trivelig loftstue som gir en fleksibilitet til boligen om man ønsker å trekke seg litt tilbake. Alternativt kan man benytte rommet som soverom.



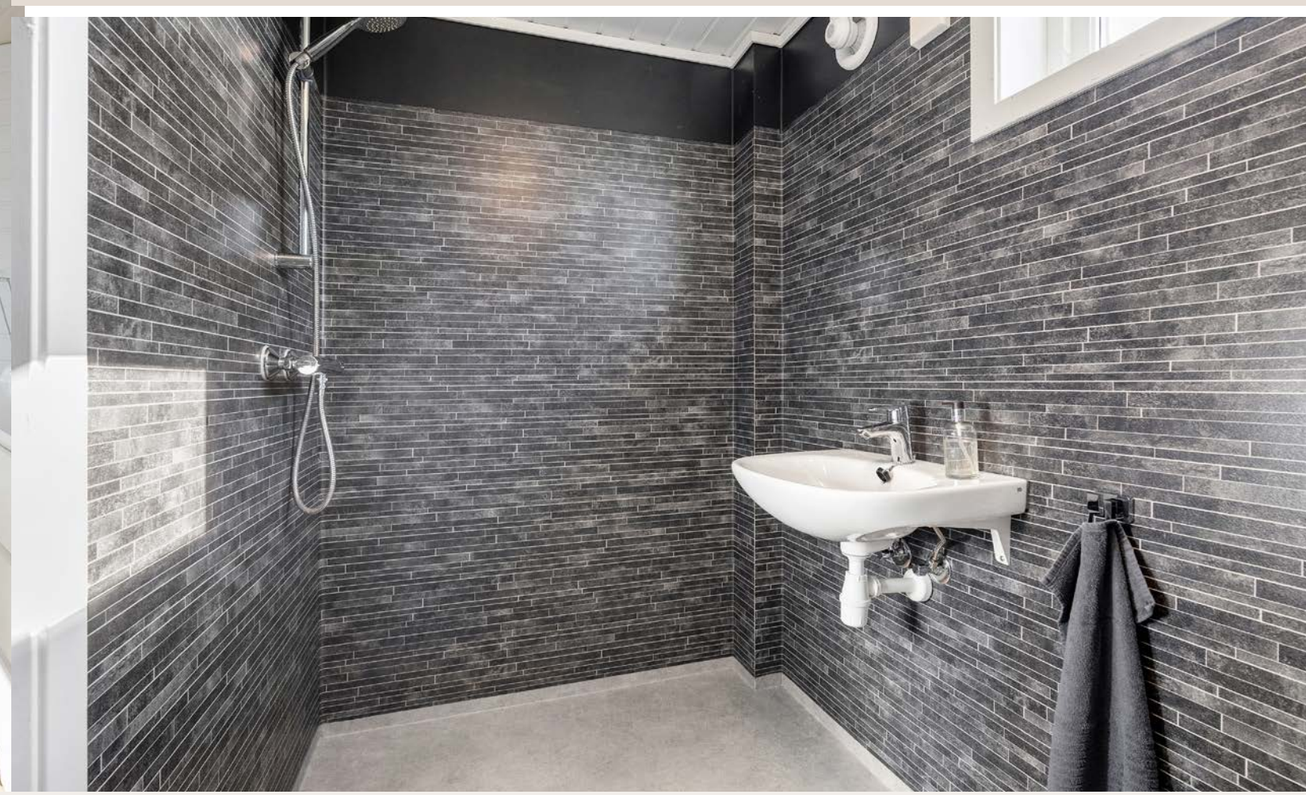
Bad i andreetasjen har belegg på gulv, malt panel på vegg og belegg omliggende badekar. Innredet med servant, toalett og badekar.
Stråleovn over dør. Badet ble oppgradert i 2015.

Kjeller

2 soverom som er plassert i kjeller.
Rommene er av ulike størrelser med plass til forskjellige garderobeløsninger og seng. Vinduene i disse rommene er nylig skiftet og i den forbindelse ble det etablert ny lysgrav.

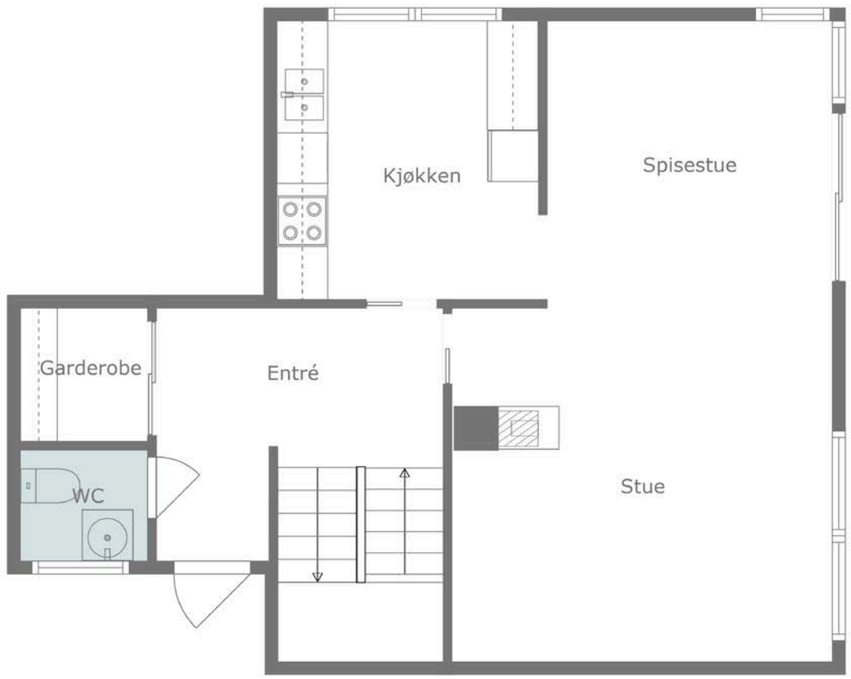
Bad i kjeller er innredet med servant, toalett og dusjnisje. Belegg på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Badet ble oppgradert i 2018 av NRE og Nærbø fargesenter.

Separat vaskerom.



Plantegning

1. etasje

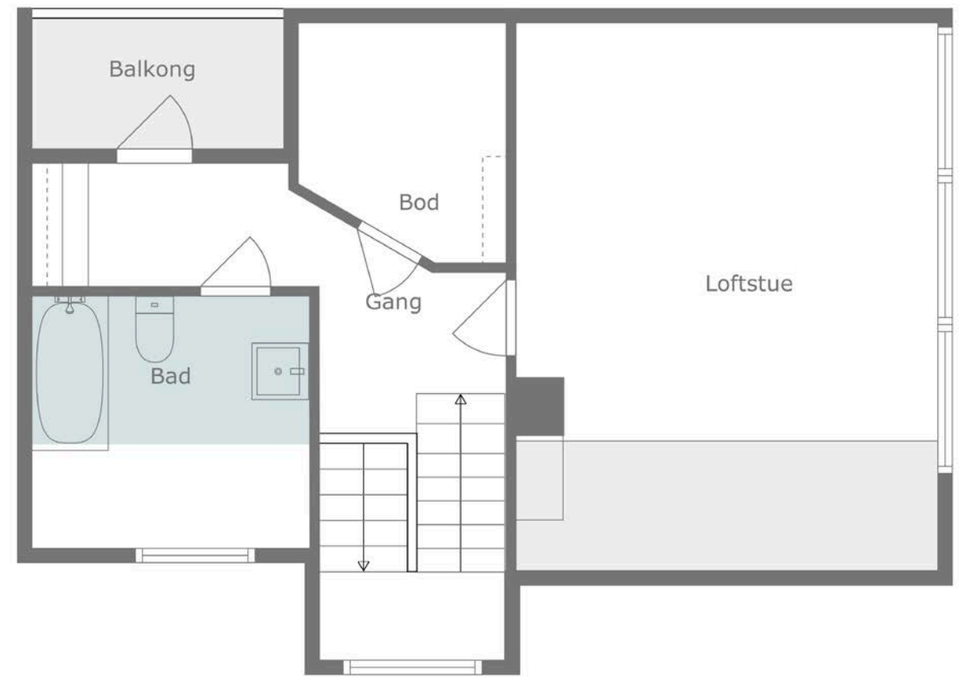


Plantegningen Er En Ikke Måibar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

Plantegning

2. etasje

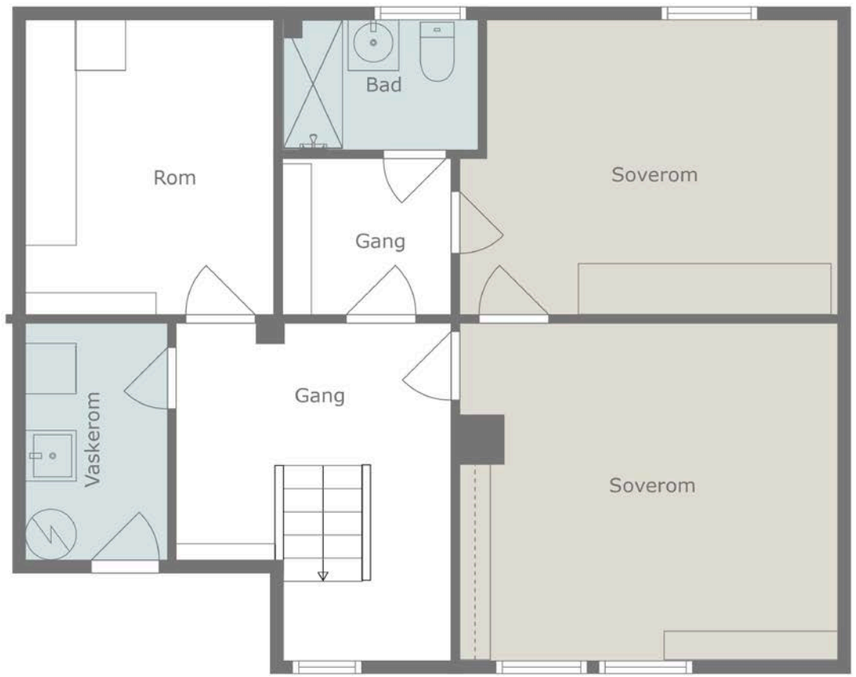


Plantegningen Er En Ikke Måibar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

Plantegning

Kjeller



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 158 m²
BRA totalt: 158 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 69 m² Vaskerom/bi-inngang, gang m/trapp, bod, bad og 2 soverom.
1. etasje
BRA-i: 59 m² Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje
BRA-i: 30 m² Gang, bod, stue og bad.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
3 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Balkong - 3 m2 - TBA

Platting ved entre - 6 m2
Platting ved inngang kjeller - 5,50m2
-Lav høyde ved nedgang trapper.
-Manglende håndløper på vegg i trapp.
-Riss/avskalling i trapp og stedstøpt platting.
Utvendig trapp/platting er ikke videre kontrollert er beskrevet i rapport.

Tomtetype
Felles eiet

Tomtestørrelse
1309 m²

Tomtebeskrivelse
Fellestomt.
Eiendommen rundt tomannsboligen er opparbeidet med gruset gårdsplass, støttemur i stein og en stor, solrik hage. Hagen har plen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Det er rikelig med boltreplass for de minste, og mange muligheter for fine uteplasser.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og populær beliggenhet på Varhaug.

Gangavstand til jernbanestasjon, butikker, ulike servicetilbud og Varhaug idrettslag. Boligen ligger også flott til med tanke på gode skole- og barnehagetilbud med Trekløveren barnehage, Tjemslandshagen barnehage, Lensmannsgarden barnehage, Gråtassen barnehage og Varhaug barne- og ungdomskule.

