




aktiv.



Fiolvegen 4, 4365 NÆRBØ

**Enebolig med romslig tomt(ca.
1036 kvm)| Pent opparbeidet hage|
Sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Morten Enåsen

Mobil 928 17 085

E-post morten.enasen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 600,-
Total ink omk.: Kr 5 013 600,-
Selger: Lars Nærland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 182/211 kvm
Tomtstr.: 1036 m²
Soverom: 1(3)
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 359
Oppdragsnr.: 1403250076

Enebolig med romslig tomt(ca. 1036 kvm)| Pent opparbeidet hage| Sentral beliggenhet.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Morten Enåsen har gleden av å kunne presentere Fiolvegen 4 for salg.

Verdt å nevne:

- Varmepumpe og vedovn.
- Sentral beliggenhet på Nærbo.
- Stor og romslig tomt på rett over 1 mål.
- Pent opparbeidet hage.
- Nytt bad fra 2021 i 1.etg.
- Noe renovering må påregnes.
- 1 Soverom(Mulighet for 3 soverom)

Innhold:

U.etg.: Gang, kjellerstue (ikke godkjent), 2 soverom (ikke godkjent), bad, vaskerom/ bi-inngang (delvis godkjent) og 2 boder.
1.etg: Entre/gang, stue, kjøkken/spisestue, soverom, wc og bad/vaskerom (1.etg er opprinnelig innredet med 3 soverom, men endret bruk i nyere tid. Mulighet for ominnredning til flere soverom ved behov)

Velkommen til visning. Husk påmelding.

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



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 47 |
| Nabolagsprofil | 112 |
| Budskjema | 121 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 64 m²

* Arealene er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 84 m² Gang, kjellerstue, 2 soverom, bad, vaskerom/bi-inngang og 2 boder. -

BRA-i (internt bruksareal)

1. etasje

BRA-i: 98 m² Entre/gang, stue, kjøkken/spisestue, soverom, wc og bad/vaskerom. -

BRA-i (internt bruksareal)

BRA-e: 29 m² Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Balkong

60 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Balkong - 4 m² - TBA

Terrasse - 60 m² - TBA

Garasje - 29 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1036 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom.

Hage og uteområdet er beplantet med bed, busker, trær og hekk, med plen og terrasse. Rundt eiendommen er det åpent mot nord, og gjerde og hekk ellers.

Det vil ferdigstilles gjerde mot nabo mot øst. Dette er bekreftet av nabo, som vil utføre arbeidet og utførelsen vil være i samme stil som eksisterende gjerde.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i etablert boligområde på Nærbø. Fiolvegen ligger ved gamle Bø skole mot "Pytten", med kort avstand til skole, barnehage, butikk, idrettsanlegg, togstasjon m.m

Nærbø kan tilby flere gode skole- og barnehagetilbud med blant annet nye Bø skole, Rosktoppen barnehage, Urhei barnehage, Skjeraberget barnehage, Motland skole, Nærbø Ungdomskole, Tryggheim barnehage, ungdomskole og videregående skole.

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

For de turglade er heller ikke veien lang til den populære fugleparken. Om man ønsker å kombinere tur og historie, kan Jærmuseet tilby dette. Like ved har du tilgang til turområder i "pyttaskogen".

Gode tilbud for kollektivtransport kan lett oppspores med tog- og bussforbindelser mot både nord og sør. Samlet sett fremstår beliggenheten som ideell for familier som ønsker er kjekk og effektiv hverdag.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger. Mot Nord er det næringsområde og miljøstasjon.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongblokker, utvendig pusset.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp av zink.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder

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

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt

Innhold

Innhold:

U.etg.: Gang, kjellerstue (ikke godkjent), 2 soverom (ikke godkjent), bad, vaskerom/ bi-inngang (delvis godkjent) og 2 boder.

1.etg: Entre/gang, stue, kjøkken/spisestue, soverom, wc og bad/vaskerom (1 etg. er opprinnelig innredet med 3 soverom, men endret bruk i nyere tid. Mulighet for ominnredning til flere soverom ved behov)

Standard

Boligen er bygget rundt 1972, og store deler av første etasje ble renoverert på 90-tallet.

Badet i første etasje ble renoverert i 2021.

Kjelleren ble innredet og omgjort på 70-tallet, og badet ble tatt rundt 1989.

Garasjen og bod under garasje er bygget i ca. 1982.

Rominndelingen stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger og er ikke søkt om eller godkjent.

Ut i fra originaltegningene er det gjort endring i forbindelse med bærende konstruksjon i kjeller, noe som er søknadspliktig tiltak med krav om ansvarlig foretak.

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

Forhold som har fått TG2:

DRENERING

Drenering fra byggeåret.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.
Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt.
Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.
Det registreres salt/kalk utslag på grunnmurens synlig innside. Dette kan tilbakeføres til mangler tilknyttet drenering/fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

TERRENGFORHOLD

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Dette øker fuktbelastningen på grunnmuren.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Teknisk levetid på drenering og fuktsikring er nær utgått, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.
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.

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, hovedsakelig omliggende sålebank ved vinduer.
Setningsriss på mur i vaskerom, trolig oppstått ved oppføring av bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing/behandling av riss/sprekker utvendig for hindre fuktinntrekk/frostspreg.

ROM UNDER TERRENG

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
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.
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering av kjelleretasjen.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, sa spesielt i kjelleretasjen.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Balkong

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Noe nedbrytning og avskalling i overflater.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Terrasse

Registrert tørkesprekker, stedvis nedbrytning/avskalling. (rekkverk ned re terrasse 65 cm, mykt underlag)

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

Manglende rekkverk ved entre, 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.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Sikre rekkverk iht. dagens krav.

VINDUER OG DØRER

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, ytterdør entre, terrassedør og enkelte glass skiftet i 2012.

Registrert nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Fuktutslag i vindu i stue 1. etasje, skyldes trolig slitt/løs glasslist utvendig. Tg:3.

Anbefaler skifte av vinduer.

Estimert reparasjonskostnad- 10 - 20 000,-

-Enkelte vinduer er noe strie å betjene.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Terrasse dør henger, behov for mindre justering.

-Stedvis manglende tetting overliggende kjeller vinduer, dette fører til varmetap, og kondensering kan

oppstå, da spesielt ved bruksendring av rom.

-Stedvis iring og korrodering på beslag og hengsler.

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.
Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.
Skiftet eldre vinduer i stue 1. etasje.

YTTERVEGGER

Utvendig kledning fra byggeåret, generell god stand iht. alder.
-Stedvis noe nedbrytning/tørkespekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
-Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier. Nærmere kommentert under takkonstruksjon.
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
-Stedvis manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus og musefeller på kryploft.
-Korrodering i ventil hetter yttervegg.
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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Nærmere kontroll/utbedring av musetetting.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker varmetapet, og kan føre til kondensering ved bruksendring.
Uisolert rør på loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.
Stedvis mangelfull vindtetting av isolasjon, dette minsker isolasjonsevnen.
Tegn til museaktivitet på loft, påregnelig med utbedring av utvendig musetetting.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke m/pakninger.
Isolere rør på loft.
Vindtette isolasjon.

TAKKONSTRUKSJON

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten, påregnelig normalt. Ingen behov for tiltak.

Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier.

Ingen registrert fukt ved måling i underliggende vegg/himling på bad.

Noe misfarging/kondensering omliggende sperr i yttertak stue 1. etasje, ingen registrert fukt ved

overflatemåling.

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering ved takfot, samt større spalter i panelt takutstikk.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av overgang tak/vegg mot sør/øst.

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon og takutstikk.

TAKTEKKING

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

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

Ingen umiddelbar behov for utskiftning av takstein.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. Montert i 1992.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Merknad:

-Begynnende svelling og misfarging i benkeplate ved oppvaskmaskin.

-Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.

-Stedvis riss i flisfuger over benk.

-Sprekk i enkelte fliser ved oppvaskmaskin og yttervegg.

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.

TOALETTROM

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

AVLØPSRØR

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg. 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.

VANNLEDNINGER

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Samle stokker for vann er ikke montert i skap iht. forskrift.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

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

ELEKTRISK

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Samsvarserklæring ikke fremvist.

Eier opplyser at det har blitt utført el-kontroll, ikke fremvist på befaringsdagen.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at

huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid, samt el-kontroll.

VARMESENTRAL

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2016), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på

anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Eier opplyser at oljetank er sanert. - SJT

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

VARMTVANNBEREDER

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

VENTILASJON

Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad 1.

etasje.

Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av

inneluften.

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

tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

VÅTROM: 1. ETASJE - BAD/VASKEROM - 2021

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

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

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

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Kan føre til skade på sideliggende rom

ved lekkasje utenfor dusjnisen.

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

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

-Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning på treverket.

Anbefalte tiltak overflater

Heve terskel/membran i dør til gang, eventuelt montere waterguard.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett

for å unngå ytterligere fuktbelastning i vindu.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
Lokal utbedring må vurderes.

ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.
Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det er ikke gitt opplysninger over dårlig trekk.

Forhold som har fått TG3:

VÅTROM: KJELLER - BAD

Bad kjeller opplyst oppført i 1989.

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

basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, toalett og servant.

Naturlig avtrekk.

Panelovn.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 50-55 mm sokkel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Lokalt fall til sluk er mindre referansesnivået, noe vannansamling ved spyling.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, registrert nedbrytning i svill, tegn på utett konstruksjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og

ute og når det er vindstille. Manglende tilluftsplate på dør.

-Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Løsning tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis riss/avskalling i fuger, soppdannelser i sillioknfuger i overgang gulv/vegg

- "Bom", manglende dekning/heft av fliselim bak sokkel fliser ved dør.

-Ikke synlig oppbrett av membran rundt røroppstikk i gulv.

-Avskalling i feste til servant.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales det montering av dusjkabinett i påvente

av oppgradering av
våtrom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

VÅTROM: KJELLER - VASKEROM

Vaskerom fra byggeåret.

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

basert på alder og forventet levetid.

Gulv og yttervegg i betong, med panelte lettvegger.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, innredning m/utslagsvask og samlestocker for vann.

Ca 13 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet betong og synlig røropplegg.

Merknader:

-Skadet håndtak, slitt overflate innredning, svelling i bunnplate, ingen utslag på fukt.

-Saltutslag yttervegg, skyldes trolig mangler tilknyttet utvendig fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

-Rom mangler tilfredstillende avtrekk, dette kan føre til kondenserings skader.

Fiolvegen 4, 4365 Nærbø 5 av 34

Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales montering av mekanisk avtrekk og waterguard i påvente av oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber og Jæren kabel.

Parkering

Parkering i garasje. Garasjen er bygget i ca. 1982.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

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

Det vil ferdigstilles gjerde mot nabo mot øst.

Det er opplyst at det er oljetank på eiendommen, men at denne er koblet i fra og fylt med singel ifølge eier.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue i 1.etg.

Varmekabler i gulv på bad i 1.etg.

Det er opplyst at det er oljetank på eiendommen, men at denne er koblet i fra og fylt med singel ifølge eier.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Boligen er energimerket.

Energikarakter: E

Oppvarmingskarakter: Oransje.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 16 236

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 906 977

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 627 906

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien gjelder for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

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

abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 359 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/26/359:

15.10.1971 - Dokumentnr: 5778 - Bestemmelse om gjerde

- Gjerdeplikt mot nord, sør og øst.

02.09.1971 - Dokumentnr: 4656 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:26 Bnr:355

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i kjeller innredet og i bruk som kjellerstue og 2 stk. soverom på godkjente tegninger fra byggeår kun er godkjent til «Hobby», «Brenne» og «Disponibelt rom». Bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel (boligformål) er ikke godkjent. Selger har i nyere tid søkt om å få godkjent bruksendringen, men fått tilbakemelding om at søknad er mangelfull. Hå kommune uttaler følgende i brev til selger 10.02.2025: «Ut ifra originaltegningene ser det ut som om det er gjort endring i forbindelse med bærende konstruksjon. Det følger av plan- og

bygningslovens § 20-1 bokstav b og § 20-2 at dette er et søknadspliktig tiltak med krav om ansvarlig foretak. Før søknaden om bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel kan behandles videre, må det sendes inn søknad med ansvarsrett, samt gis tillatelse, for arbeidet som er gjort med bærende konstruksjon». Selger vil ikke følge opp videre søknadsprosess for å få godkjent bruken og overlater ansvar og risiko for dette til kjøper.

Adkomst ut av kjelleretasjen er flyttet i forhold til opprinnelig godkjente tegninger. Adkomst skjer i dag gjennom bod under garasjen. Denne endring av adkomst viser ikke på godkjente tegninger for garasje m/kjeller.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Og eiendommen ligger i område som i kommuneplan/kommunedelplan er avsatt til boligbebyggelse og flomfare.

REGULERINGSPLAN m/BESTEMMELSER

Plan: Bjorhaug, Nærbø øst, del 1

PlanID: 1119 1119C

Vedtaksdato: 18.10.2012

Reguleringsformål: Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse.

RELATERTE PLANER

Plan: Detaljregulering for BB4, Bjorhaug, Nærbø øst.

PlanID: 1119-1A

Vedtaksdato: 27.08.2012

KOMMUNEPLAN

Plan: Hå Kommuneplan 2024-2036

Vedtaksdato: 20.06.2024

- Området mot nordøst er i kommuneplan avsatt til næring.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (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))

123 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 013 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 029 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 032 300 (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 123 600

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 60.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke inkl. fotopakke
- 6 900 Oppgjørsgebyr
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 15 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 106 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 7900 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Morten Enåsen
Eiendomsmegler MNEF
morten.enasen@aktiv.no
Tlf: 928 17 085

Ansvarlig megler

Morten Enåsen
Eiendomsmegler MNEF
morten.enasen@aktiv.no
Tlf: 928 17 085

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

Salgsoppgavedato

28.02.2025.



Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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







































Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Jæren | |
| Oppdragsnr. | |
| 1403250076 | |
| Selger 1 navn | |
| Gunnar Nærland | |
| Gateadresse | |
| Fiolvegen 4 | |
| Poststed | Postnr |
| NÆRBØ | 4365 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | lars nærland |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 1972 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 52 |
| Antall måneder | 1 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalenr. | |

Document reference: 1403250076

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GN

1

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | bygget om til hc vennlig bad |
| Arbeid utført av | nærbø rør å elektro |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | ble gjort av det firmaet som la belleget |
|-------------|--|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | har vert lekkasje på taket på garasjen |
|-------------|--|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | tømte tanken å fyllte den m singel |
| Arbeid utført av | SJT |

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 | har vert el-kontroll |
|-------------|----------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

har bygget terrasse sjøl

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

har fikset opp flere rom,og innredet kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

har ett lån m sikkerhet i huset

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Gunnar Nærland | 2da707f8b073b44be8a434 d2520bae602b0ba822 | 27.01.2025 08:40:03 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1403250076

- 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>

Fiolvegen 4 4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 211 m²

BRA-i: 182 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

20

TG-3

2

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 26 BNR: 359

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Fiolvegen 4
4365 Nærbø

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27420>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Kjeller - Bad - 1989

Oppsummering

Bad kjeller opplyst oppført i 1989.

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

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, toalett og servant.

Naturlig avtrekk.

Panelovn.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Ca 50-55 mm sokkel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Lokalt fall til sluk er mindre referansnivået, noe vannansamling ved spyling.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, registrert nedbrytning i svill, tegn på uttett konstruksjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille. Manglende tilluftsplate på dør.

-Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Løsning tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis riss/avskalling i fuger, soppdannelse i sillioknufuger i overgang gulv/vegg

-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim bak sokkel fliser ved dør.

-Ikke synlig oppbrett av membran rundt røroppstikk i gulv.

-Avskalling i feste til servant.

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

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

Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales det montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret.

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

Gulv og yttervegg i betong, med panelte lettvegger.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, innredning m/utslagsvask og samlestokker for vann.

Ca 13 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet betong og synlig røropplegg.

Merknader:

-Skadet håndtak, slitt overflate innredning, svelling i bunnplate, ingen utslag på fukt.

-Saltutslag yttervegg, skyldes trolig mangler tilknyttet utvendig fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

-Rom mangler tilfredsstillende avtrekk, dette kan føre til kondenserings skader.

Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales montering av mekanisk avtrekk og waterguard i påvente av oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret.

Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.

Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Det registreres salt/kalk utslag på grunnmurens synlig innside. Dette kan tilbakeføres til mangler tilknyttet drenering/fuksikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

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

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

TERRENGFORHOLD

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Dette øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Teknisk levetid på drenering og fuksikring er nær utgått, påregnelig med oppgradering på kortere sikt. 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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, hovedsakelig omliggende sålebank ved vinduer. Setningsriss på mur i vaskerom, trolig oppstått ved oppføring av bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing/behandling av riss/sprekker utvendig for hindre fuktinntrekk/frostspreg.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttøking.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering av kjelleretasjen.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, sa spesielt i kjelleretasjen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Noe nedbrytning og avskalling i overflater.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Terrasse

Registrert tørkesprekker, stedvis nedbrytning/avskalling. (rekkverk ned re terrasse 65 cm, mykt underlag)

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

Manglende rekkverk ved entre, 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.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Sikre rekkverk iht. dagens krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, ytterdør entre, terrassedør og enkelte glass skiftet i 2012.

Registrert nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

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

-Fuktutslag i vindu i stue 1. etasje, skyldes trolig slitt/løs glasslist utvendig. Tg:3.

Anbefaler skifte av vinduer.

Estimert reparasjonskostnad- 10 - 20 000,-

-Enkelte vinduer er noe strie å betjene.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Terrasse dør henger, behov for mindre justering.

-Stedvis manglende tetting overliggende kjeller vinduer, dette fører til varmetap, og kondensering kan oppstå, da spesielt ved bruksendring av rom.

-Stedvis iring og korrodering på beslag og hengsler.

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.

Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Skiftet eldre vinduer i stue 1. etasje.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, generell god stand iht. alder.

-Stedvis noe nedbrytning/tørkespekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier. Nærmere kommentert under takkonstruksjon.

-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

-Stedvis manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus og musefeller på kryploft.

-Korrodering i ventil hetter yttervegg.

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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Nærmere kontroll/utbedring av musetetting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker varmetapet, og kan føre til kondensering ved bruksendring.

Uisolert rør på loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.

Stedvis mangelfull vindtetting av isolasjon, dette minsker isolasjonsevnen.

Tegn til museaktivitet på loft, påregnelig med utbedring av utvendig musetetting.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke m/pakninger.

Isolere rør på loft.

Vindtette isolasjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten, påregnelig normalt. Ingen behov for tiltak.

Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier.

Ingen registrert fukt ved måling i underliggende vegg/himling på bad.

Noe misfarging/kondensering omliggende sperr i yttertak stue 1. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering ved takfot, samt større spalter i panelt takutstikk.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av overgang tak/vegg mot sør/øst.

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon og takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

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

Ingen umiddelbar behov for utskifting av takstein.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken: 1992

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. Montert i 1992. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Merknad:

- Begynnende svelling og misfarging i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.
- Stedvis riss i flisfuger over benk.
- Sprekk i enkelte fliser ved oppvaskmaskin og yttervegg.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg. 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.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Samle stokker for vann er ikke monterte i skap iht. forskrift.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Samsvarserklæring ikke fremvist.

Eier opplyser at det har blitt utført el-kontroll, ikke fremvist på befaringdagen.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Anbefalte tiltak

Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid, samt el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2016), 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.

Eier opplyser at oljetank er sanert. - SJT

Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på bad 1. etasje.
Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom - 2021

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderoms panel er 10 - 20 år.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Kan føre til skade på sideliggende rom ved lekkasje utenfor dusjnisen.
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
-Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning på treverket.

Anbefalte tiltak overflater

Heve terskel/membran i dør til gang, eventuelt montere waterguard.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i vindu.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.
Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det er ikke gitt opplysninger over dårlig trekk.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det har blitt foretatt mindre endring på rominndeling.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde på soverom/kjellerstue til 1,15m.

Tilfredstillende løsning vil være fastmontert utstyr som ribbevegg eller trinn.

Takhøyde i kjeller målt til mellom ca 2,03-2,07m

Krav til takhøyde 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

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

Brannslukkingsapparat fra 2008.

Ukjent alder på røykvarsler, tilsynelatende av nyere dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2025

Rapportdato
19.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lars Nærland

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Judith Karin Nærland

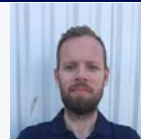
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Fiolvegen 4, 4365 Nærbø

Kommunenr: 1119 Gårdsnr: 26 Bruksnr: 359 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1972 - Opplyst av eier.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongblokker, utvendig pusset.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp av zink.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

1. etasje hovedsakelig renoverert på 90 tallet.
Bad 1. etasje renoverert i 2021.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 98 | 98 | 0 | 0 | 64 |
| Kjeller | 84 | 84 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 29 | 0 | 29 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 211 | 182 | 29 | 0 | 64 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|--|---------------------------------------|
| 1. etasje | 98 | 98 | 0 | Entre/gang, stue, kjøkken/spisestue, soverom, wc og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal) | |
| Kjeller | 84 | 68 | 16 | Gang, kjellerstue, 2 soverom, bad og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal) | 2 bodar. - BRA-i (internt bruksareal) |
| 1. etasje | 29 | 0 | 29 | | Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal) |
| Totalt m² | 211 | 166 | 45 | | |

Kommentar til arealberegning

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

Balkong - 4 m² - TBA

Terrasse - 60 m² - TBA

Garasje - 29 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

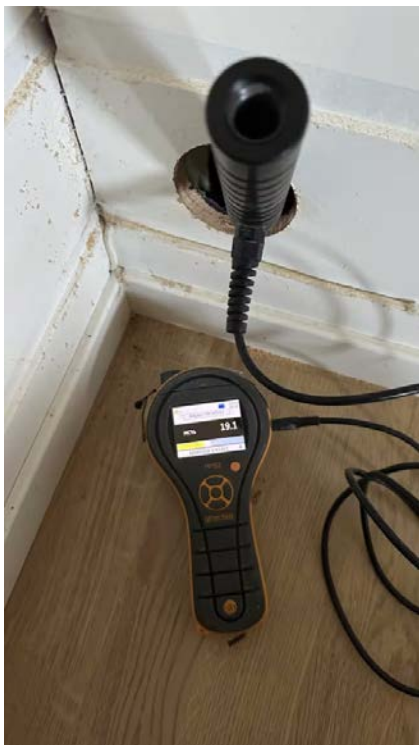
| | |
|--|------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ja |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| Oppsummering av drenering | TG-2 |
| <p>Drenering fra byggeåret. Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.</p> <p>Det registreres salt/kalk utslag på grunnmurens synlig innside. Dette kan tilbakeføres til mangler tilknyttet drenering/fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>TERRENGFORHOLD Terrengtet omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Dette øker fuktbelastningen på grunnmuren. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Teknisk levetid på drenering og fuktsikring er nær utgått, påregnelig med oppgradering på kortere sikt. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p> | |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |

| | |
|--|-------------|
| Type grunnmur i kjeller | Betongstein |
| Grunnmur av antatt betongstein som utvendig er pusset. | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | |
| <p>TG-2</p> <p>Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, hovedsakelig omliggende sålebank ved vinduer. Setningsriss på mur i vaskerom, trolig oppstått ved oppføring av bolig.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det anbefales å foreta en gjenpusning/behandling av riss/sprekker utvendig for hindre fuktinntrekk/frostspreg.</p> | |

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) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| Oppsummering av rom under terreng | |
| <p>TG-2</p> <p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørrking. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Fjerne diffusjonsplast ved fremtidig oppgradering av kjelleretasjen. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, sa spesielt i kjelleretasjen.</p> | |

6.4 Balkong, terrasse, plating

| | |
|--|----------|
| Type | Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrasse oppført av eier. | |

| | |
|---|-------------|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| <p>Balkong Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Noe nedbrytning og avskalling i overflater. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.</p> <p>Terrasse Registrert tørkesprekker, stedvis nedbrytning/avskalling. (rekkverk ned re terrasse 65 cm, mykt underlag) Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Manglende rekkverk ved entre, 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.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Overflatebehandling må påregnes. Sikre rekkverk iht. dagens krav. | |