Her har man nærhet til det meste Varhaug har å by på - dette gjør denne eiendommen til et godt utgangspunkt for en aktiv familie. Sentrum ligger innen gangavstand med dagligvarehandler, apotek, treningssenter og ikke minst gode tog- og bussforbindelser med hyppige avganger mot både nord og sør.

For den aktive familie er det et bredt utvalg av gode sport- og fritidstilbud hos Varhaug IL's idrettsanlegg med blant annet fotball, håndball, friidrett, klatring

og turn. Kultursenteret Lensmannsløa på Varhaug er en kulturell møteplass. Senteret har blant annet innendørs krokketbane, og det blir arrangert teater, konserter og loppemarked her.

Nærområdet tilbyr både heier, fjell og det flate Jærlandskapet. Det er kort avstand til de flotte Jærstrendene, samt gode fiskemuligheter i både sjø og ferskvann.

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.
Boligen 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 grunnmur i betongelement.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag og støpt dekke mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, boligseksjon opplyst oppført som tilbygg i 1985. Registrerte merknader i bolig 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 14.03.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold
Vi har gleden av å ha for salg denne trivelige halvpart av tomannsbolig med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Her har man et utpreget barnevennlig miljø, med fine friareal samt gangavstand til barnehage og skole.

Tomten er pent opparbeidet med stor gressmatte, trær, ulik beplantning og gruset gårdsplass. Tomten er felles med nabo og byr på et solrikt uteareal med flere muligheter for fine uteplasser.

Boligen strekker seg over tre plan og kan blant annet tilby:

Stue:
Den sjarmerende stue-/kjøkkenløsningen blir naturlig boligens midtpunkt med gode arealer som gir en bra romfølelse.
Rommet er utnyttet på en svært god- og arealeffektiv måte i forhold til plasseringen av kjøkkenet - som gir fine møbleringsmuligheter. Her kan man enkelt kombinere rommet med stor sittegruppe og spisebord for felles frokost og middag. De store vindusflatene gir et naturlig lyst og innbydende uttrykk. Herlig vedovn sørger for god oppvarming på vinterkveldene. Fra stuen har man utgang til uteområdet og gruset areal, ypperlig utgangspunkt for etablering av terrasse like utenfor stuen.

I andreetasjen har man en trivelig loftstue som gir en fleksibilitet til boligen om man ønsker å trekke seg litt tilbake. Loftstuen byr på et stort gulvareal og flere vindusflater. Med barn i hus vil man nytte godt av dette rommet. Loftstuen vil også passe godt som et tredje soverom. I følge originale bygningstegninger er dette rommet tiltenkt som soverom.

Kjøkken:
Adskilt kjøkkenløsningen gir et fint skille mellom kjøkken og stue. Romslig kjøkkeninnredning i lys utførelse med profilerte fronter og grå laminert benkeplate. På kjøkkenet er det plass til et lite spisebord og godt med oppbevaring i skuffer og skap.

Soverom:
Boligen inneholder 2 soverom som er plassert i kjeller. Rommene er av ulike størrelser med plass til forskjellige garderobeløsninger og seng. Vinduene i disse rommene er nylig skiftet og i den forbindelse ble det etablert ny lysgrav. Trenger man 3 soverom benyttes loftstuen som det tredje.

Bad og vaskerom:
Boligen har to bad, gjestetoalett og separat vaskerom.

Bad i andreetasjen har belegg på gulv, malt panel på vegg og belegg omliggende badekar. Innredet med servant, toalett og badekar. Stråleovn over dør. Badet ble oppgradert i 2015.

Bad i kjeller er innredet med servant, toalett og dusjnisje. Belegg på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Badet ble oppgradert i 2018 av NRE og Nærbø fargesenter.

Ved entre/gang i førsteetasjen finner man gjestetoalettet.

Boligen har også et vaskerom, som er et "must" i en aktiv familie. Dette er også en bi-inngang til boligen. Rommet har malt gulv og yttervegg/lettvegg, utslagsvask og vannuttak for vaskemaskin.

Oppbevaring/lagring
Ved entre/gang har man en praktisk og romslig skyvedørsgarderobe som gir muligheter til oppbevaring av hele familiens samling av yttertøy, sko og småsaker.

Det er videre oppbevaring og lagringsplass i bod i kjeller, samt bod i andreetasjen.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.
Det er registrert totalt 25 stk. TG2 og 4 stk. TG3.

BYGNINGSDELER MED TG3:
UTSTYR PÅ TAK
Oppsummering
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Anbefalte tiltak
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

VENTILSJON
Oppsummering
Mekanisk avtrekk fra byggeåret er ikke tilfredsstillende, registrert mangelfull avtrekk på våtrom/kjøkken, samt kondensering i yttervegg kjeller.
Anbefalte tiltak
Ventilasjonsanlegget/sentralavtrekksanlegget bør skiftes.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

VÅTROM: 2. ETASJE - BAD
Oppsummering av overflater
Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Stedvis ujevn montering av belegg.
-Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv.
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
-Panel i våtsone tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

VÅTROM: KJELLER - VASKEROM
Oppsummering
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Malt gulv og yttervegg/lettvegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og vannmåler.
Mekanisk avtrekk.
Ca 80 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk
Ca 105 mm dørterskel.
Overflater med varierende alder og stand.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Merknader:
-Avtrekk er ikke tilfredsstillende, nærmer beskrevet under ventilasjon.
-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
-Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.
-Rom har ikke membran, og tilfredsstiller da ikke våtroms krav til tetthet.
-Manglende tilluftspalte dør.
Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

BYGNINGSDELER MED TG2:
GRUNNMUR OG FUNDAMENT
Oppsummering
Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Sprekk/forhøyning i mindre del av kjellergulv.

ROM UNDER TERRENG
Oppsummering
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.
Anbefalte tiltak
Registrert fuktverdier skyldes trolig kondensering som følge av bruk av plast, samt manglende ventilering ift. bruk.
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, samt plast fjernes ved oppgradering.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING
Oppsummering
Høyden på rekkverket på balkong og rekkverk kjellertrapp er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.
Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord.
Anbefalte tiltak
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

VINDUER OG DØRER
Oppsummering
Vinduer og dører med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.
Merknader:
-Tegn til kondensering/krakelering i eldre vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
-Vannmerker og variable fuktverdier i nedre del av terrassedør stue 1. etasje, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg. Registrert slitt utvendig overflate.
-Punktert glass i takvindu.
-Innad slående dør kjeller, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.
-Korrodering i innfestning til glassliste vindu sør/vest, det er ikke benyttet syrefast innfestning.
-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag, påregnelig normalt ift. plassering.
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
Overflatebehandlinger må påregnes.
Slitte dør/vinduer anbefales behandlet, og må påregnes skiftet på kortere sikt.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

YTTERVEGGER
Oppsummering
Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.
Stedvis tørkesprekker/nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Korrodering og stedvis manglende musetetting.
Korrodering i ventilhetter.
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 bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Supplere/justere musetetting bak kledning.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)
Oppsummering
Det er ikke montert loftsluke til kryploft.
Anbefalte tiltak
Montere loftsluke for inspeksjon av loft.

RENNER OG NEDLØP
Oppsummering
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
-Avskalling/iring i rennekroker og festet til nedløp.
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
Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstrukjsonen.
Det er ikke montert luke til kryploft for inspeksjon.
Anbefalte tiltak
Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvending.

TAKTEKKING
Oppsummering
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe småavskalling og mose i toppbelegget.
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.
Anbefalte tiltak
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN
Oppsummering
Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.
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.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.
Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

KJØKKEN
Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Kjøkken malt i 2015.
-Drypplekasje i fra rørkobling oppdaget mars 2025, fukt/vannmerker i bunnplate under vask. Skade utbedret av AB rør.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Oppsummering av avtrekk
Avtrekk har begrenset funksjon.
Anbefalte tiltak avtrekk
Anbefaler å skifte avtrekksvifte.

TOALETTROM
Oppsummering
"Treg" oppsamling av vann i sisterenen.
-Avtrekk er ikke tilstrekkelig, kommentert under ventilasjon.
-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt/kondens.
Anbefalte tiltak
Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

TRAPP
Oppsummering
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.
Overflater i god stand iht. alder, stedvis spenninger og brukslitasje i trinn.
Rekkverk måles til en høyde under 90cm i 2. etasje.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, dagens krav til fri høyde er 2m.
Åpninger i rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav.
Anbefalte tiltak
Utbedre påpekte merknader for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

AVLØPSRØR
Oppsummering
Avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
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.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, 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 våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

VANNLEDNINGER
Oppsummering
Vannrør hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
Merknader:
-Vannrør i yttervegg på soverom, ingen registrert tegn til lekkasjer.
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.
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.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.
Anbefalte tiltak
Nærmere kontroll/utbedring av stoppekran.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

ELEKTRISK
Oppsummering
Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med utførte renovering/oppgraderinger i senere tid.
Dokumentasjon for utføret arbeider fremvist.
El-kontroll utført av Jæren Everk den 07.09.2017, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken
kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

VARMESENTRAL
Oppsummering
Varmepumpe luft til luft av eldre alder, korrodering i aggregats utedel, ellers ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
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.
Påregnelig med jevnlig service og vedlikehold.
Eier opplyser at hun det ikke er oljetank på eiendommen.

VÅTROM: 2. ETASJE - BAD
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.
Oppsummering av sanitærutstyr
Mindre avskalling i servant.
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

VÅTROM: KJELLER - BAD
Oppsummering av overflater
Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
-Noe vannansamling omliggende gulv ved spyling.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak overflater
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. manglende lokalt fall anbefales det montert dusjkabinett.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder av sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.
Oppsummering av sanitærutstyr
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Dusjforheng/dør ikke montert på befaringsdagen.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Kontroll/utbedring av flottør/pakning.
Etterstramme innfestning for dusjgarnityr.
Oppsummering av fukt
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.
Synlig plast i vegg, ukjent om denne er går helt til tak. Dersom det er benyttet plast vil det kunne oppstå kondensering.
Anbefalte tiltak fukt
Anbefaler nærmere kontroll av bruk av plast i vegg til bad.

ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK
Oppsummering
Begynnende korrodering i pipebeslag over tak.
Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Anbefalte tiltak
Behandle bly.

BYGNINGSDELER MED TG-IU (Tilstandsgrad ikke undersøkt):
VÅTROM: 2. ETASJE - BAD
Oppsummering av ventilasjon
Avtrekk er ikke tilfredsstillende, kommentert under ventilasjon.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Altibox Lyse som leverandør av internett og TV.

Parkering
Biloppstillingsplass på tomt

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming
Hovedsakelig elektrisk, ildsted i stuen.
Installert varmepumpe.
Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Energikarakter / Energifarge
F / Oransje

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 490 000

Kommunale avgifter
Kr 11 079

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter 2024 termin 2: kr 6 471,62
Kommunale avgifter 2025 termin 1: kr 4 607,78

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.

Formuesverdi primær
Kr 895 532

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 582 126
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, abonnement til tv og internett, samt ev. utgifter til sameie med nabo.

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.

Boenheten

Eierbrøk
157/364

Felleskostnader
Ingen månedlig felleskostnader da drift/vedlikehold (fellesutgifter) av eiendommen gjøres fortløpende ved behov og fordeles i henhold til eierbrøken.
Hver seksjon eier sin del av seksjonene i henhold til eierbrøken.

Sameiet
Sameiet har standard vedtekter, men er utover dette inaktivt. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forretningsfører
Sameiet har ikke forretningsfører, da det kun består av 2 stk boligseksjoner.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 54, bruksnummer 96, seksjonsnummer 2 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:

1119/54/96/2:
16.03.1962 - Dokumentnr: 1307 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1963 - Dokumentnr: 1996 - Best. om adkomstrett
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1974 - Dokumentnr: 7632 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:125
Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2016 - Dokumentnr: 76740 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 157/364

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse datert 07.01.1985. Kopi av brukstillatelse følger som vedlegg til salgsoppgave.
Det er utstedt ferdigattest for bruksendring for kjellerplan datert 14.03.2025. Kopi av ferdigattest følger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.01.1985.