6.5 Vinduer og dører



| | |
|---|-----|
| Beskrivelse | |
| Vindu og dører med 2-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| 1. etasje Glass i vindu i stue skiftet i senere tid. Terrassedør og ytterdør entre skiftet i 2012. | |
| Kjeller Glass i vindu i stue skiftet i senere tid. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |
| Oppsummering av vinduer og dører | |
| TG-2 | |
| <p>Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, ytterdør entre, terrassedør og enkelte glass skiftet i 2012.</p> <p>Registrert nedbrytning/avskalling i enkelte overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kondensering/krakelering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. -Fuktutslag i vindu i stue 1. etasje, skyldes trolig slitt/løs glasslist utvendig. Tg:3. <p>Anbefaler skifte av vinduer.</p> <p>Estimert reparasjonskostnad- 10 - 20 000,-</p> <ul style="list-style-type: none"> -Enkelte vinduer er noe strie å betjene. <p>Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Terrasse dør henger, behov for mindre justering. -Stedvis manglende tetting overliggende kjeller vinduer, dette fører til varmetap, og kondensering kan oppstå, da spesielt ved bruksendring av rom. -Stedvis iring og korrodering på beslag og hengsler. <p>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.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av aluminiums dører er 20 - 40 år.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.</p> <p>Skiftet eldre vinduer i stue 1. etasje.</p> | |

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

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

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, generell god stand iht. alder.
 -Stedvis noe nedbrytning/tørkespekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
 -Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier. Nærmere kommentert under takkonstruksjon.
 -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
 -Stedvis manglende musetetting bak kledning, registrert tegn til mus og musefeller på kryploft.
 -Korrodering i ventil hetter yttervegg.

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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 Nærmere kontroll/utbedring av musetetting.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-----------|
| Type loft | Kaldtloft |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Ja |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Ja |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker varmetapet, og kan føre til kondensering ved bruksendring.
 Uisolert rør på loft, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.
 Stedvis mangelfull vindtetting av isolasjon, dette minsker isolasjonsevnen.
 Tegn til museaktivitet på loft, påregnelig med utbedring av utvendig musetetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke m/pakninger.
Isolere rør på loft.
Vindtette isolasjon.

6.8 Takkonstruksjon



Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier.
Ingen registrert fukt ved måling i underliggende vegg/himling på bad.

| | |
|---|------------|
| 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 mindre svai/nedbøy i takflaten, påregnelig normalt. Ingen behov for tiltak.

Registrert fukt/nedbrytning i overgang tak/vegg på loft mot sør/øst. Variable fuktverdier.
Ingen registrert fukt ved måling i underliggende vegg/himling på bad.

Noe misfarging/kondensering omliggende sperr i yttertak stue 1. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering ved takfot, samt større spalter i panelt takutstikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av overgang tak/vegg mot sør/øst.
Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon og takutstikk.

6.9 Taktekking

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

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

Ingen umiddelbar behov for utskifting av takstein.
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-0**

Det er ikke montert snøfanger, ikke krav på oppføringstidspunktet.
(BF 1965 - Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger el.)

6.11 Kjøkken: 1992**Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate. Montert i 1992.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Merknad:

- Begynnende svelling og misfarging i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.
- Stedvis riss i flisfuger over benk.
- Sprekk i enkelte fliser ved oppvaskmaskin og yttervegg.

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? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| <p>Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Avtrekksvifte skiftet i senere tid.</p> | |

6.12 Lovlighet

| | |
|--|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| <p>Det har blitt foretatt mindre endring på rominndeling.</p> | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |
| <p>Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde på soverom/kjellerstue til 1,15m. Tilfredsstillende løsning vil være fastmontert utstyr som ribbevegg eller trinn.</p> <p>Takhøyde i kjeller målt til mellom ca 2,03-2,07m</p> <p>Krav til takhøyde 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.</p> | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |
| <p>Brannslukkingsapparat fra 2008. Ukjent alder på røykvarsler, tilsynelatende av nyere dato.</p> | |

6.13 Toalettrom

| | |
|---|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner? | Nei |

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille.
Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Keramikk

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier/eiers representant opplyser at det ble foretatt noe oppgradering av røropplegget i forbindelse med renovering av bad og kjøkken 1. etasje, samt oppføring av bad i kjeller.
Bolig tilkoblet kommunalt anlegg via septiktank i senere tid. Konferer med eier for nærmer informasjon ift. årstall og plassering av septiktank.

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**

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg.
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.

6.15 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det etablert 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? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberør.
- Samle stokker for vann er ikke montert i skap iht. forskrift.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Elektrisk

| | |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler tilstrekkelig festet? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| <p>Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid. Samsvarserklæring ikke fremvist. Eier opplyser at det har blitt utført el-kontroll, ikke fremvist på befaringdagen.</p> <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.</p> <p>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.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Innhente samsvarserklæring for nylig utført arbeid, samt el-kontroll. | |

6.17 Varmesentral

| | |
|---|----------------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Når var siste service på anlegget? | Service utført 2024. |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Ja |
| Oljetank plassering | Nedgravd |
| Er det pålegg om sanering? | Ja |
| Har oljetank lekkasjesikring? | Ja |

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2016), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Eier opplyser at oljetank er sanert. - SJT

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig service av anlegget.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1987

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

| | |
|--|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Oppsummering av ventilasjon | |
| <p>Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsentilener i vindu, med mekanisk avtrekk på bad 1. etasje.</p> <p>Kondensering og nedbrytning i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.</p> <p>Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.</p> <p>Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p> | |

TG-2

6.20 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom - 2021



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, dusjnise, toalett, skap og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk yttervegg.

Varmekabler i gulv.

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 5 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Ca 18 mm fall fra gulv ved sidedør til topp slukrist. Ca 30-33 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

| | |
|---|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad renovert i 2021. | |
| 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)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| 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.
 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, baderoms panel er 10 - 20 år.
 Merknader:
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Kan føre til skade på sideliggende rom ved lekkasje utenfor dusjnisen.
 Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
 Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
 -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
 -Vindu står i våtsone, økt fuktbelastning på treverket.

Anbefalte tiltak overflater

Heve terskel/membran i dør til gang, eventuelt montere waterguard.
 Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i vindu.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|----------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.
 Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
 Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse | |
| Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, dusjnise, toalett, skap og servant i innredning. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Nei |

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Normal brukslitasje iht. alder.

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-1 |
| Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. | |

Dokumentasjon

| | |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. | |

6.21 Våtrom: Kjeller - Bad - 1989



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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



Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad kjeller opplyst oppført i 1989.
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, toalett og servant.
Naturlig avtrekk.
Panelovn.
Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.
Ca 50-55 mm sokkel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:
-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
-Lokalt fall til sluk er mindre referansesnivået, noe vannansamling ved spyling.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, registrert nedbrytning i svill, tegn på utett konstruksjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Manglende tilluftsplate på dør.
-Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Løsning tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
-Stedvis riss/avskalling i fuger, soppdannelser i sillioknfuger i overgang gulv/vegg
-"Bom", manglende dekning/heft av fliselim bak sokkel fliser ved dør.
-Ikke synlig oppbrett av membran rundt røroppstikk i gulv.
-Avskalling i feste til servant.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år

Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales det montering av dusjkabinett i påvente av oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.22 Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Vaskerom fra byggeåret.
 Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
 Gulv og yttervegg i betong, med panelte lettvegger.
 Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, innredning m/utslagsvask og samlestocker for vann.

Ca 13 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk.
 -Hulltaking er ikke foretatt grunnet betong og synlig røropplegg.

Merknader:
 -Skadet håndtak, slitt overflate innredning, svelling i bunnplate, ingen utslag på fukt.
 -Saltutslag yttervegg, skyldes trolig mangler tilknyttet utvendig fuktsikring, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.
 -Rom mangler tilfredstillende avtrekk, dette kan føre til kondenserings skader.

Anbefalte tiltak

Ift. alder og registrerte merknader, anbefales montering av mekanisk avtrekk og waterguard i påvente av oppgradering av våtrom.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.23 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av sink, påregnelig med smålekkasjer. Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker.

Ift. alder har eiendommen trolig ikke seperatsystem.

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

6.24 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Sig i støttemur mot gangsti.

Retningavvik i mur ved garasje. Manglende rekkverk, 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.

6.25 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe, med ildsted i stue 1. etasje kjellerstue.

Innvendig:

-Ildsted stue opplyst montert på 90 tallet.

-Det registreres kort avstand mellom ildsted/sotluke til brennbart materiale.

-"Bom", manglende dekning av fliselim under enkelte flis ved ildsted kjeller.

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.
Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det er ikke gitt opplysninger over dårlig trekk.

6.26 Øvrig: Garasje - 1982

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/yttervegg av betongelement.
Yttervegg i bindingsverk som
Etasjeskille av hulldekke.
Flatt tak i tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i plast.
Vindu m/enkle glass.
Treport m/port åpner.

Merknader:

- Rom under garasje på ca 15m² er målt til ca 1,82 m høyde, og er ikke måleverdig areal. Mye oppbevart på befaringsdagen, begrenset tilkomst for kontroll. Anbefaler nærmere gjennomgang ved tilgang.
- Riss/svinnriss i støpt gulv.
- Noe kondensering/nedbrytning i treverk vindu.
- Registrert noe nedbrytning/vannmerker i takkonstruksjon, eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje.
- Noe nedbrytning/avskalling i overflate port.
- Nedbrytning/slitt kjellerdør garasje, dør henger og tar i karm.

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

6.27 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Merknader:

- Enkelte himlinger med papp tak fra byggeåret, ift. alder er det påregnelig normalt at det oppstår riss/sprekker.
- Stedvis riss/sprekk i plateskjøt over dører, utløst spenning.
- Stedvis spenninger, småhakk, gliper og noe falming på parkett, påregnelig normalt ift. alder.
- Misfarging i himling kjøkken, ingen utslag å fukt.
- Noe retningsavvik i vegg ved ildsted i kjeller.

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. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Toppdekker og overflater i bolig med varierende alder og stand.

Enkel nivellering

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet gulv i stue.

Kjeller

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i kjellerstue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 20 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved vaskerom.(NS 3600 - TG:2)

6.28 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

- Innvendige dører med profilert/slett utførelse, hovedsakelig fra byggeåret og ved renovering av 1. etasje på 90 tallet.
- Dørblad til bad/vaskerom 1. etasje montert i 2021.
 - Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.
 - Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
 - Enkelte dører behøver mindre justering.

6.29 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

- Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i senere tid, normal stand iht. alder. Manglende håndløper på vegg. Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2 m. Ca 14 cm avstand mellom trinn, dagens krav er 10 cm.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Hå kommune

KARTUTSNITT










| | | | | |
|-------------|---------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 26 | Bnr: 359 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Fiolvegen 4 4365 NÆRBØ | | | |
| Annen info: | | | | |

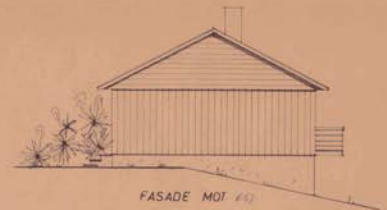
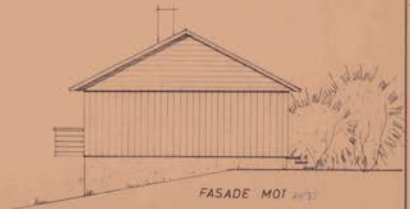
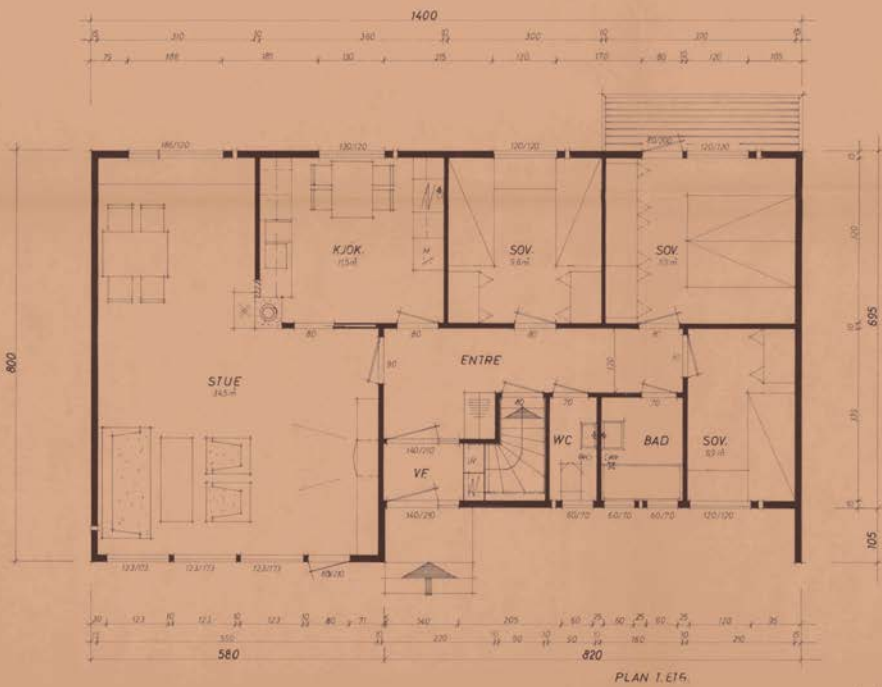
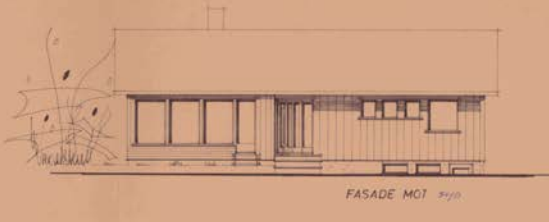
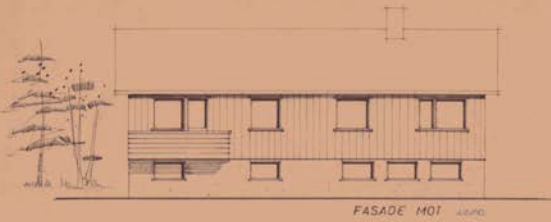


Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | | |
|--|----------------------------|---|---|
| | Matrikkelnummer | Husnummer |  Byggegrense |
|  | Frisiktlinje | Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn. |
| | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |  Hekk |
| • | Gatelys (belysningspunkt) | ● Mast |  Flaggstang |
| ⊙ | Teiggrensepunkt |  Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm) |  Steingjerde |
|  | Gjerde |  Frittstående mur |  Loddrett mur |
|  | Skjerm |  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |
|  | Mønelinje |  Takkant |  Takoverbyggkant |
|  | Taksprang |  Trapp inntill bygg |  Veranda |
|  | Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |  Trapp |
|  | Takoverbygg |  Udefinerte bygg |  Bolig |
|  | Garasje og uthus |  Annen næring | Eiendom |
|  | Gang- og sykkelveg |  Veg |  Høydekurve |
|  | Industriområde | | |
|  | Aktuell eiendom | | |



SEKAREAL:
 2370 x 770 = 1824,90
 = 400 x 100 = 40,00
 = 100 x 100 = 10,00
 = 24,95 m²

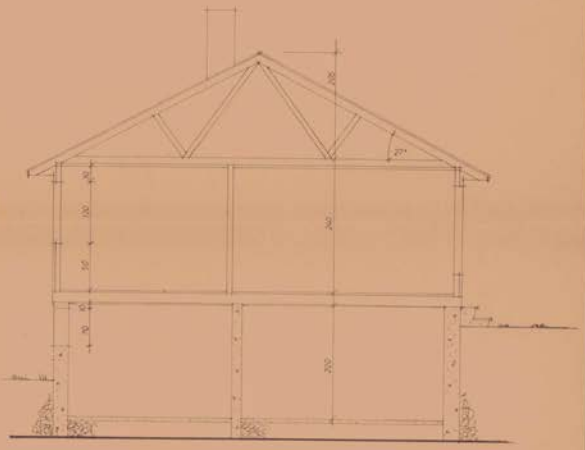
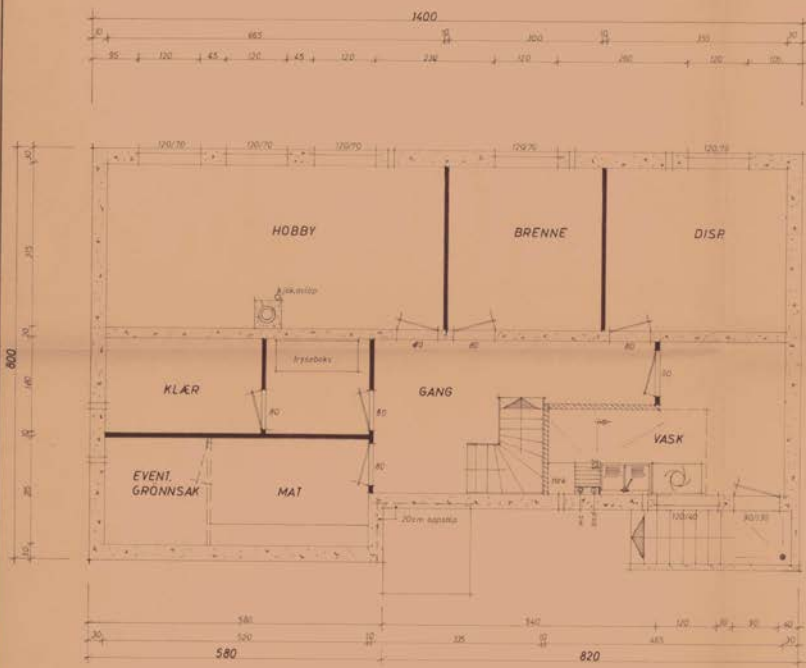
Godkendt af
 HÅ BYGNINGSRÅD
 skak nr. 17/6-7
 akty nr. 17/6-7
 H. Pedersen

Romling, Jar. 1
 Mølle 2/6-7 Arkiv 133

| | | |
|---|----------------------------------|-----------------|
| BOLIGHUS FOR HR. Lars Andersen ADR. Blåvand BYGGEKOMMUNE | Målestokk 1:50 1:100 | Tegn M-11.64 |
| | Erstatning for: 1116 A | |
| Erstatet af: | | |



0 50 100 Pictet | størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
 Dansk Scanning AS



Godkjent av
HA BY... i. CSRÅD
sak nr. 17/0-17
aktiv av 21.10.17

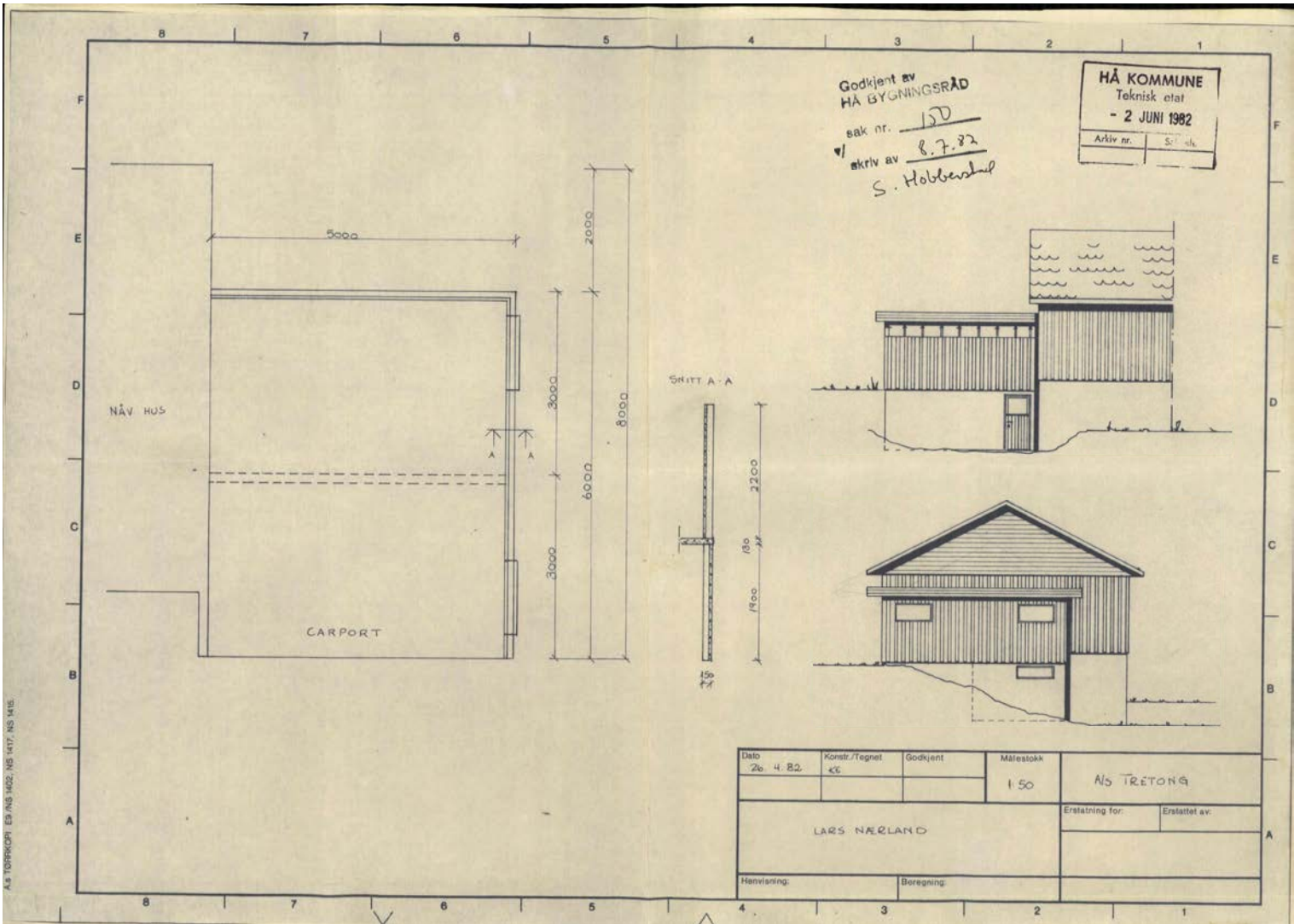
SNITT

Konling. Inv.
Motta 16/7
Akk. 5/2

PLAN KJELLER

| | | | |
|---|-----------|--------------|----|
| BOLIGHUS FOR HR. Tom NERBØ ADR. Mølle BYGGEKOM. Hø | Målestokk | Tegn. No. 71 | df |
| | 1:50 | Tittel | |
| Erettslig for | | Kl. | |
|  NT NERBØ TRELAST 1/4 | | 1116 B | |
| | | Erettslig av | |

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm. Dansk Scanning AS





REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BJORHAUG, NÆRBØ ØST

| | | |
|-------------------------------|------------|------------------|
| Kommunestyrets vedtak | 18.10.2012 | sak 063/12 |
| Reguleringsendring Revisjon A | 25.06.2014 | sak 279/14 |
| Reguleringsendring Revisjon B | 21.09.2015 | jour nr 15/25534 |
| Reguleringsendring Revisjon C | 13.01.2016 | sak 025/16 |
| Reguleringsendring Revisjon D | 05.06.2020 | sak 233/20 |

§ 1 – GENERELT

1.1. Kulturminner

- 1.1.1. Dersom det i forbindelse med utbygging/ gravearbeid oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses, i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse.
- 1.1.2. Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner id 156058 og 150736 i planområdet.
Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan finne sted.