Vei, vann og avløp
Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen ligger i område som i kommuneplan/kommunedelplan er avsatt til boligbebyggelse og hensyn grønnstruktur.

Ubebygd eiendom som eiendommen grenser til mot nord er regulert til boligbebyggelse og i kommuneplan avsatt til boligbebyggelse. Naboeiendommen i øst er i dag regulert til erverv/næring. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål, konf. megler for nærmere opplysninger eller kontakt Hå kommune. Fremtidig utbygging må påregnes på disse eiendommene.

REGULERINGSPLAN m/BESTEMMELSER
Plan: Varhaug sentrum
PlanID: 1119 984
Vedtaksdato: 31.10.1991
Reguleringsformål: Boligbebyggelse - Frittliggende eneboliger.

Plan: Lensmannsgarden
PlanID: 1119 977
Vedtaksdato: 06.10.1988

Plan: Varhaug sentrum sør, krysset fv.504 Varhaugvegen - fv.153 Dysjalandsvegen
PlanID: 1119 1010A-3
Vedtaksdato: 15.10.2020

RELATERTE PLANER
Plan: 42/218, Revhaugtoppen, Varhaug.
PlanID: 20213
Vedtaksdato: 05.10.2023

KOMMUNEPLAN
Plan: Hå Kommuneplan 2024-2036
Vedtaksdato: 20.06.2024
Avsatt til: Boligbebyggelse – Nåværende
Areal: 1309,54 m2

Plan: Hå Kommuneplan 2024-2036
Vedtaksdato: 20.06.2024
Avsatt til: Hensyn grønnstruktur
Areal: 68,8 m2

Plan: Kommunedelplan - Kommunedelplan for Varhaug sentrum
Vedtaksdato: 07.10.2021

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

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (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))
---
88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (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 88 600

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.
Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og markedsføringspakke kr 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
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
21.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Jæren

Oppdragsnr.
1403240392

Selger 1 navn
Anette Varhaug

Gateadresse
Løehagen 1B

Poststed	Postnr
VARHAUG	4360

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 9
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 21763251

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1403240392

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannskade bad i kjeller etter vannlekkasje kjeller i 2017. Det var varmekabler da huset ble kjøpt i 2015. Disse virket ikke. Da badet ble renovert i 2018 etter vannlekkasje i hele kjelleren ble det oppdaget gamle fuktskader på gulv/nederste del av vegg. Badet ble i denne forbindelse totalrenovert og det ble lagt nye varmekabler.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total renovering av bad i kjeller etter vannlekkasje i hele kjelleren i 2018. Dette skjedde ifbm. store mengder nedbør kombinert med dårlig drenering. Legger ved Samsvarserklæring tilhørende varmekabler til bad i kjeller. Det har også blitt lagt nytt gulvbelegg på badet i 2.etasje. Dette ble gjort av faglærte.

Arbeid utført av: Nærbø Fargesenter og NRE (Nærbø Rør og Elektro)

Filer

1Varme__Øglend_Systems.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran på bad i kjeller ifbm. oppsussing av dette såvidt jeg vet om. Mulig andre ting også. Dokumentasjon fra Nærbø Fargesenter kan ettersendes.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse jobber ifbm. rør under kjøkkenvask og varmtvannsbereder. Ny varmtvannsbereder kjøpt og installert av AB Rør en gang etter 2015. Skiftet ventil på samme bereder mars 2025.

Arbeid utført av: Ab Rør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannskade i kjelleren i 2017 etter store mengder nedbør kombinert med dårlig drenering. Det ble fikset opp kjeller ifbm. dette. Det ble oppdaget fuktskader/råte på gulvet langs veggene. Alt dette ble fjernet og erstattet av nye stendere og nytt materiale. Det ble lagt ny drenering samt skåret inn nytt beslag over grunnmurspapp i 2021 av Varhaug Park & Hage. Dokumentasjon fra Varhaug Park & Hage kan ettersendes.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inngangsdør i kjeller på vaskerom lekker nede til høyre og bør skiftes. Dette ble oppdaget ved fasadevask mars 2025. Selger har ikke opplevd noen problemer knyttet opp til dette tidligere. Dør er gammel og bør skiftes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk i muren mellom gulv og vegg mot øst på vaskerom. Det er også sprekk mellom gulv og vegg mot øst i boden i kjelleren. Dette er mot den andre delen av tomannsboligen og naboens kjeller ligger vegg i vegg. Selger har aldri opplevd noen problemer med dette som f.eks vannlekkasje etc. Betonggulvet på vaskerom i kjelleren er skjevt og det er av den grunn muret opp en liten forhøyning slik at vaskemaskin står i vater.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403240392

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble lagt nye varmekabler på bad og oppholdsrom i kjeller i 2018. Dokumentasjon kan ettersendes.

Arbeid utført av: Nærbø Rør og Elektro AS

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring.pdf 2NELFO Samsvarserklæring.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn september 2017.

Filer

2014281526278.PDF

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tømrerarbeid i kjeller i 2018 ble gjort på dugnad av familie og venner. En faglært tømrer deltok på dette. Det gjaldt skifting av stendere og legging av nytt gulv i kjeller i 2018. Det ble da også lagt ny parkett i oppholdsrom i kjeller. Det har også blitt skiftet vindu på bad i kjeller samt ett vindu i stue i 1.etasje på dugnad ved hjelp av faglært tømrer i familien. Det er lagt ny parkett på soverom/loftstue i 2.etasje. Dette er gjort av selger og familie. Innvendig og utvendig malerarbeid har blitt gjort på dugnad av selger og familie. Huset ble malt utvendig i 2025.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble i februar-mars 2025 skiftet totalt åtte vinduer på huset samt satt inn ny balkongdør i 2.etasje. Det ble satt inn to nye vinduer på kjøkkenet samt skiftet ett vindu i stue i 1.etasje. I 2.etasje ble det skiftet to vinduer i stue/soverom, samt satt inn ny balkongdør. I kjeller ble det ved hjelp av Betongsaging AS skåret ut større hull i grunnmuren og satt inn større vinduer. Dette ifbm. "bruksendring av rom". Denne endringen ble i forkant godkjent av Hå kommune. Dokumentasjon kan ettersendes Det er utover dette blitt skiftet vindu på bad i kjeller samt stue i 1.etasje. Dette har blitt gjort på dugnad av faglært tømrer i familien.

Arbeid utført av: Jørulf Varhaug (tømrerarbeid) og Betongsaging AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring på to rom i kjeller. Satt i større vinduer og regulert til soverom. Søkt og fått godkjennelse av Hå kommune ifht. bruksendring av rom. Ferdig mars 2025. Ferdig attest kan ettersendes.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Søknad sendt og godkjent av bygningsmyndighetene i Hå kommune. Ferdigattest etter endt arbeid godkjent i mars 2025. Dokumentasjon kan ettersendes.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403240392

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403240392

Tilleggskommentar

I 1.etasje er det originalt tregulv som ble pusset ned og lakket trehvitt av Bent's parkettsliperi i 2015. På soverom/loftstue i 2.etasje er det lagt parkett over originalt tregulv. Boligen har gode solforhold men terrassen ble revet i 2021 ifbm. ny drenering. Det er godt opparbeider uteområde med gode muligheter for å bygge stor terrasse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403240392

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Varhaug	2e3ba0b4b8f485ba9d4ac1a 93658aef685541dab	17.03.2025 09:01:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240392

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

nets

Løehagen 1 B
4360 VARHAUG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1985
BRA: 158 m^2
BRA-i: 158 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	25	4	1

Supertakst
GNR: 54 BNR: 96 SNR: 2
Kåre Vatland
Duo Takst AS
KV@DUOTAKST.NO
902 97 450
Løehagen 1 B
4360 Varhaug

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.

Takstrapporten

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/28715

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra byggeåret er ikke tilfredstillende, registrert mangelfull avtrekk på vptrom/kjøkken, samt kondensering i yttervegg kjeller.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget/sentralavtrekksanlegget bør skiftes.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Stedvis ujevn montering av belegg.
-Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv.
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
-Panel i våtsone tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

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

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Malt gulv og yttervegg/lettvegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og vannmåler.
Mekanisk avtrekk.

Ca 80 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk
Ca 105 mm dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:
-Avtrekk er ikke tilfredstillende, nærmer beskrevet under ventilasjon.
-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
-Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.
-Rom har ikke membran, og tilfredsstiller da ikke våtroms krav til tetthet.
-Manglende tilluftspalte dør.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Sprekk/forhøyning i mindre del av kjellergulv.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak

Registrert fuktverdier skyldes trolig kondensering som følge av bruk av plast, samt manglende ventilering ift. bruk.
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, samt plast fjernes ved oppgradering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Høyden på rekkverket på balkong og rekkverk kjellertrapp er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.
Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.
Merknader:
-Tegn til kondensering/krakelering i eldre vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
-Vannmerker og variable fuktverdier i nedre del av terrassedør stue 1. etasje, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg. Registrert slitt utvendig overflate.
-Punktert glass i takvindu.
-Innad slående dør kjeller, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.
-Korrodering i innfestning til glassliste vindu sør/vest, det er ikke benyttet syrefast innfestning.
-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag, påregnelig normalt ift. plassering.

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

Overflatebehandlinger må påregnes.
Slitte dør/vinduer anbefales behandlet, og må påregnes skiftet på kortere sikt.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.
Stedvis tørkesprekker/nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Korrodering og stedvis manglende musetetting.
Korrodering i ventilhetter.

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 bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Supplere/justere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke montert loftsluke til kryploft.

Anbefalte tiltak

Montere loftsluke for inspeksjon av loft.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
-Avskalling/iring i rennekroker og festet til nedløp.
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

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstrukjsonen.
Det er ikke montert luke til kryploft for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvending.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe småavskalling og mose i toppbelegget.
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.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.
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.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:
-Kjøkken malt i 2015.
-Drypplekasje i fra rørkobling oppdaget mars 2025, fukt/vannmerker i bunnplate under vask. Skade utbedret av AB rør.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å skifte avtrekksvifte.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisterenen.
-Avtrekk er ikke tilstrekkelig, kommentert under ventilasjon.
-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt/kondens.

Anbefalte tiltak

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.
Overflater i god stand iht. alder, stedvis spenninger og brukslitasje i trinn.
Rekkverk måles til en høyde under 90cm i 2. etasje.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, dagens krav til fri høyde er 2m.
Åpninger i rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid..
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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, 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 våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
Merknader:
-Vannrør i yttervegg på soverom, ingen registrert tegn til lekkasjer.
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
-Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

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.

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av stoppekran.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med utførte renovering/oppgraderinger i senere tid. Dokumentasjon for utføret arbeider fremvist.
El-kontroll utført av Jæren Everk den 07.09.2017, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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

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

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft av eldre alder, korrodering i aggregats utedel, ellers ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
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.
Påregnelig med jevnlig service og vedlikehold.

Eier opplyser at hun det ikke er oljetank på eiendommen.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Mindre avskalling i servant.
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
-Noe vannansamling omliggende gulv ved spyling.

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. manglende lokalt fall anbefales det montert dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder av sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Dusjforheng/dør ikke montert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.
Etterstramme innfestning for dusjgarnityr.

Oppsummering av fukt

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.
Synlig plast i vegg, ukjent om denne er går helt til tak. Dersom det er benyttet plast vil det kunne oppstå kondensering.