1.2. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

1.3. Rekkefølgekrav

- 1.3.1. Før det gis brukstillatelse i områdene *BB-5 eller BB-6*, skal følgende anlegg være opparbeidet:
- a) Omlegging av fv. 168 Vålandsvegen med nye avkjørslser
 - b) Planskilt kryssing av fv. 168 Vålandsvegen (undergang)
- 1.3.2. Før det gis brukstillatelse for områdene *Offentlig tjenesteyting 1-4*, skal følgende anlegg være opparbeidet:
- a) Planskilt kryssing av fv. 181 Gudmestadvegen (undergang)
 - b) Gang- og sykkelveg i strekket friområde Bjorhaug til undergang i Vålandsvegen

§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)

2.1. Byggetillatelse

- 2.1.1. Søknad om tillatelse skal skje på kart i målestokk min 1:500. Det skal redegjøres for material- og fargebruk og vise opparbeiding av hele tomten med adkomst, parkering, terrengbehandling, murer og gjerder over 0,7 m, forstøtningsmurer o.a. Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 meter.
- 2.1.2. Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav. Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse, herunder også strukturlyd og rystelser fra trafikken på jernbanesporet. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak for innestøy skal i hovedsak være fasadetiltak og beskrives i søknad om tillatelse. Det må i byggesøknaden *dokumenteres* at det oppnås tilfredsstillende støyforhold både innendørs og på utendørs oppholdsareal
- 2.1.3. For områdene *B/F/K-1, B/F/K-2, B/F/K-3, B/F/K-4, BB-1, BB-2, BB-3, BB-4, BB-5, og BB-6* skal det utarbeides utbyggingsavtaler mellom Hå kommune og utbyggere før utbygging av de enkelte byggeområdene kan igangsettes.



2.2. Frittliggende småhusbebyggelse

- 2.2.1. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40%.
- 2.2.2. Maks tillatt mønehøyde er 8,0 meter og maks tillatt gesimshøyde er 6,2 meter. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Boliger tillates oppført i to etasjer.
- 2.2.3. Innenfor BFS1 skal det oppføres minimum 6 boenheter og maksimum 7 boenheter. I BFS1 tillates det at to eller flere boliger sammenbygges som tomannsbolig / konsentrert småhusbebyggelse.
- 2.2.4. Innenfor delfelt BFS1 tillates frittliggende garasjer plassert utenfor byggegrensen. Garasje/carport utenfor byggegrense må være langsgående langs veg og 1 meter fra vegkant eller 1 meter fra grense mot naboeiendom. Garasjer/carporter må ikke komme i konflikt med frisisiktsoner. Det skal være minimum 1 meter avstand mellom boligbygning og garasjebygning.

2.3. Konsentrert småhusbebyggelse

- 2.3.1. Områdene kan benyttes til en kombinasjon av lavblokker, rekkehus eller kjedehus
- 2.3.2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%
- 2.3.3. Maks tillatt mønehøyde er 8,0 meter og maks tillatt gesimshøyde er 6,2 meter. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Bebyggelse tillates oppført i to etasjer.

2.4. Område for industri og kombinert industri og kontor

- 2.4.1. Det tillates ikke industriforetak som er urimelig til sjenanse for tilgrensende bolig- og naturområder i form av lukt, støy og forurensing.
- 2.4.2. Bebyggelse tillates oppført i to etasjer.
- 2.4.3. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70%.

§ 3 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plbl § 12-5, 2)

3.1. Veganlegg

- 3.1.1. Detaljplaner/ byggeplaner inkl. skilt- og belyningsplaner for fylkesveger og tiltak som berører fylkesveger, skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 3.1.2. Nytt regulert gangfelt over fv. 181 Bernervegen må behandles av Statens vegvesen etter skiltforskriftene.
- 3.1.3. Sikker kryssing av fv. 163 Bøvegen mellom friområde Pyttaskogen og friområde Bjorhaug skal vurderes i forbindelse med opparbeidelsen av friområdene.
- 3.1.4. Det skal settes opp flettverksgjerde med min. høyde 1,80 meter mot jernbanen. Plassering av gjerder skal godkjennes av Jernbaneverket.
- 3.1.5. Jernbaneundergang må tilfredsstillende Jernbaneverkets tekniske regelverk. Detaljplaner for utførelse av undergangen må foreligge Jernbaneverket for godkjenning før arbeidene starter.

3.2. Energianlegg

- 3.2.1. Graving og eventuell omlegging av 50 kV kabler (Lyse) medfører at det må søkes konsesjon fra NVE, og må derfor meldes i god tid før arbeidet starter. Det skal også inngås avtale for å dekke kostnader ved omlegging.
- 3.2.2. Før byggetillatelse gis skal det foretas vurdering/ måling av elektromagnetiske felt nær ny bebyggelse.
- 3.2.3. Graving og eventuell omlegging av gassledning skal skje i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer.

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)

4.1. Offentlige grønnsstrukturer og friområder

- 4.1.1. Gang- og sykkelveger i friområder skal oppføres med fast dekke. Det tillates kombinasjoner av dekke der det er hensiktsmessig, både i lengde- og bredderetning.
- 4.1.2. Benker bør være utformet med ryggstøtte og armlener.
- 4.1.3. Giftige planter eller planter som er kjent for å utløse allergiske reaksjoner skal ikke brukes.
- 4.1.4. Eksisterende vegetasjon, markflater og steingarder skal bevares og beskyttes i størst mulig grad.

§ 5 – HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.1. Sikringssoner

- 5.1.1. I frisisiktsoner skal det være fri sikt langs veg/ kryss/ avkjørsel i høyde av 0,5 – 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.
- 5.1.2. Avkjørsel fra private eiendommer skal ha minimum 3 m (gatekant) x 30 m friskt fra kommunale veger, og minimum 4 m (gatekant) x 45 m fra fylkesveger.

5.2. Hensynssoner for bevaring kulturmiljø

- 5.2.1. Verneverdig bebyggelse i BF-1 skal sikres best mulig bevart. Enhver riving, påbygging eller endring av



bygningene skal godkjennes av bygningsmyndighet, som skal ha for øyet at bygningene og miljøet bevares så langt dette er mulig.

5.2.2. Søknad om tiltak skal sendes antikvarisk myndighet, p.t. Rogaland fylkeskommune, til uttalelse.

5.3. Hensynssoner for båndlegging etter kulturminneloven §3

I områdene regulert til *Vern av kulturminne med skravering som angir hensynssone §12-6, 730 Båndlegging etter Kml* gjelder Kml §3. Det er derfor ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep i disse områdene, uten at dette først er klart med kulturvernmyndighetene (jfr. Kml §8). Alminnelig, parkmessig skjøtsel av områdene i form av klipping av gress og andre vekster er tillatt – og direkte ønskelig. I den grad denne skjøtsel krever inngrep i bakken, for eksempel ved å dra opp røtter, må man før arbeidet gjennomføres rådføre seg med kulturvernmyndighetene. Disse skal da avgjøre om, og i tilfelle hvordan, slike inngrep kan foretas uten å skade fornminnet.

§ 6 – FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER (pbl 12-7, 4)

6.1. Byggesøknad

I byggesøknad skal det framgå om bygg og tomteområder er universelt uformet og legges ved profiler som viser hvordan bygg tilpasses veg, terrenget på egen tomt og tilliggende områder.

6.2. Hovedadkomster/ gangareal

Hovedadkomster/ gangareal skal være utført på følgende måte:

- Ledelinjer fra fortau til inngangsparti.
- Markering/ langsgående riller i underlaget foran inngangsparti.
- Gangveg skal ha fri høyde på 225 cm og være uten nedhengende gjenstander.
- Inngangsparti skal stå i kontrast til fasaden.
- Ingen nivåforskjell mellom terreng utenfor og gulv innenfor ytterdør.
- Trinnfri adkomst til alle boliger/ bygninger.
- Tilstrekkelig plass foran ytterdører til å manøvrere rullestol.
- 1,6 m x 1,6 m manøvreringsflate for å kunne snu rullestol.
- Skyvedør med automatisk åpning og lukking, eller manuell åpning med liten kraft, maksimum 20N (2 kg).
- Blanke glassflater skal ha glassmarkører 90 og 150 cm fra gulv.
- God, blendefri belysning.
- Ringeapparat/ hustelefon og postkasser skal ha god kontrast til vegg/ dør, og være plassert i en høyde av 100 – 120 cm fra gulv. Ringeapparat/ hustelefon bør plasseres på samme side av døren som dørhåndtak befinner seg.
- Rekkverk skal ha kontrastfarge til veggen, og begynne 30 cm før oppgang og nedgang.
- I hele trappens bredde skal alle trappeneser/ trinn markeres i kontrast til trappen
- Foran øverste og nederste trinn skal det være markering i gulv, i minimum 30 cm dybde.
- Foran heis bør det være markering i gulv som kan sees og føles.
- Heistablar plasseres på samme side i heis, ha kontrastfarge til bakgrunn, ha opphevet, stor skrift, som er lett følbart og som er i kontrast til resten av knappen. Touchpaneler skal unngås.
- Nødutganger skal være godt merket, både synlig og taktilt.

6.3. Uteoppholdsarealer og lekeplasser

- 6.3.1. Ved byggesøknad må det foreligge utomhusplan i målestokk min 1:200 som viser blant annet nødvendig areal til uteopphold og lek.
- 6.3.2. Alle uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende avskjerming og solforhold, dvs at skal det foreligge sol- og skyggediagram som viser sol på minimum 50% av areal(-ene) kl.15.00 ved vår- og høstjevndøgn.
- 6.3.3. Minste uteoppholdsareal (MUA) er satt til 25 m² per bolig.
Overbygde terrasser kan medregnes med inntil 10 m².
- 6.3.4. Av totalt lekeareal skal:
 - 5 m² lekeareal per bolig, eller
 - minimum 150 m², være på bakke-/ gatenivå. Øvrig lekeareal tillates plassert på takterrasser ol.
- 6.3.5. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal fylle kravene til universell utforming og ha trinnfri adkomst fra alle plan.
- 6.3.6. Areal for uteopphold og lek skal være ferdig opparbeidet, og felles grøntområder skal være tilrettelagt og opparbeidet før boliger kan tas i bruk.

6.4. Parkering

Parkeringsplass for bevegelseshemmede:

- skal anlegges på plan, fast flate.
- skal ha minimumsmål 4,5 m x 6,0 m (bredde x lengde), slik at bil med heis eller rampe får plass.
- merkes med skilt og med tilgjengelighetssymbol i flaten.

6.5. Miljøstasjoner

Miljøstasjoner skal:



- a) være lett tilgjengelig for levering av avfall
- b) ha tilstrekkelig plass foran nedkast til å manøvrere rullestol
- c) ha 1,6 m x 1,6 m manøvreringsflate for å kunne snu rullestol

6.6. Trafikkareal

Alle overganger mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal være uten høydeforskjell (maks 20 mm).

§ 7 – TRAFIKKREGULERENDE TILTAK OG PARKERINGS-BESTEMMELSER FOR BIL OG SYKKELPARKERING (pbl 12-7, 7)

7.1. Parkering

- 7.1.1. Parkering skal skje på egen tomt og/ eller i felles parkeringsanlegg:
 - a) for boliger regnes 1,5 biloppstillingsplass/ enhet
 - b) for eneboliger regnes 2,0 biloppstillingsplasser/ enhet
 - c) for kontor, forretning og bevertning 1,5 biloppstillingsplass/ 100 m²
 - d) for felt BFS1 regnes min. 1,4 og maks. 2 biloppstillingsplasser / enhet.
- 7.1.2. For tjenesteytere, næringsvirksomhet og flerbolighus skal i tillegg 5% av parkeringsplassene (minimum en parkeringsplass) være tilpasset bevegelsehemmede etter pkt 6.2, og være hensiktsmessig plassert nært hovedinngang..
- 7.1.3. Korttidsparkering for kunder til næringsvirksomhet kan plasseres på gateplan.
- 7.1.4. Det skal etterstrebtes å legge parkeringsarealer under bakkeplan.
- 7.1.5. Nedkjøringsramper til parkeringskjellere skal anlegges med oppvarming.
- 7.1.6. Areal for parkering skal være ferdig opparbeidet før bygninger/ boliger kan tas i bruk.
- 7.1.7. Det skal avsettes plass til tildekket sykkelparkering ved hovedinnganger til boliganlegg, eller i egen sykkelbod. For boliger regnes 2 plasser pr. boenhet.
- 7.1.8. For offentlige tjenesteytere og næringsvirksomhet skal det avsettes plass til sykkelparkering nær hovedinngang(-er) med et antall tilpasset bygningens bruk.

§ 8 – KRAV OM DETALJREGULERING (pbl 12-7, 11)

8.1. Krav om detaljregulering

- 8.1.1. Etter pbl §§12-3 og 12-7, 11, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for følgende områder:
 - a) B/F/K: områdene 1 - 4
 - b) BB: områdene 1 - 6
 - c) Offentlig tjenesteyting: områdene 1 – 4
- 8.1.2. Detaljreguleringsplan skal utarbeides i målestokk min 1:500
- 8.1.3. Detaljreguleringsplanen skal blant annet vise:
 - a) Hovedadkomst til området
 - b) Plassering av bebyggelse med adkomst (herunder felles adkomst)
 - c) Bebyggelsens høyde
 - d) Parkering for fastboende/ gjester/ kunder
 - e) Evt. areal for av- og pålessing
 - f) Plass til søppelkonteinere/ renovasjonsdunker
 - g) Støyskjerming
- 8.1.4. Tillatte byggehøyder fastsettes gjennom detaljregulering.
- 8.1.5. Det skal være følgende tetthet for områdene:
 - a) B/F/K-områdene: 6-8 boliger pr daa
 - b) BB-områdene: 4-5 boliger pr daaEndelig tetthet og utnyttelse fastsettes gjennom detaljregulering.
- 8.1.6. Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan etter gjeldende norm for Hå kommune.
- 8.1.7. Det skal redegjøres for
 - a) behovet for trafokiosker
 - b) plassering av trafokiosker
- 8.1.8. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner skal det redegjøres for håndtering av overvann. Overvann skal primært håndteres med tiltak på egen tomt, men det skal vurderes om det er nødvendig med øvrige kompensierende tiltak utenfor eiendommen.
- 8.1.9. Det skal utarbeides egne rekkefølgekrav til den enkelte detaljreguleringsplan.



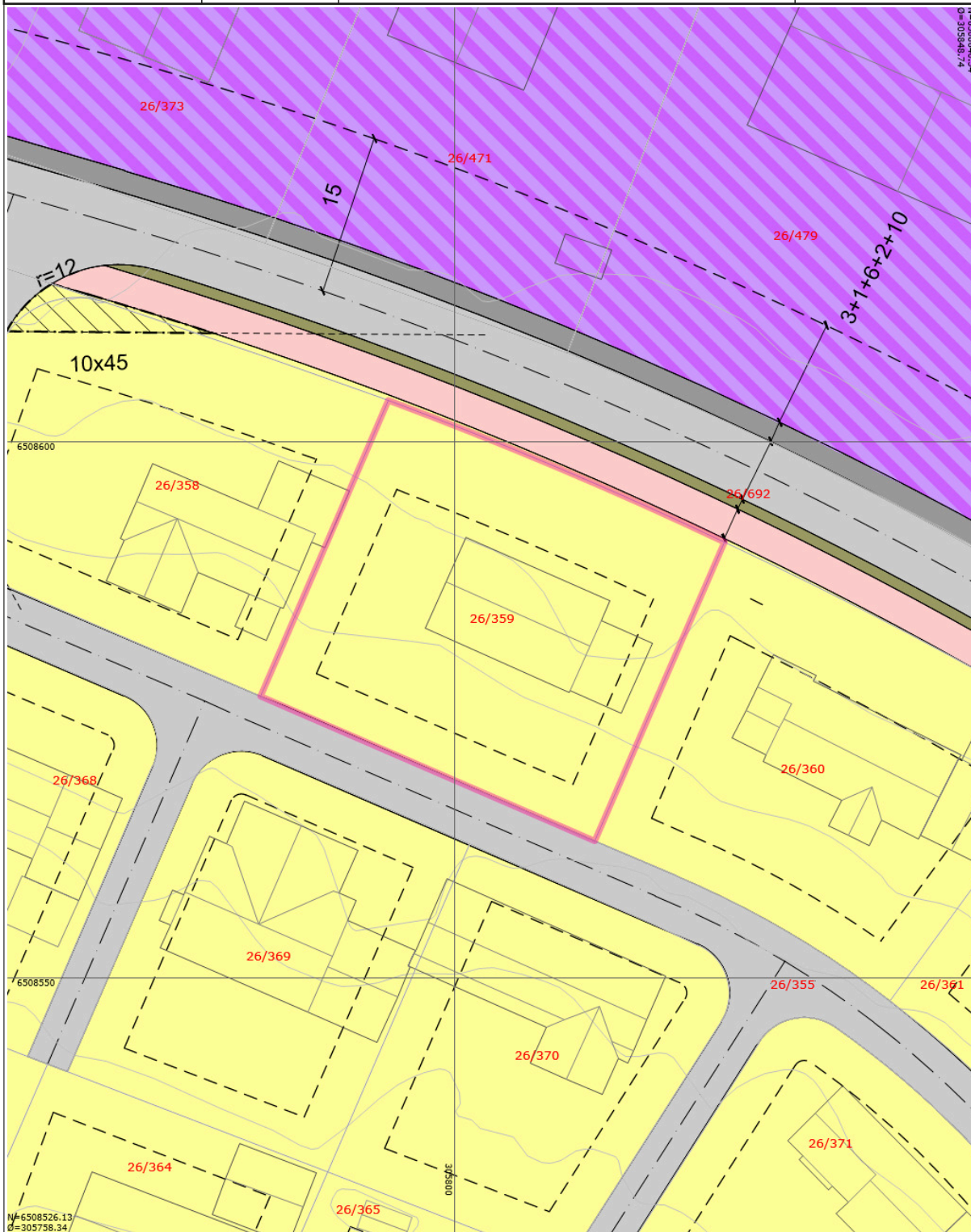
Hå kommune

Reguleringsplaner


























| | | | | |
|-------------|----------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 26 | Bnr: 359 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Fiolvegen 4 4365 NÆRBØ | | | |
| Annen info: | Bjorhaug, Nærbø øst, del 1 | | | |



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | |
|---|--|--|
| Matrikkelnummer |  Eiendomsgrense |  Bygningsdelelinje |
|  Bygningslinje |  Mønelinje |  TakoverbyggKant |
|  Taksprang |  Udefinert bygning |  Bygning |
|  Høydekurve |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  Eiendomsteig |
|  RpFormålgrense |  RpSikringGrense |  Byggegrense |
|  Regulert senterlinje |  Frisiktlinje |  Måle- og avstandslinje |
|  Frisikt |  Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |  Kontor/industri |
|  Kjøreveg |  Gang-/sykkelveg |  Annen veggrunn - tekniske anlegg |
|  Annen veggrunn - grøntareal | | |
|  Aktuell eiendom | | |



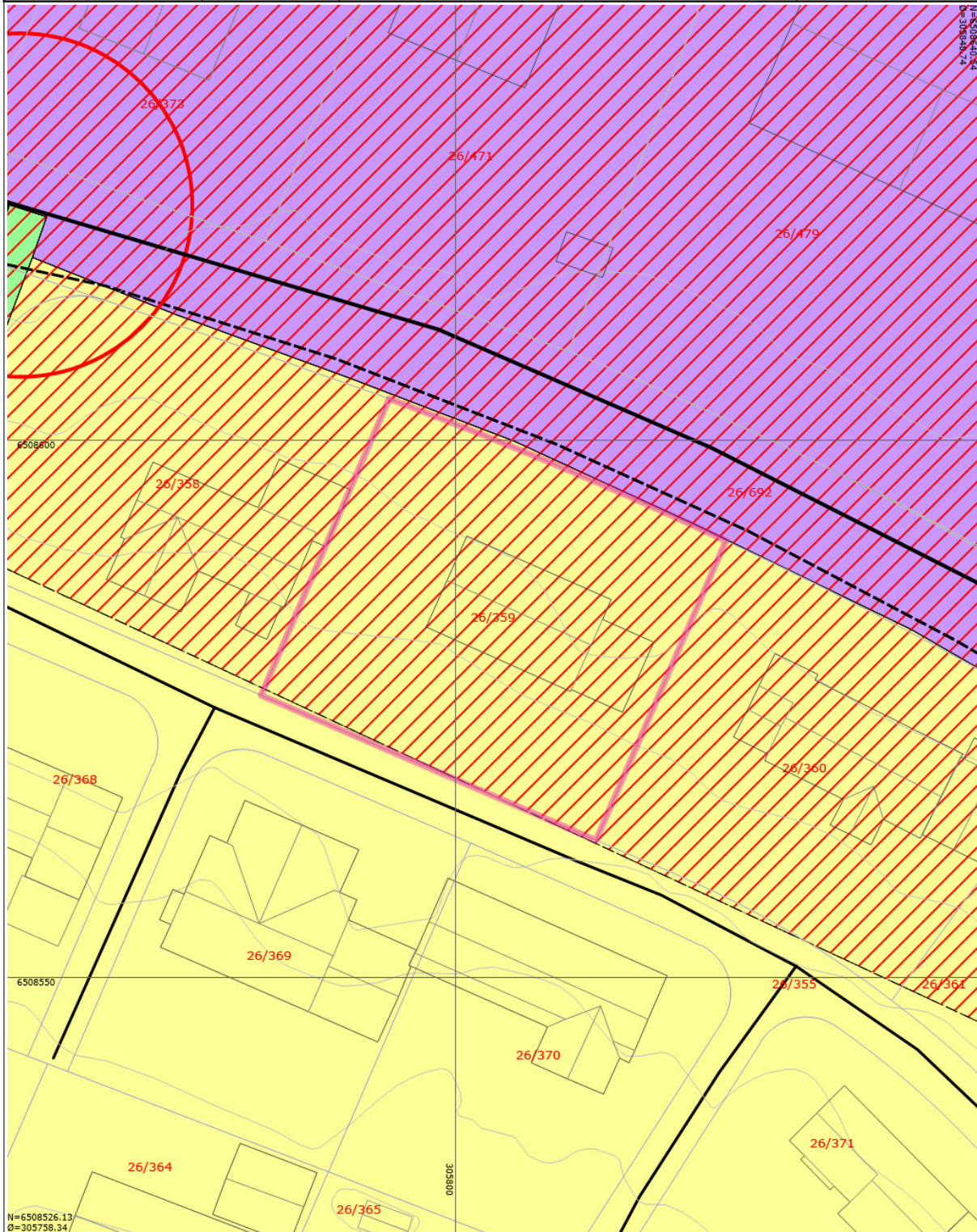
Hå kommune

Kommuneplan
























| | | | | |
|-------------|---------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 26 | Bnr: 359 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Fiolvegen 4 4365 NÆRBØ | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | |
|---|--|--|
| Matrikkelnummer |  Eiendomsgrense |  Bygningsdelelinje |
|  Bygningslinje |  Mønelinje |  TakoverbyggKant |
|  Taksprang |  Udefinert bygning |  Bygning |
|  Høydekurve |  KpOmråde kommuneplan gjeldende |  Eiendomsteig |
|  Hovedveg - På bakken - Nåværende |  Hovedveg - På bakken - Framtidig |  Samleveg - På bakken - Nåværende |
|  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |  Grense for arealformål |  Grense for faresoner |
|  Flomfare |  Boligbebyggelse |  Næringsvirksomhet |
|  Friområde |  KpOmråde | |
|  Aktuell eiendom | | |



Hå kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|--------------------------|
| 1119 - Hå kommune | 26 | 359 | 0 | 0 | Fiolvegen 4, 4365 N/ERBØ |

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|--------------------------------------|-----------------------|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) | 1027.84m ² |
| Flomfare | Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) | 1020.97m ² |

GJELDENDE REGULERING

| Ligger eiendommen i et regulert område? | | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|--|-----------------------|
| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | | |
| Ja | | | |
| 1119 1119C | Bjørhaug, Nærbø øst, del 1 (18.10.2012) | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | 1027.78m ² |

RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---------|---|
| 1119-1A | Detaljregulering for BB4, Bjørhaug, Nærbø øst (27.8.2012) |

BEBYGGELSESPÅN

| Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? | |
|---|----------|
| PLANID | Plannavn |
| Nei | |