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler nærmere kontroll av bruk av plast i vegg til bad.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Begynnende korrodering i pipebeslag over tak.
Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Behandle bly.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er ikke tilfredstillende, kommentert under ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.3.2025	**19.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Anette Varhaug**

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 utdannelse 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, tilleggs bygg, innvendig dører, etasjeskiller, etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.
Interessent bør alltid 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: **Løehagen 1 B, 4360 Varhaug**

Kommunenr:	**1119**	Gårdsnr:	**54**	Bruksnr:	**96**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1985** - Iht. brukstillatelse
Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag og støpt dekke mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, boligseksjon opplyst oppført som tilbygg i 1985.
Registrerte merknader i bolig 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 byggteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	30	30	0	0	3
1. etasje	59	59	0	0	0
Kjeller	69	69	0	0	0
Totalt m²	**158**	**158**	**0**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	30	28	2	Gang, stue, og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	59	59	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	69	58	11	Vaskerom/bi-inngang, gang m/trapp, bad og 2 soverom.- BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	**158**	**145**	**13**		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Balkong - 3 m2 - TBA

Platting ved entre - 6 m2
Platting ved inngang kjeller - 5,50m2
-Lav høyde ved nedgang trapper.
-Manglende håndløper på vegg i trapp.
-Riss/avskalling i trapp og stedstøpt platting.
Utvendig trapp/platting er ikke videre kontrollert er beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur

2017
I forbindelse med store mengder nedbør ble boligens kjellerdel påført skader ved inntrenging av overflatevann.
Innvendige overflater og deler av utstyr utbedret i den forbindelse.
2021
Ny drenering og fuktsikring. - Varhaug Park og Hage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ny drenering og fuktsikring i 2021 - Varhaug Park og Hage

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Antatt normal slitasje på drens fra 2021, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)
Bildedokumentasjon og fakturagrunnlag for utførte arbeider er fremvist av huseier.

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Betongelement,	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Sprekk/forhøyning i mindre del av kjellergulv.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrert fuktverdier skyldes trolig kondensering som følge av bruk av plast, samt manglende ventilering ift. bruk.
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, samt plast fjernes ved oppgradering.

6.4 Balkong, terrasse, platting

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Høyden på rekkverket på balkong og rekkverk kjellertrapp er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.
Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2018/2025
Kjeller
2 vinduer på soverom og 1 vindu på bad

1 .etasje
2 vinduer i stue og 2 vinduer på kjøkken.

2. etasje
Balkongdør.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.
Merknader:
-Tegn til kondensering/krakelering i eldre vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
-Vannmerker og variable fuktverdier i nedre del av terrassedør stue 1. etasje, ingen registrert fukt i omliggende gulv/vegg. Registrert slitt utvendig overflate.
-Punktert glass i takvindu.
-Innad slående dør kjeller, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.
-Korrodering i innfestning til glassliste vindu sør/vest, det er ikke benyttet syrefast innfestning.
-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag, påregnelig normalt ift. plassering.

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

Overflatebehandlinger må påregnes.
Slitte dør/vinduer anbefales behandlet, og må påregnes skiftet på kortere sikt.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt foretatt stedvis utskiftning av kledningsbord.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.
Stedvis tørkesprekker/nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Korrodering og stedvis manglende musetetting.
Korrodering i ventilhetter.

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 bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Supplere/justere musetetting bak kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke montert loftsluke til kryploft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere loftsluke for inspeksjon av loft.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
-Avskalling/iring i rennekroker og festet til nedløp.
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.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Det er ikke synlig luftespalte i panel takutstikk, dette hindrer utluftning av takkonstrukjsonen.
Det er ikke montert luke til kryploft for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette luftespalte i panelte takutstikk utvending.

6.10 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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe småavskalling og mose i toppbelegget.
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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.
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.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total planhet i bolig
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Stedvis spenninger, brukslitasje og gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:
-Kjøkken malt i 2015.
-Drypplekasje i fra rørkobling oppdaget mars 2025, fukt/vannmerker i bunnplate under vask. Skade utbedret av AB rør.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å skifte avtrekksvifte.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Vinduer i kjeller tilfredsstiller krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.
Fastmontert benk montert under vinduer.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Målt høyde ca 2,13m
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

"Treg" oppsamling av vann i sisterenen.
-Avtrekk er ikke tilstrekkelig, kommentert under ventilasjon.
-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt/kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.
Overflater i god stand iht. alder, stedvis spenninger og brukslitasje i trinn.
Rekkverk måles til en høyde under 90cm i 2. etasje.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Lav høyde i deler av trapp til 2. etasje, dagens krav til fri høyde er 2m.
Åpninger i rekkverk/trinn tilfredsstiller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader for å tilfredstille dagen krav til trapp.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vann og avløpsanlegg med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom, og montering av bereder.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid..
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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, 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 våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vann og avløpsanlegg med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom, og montering av bereder.

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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
Merknader:
-Vannrør i yttervegg på soverom, ingen registrert tegn til lekkasjer.
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
-Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av stoppekran.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med utførte renovering/oppgraderinger i senere tid. Dokumentasjon for utføret arbeider fremvist.
El-kontroll utført av Jæren Everk den 07.09.2017, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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

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

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

6.20 Varmesentral

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

Oppsummering av varmesentral	TG-2

Varmepumpe luft til luft av eldre alder, korrodering i aggregats utedel, ellers ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.
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.
Påregnelig med jevnlig service og vedlikehold.

Eier opplyser at hun det ikke er oljetank på eiendommen.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2015	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Bereder fra 2015, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling,
Ekspansjonstakt synes montert i 2022.
Ventil skiftet mars 2025.

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.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-3

Mekanisk avtrekk fra byggeåret er ikke tilfredstillende, registrert mangelfull avtrekk på vptrom/kjøkken, samt kondensering i yttervegg kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget/sentralavtrekksanlegget bør skiftes.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, malt panel på vegg, med belegg omliggende badekar. Utstyr: Badekar, toalett, og servant i innredning. Naturlig avtrekk. Stråleovn. Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. 80 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad oppgradert i 2015.	
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-3**
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Stedvis ujevn montering av belegg. -Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv. -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. -Panel i våtsone tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	**Under 10 000**

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar, toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Mindre avskalling i servant. "Treg" oppsamling av vann i sisternen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Kontroll/utbedring av flottør/pakning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-IU**
Avtrekk er ikke tilfredstillende, kommentert under ventilasjon.	

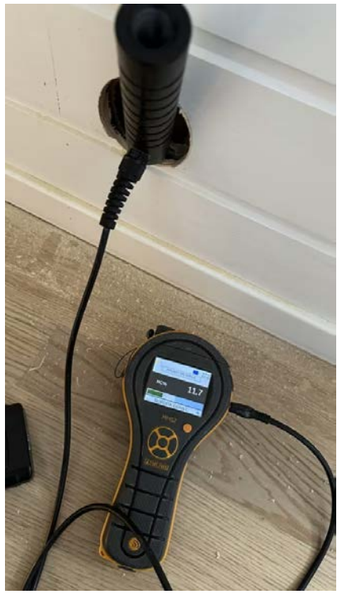
Fuktmåling

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

6.24 Våtrom: Kjeller - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til toppslukrist i dusj. Ca 70 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad oppgradert i 2018. NRE og Nærbø fargesenter.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. -Noe vannansamling omliggende gulv ved spyling. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	

Anbefalte tiltak overflater
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. manglende lokalt fall anbefales det montert dusjkabinett.

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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder av sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Dusjforheng/dør ikke montert på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Kontroll/utbedring av flottør/pakning. Etterstramme innfestning for dusjgarnityr.

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-2

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.
Synlig plast i vegg, ukjent om denne er går helt til tak. Dersom det er benyttet plast vil det kunne oppstå kondensering.

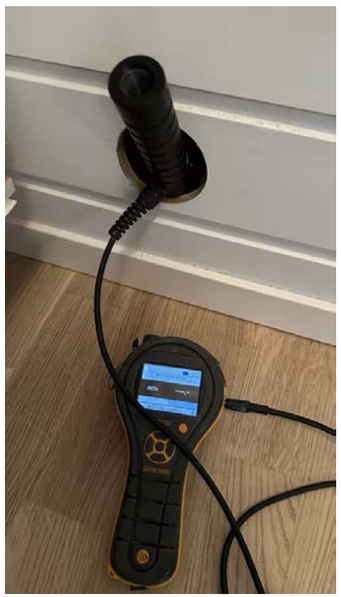
Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler nærmere kontroll av bruk av plast i vegg til bad.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Kjeller - Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Malt gulv og yttervegg/lettvegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, stoppekran og vannmåler.
Mekanisk avtrekk.

Ca 80 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk
Ca 105 mm dørterskel.

Overflater med varierende alder og stand.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:
-Avtrekk er ikke tilfredstillende, nærmer beskrevet under ventilasjon.
-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.
-Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.
-Rom har ikke membran, og tilfredsstiller da ikke våtroms krav til tetthet.
-Manglende tilluftspalte dør.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilet hvit utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer utluftning, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
-Dør til stue 2. etasje henger og tar i terskel.
-Stedvis krakelering i oppmalte dører.
-Enkelte dører tilslutter karm skjevt.
-Skyvedør til kjøkken mangler styrepinne.

6.27 Øvrig: Støttemur/lysgrav

Beskrivelse

Støttemur av naturstein mot vei, stedvis noe retningsavvik, påregnelig normalt.
Manglende rist/rekkverk på lysgrav.
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.

6.28 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe m/ildsted i stue 1. etasje.
Merknad innvendig:
-Riss/avskalling i pipeløp ved ildsted.
-Branntilsyn 19.10.2023, dokumentasjon fremvist.
Merknad: Ovn mangler topplate.
Senest feiing utført 03.05.2024, dokumentasjon fremvist.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Begynnende korrodering i pipebeslag over tak.
Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle bly.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

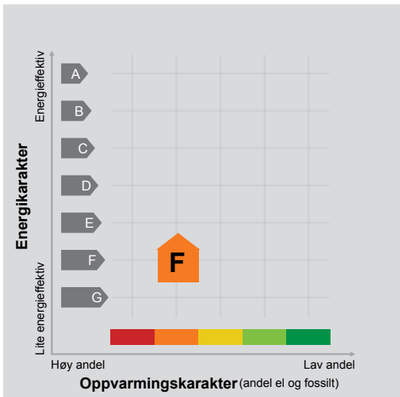
6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Løehagen 1B
Postnummer	4360
Sted	VARHAUG
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171525365
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94623
Dato	19.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FASADE MOT SYD

FASADE MOT VEST

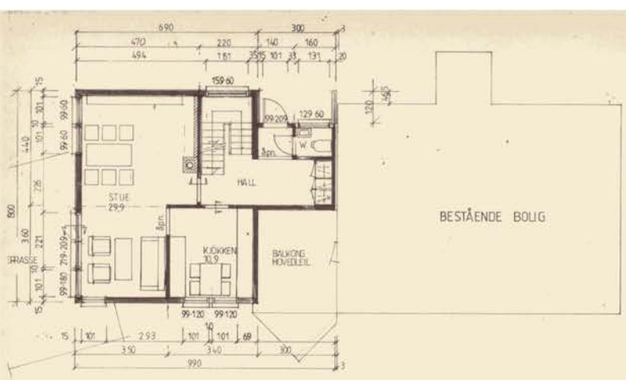
FASADE MOT NORD

Godkjent av HÅ BYGNINGSRÅD
saksnr. 223/83
vedtak av 20/2-84
J.C.