REGULERING UNDER ARBEID

| Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? | |
|---|----------|
| PLANID | Plannavn |
| Nei | |

PLANFORSLAG

| Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? | |
|--|----------|
| PLANID | Plannavn |



Hå kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|--------------|------------|----------|----------------|---------------|------------|
| 1119 - Hå kommune | 26 | 359 | 0 | 0 | Grunneiendom | SOLHEIM 18 | Ja | 1036 | 1036 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrupper | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|------------|--|
| 02.09.1971 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6508596.09 Øst: 305795.44 System: EPSG:25832 |

FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|-----------------------|-----------------|----------------------|--------------|-------|----------------|--------------|
| Annen forretningstype | 27.12.2012 | 27.12.2012 | 12/2728 | | 25/195 | 0 |
| | | | | | 26/127 | 0 |
| | | | | | 26/358 | 0 |
| | | | | | 25/5 | 0 |
| | | | | | 26/359 | 0 |
| | | | | | 0/0 | 0 |
| | | | | | 26/530 | 0 |
| | | | | | 26/166 | 0 |
| | | | | | 26/355 | 0 |
| | | | | | 25/90 | 0 |
| | | | | | 26/84 | 0 |
| | | | | | 26/113 | 0 |
| | | | | | 26/264 | 0 |
| | | | | | 26/67 | 0 |
| | | | | | 26/284 | 0 |
| | | | | | 26/471 | 0 |
| | | | | | 24/43 | 0 |
| | | | | | 26/73 | 0 |
| | | | | | 26/692 | 0 |

| | | | | |
|-------------|------------|----------|---------|---------|
| | | | 26/129 | 0 |
| | | | 26/362 | 0 |
| | | | 25/3 | 0 |
| | | | 26/14 | 0 |
| | | | 26/169 | 0 |
| | | | 25/91 | 0 |
| | | | 26/666 | 0 |
| | | | 26/831 | 0 |
| | | | 26/151 | 0 |
| | | | 26/249 | 0 |
| | | | 26/734 | 0 |
| | | | 26/361 | 0 |
| | | | 25/92 | 0 |
| | | | 26/691 | 0 |
| | | | 26/356 | 0 |
| | | | 26/152 | 0 |
| | | | 25/106 | 0 |
| | | | 26/373 | 0 |
| | | | 26/908 | 0 |
| | | | 26/828 | 0 |
| | | | 26/479 | 0 |
| | | | 26/189 | 0 |
| | | | 26/862 | 0 |
| | | | 26/47 | 0 |
| | | | 26/357 | 0 |
| | | | 26/911 | 0 |
| | | | 26/117 | 0 |
| | | | 26/360 | 0 |
| | | Mottaker | 26/1183 | 13355.4 |
| | | | 26/20 | 0 |
| | | | 25/193 | 0 |
| Skylddeling | 02.09.1971 | Avgiver | 26/355 | -1036 |

| | | | |
|--|----------|--------|------|
| | Mottaker | 26/359 | 1036 |
|--|----------|--------|------|

| BYGNINGER | | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| Byggningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Byggningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
| 171531993 | Enebolig | Bolig | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |

| ADRESSER | | | | | | |
|-----------|-----------|---------|----------------|--|---------------------|--|
| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
| Fiolvegen | 4 | | | Nord: 6508583 Øst: 305808 System: EPSG:25832 | | SKOLEKRETS 4-BØ Postnummerområde 4365-NÆRBØ Kirkesokn 1-Nærbo Grunnkrets 205-Bjorhaug Tettsted 4571-Nærbo Stemmekrets 3-Nærbo |

| KOMMUNAL TILLEGGSDEL | | |
|----------------------|------------------------|-------------|
| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
| B-Bolig | M-Målebrevsnummer: 850 | |

| KULTURMINNER | | | | | |
|--------------|-----|-----------|----------|----------------------|------------------------------|
| Lokalitetnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |

| GRUNNFORURENSING | | | | | | |
|------------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|------------------------------|--------|
| Lokalitetnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |

| TEIGER | | | | | |
|--------|--|-----------|-------|----------------------------|--|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter | |
| 1036 | Nord: 6508596,09008114 Øst: 305795,44000649 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei | |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER | | | |
|-------------------------|----------------------|------------|--------|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Hå kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|
| 1119 - Hå kommune | 26 | 359 | 0 | 0 |

BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt | | | |
|--|-------------|------------|-------------|----------------|------------------|--------------------------|-------------------|--------------|-----|-----|-----|
| Enebolig | 171531993 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Representasjonspunkt | | | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettningstillatelse | Tatt i bruk | | | | |
| Nord: 6508583 Øst: 305805 System: EPSG:25832 | | | Nei | 1 | | | | | | | |
| Energikilder | | Oppvarming | | | | | | | | | |
| Bygningstatushistorikk | | Dato | | Registrertdato | | | Slettetdato | | | | |
| TB-Tatt i bruk | | 10.11.2006 | | | | | | | | | |
| Bolignr. | Type | Bruksareal | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | Fiolvegen 4 | 26 | 359 | 0 | 0 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt | | | | |
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | | | | |

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Hå kommune

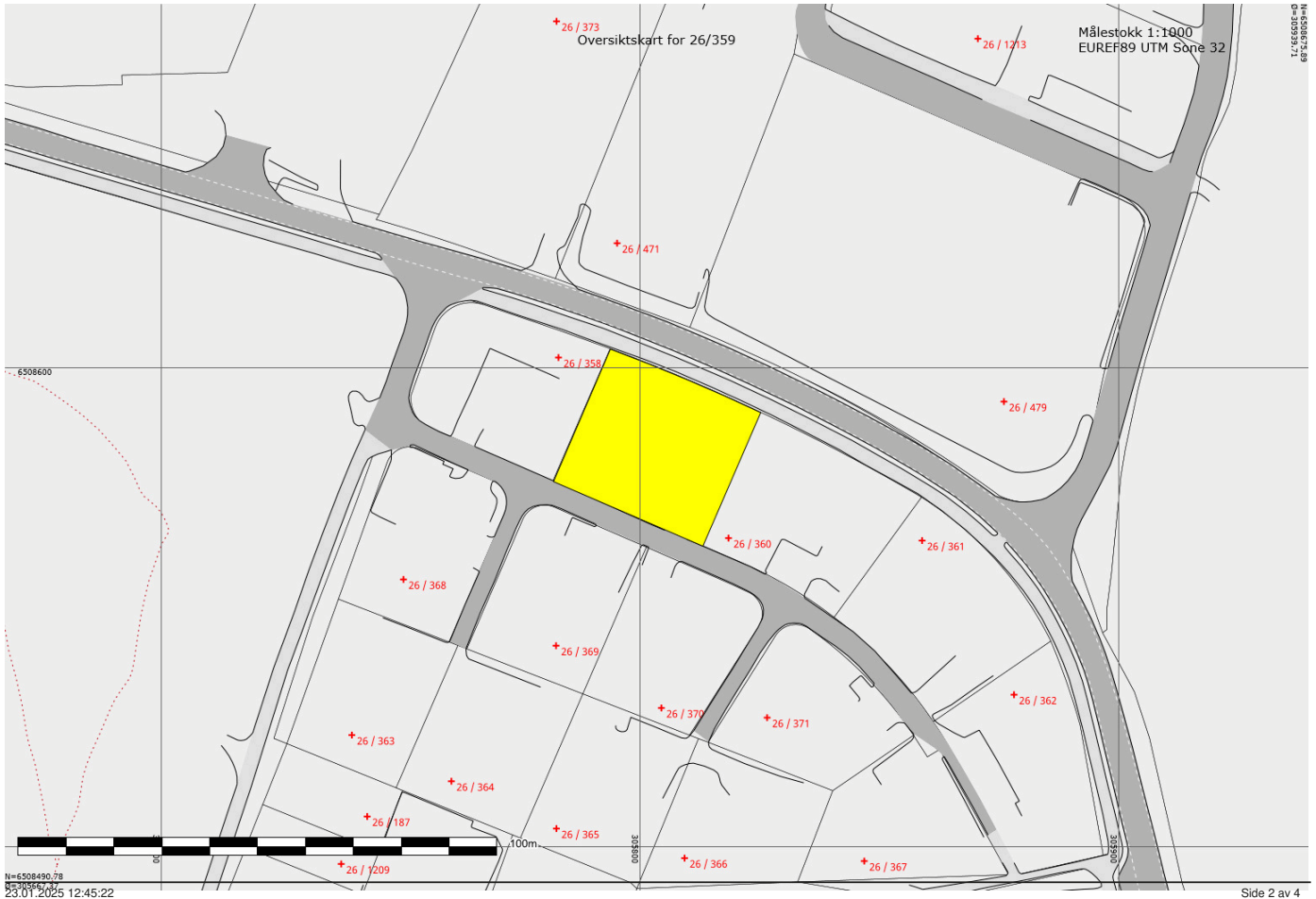
Eiendomskart

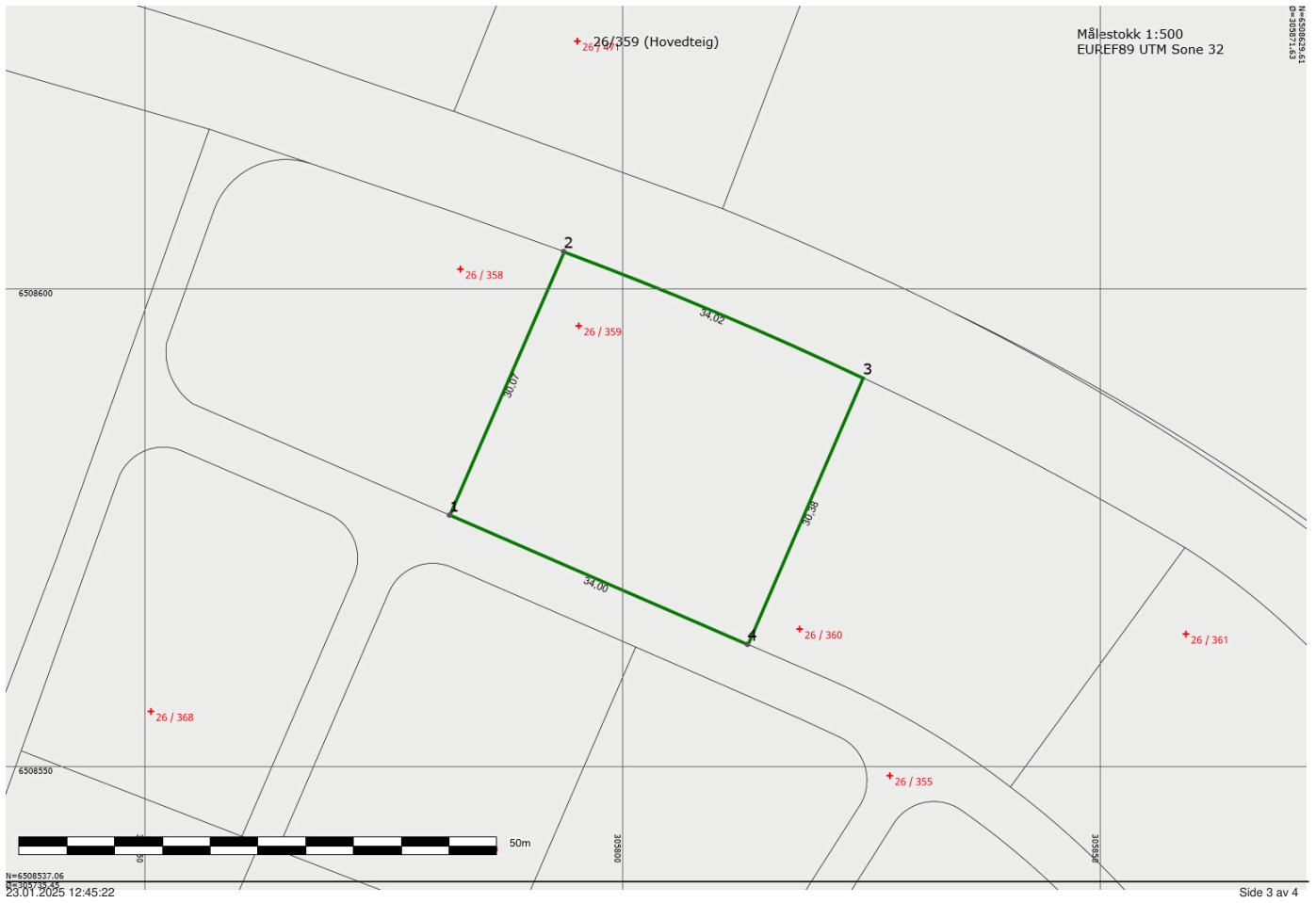
MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|
| 1119 - Hå kommune | 26 | 359 | 0 | 0 |

Orientering om eiendomskart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Eiendomskartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 1036,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6508596,09 Øst: 305795,44

Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------------------------|------------------------|----------------|-------------|--------|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | | | |
| 1 | 6508576,30 | 305781,90 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 30,07 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 2 | 6508603,89 | 305793,85 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpепunkt | 10 Terrengmålt | 14 | 400,02 |
| | | | 34,02 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 3 | 6508590,66 | 305825,18 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpепunkt | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 30,38 | Ikke hjelpelinje | | | |
| 4 | 6508562,78 | 305813,10 | Ikke spesifisert | Ukjent | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 34,00 | Ikke hjelpelinje | | | |



Hå kommune

Adresse Rådhusgata 8, 4360

Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 24.01.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 **Gardsnr.:** 26 **Bruksnr.:** 359

Adresse: Fiolvegen 4, 4365 NÆRBØ

Referanse: 1403250076

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Lars Nærland
Fiolvegen 4
4365 NÆRBØ

Deres ref.

Vår ref.
25/5362

Dato
10.02.2025

26/359 - Tilbakemelding på byggesøknad

Tiltak: Bruksendring av rom
Gnr./bnr.: 26/359
Tiltakshaver: Lars Nærland

Viser til mottatt søknad om bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel som er mottatt hos oss.

Ut ifra originaltegningene ser det ut som om det er gjort endring i forbindelse med bærende konstruksjon. Det følger av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav b og § 20-2 at dette er et søknadspiktig tiltak med krav om ansvarlig foretak. Før søknaden om bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel kan behandles videre, må det sendes inn søknad med ansvarsrett, samt gis tillatelse, for arbeidet som er gjort med bærende konstruksjon.

Med hilsen
Hå kommune

Celine Aarsland
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Nabolagsprofil

Fiolvegen 4 - Nabolaget Bjorhaug/Torland - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| Nærbø stasjon Linje L5 | 16 min | 1.2 km |
| AMFI Nærbø Linje 57 | 17 min | 1.2 km |
| Stavanger Sola | 35 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Bø skule (1-10 kl.) 469 elever, 30 klasser | 11 min | 0.8 km |
| Motland skule (1-7 kl.) 372 elever, 26 klasser | 24 min | 1.7 km |
| Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 331 elever, 26 klasser | 16 min | 1.1 km |
| Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 26 klasser | 16 min | 1.2 km |
| Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser | 16 min | 1.2 km |
| Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser | 11 min | 8.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------------|--------|
| Hå Kommune Bøvegen 16 | 6 min |
| Hå Kommune Vålandsvegen | 11 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

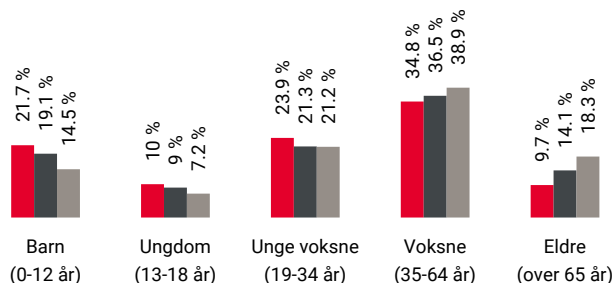
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Bjorhaug/Torland | 772 | 285 |
| Nærbø | 7 533 | 3 047 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Bjorhaug barnehage (1-5 år) 55 barn | 12 min | 0.8 km |
| Espira Skjeaberget barnehage (1-5 år) 75 barn | 18 min | 1.3 km |
| Preg barnehager Tryggheimvegen (1-5 år) 69 barn | 18 min | 1.3 km |


Dagligvare


| | | |
|--|--------|------|
| Kiwi Nærbø | 11 min | |
| Coop Mega Nærbø Post i butikk, PostNord | 13 min | 1 km |




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 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100



 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

Sport

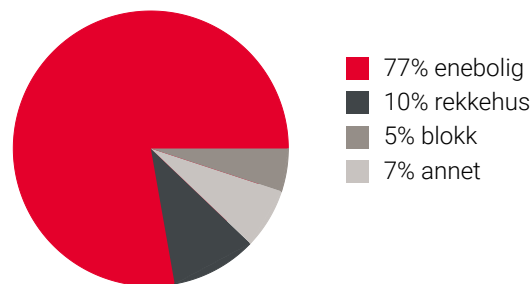
 Bø skule 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Nye Loen flerbrukshall 11 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.8 km

 Jæren Sportssenter 18 min 

 Gymmen 22 min 

Boligmasse



«Trygt, rolig, sentralt og fint.»

Sitat fra en lokalkjent

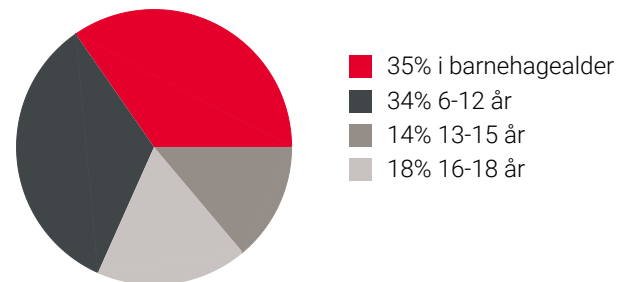


Varer/Tjenester

 AMFI Nærbø 20 min 

 Apotek 1 Heilo 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

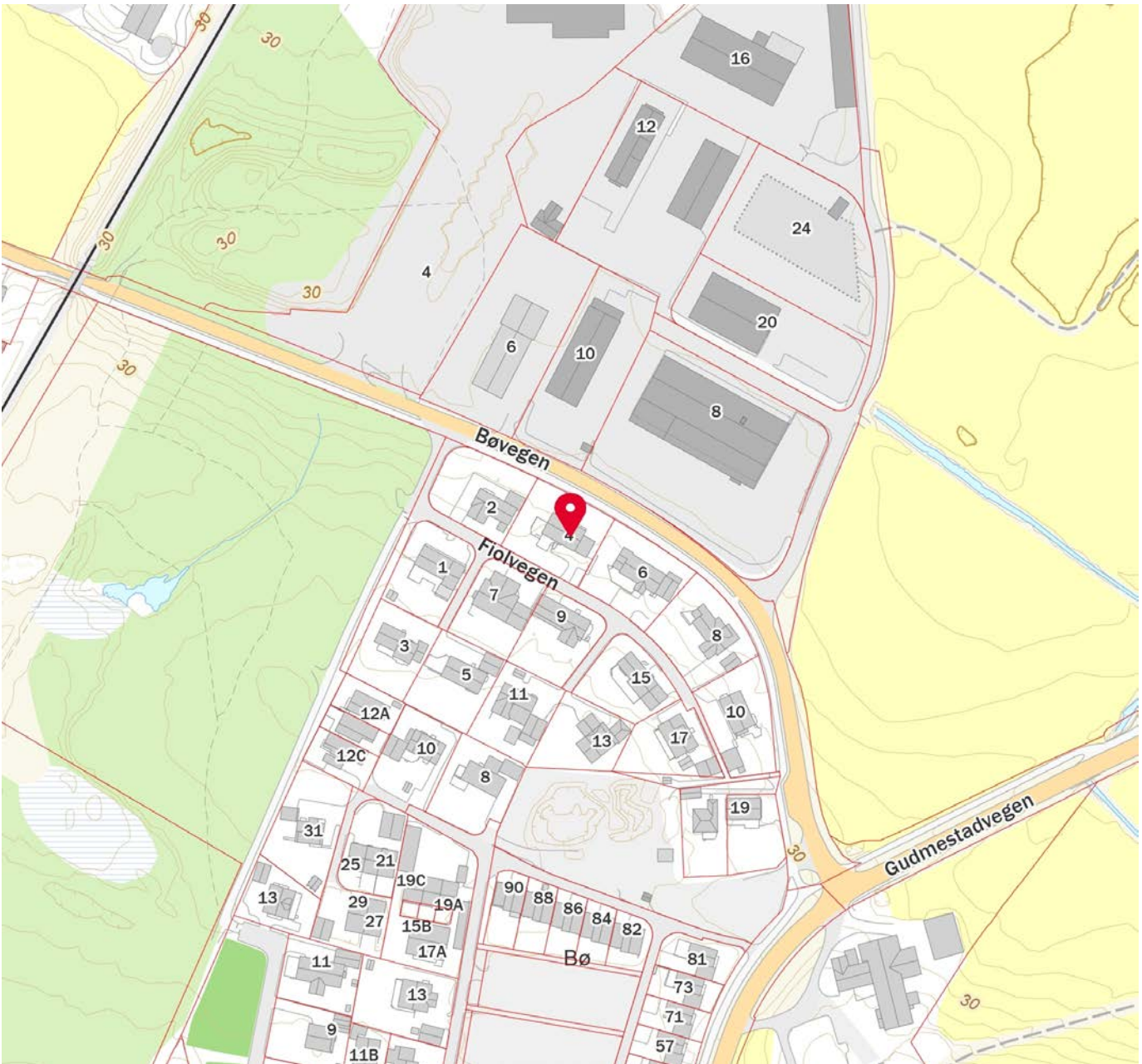
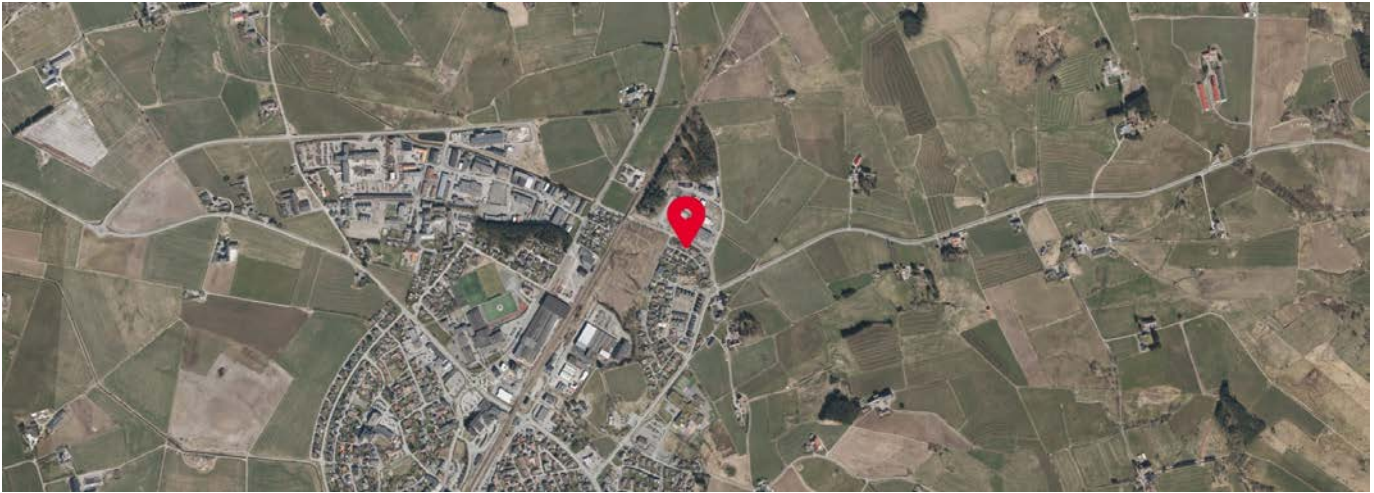


0% 43%

 Bjorhaug/Torland
 Nærbø
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 41% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 5% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fiolvegen 4
4365 NÆRBØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten EnåsenTelefon: 928 17 085
E-post: morten.enasen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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