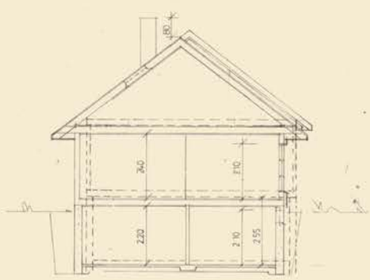
07 FEB. 1984

A	HØYDE OG SIDEVIS FORSKYVING		840102	
TILBYGG	KARI BJORLAND			
FASADER	GNR. 54 BNR. 96 VARHAUG			
betikon as betongtekniske instrumenter – konsulentvirksomhet Tinggt. 8 - 4340 Bryne - Tlf. (04) 48 24 93	1:100	830506		

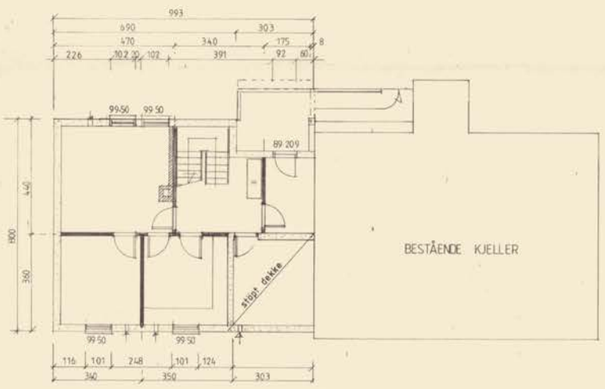
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



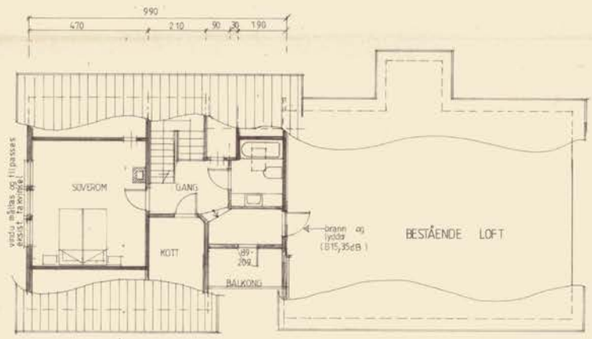
PLAN 1 ETASJE



SNITT



KJELLERPLAN



LOFT

Godkjent av HÅ BYGNINGSRÅD
saksnr. 223/83
vedtak av 20/2-84 JC

07 FEB. 1984

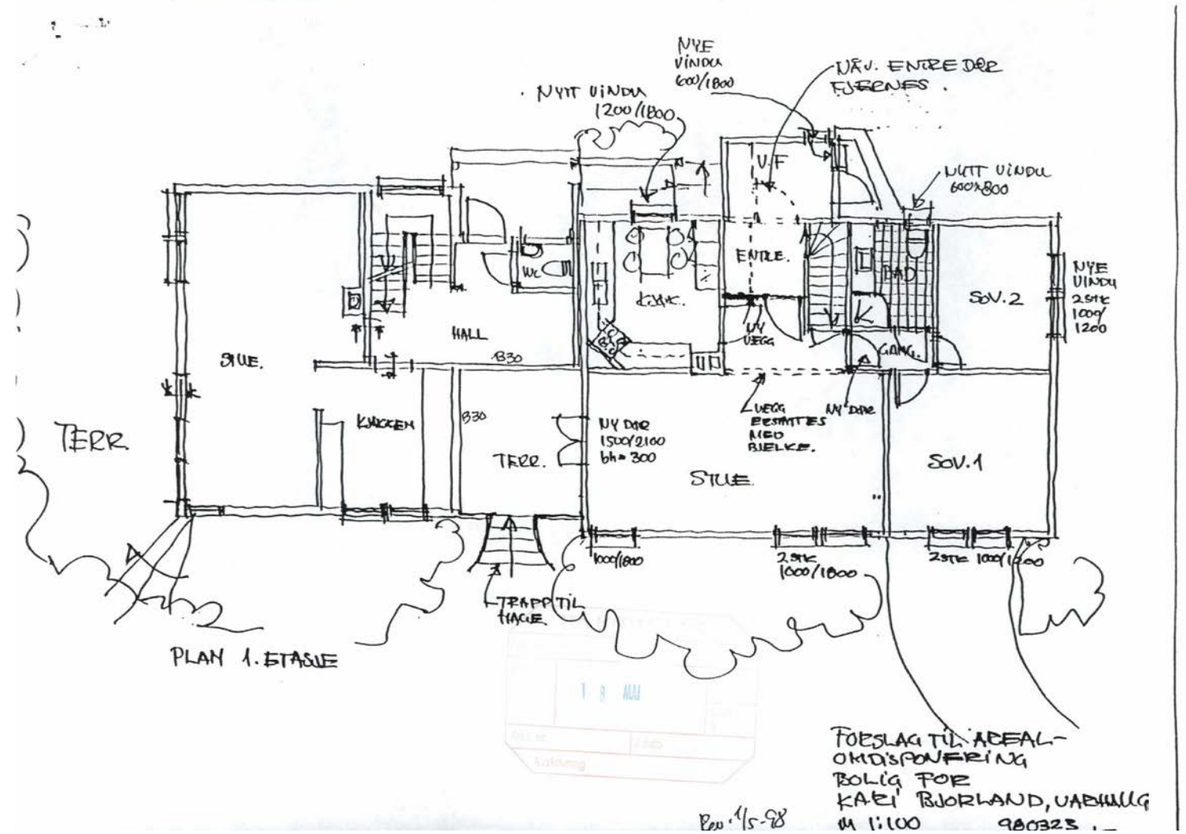
PRIMÆRAREAL 105,35m²
VINDUSAREAL 15,40 m²
% = 15,4 · 100% / 105,35 = 14,62% O.K

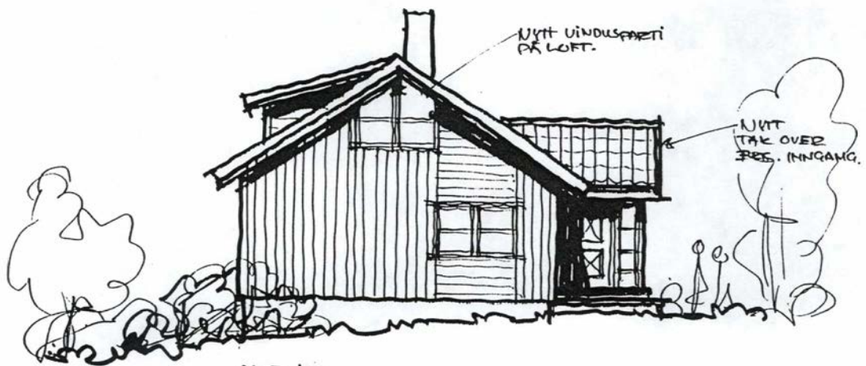
TILBYGG 65,1 kvm

B	SIDEFORSKYVING OG HEVING		840202	
A	DIV. DØRER OG KJ. U. BALKONG	ast	830616	
TILBYGG	KARI BJORLAND			
	GNR. 54 BNR. 96 VARHAUG			
betikon as betongtekniske instrumenter – konsulentvirksomhet Tinggt. 8 - 4340 Bryne - Tlf. (04) 48 24 93	1:100	830506		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

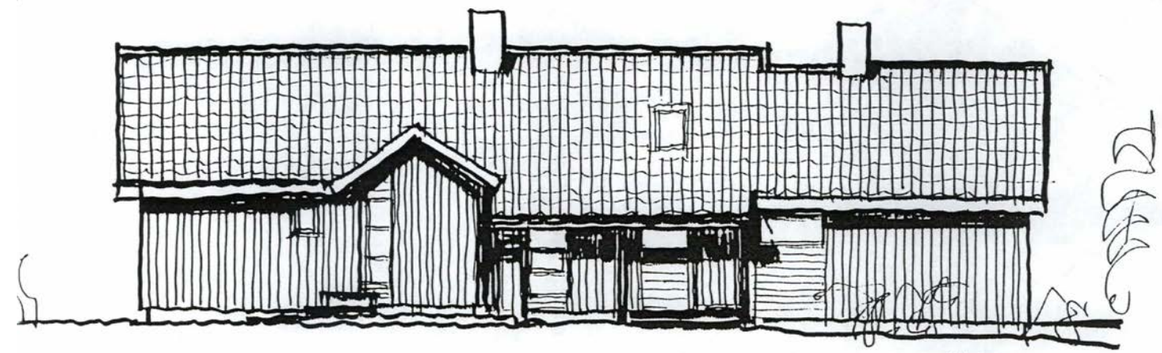
NYTT TAKVINDU.
780 X 1400 M/ROMMINGSBESLAG.
3 STK VINDU
1000 X 800
MOT SYD
FORSLAG TIL
FASADEENDRING
BOLIG FOR
KARI BJORLAND
VARHAUG
M 1:100
980323 COOPEIR


NYE VINDU 600/1800
NYTT VINDU 1200/1800
NÅV. ENTREDØR FJERNES.
NYTT VINDU 600X800
V.F
ENTRE.
BAD
SOV. 2
NYE VINDU 2 STK 1000/1200
HALL
WC
GANG.
STUE.
TERR.
KJØKKEN
TERR.
NY DØR 1500/2100 bh = 300
VEGG BESTÅTTES MED BJELKER.
NY DØR
STUE
SOV. 1
1000/1800
2 STK 1000/1800
2 STK 1000/1800
TRAPP TIL HAGE.
PLAN 1. ETASJE
FORSLAG TIL AREAL-
OMDISPONERING
BOLIG FOR
KARI BJORLAND, VARHAUG
M 1:100
980323



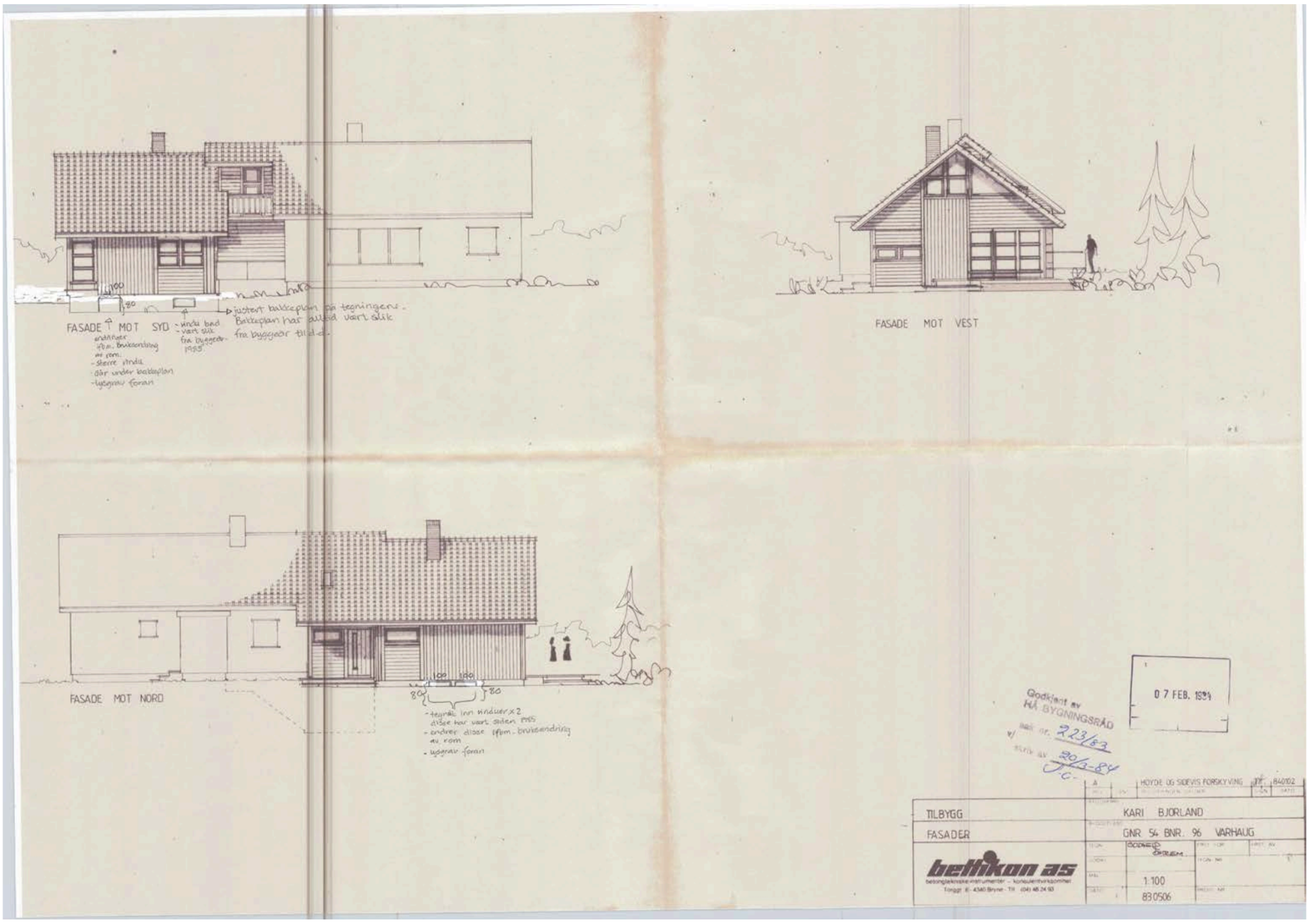
MOT ØST

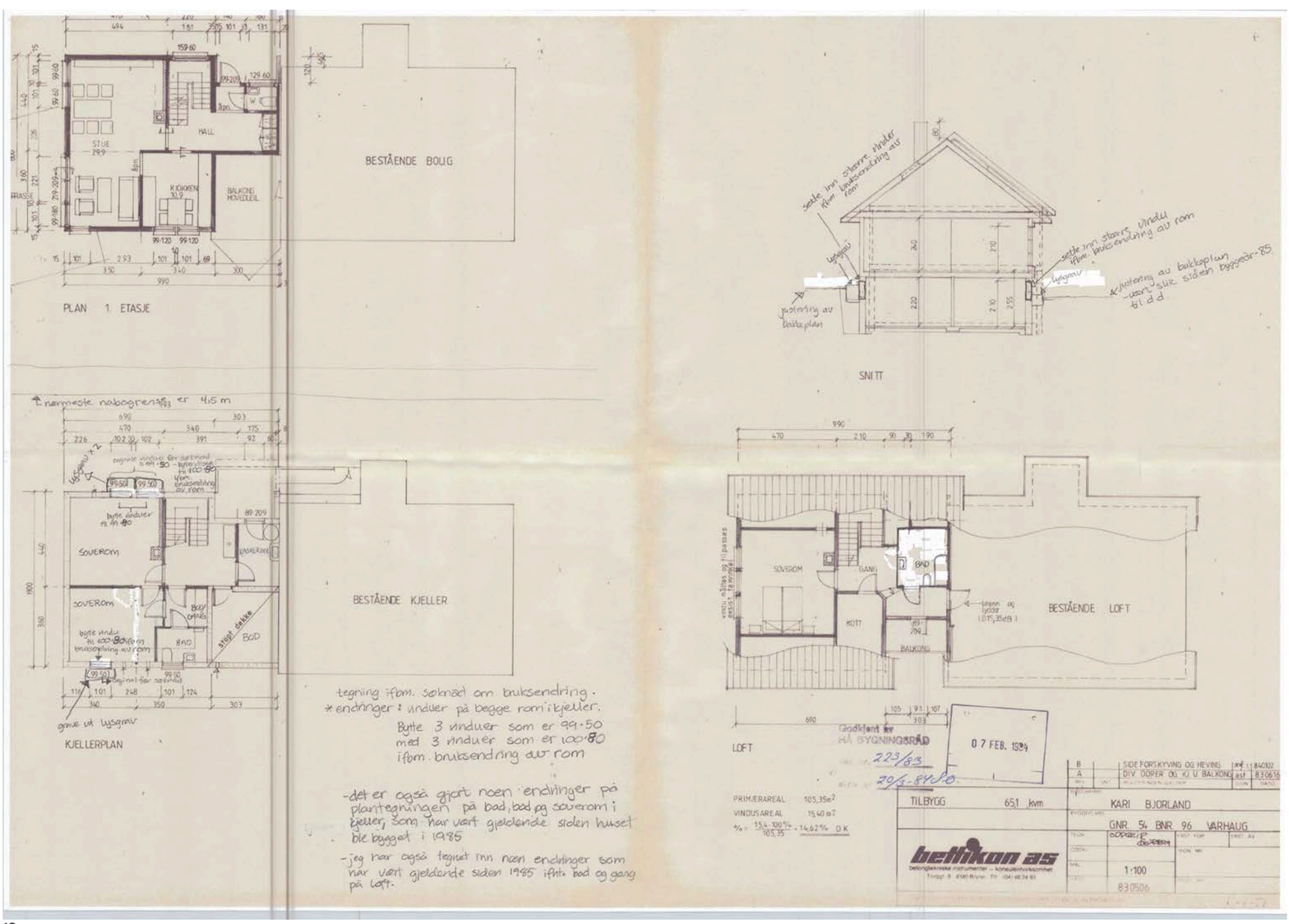
FORSLAG TIL
FASADEENDRING
BOLIG FOR
KARI BJORLAND
VARHAUG
M 1:100
980323
ODDGEIR
Rev. 1/5-98



MOT NORD

FORSLAG TIL FASADEENDRING.
BOLIG FOR
KARI BJORLAND
VARHAUG
1:100
980323 ODDGEIR
Rev. 1/5-98


FASADE MOT SYD
- vindu bad vart slik fra byggeår 1959
- endrer ifbm. bruksendring av rom
- større vindu
- dør under balkeplan
- lysgrav foran
- justert balkeplan på tegningens. Balkeplan har aldri vært slik fra byggeår tilbake.
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
- tegnet inn vinduer x 2 disse har vært siden 1985
- endrer disse ifbm. bruksendring av rom
- lysgrav foran
Godkjent av HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 223/83
dato 20/4-84
JC
07 FEB. 1984
HØYDE OG SIDEVIS FORSKYVING
TILBYGG
FASADER
KARI BJORLAND
GNR. 54 BNR. 96 VARHAUG
betikon as
betongtekniske instrumenter - konsulentvirksomhet
1:100
830506


PLAN 1. ETASJE
STUE
HALL
KJØKKEN
BALKONG MOVELEIL
BESTÅENDE BOLIG
SNITT
seile inn større vindu ifbm. bruksendring av rom
lysgrav
justering av balkeplan
KJELLERPLAN
SOVEROM
VASKEROM
BAD
BOD
BESTÅENDE KJELLER
tegning ifbm. søknad om bruksendring.
* endringer: vinduer på begge rom i kjeller.
Bytte 3 vinduer som er 99·50 med 3 vinduer som er 100·80 ifbm. bruksendring av rom
- det er også gjort noen endringer på planteegningen på bad, bad og soverom i kjeller, som har vært gjeldende siden huset ble bygget i 1985
- jeg har også tegnet inn noen endringer som har vært gjeldende siden 1985 ifbm. bad og gang på loft.
LOFT
SOVEROM
GANG
BAD
KOTT
BALKONG
BESTÅENDE LOFT
PRIMÆRAREAL 105,35m²
VINDUSAREAL 15,40 m²
% = 15,4 · 100% / 105,35 = 14,62% OK
Godkjent av HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 223/83
dato 20/4-84
07 FEB. 1984
SIDEFORSKYVING OG HEVING
DIV. DØRER OG KJ. U. BALKONG
TILBYGG 651 kvm
KARI BJORLAND
GNR. 54 BNR. 96 VARHAUG
betikon as
betongtekniske instrumenter - konsulentvirksomhet
1:100
830506

NR: 1/85

HÅ BYGNINGSRÅD
4360 VARHAUG

DATO: 7.1.1985

BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR Kari Bjorland

PÅ EIENDOMMEN GNR. 54 BNR. 96 I HÅ.

Byggemelding innlevert: 7.7.83
Godkjent av bygningsrådet, 26.10.83 sak nr. 223

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens paragraf 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 arbeid som gjenstår må utføres snarest og senest innen 3 måneder:

1. Åpning i mur mellom gammel og ny kjeller mures igjen.
2. Nedløpsrør fra takrenner tilkobles avløpsnettet.
3. Manglende takstein må legges på.
4. Terrenget må utformes slik at overflatevann ikke renner inn til bygningen, jfr. byggforskriftenes kap. 42.

Etter fullmakt

Alf Kyllingstad

Asbjørn Netland

Sendes til: Kari Bjorland, 4360 Varhaug + vedlegg
Oddgeir Østrem, Bettikon A/S, 4341 Bryne
Egersund og Daland Sparebank
Ligningskontoret
Feieren

Anette Varhaug
Løehagen 1 B

4360 VARHAUG

Deres ref.	Vår ref.	Arkivkode	Vedtaksdato
	24/43406	L42	16.12.2024

Saksnummer	Utvalg
701/24	Delegasjonssaker utval samfunn

TILLATELSE TIL TILTAK
etter plan- og bygningsloven

Adresse	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Løehagen 1B	54	96		
Tiltakshaver Anette Varhaug Løehagen 1 B 4360 VARHAUG				
Tiltakets/byggets art Bruksendring			**Tiltakets størrelse** BRA: 50 m² BYA: 0 m²	
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket				

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 21-4 godkjennes søknad om bruksendring av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel i bolig på eiendommen gnr. 54 bnr. 96.

Vedtaket kan påklages. Nærmere opplysninger om klageadgang fremgår av vedlagt klageinformasjon.

Vurdering:
Anette Varhaug søker den 11.11.2024 om bruksendring av underetasje i sin bolig med adresse Løehagen 1B fra tilleggsdel til hoveddel. Plantegning vedlagt søknaden viser 2 soverom, bad, bod og vaskerom samt trapp/gang. Bruksarealet utgjør ifølge søknaden ca. 50 kvadratmeter.

Anette Varhaug opplyser i søknaden:
Jeg har to soverom i kjelleren som jeg skal bytte vinduer på, med lysgrav utenfor ifbm. med bruksendring av rom. Vinduene er per d.d. 99.50 cm. Jeg skal bytte disse til 100.80 cm. Mot nord er det allerede lysgrav foran, disse skal gjøres dypere og større. Mot sør skal jeg lage lysgrav. Vinduene skal åpnes innover slik det blir full åpning og god rømningsvei. Skal også montere hylle (skrus i veggen) under rømningsvinduene mtp rømningsvei.

Naboene er ikke varslet og dette anses heller ikke å være nødvendig da søknaden kun gjelder innvendige endringer som ikke berører interessene til naboer og gjenboere.

Det ble gitt delegert byggetillatelse for boligen i sak 223/83 den 20.03.1984. Plantegning vedlagt søknaden viste underetasjen som uinnredet tilleggsdel.

Den aktuelle eiendommen er vist med formål Byggeområde - Bolig i Reguleringsplan for Varhaug Sentrum (Plan id: 984).

Søknaden kan godkjennes som omsøkt

Merknader:

1. Tiltakshaver skal søke om ferdigattest straks tiltaket er utført.
   Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iht. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 jf. § 32-8 b.
2. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. pbl § 21-9.
3. Det er tiltakshaver sitt ansvar å påse at byggverket blir bygget i tråd med avgjørelser etter plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.

Med hilsen
Hå kommune

Kenneth Hagen
forvaltningssjef

Jarle Valle
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Situasjonskart
Tegning innvendig og tilbygg
Tegning fasade
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.

INFORMASJON OM KLAGERETT	
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug, eller til e-postadresse: teknisk@ha.kommune.no. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvisgjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken. Enkelte dokument kan være unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (servicetorg@ha.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan - og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

HÅ KOMMUNE	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. **JpID:** 25/10374

Tiltakshaver:
Anette Varhaug
Løehagen 1 B
4360 VARHAUG

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Løehagen 1B	54	96		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring

Vedtaksdato	Saksnr.
14.03.2025	190/25

Dato for søknad om ferdigattest:	13.03.2024

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).
Ildsteder skal meldes til feiervesenet snarest etter de er installert.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen.

Tiltaket er i samsvar med vedtak av 16.12.2024 med saksnr. DTN-701/24, og kan tas i bruk.

Sted	Dato
Varhaug	14.03.2025

Kenneth Hagen	Jarle Valle
forvaltningssjef	overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.

INFORMASJON OM KLAGERETT	
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug, eller til e-postadresse: teknisk@ha.kommune.no. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvisgjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken. Enkelte dokument kan være unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (servicetorg@ha.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan - og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601825141
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964969590	HÅ KOMMUNE	Postboks 24, 4368 VARHAUG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
310841	MOSLAND JUDIT		VENNESLAVEGEN 118 A, 4700 VENNESLA
030548	HÅLAND GRETE		LØEHAGEN 21, 4360 VARHAUG
221036	VARHAUG JOLAUG		
011244	RØDSET REIDUN BJORLAND		RØSETVEGEN 88, 6620 ÅLVUNDEID

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1119	54	96	Nei	Nei
1119	54	96	Nei	Nei

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode
1119	54	96	0	1	207 / 364	Boligseksjon
1119	54	96	0	2	157 / 364	Boligseksjon

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 76740 Tinglyst: 27.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

14.01.2016 12.50

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Grete Håland	
Adresse: Løehagen 21	
Postnr. 4360 Poststed VARHAUG	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 3,054,847,229 Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1119	HÅ	54	96		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
011244 [redacted]	REIDUN BJORLAND RØDSET	1/4
221036 [redacted]	JOLAUG VARHAUG	1/4
030548 [redacted]	GRETE HÅLAND	1/4
310841 [redacted]	JUDIT MOSLAND	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	207		13				25				37				49			
2	B	157		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 364 = nevner: 364

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
23.02.15	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Nærbø 23.02.15 Grete Håland		

Fylkesmannen i Rogaland samtykker til seksjonering

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
54	96			Hå

Dato	Stempel og underskrift
12.03.2015	HÅ KOMMUNE FAGSTABEN FOR TEKNISK PLANLEGGING OG BYGGESAKSBEHANDLING 4368 VARHAUG

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
23.02.15	Grete Håland

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1119	HÅ	54	96		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	0	= nevner:	

Dato	Utsteders underskrift
23.02.15	Grete Håland

VEDTEKTER FOR SAMEIET
LØEHAGEN 1, VARHAUG
GNR. 20 BNR. 731 I HÅ KOMMUNE

Gnr. 54 bnr. 96 i Hå kalt sameiet Løehagen 1, Varhaug består av 2 seksjoner.

Styret skal bestå av 2 personer.

Hver seksjon eier sin del av seksjonene i henhold til eierbrøken.

Fellesutgiftene deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken.

Dersom intet annet er nevnt i vedtektene benyttes følgende lov:
Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Bryne, 06.01.15

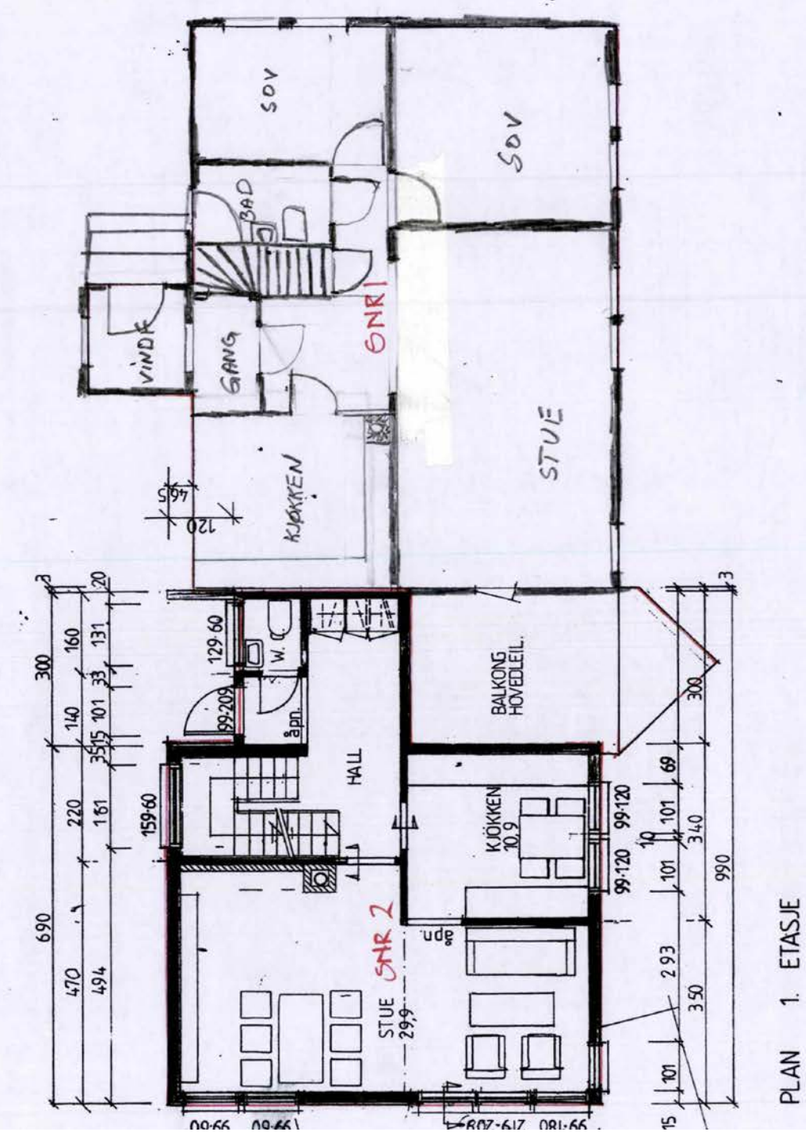
1

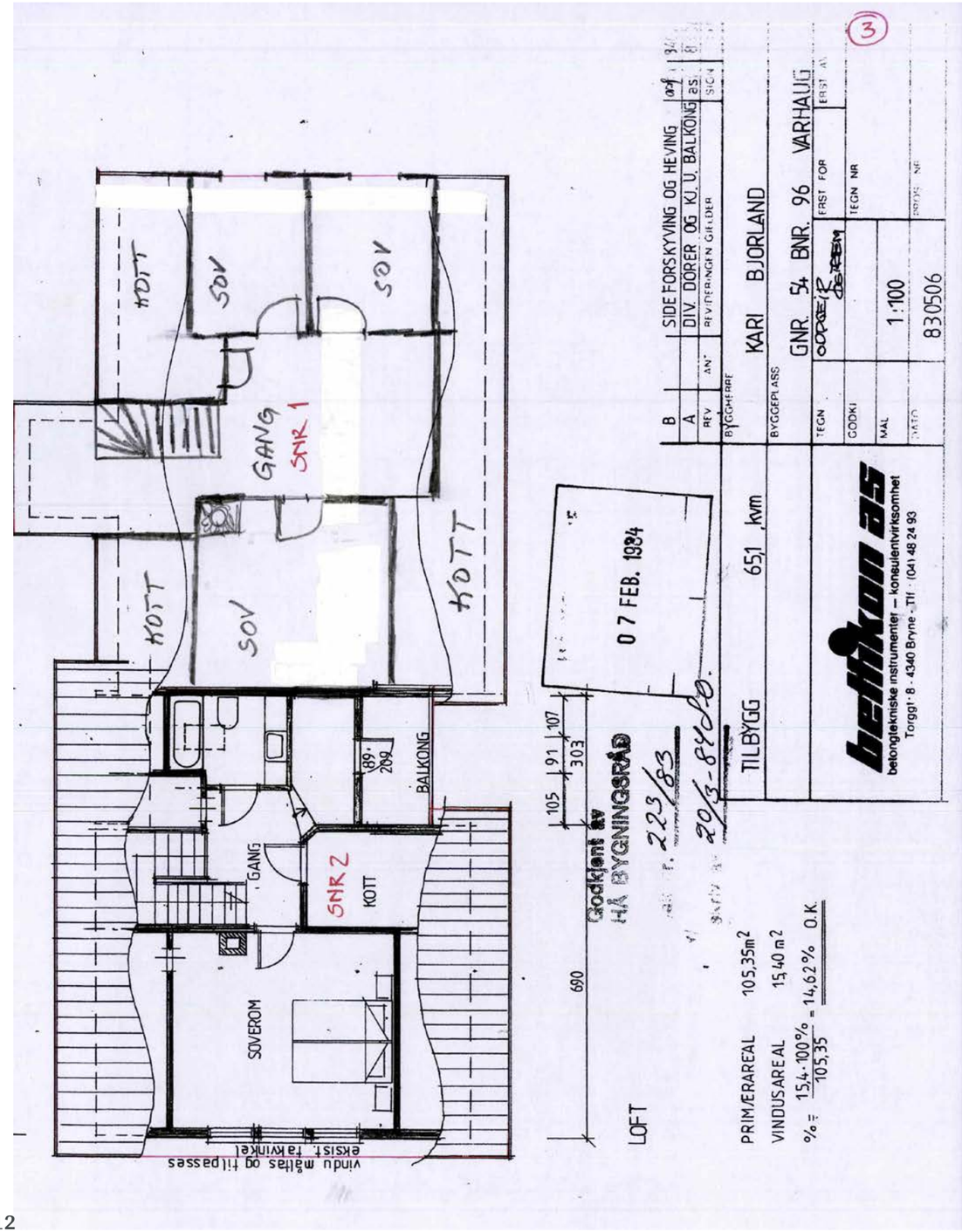
KARTUTSNITT

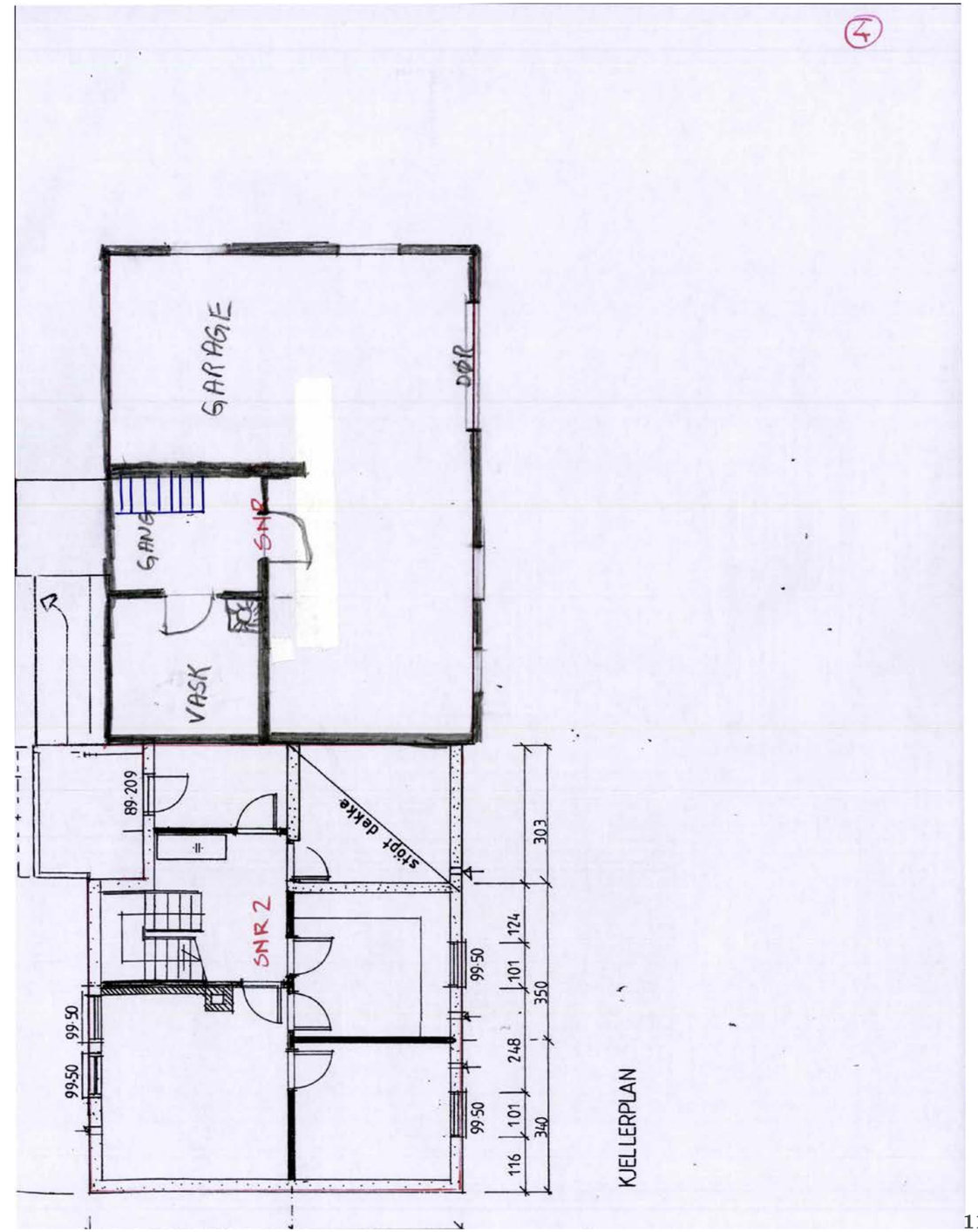
HÅ KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Løehagen 1A, 4360 VARHAUG, med flere			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 10/12-2014 Sign:				Målestokk 1:1000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

2




3
SIDEFORSKYVING OG HEVING
DIV. DØRER OG KJ. U. BALKONG
REVIDERINGEN GJELDER
KARI BJØRLAND
GNR. 54 BNR. 96 VARHAUG
TEGN NR
1:100
830506
betikon as
betongtekniske instrumenter – konsulentvirksomhet
Torggt. 8 - 4340 Bryne - Tlf. (04) 48 24 93
TILBYGG
651 kvm
07 FEB. 1984
Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
223/83
20/3-84
GANG
SNR 1
KOTT
SOV
SOV
KOTT
SOV
KOTT
BALKONG
GANG
SNR 2
KOTT
SOVEROM
105
91
107
303
690
LOFT
PRIMÆRAREAL 105,35m²
VINDUSAREAL 15,40 m²
% = 15,4 · 100% / 105,35 = 14,62% O.K.
vindu måltas og tilpasses eksist. takvinkel


4
GARAGE
DØR
GANG
SNR
VASK
89 209
SNR 2
stopt dekke
99 50
99 50
99 50
99 50
303
124
101
350
248
101
340
116
KJELLERPLAN

KARTUTSNITT

Hå kommune	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Løehagen 1B 4360 VARHAUG			
	Annen info:				

Målestokk
1:500

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Byggegrense	Frisiktlinje	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Flaggstang	Teiggrensepunkt	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Voll	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Trapp
Byggetiltak	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve

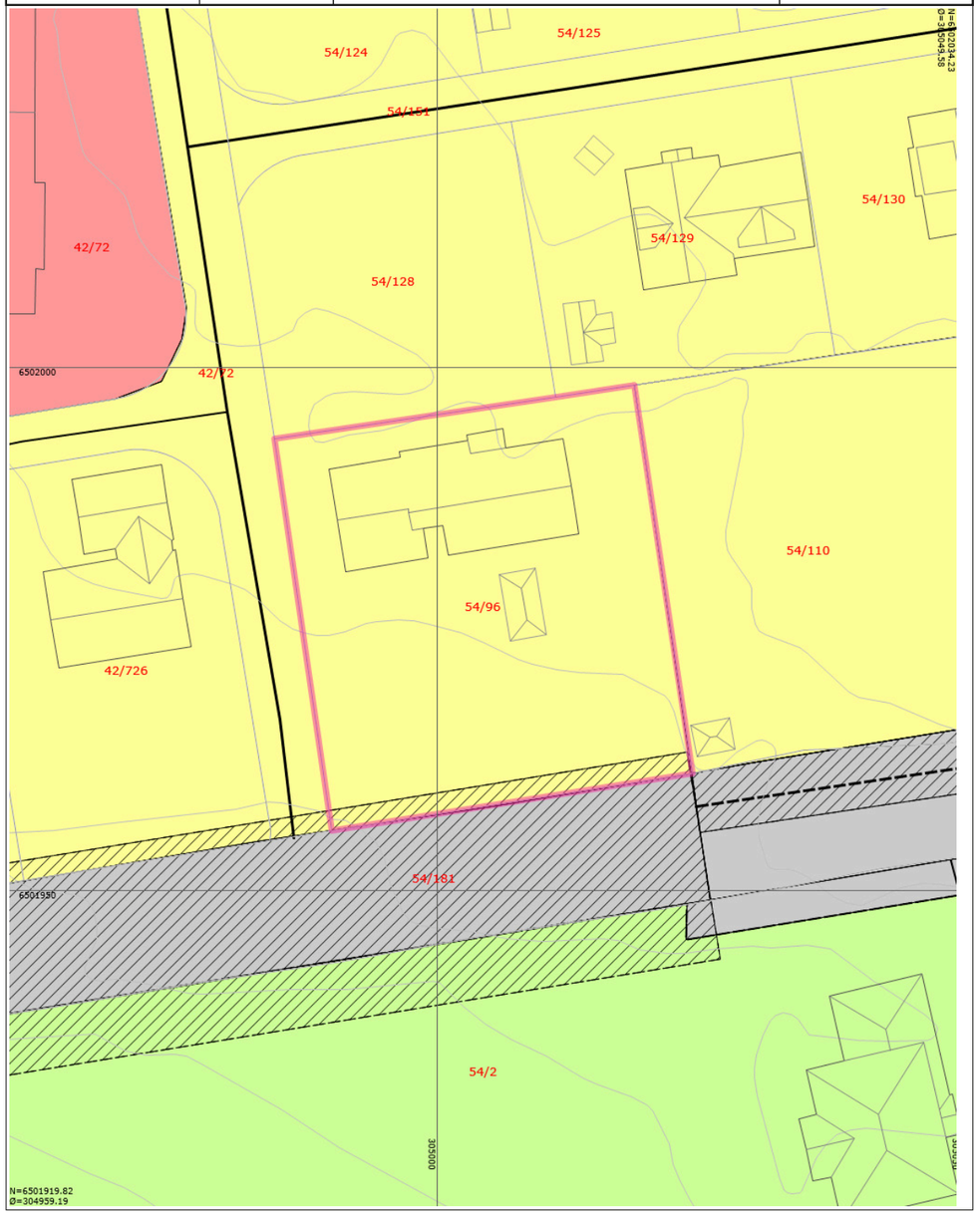
Aktuell eiendom

Hå kommune	Reguleringsplaner					Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Løehagen 1B 4360 VARHAUG				
	Annen info:	Varhaug sentrum sør, krysset fv.504 Varh				

Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Mønelinje
- Bygning
- Eiendomsgrense
- Taksprang
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- Byggegrense
- RpGrense
- Byggelinje
- RpFormålgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Jordbruk
- Aktuell eiendom

Hå kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Løehagen 1B 4360 VARHAUG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Møenlinje
- Bygning
- Eiendomsgrense
- Taksprang
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for bestemmelseområde
- Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- KpOmråde
- Aktuell eiendom

Nabolagsprofil

Løehagen 1B - Nabolaget Varhaug vest/Brattlandsmarka - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Varhaug stasjon Linje L5	10 min 0.7 km	
Nesheim Linje 57	7 min 8 km	
Stavanger Sola	40 min	

Skoler

Varhaug skule (1-7 kl.) 493 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.) 179 elever, 10 klasser	21 min 1.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	11 min 10.9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 16.4 km

Ladepunkt for el-bil

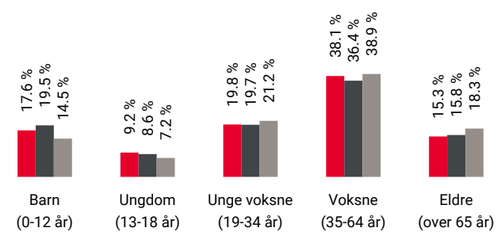
Hå Kommune Ånestadvegen 17	11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varhaug vest/Brattlandsma...	1 611	720
Varhaug	3 661	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lensmannsgarden barnehage (0-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Tjemslandshagen barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Trekløveren barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Varhaug	6 min
Coop Extra Varhaug Post i butikk	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Sykkel

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

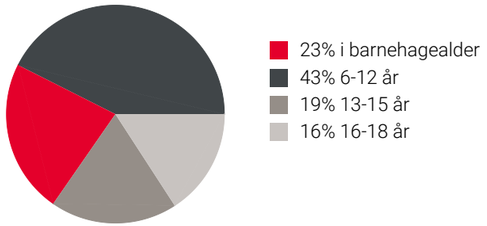
Internatet Varhaug sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min 0.5 km
Varhaug barneskule Ballspill	13 min 0.9 km
Varhaug Pulsen	6 min

Boligmasse

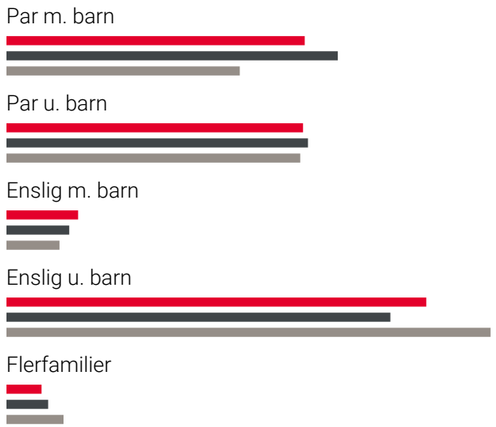
Varer/Tjenester

AMFI Nærbø	10 min
Vitusapotek Jæren	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



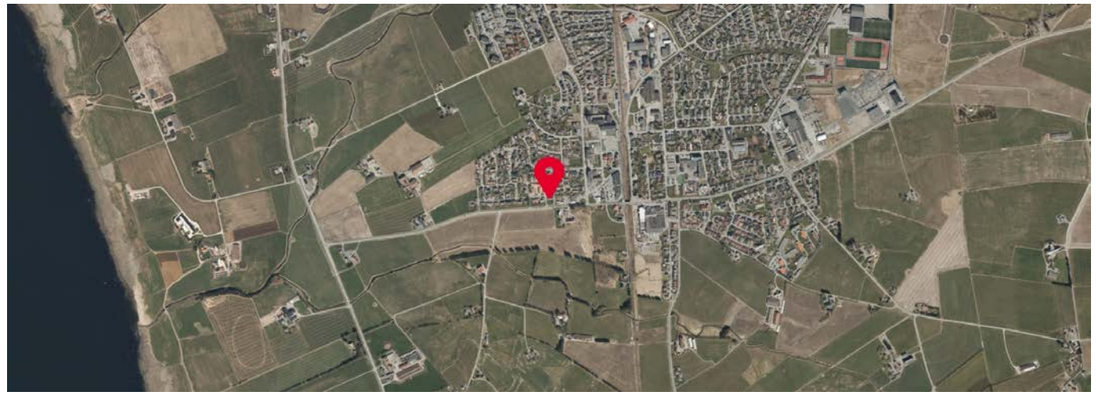
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



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

En alliansebank i elka.

piscontra

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.

Järsk business er vår business
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore nærings-kunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?

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

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 privat-kunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.

Telefon 915 03290 | **jaerensparebank.no**

jæren sparebank

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Løehagen 1B
4360 VARHAUG

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Andreas Rage

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre