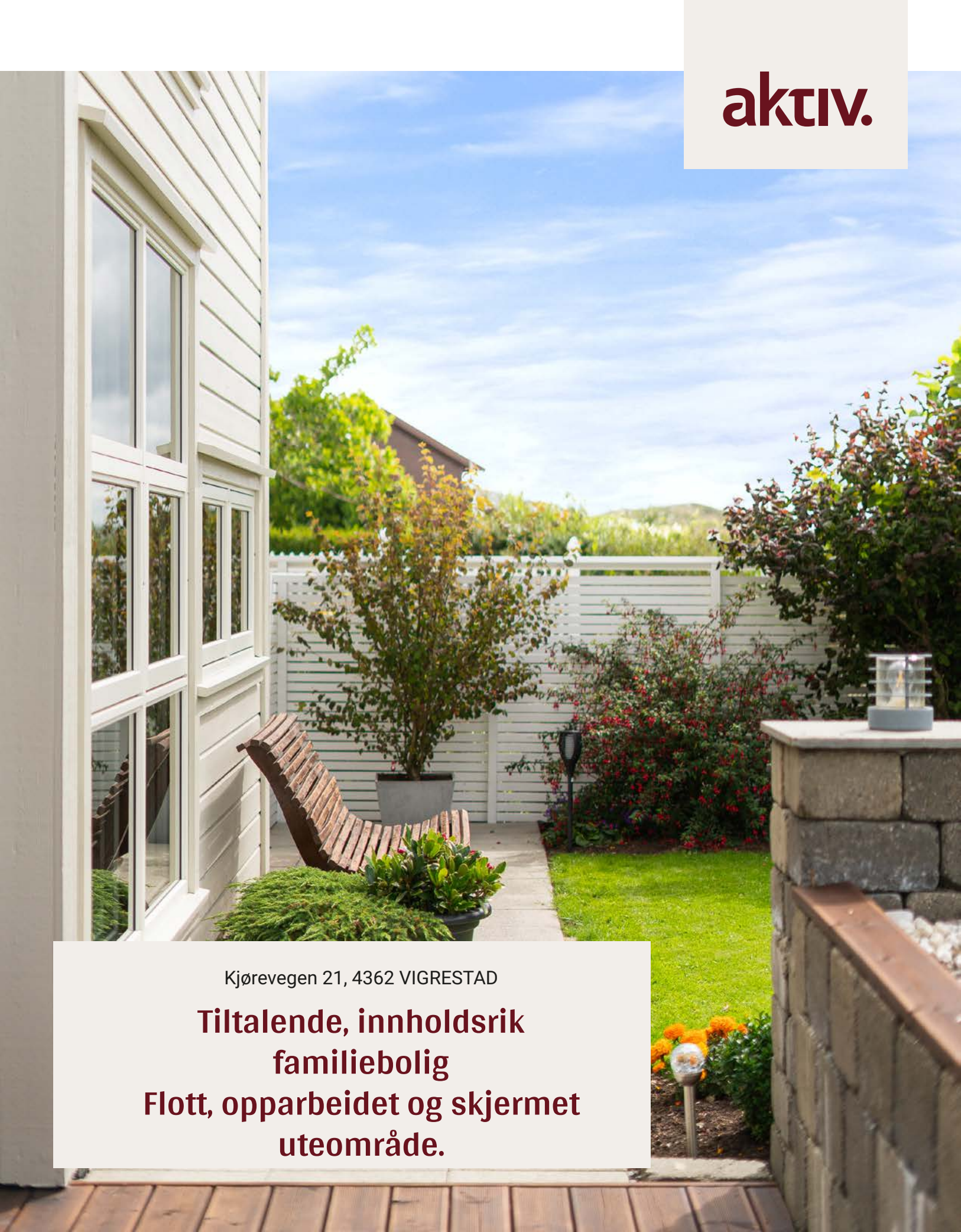




aktiv.

Kjørevegen 21, 4362 VIGRESTAD

**Tiltalende, innholdsrik
familiebolig
Flott, opparbeidet og skjermet
uteområde.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Selger: John Skretting
Astrid Skretting

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 185/244 kvm
Tomtstr.: 771 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 140
Oppdragsnr.: 1403250292

Attraktiv familiebolig med barnevennlig beliggenhet!

Velkommen til Kjørevegen 21!

Vi har gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen med barnevennlig og populær beliggenhet i Stokkalandsmarka. Gåavstand til barnehage. Uteområdet er laget slik at en har flere fine soner som gir god utnyttelse. Kort avstand til Haugstadskogen.

Innhold:

1.etg.: Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, hagestue, vaskerom/
bi-inngang og bod

2.etg.: Stue/gang, 4 soverom og bad

Garasje med loft.

Verdt å legge merke til!

- Godt innhold på en praktisk planløsning
- 4 soverom og 2 stuer
- Vedovn og varmepumpe
- Romslig kjøkken/allrom
- Solrik terrasse og hagestue
- El-billader og 3-fase i garasje
- Ekstra lagringsplass på loft i garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 59 m²

BRA totalt: 244 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, hagestue, vaskerom/bi-inngang og bod

BRA-e: 44 m² Garasje - 1. etasje

2. etasje

BRA-i: 78 m² Stue/gang, 4 soverom og bad

BRA-e: 15 m² Garasje - 2. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Terrasse

2. etasje

3 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Balkong. - 3 m² - TBA

Terrasse. - 29 m² - TBA

Utvendig bod. - 8 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

771 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med asfalt i oppkjørsel og grus i gårdsrom, terrasse, plen og diverse bed og busker.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i Stokkalandsmarka!

Vigrestad sentrum ligger ca. 2,7 km fra eiendommen og kan by på alt fra butikker, konditori og legesenter - til gode kollektivtransporttilbud som med en times intervall effektivt kan ta deg til Bryne, Sandnes, Stavanger eller mot Egersund.

Vigrestad har gode skole- og barnehage tilbud gjennom henholdsvis Stokkalandsmarka barnehage (umiddelbar nærhet), Vigrestad Skule (1-4 klassetrinn), Vigrestad storskule - som består av både barne- og ungdomskoletrinn (5-10 klasse) og Vigrestad barnehage.

Er du aktiv og ute etter friluftsliv og rekreasjon? Da er mulighetene mange. Kommunen har et godt utbygd nett av sykkelveier og tilbyr flotte naturopplevelser i et variert kulturlandskap - både på strand og i hei. Det finnes gode fiskemuligheter både i sjø og ferskvann; dersom du ønsker å prøve fiskelykken.

Det er kort vei til Brusand, kanskje Norges fineste sandstrand. Brusand er den sørligste av jærstrendene med gode bademuligheter om sommeren.

Veien er heller ikke lang til Haugstadskogen som består av flere løyper som veksler mellom turvei og skogstier.

Er man involvert i idrett er det flere gode tilbud i nærområdet. Vigrestad Idrettsklubb kan tilby både utendørs og innendørsaktiviteter i form av fotball, håndball, friidrett og ikke minst et eget velutstyrt treningssenter - som sikrer et variert og godt tilbud for både store og små.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

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

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av Duo Takst AS v/ Kåre Vatland

Innhold

1.etg.: Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, hagestue, vaskerom/bi-inngang og bod

2.etg.: Stue/gang, 4 soverom og bad

Garasje med loft.

Standard

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere Kjørevegen 21. En tiltalende og innholdsrik familiebolig med gjennomgående god standard. Uteområdet er laget slik at en har flere fine soner som gir god utnyttelse. En kjekk eiendom som passer godt for de fleste.

Lysmalt entre/gang/bi-inngang med skyvedørsgarderobe til å henge fra seg yttertøy. Flis på gulv med varme. Tilgang til gjestewc og bod til ekstra lagring ifra gangen.

Romslig stue med store vindusflater og god plass romslig sofa og spisebord. Utgang til terrasse. Vedovnen varmer godt på kalde høstkvelder.

Stort kjøkken med innredning i kirsebær med skap til tak og laminat benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Praktisk øy hvor hele familien kan hjelpe til med matlagingen. Varmepumpen sørger for behagelig temperatur året rundt. Utgang til en kjekk hagestue som kan brukes året rundt.

Herlig vaskerom/bi-inngang som er praktisk for de aller fleste.

I andre etasje finner en 4 gode soverom, hvorav to av disse har god plass til dobbeltseng. Det ene brukes i dag til kontor.

Stort, flislagt bad utstyrt med toalett, badekar, dusj og innredning med servant og speil.

Lofstuen blir det naturlige samlingspunktet for ungdommen i hus.

Parkering i romslig garasje med port og plass til verksted. El-billader er installert og 3-fase er lagt inn. Oppe på loftet har en et isolert rom som kan brukes til lagring eller det en måtte ønske. Tilgang via utvendig trapp.

Velkommen til visning!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: 15 stk

DRENERING

Oppsummering

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

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

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

Ikke synlig grunnursplast, varierende praksis ved denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Balkong er tekket med papp fra 2016. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Det er tegn til utettheter i tekkingen og ny papp må påregnes montert.

Terrasse og rekkverk balkong fremstår i god stand, stedvis noe tørkesprekker.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

- Terrassedører og balkongdør henger, stedvis iring og korrodering i hengsler/beslag.
 - Svelling i vindusforinger på soverom 2. etasje sør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. Ukjent om dette skyldes lekkasje eller inndrev av nedbør når vindu står i luftestilling.
 - Det er benyttet konte skruer ved innfesting av nye glasslister. Disse ligger ikke plant med list. Ingen registrert følgeskade.
 - Enkelte vinduer gliper i ramme og er noe strie å betjene, påregnelig med justering, samt bedre innfestning.
- Det ble ikke videre registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av beslag og hengsler.

Skifte av skadet vindusforing på soverom 2. etasje sør, nærmere kontroll av årsak.

RENNER OG NEDLØP

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

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

Anbefalte tiltak

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

TAKKONSTRUKSJON

Oppsummering

"klemte" luftespalter på loft, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

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

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen riper, svelling i skjøter.

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

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet.

Merknader innvendig:

-Noe nedbøy i gulv i hagestue, dette skyldes trolig utilstrekkelig trykkfasthet av undergulv. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis krakelering i tapet, noe avskalling på soverom 2. etasje sørø

TOALETTROM

Oppsummering

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Iring på vanntilførsel til toalett, ingen registrerte lekkasjer.

-Ujevn laminat omliggende toalett, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberør og vanntilførsel til toalett, ingen registrerte lekkasjer.
- 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.

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av vanntilførsel til toalett.

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

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

VARMESENTRAL

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2005), 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.

-Korrodering i utedel på balkong.

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering

-Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.

-Manglende fast tilkobling.

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.

Montere fast tilkobling for å tilfredsstille dagens krav.

VENTILASJON

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal

opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Merknad:

- Ulyd i aggregat, anbefaler nærmere kontroll av ventilasjon teknikker.
- Noe iring/korrodering i aggregat, dette skyldes trolig kondensering.
- Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

VÅTROM: 2.ETASJE - BAD

Oppsummering av overflater

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerhet vil være ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.
- Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt.
- Noe missfaring i fuger i dusj, dette skyldes trolig manglende lokal fall.
- Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus konstruksjonen.
- Det er ikke benyttet elastiske fuger i innvendige hjørner, riss/sprekk i fuger.
- "Bom", hulrom under enkel fliser i skråtak, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal tetting omliggende avløpsrør under servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader:

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler.

VÅTROM: 1. ETASJE - VASKEROM/BI-INNGANG

Oppsummering av overflater

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerhet vil være ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.

- Det er manglende membran omliggende utslagsvask, ift.

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere fuktsikker sjikt bakenforliggende utslagsvask, vannuttak for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG-IU: 1 stk

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

El-anlegget har stedvis blitt oppgradert mellom 2013 -2023. Samsvarserklæringer byggeår og oppgraderinger fremvist.

- Strømtilførsel overliggende balkongdør anbefales bedre sikret.

- Misfarging omliggende vegg spotter i stue 2. etasje.

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.

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

Forhold som har fått TG3: 2 stk

YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
- Mindre drens/luftespalter over vannbord dette øker fuktbelastningen, ingen registrert følgeskade.
- Utvendig kledning er stedvis spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker fuktbelastningen på treverket.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Registrert svelling i mdf plate og variable fuktverdier i gulv omliggende stikkontakt i hagestue nord, anbefaler nærmere kontroll/utbedring av yttervegg. Tg:3.

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

Nærmere kontroll/utbedring av registrert fukt i yttervegg/gulv i hagestue.

Bedre ventilering og drenering omliggende vinduer og dører.

Justere/supplere musetetting.

UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

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.

Parkering

I egen garasje ellers i eget gårdsrom. El-billader er installert.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1861218

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Varmepumpe

Ved

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 15 213

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter 1. termin 2025 Kr 7.617,21 Kommunale avgifter 2. termin 2024 Kr 7.596,19

Formuesverdi primær

Kr 1 172 172

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 688 687

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 140 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Tinglyst 11.05.2004 Dokumentnr. 4220 Bestemmelse om gjerde

Tinglyst 23.03.2004 Dokumentnr. 2614 Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:107 Bnr:16

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på enebolig og garasje datert 11.04.2006

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.04.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan Stokkalandsmarka boligområde (27.11.1986) Plan Id 1119 966

Kommuneplan: Boligbebyggelse Hå Kommuneplan 2024 - 2036

Bebyggelsesplan - Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL: NEI

Regulering under arbeid - Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen: NEI

Planforslag - Eksisterer det planforslag som berører eiendommen:

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (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))

118 600 (Omkostninger totalt)
134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 827 300 (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 118 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim
Partner / Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

19.08.2025

Velkommen til Kjørevegen 21

presentert av Anne Kristine Undheim v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Eiendommen ligger flott til i Stokkalandsmarka!





Uteområdet er laget slik at en har flere fine soner som gir god utnyttelse.

Terrassen ut ifra stuen er delvis overbygd.





Overbygget og den store markisen gjør at man kan nyte flere dager ute



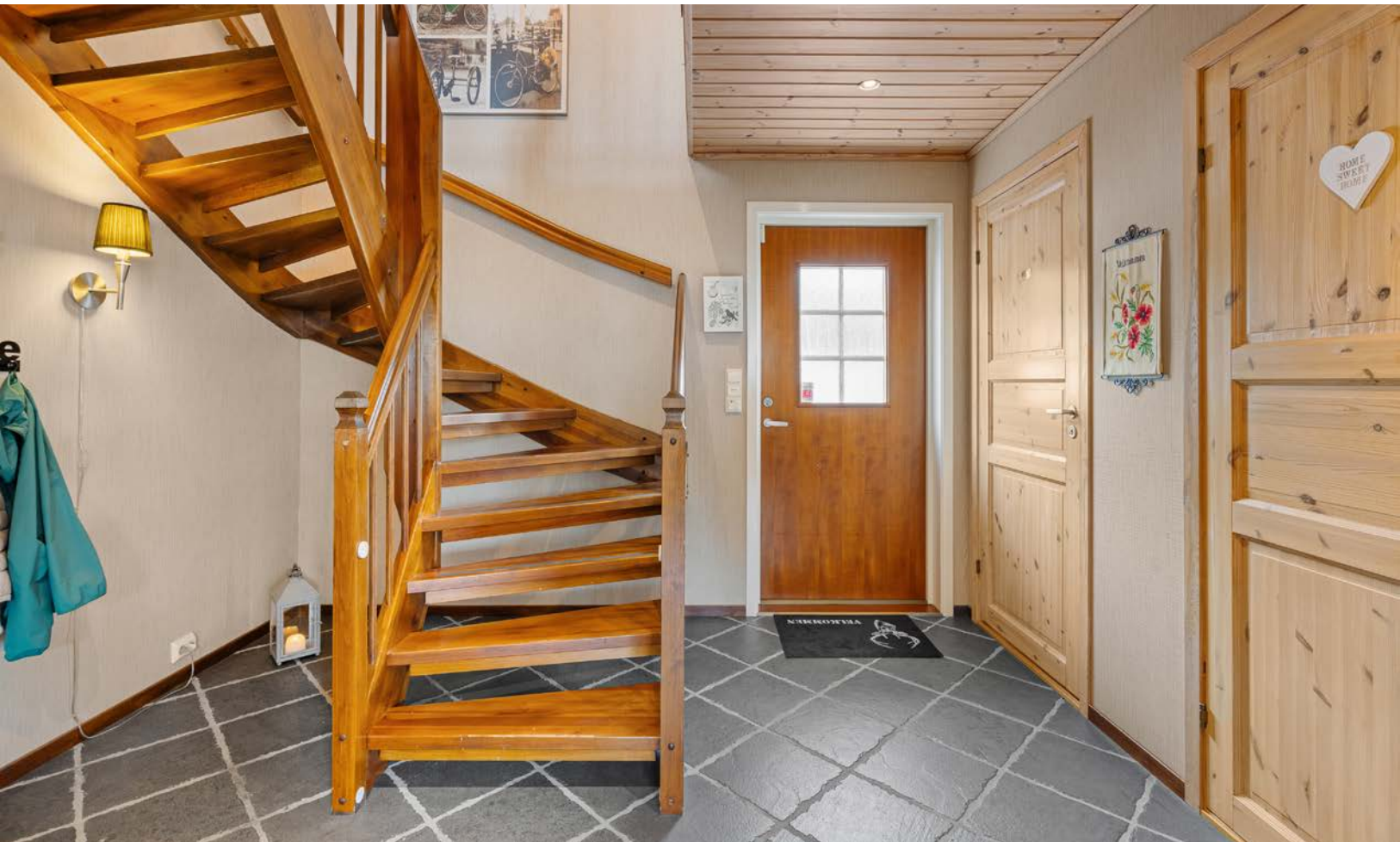
Flott terrasse med royalimpregnerte bord.

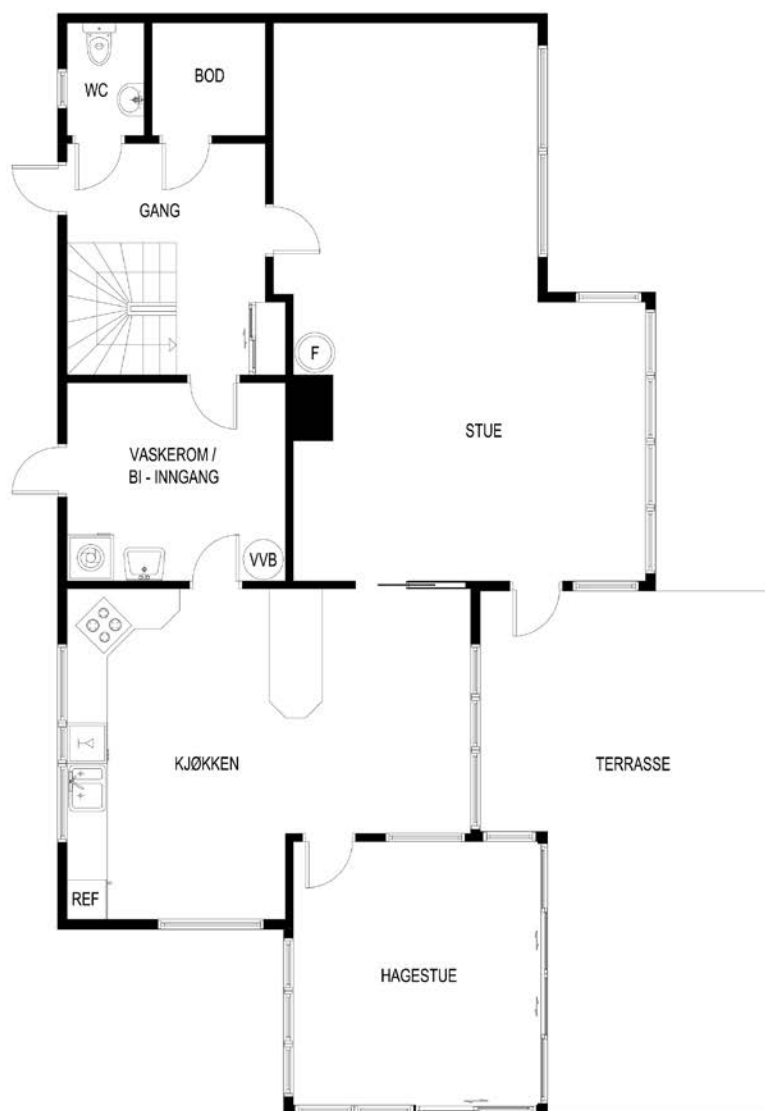




1. etasje

aktiv.





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



Innbydende gang med fliser og varme i gulv. God plass til ytterklær i skyvedørgarderobe.



Flott stue med flere innredningsmuligheter.



Sofakroken blir det naturlige samlingspunktet.



God plass til både sofagruppe og spisebord.





De store vindusflatene slipper inn mye naturlig lys.



Huset har både vedovn og varmepumpe til oppvarmingskilder.

Flott kvalitetskjøkken med
skap til tak.

Integrert platetopp og ovn.

God skap og benkeplass.

Kjøkken/allrom med
utgang til hagestue.













Gjestewc



Bod til oppbevaring.

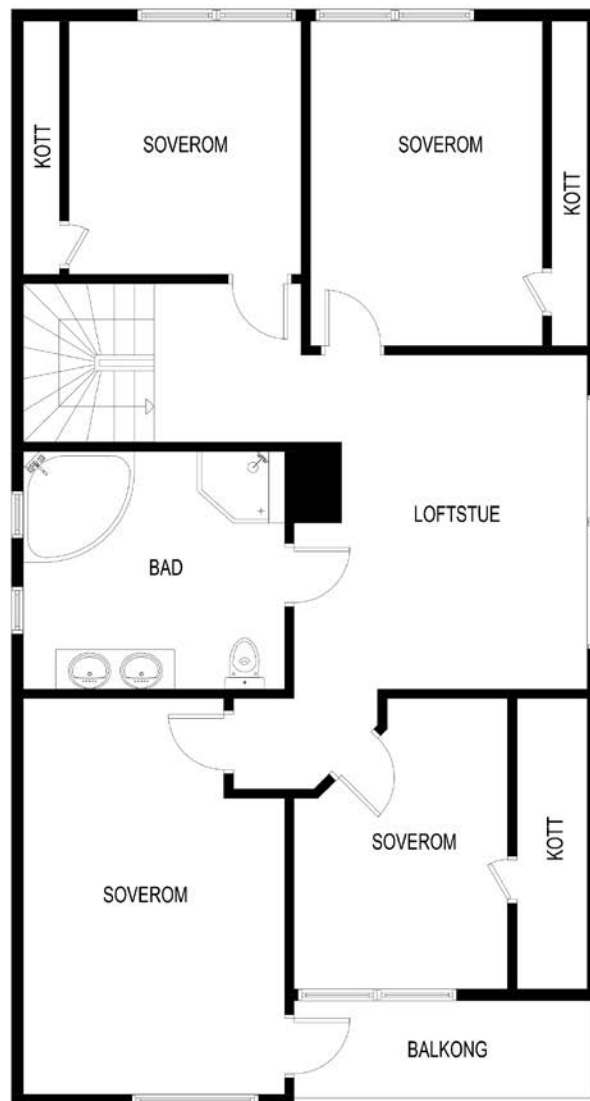


Herlig vaskerom/bakgang

2. etasje

aktiv.





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Utgang til balkong.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4 brukes idag som kontor.



Lofstue av god størrelse og fin utsikt.





Pent bad med fliser på gulv og vegg.



Badet er utstyrt med dusj, hjørnekar, wc, lys innredning med servant og speil.



Parkering i stor garasje. El-billader.



Eget verksted i garasjen.



Rom på loft til ekstra lagring eller hva en måtte ha behov for. Utvendig trapp.

Uteområdet

aktiv.





Kort vei til Haugstadskogen
som består av flere løyper
som veksler mellom turvei og
skogstier.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250292	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Astrid Skretting	John Skretting
Gateadresse	
Kjørevegen 21	
Poststed	Postnr
VIGRESTAD	4362
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	1861218

Document reference: 1403250292

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: AS, JS

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rensing ventilasjonsanlegg 2020

Arbeid utført av

Villa Ventilasjon Rens

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec 11KW

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bøcon har planlagt og bygget terrasse-stue i 2016

Arbeid utført av

Bøcon, Team Refsnes, Mesterbygg Bryne

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250292

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250292

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Skretting	5c16b705401099317285cc 38ab4f04f6bd347f1b	04.07.2025 19:39:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Skretting	8e6929e8cee0d5456e59 19cbaefba1739a66df66	04.07.2025 19:41:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250292

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

Kjørevegen 21 4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

BRA: 244 m²

BRA-i: 185 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

15

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33846>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
- Mindre drens/luftespalter over vannbord dette øker fuktbelastningen, ingen registrert følgeskade.
- Utvendig kledning er stedvis spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker fuktbelastningen på treverket.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Registrert svelling i mdf plate og variable fuktverdier i gulv omliggende stikkontakt i hagestue nord, anbefaler nærmere kontroll/utbedring av yttervegg. Tg:3.

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

Nærmere kontroll/utbedring av registrert fukt i yttervegg/gulv i hagestue.

Bedre ventilering og drenering omliggende vinduer og dører.

Justere/supplere musetetting.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

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.

Ikke synlig grunnursplast, varierende praksis ved denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

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.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong er teknet med papp fra 2016. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Det er tegn til uttetheter i tekningen og ny papp må påregnes montert.

Terrasse og rekkverk balkong fremstår i god stand, stedvis noe tørkesprekker.

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

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

-Terrassedører og balkongdør henger, stedvis iring og korrodering i hengsler/beslag.

-Svelling i vindusforinger på soverom 2. etasje sør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. Ukjent om dette skyldes lekkasje eller inndrev av nedbør når vindu står i luftestilling.

-Det er benyttet konte skruer ved innfesting av nye glasslister. Disse ligger ikke plant med list. Ingen registrert følgeskade.

-Enkelte vinduer glier i ramme og er noe strie å betjene, påregnelig med justering, samt bedre innfestning. Det ble ikke videre registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av beslag og hengsler.

Skifte av skadet vindusforing på soverom 2. etasje sør, nærmere kontroll av årsak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

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

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

"klemte" luftespalter på loft, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

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

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen riper, svelling i skjøter

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

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet.

Merknader innvendig:

-Noe nedbøy i gulv i hagestue, dette skyldes trolig utilstrekkelig trykkfasthet av undergulv. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis krakelering i tapet, noe avskalling på soverom 2. etasje sørøst

Toalettrom

Oppsummering

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Iring på vanntilførsel til toalett, ingen registrerte lekkasjer.

-Ujevn laminat omliggende toalett, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør og vanntilførsel til toalett, ingen registrerte lekkasjer.

-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.

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av vanntilførsel til toalett.

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

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2005), 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.

-Korrodering i utedel på balkong.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

- Berederen er over 20 år har usikker rest levetid.
- Manglende fast tilkobling.

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.

Montere fast tilkobling for å tilfredsstille dagens krav.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Merknad:

- Ulyd i aggregat, anbefaler nærmere kontroll av ventilasjon teknikker.
 - Noe iring/korrodering i aggregat, dette skyldes trolig kondensering.
 - Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.
-

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerhet vil være ivarettatt med oppbrett av membran i dørterskel.
- Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Funksjon ivarettatt.
- Noe missfaring i fuger i dusj, dette skyldes trolig manglende lokal fall.
- Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus konstruksjonen.
- Det er ikke benyttet elastiske fuger i innvendige hjørner, riss/sprekk i fuger.
- "Bom", hulrom under enkel fliser i skråtak, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal tetting omliggende avløpsrør under servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader:

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler.

Våtrom: 1.etasje - Vaskerom/bi-inngang

Oppsummering av overflater

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerhet vil være ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.
- Det er manglende membran omliggende utslagsvask, ift.

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere fuktsikker sjikt bakenforliggende utslagsvask, vannuttak for vaskemaskin.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder.

El-anlegget har stedvis blitt oppgradert mellom 2013 -2023. Samsvarserklæringer byggeår og oppgraderinger fremvist.

- Strømtilførsel overliggende balkongdør anbefales bedre sikret.
- Misfarging omliggende vegg spotter i stue 2. etasje.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.7.2025

Rapportdato
18.8.2025

Hjemmelshavere

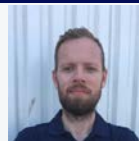
Navn: **Astrid Skretting**
Navn: **John Skretting**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjørevegen 21, 4362 Vigrestad**
Kommunenr: **1119** Gårdsnr: **107** Bruksnr: **140** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2005 - lht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Hagestue oppført. (Bøcon)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig m/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	78	78	0	0	3
1. etasje	107	107	0	0	29
Garasje - 2 .etasje	15	0	15	0	0
Garasje - 1. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	244	185	59	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	78	78	0	Stue/gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	107	104	3	Entre/gang, wc, stue/spisestue, kjøkken, hagestue og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje - 2 .etasje	15	0	15		Loftsrom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Garasje - 1. etasje	44	0	44		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	244	182	62		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong. - 3 m2 - TBA

Terrasse. - 29 m2 - TBA

Utvendig bod. - 8 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. 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. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Eier opplyser at bolig er oppført på fjell.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen spesielle avvik registrert på synlig del av mur. Merknad: Stag kan med fordel ipusses.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse oppgradert i senere tid.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkong er tekket med papp fra 2016. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Det er tegn til utettheter i tekkingen og ny papp må påregnes montert.	
Terrasse og rekkverk balkong fremstår i god stand, stedvis noe tørkesprekker. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Skiftet vinduer i 2. etasje utført av Team Refsnes i 2020.

Skiftet vinduer i stue 1. etasje utført av Mesterbygg Bryne i 2024.

Store deler av glass lister skiftet til aluminium i 2020.

Konferer med eier for nærmere informasjon.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

-Terrassedører og balkongdør henger, stedvis iring og korrodering i hengsler/beslag.

-Svelling i vindusforinger på soverom 2. etasje sør, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. Ukjent om dette skyldes lekkasje eller inndrev av nedbør når vindu står i luftestilling.

-Det er benyttet konte skruer ved innfesting av nye glasslister. Disse ligger ikke plant med list. Ingen registrert følgeskade.

-Enkelte vinduer gliper i ramme og er noe strie å betjene, påregnelig med justering, samt bedre innfestning.

Det ble ikke videre registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av beslag og hengsler.

Skifte av skadet vindusforing på soverom 2. etasje sør, nærmere kontroll av årsak.



6.5 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg av hagestue. Eier opplyser at kledning har blitt jevnlig malt gjennom årene, senest 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-3	
Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal stand iht. alder. Merknader: -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm. -Mindre drengs/luftespalter over vannbord dette øker fuktbelastningen, ingen registrert følgeskade. -Utvendig kledning er stedvis spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker fuktbelastningen på treverket. -Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. -Registrert svelling i mdf plate og variable fuktverdier i gulv omliggende stikkontakt i hagestue nord, anbefaler nærmere kontroll/utbedring av yttervegg. Tg:3. 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	
Nærmere kontroll/utbedring av registrert fukt i yttervegg/gulv i hagestue. Bedre ventilering og drenering omliggende vinduer og dører. Justere/supplere musetetting.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	



6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Merknader:

- Klemte lufteskuffer.
- Musefeller på loft.

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

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

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.	
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
"klemte" luftespalter på loft, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.	

6.9 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje med stedvis noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen riper, svelling i skjøter

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

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet.

Merknader innvendig:

-Noe nedbøy i gulv i hagestue, dette skyldes trolig utilstrekkelig trykkfasthet av undergulv. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis krakelering i tapet, noe avskalling på soverom 2. etasje sørø

6.12 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

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

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum og bunnplate under vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering, samt montere dampetting.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

-Stedvis riss i fuge, bom i flis over benkeplate, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.13 Lovlighet

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

6.14 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. - Iring på vanntilførsel til toalett, ingen registrerte lekkasjer. - Ujevn laminat omliggende toalett, ingen registrert fukt ved overflatemåling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler.	

6.15 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje, stedvis noe spenninger.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknader: - Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra antatt byggeår. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør og vanntilførsel til toalett, ingen registrerte lekkasjer. -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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av vanntilførsel til toalett. Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.18 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?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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-IU

Elektriske anlegget med varierende alder.
 El-anlegget har stedvis blitt oppgradert mellom 2013 -2023. Samsvarserklæringer byggeår og oppgraderinger fremvist.
 -Strømtilførsel overliggende balkongdør anbefales bedre sikret.
 -Misfarging omliggende vegg spotter i stue 2. etasje.

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

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

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

6.19 Varmesentral



Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utedel flyttet i forbindelse med tilbygg av hagestue.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmpumpe luft til luft, (produksjonsår 2005), 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. -Korrodering i utedel på balkong.	

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom/bi-inngang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
300L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
-Berederen er over 20 år har usikker rest levetid. -Manglende fast tilkobling. 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.
Montere fast tilkobling for å tilfredsstille dagens krav.

6.21 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rens av ventilasjon i 2020 - Villa Ventilasjon Rens	
Når var siste service på anlegget?	
2020	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Merknad:

- Ulyd i aggregat, anbefaler nærmere kontroll av ventilasjon teknikker.
- Noe iring/korrodering i aggregat, dette skyldes trolig kondensering.
- Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnise, badekar, toalett, og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 30 mm fall fra topp terskel til topp slukrist under badekar.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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? Ja

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerhet vil være ivarettatt med oppbrett av membran i dørterskel.
- Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling. Funksjon ivarettatt.
- Noe missfaring i fuger i dusj, dette skyldes trolig manglende lokal fall.
- Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vindus konstruksjonen.
- Det er ikke benyttet elastiske fuger i innvendige hjørner, riss/sprekke i fuger.
- "Bom", hulrom under enkel fliser i skråtak, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
 Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal tetting omliggende avløpsrør under servant. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, badekar, toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. Merknader: -"Treg" oppsamling av vann i sisternen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventiler.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.23 Våtrom: 1.etasje - Vaskerom/bi-inngang



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, fordeler skap for vann, sentralstøvsuger, vannmåler, stoppekran, sikringsskap og ventilasjons aggregat.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 25 mm fall fra topp terskel til gulv ved slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Merknader: - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerhet vil være ivarettatt med oppbrett av membran i dørterskel. - Det er manglende membran omliggende utslagsvask, ift. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Montere fuktsikker sjikt bakenforliggende utslagsvask, vannuttak for vaskemaskin. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran delvis ført under klemring. Membran kommentert under overflater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler, stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i normal stand 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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Øvrig: Støttemur, utvendig trapp, platting

Beskrivelse
Støttemur oppført i naturstein. -Manglende rekkverk på deler av mur. 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. -Manglende håndløper til utvendig trapp. -Svinnriss i plate ved entre.

6.25 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje.

Merknad:

-Sprekk i fuge, bom i øvre skifer fliser i stue 1. etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Heldekke pipebeslag omliggende skorstein over tak, ingen registrerte avvik fra bakkeplan eller ved besiktelse i stue 2. etasje.



6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert trehvit utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Skyvedør mellom kjøkken og stue tilslutter karm skjevt, mellom entre/stue tar i karm, mindre justering er påregnelig.
- Enkelte terskler kan med fordel understøttes.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betongblokker, og yttervegg/grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/hedløp i Aluminium.

Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Svinnriss i stedstøpt gulv.
- Stag i grunnmur er ikke ipusset.
- Det er ikke benyttet musetetting.
- Noe mangelfull ventilering av rom og tak, bedre luftutveksling anbefales.
- Trapp til 2. etasje er ikke barnesikret i trinn, samt håndløper på vegg mangler. Noe lav høyde i nedre del av trapp.
- Begynnende korrodering i sidedør 1. etasje.
- Pvc dør 2. etasje 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.



6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

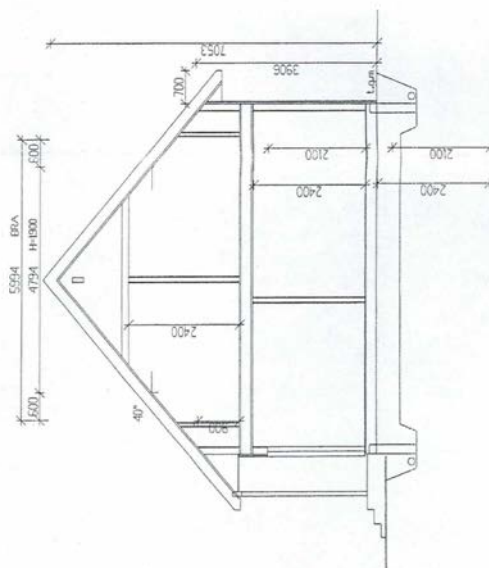
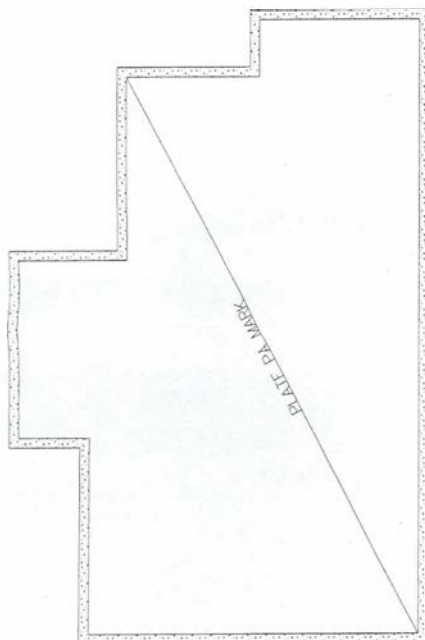
Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

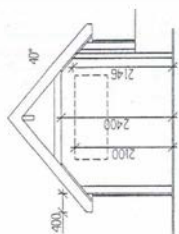
HÅ KOMMUNE	
Sak	Løpnr.
Saksbeh.	U. utt. g
07 JUNI 2004	
Artikkode	Avskr.



SNITT A-A



SMITH B-B



Hälskömmune

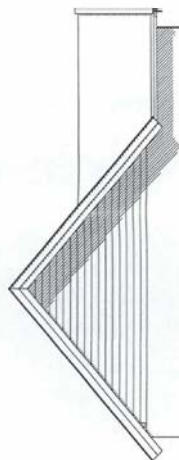
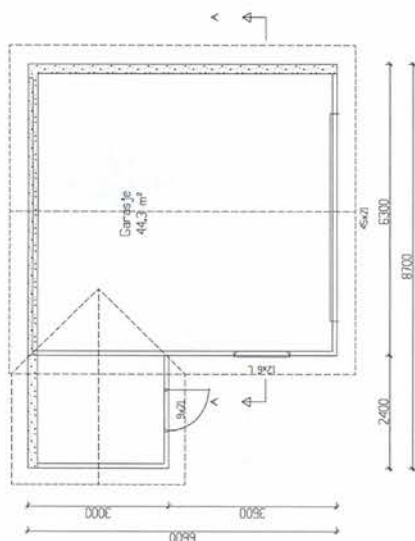
Tilakshever : Alf Kenneth Høegstad		Målestokk	Tegn AMH	Dato 15.06.2002
Byggetegns : Stokkelandsmarka 1.99		1:100	Type	
Kommune :	Gr. : Bv.:	Dek : møds	Tegn: TB 2/4	293
Utbygger :		Akklekt : TEAM BYGG	Sidger :	
		Tegning :		



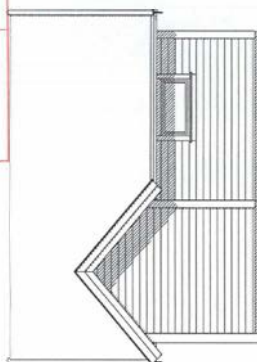
Storg135, 4140 Bryne
 Selveies, 41N Sandnes Tlf:50767859 Fax:50767859
 Kongsrudveien 10, 4140 Bryne Tlf:50767859 Fax:50767859

KLEPP
 **PROSJEKTERING AS**
 (O) Tegn, utarbeide, bygge og oppfølge

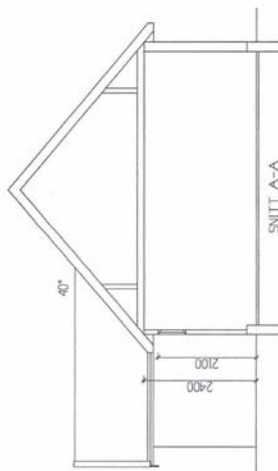
HÅ KOMMUNE	
Sak	Lapset.
Saksbeh.	07 JUNI 2004
Arkivkode	Arkiv.



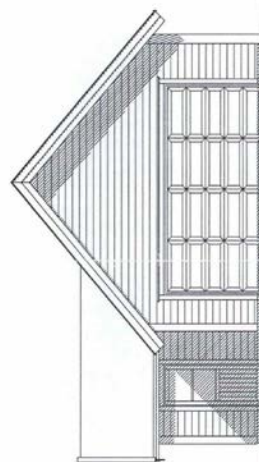
Fasade mot vest



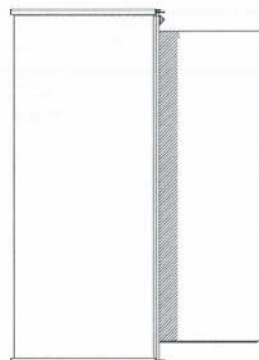
Fosode mot ser



SNITT A-A



For more information, visit www.pearsoncmg.com



Fasade mot nord

Hå kommune

Denne tegning er grunnlag for tillatelse

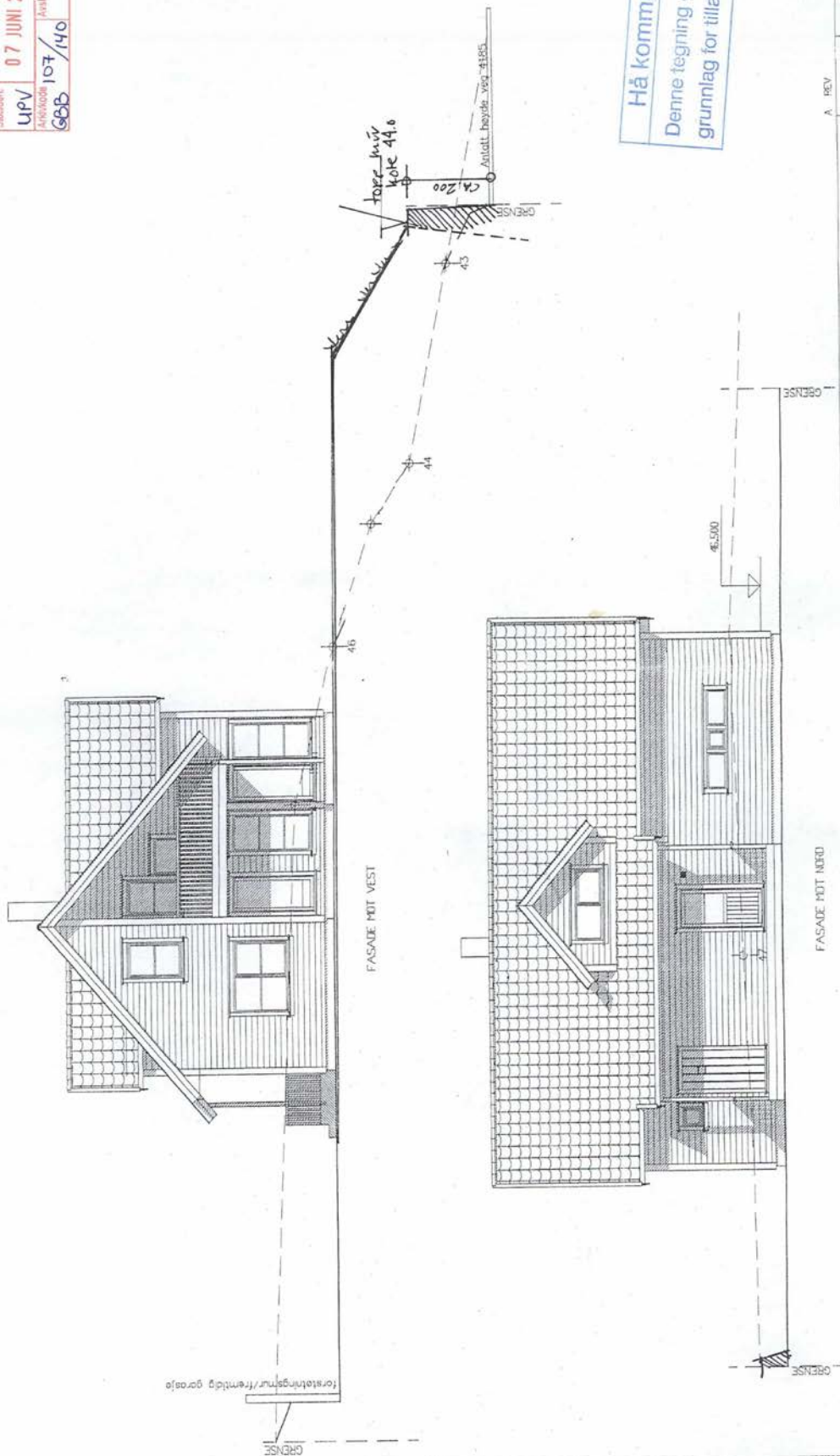
Tilakshever : Alf Kenneth Haugstad		Målestokk	Tegn.LOS	Dato 04.05.2004
Byggeplass : Stokkelandsmarka 199		1:100	Type GARASJE	
Kommune : HA	Gr.: Brz.	Disk : GARASJ.Tegnr.2		
Utbygger :		Arkitekt :		
		Sølgjer :		
		Tegning :		



Storg.35, 1540 Bryne Tlf:57706278 Faks:57706271
 Solheim, 4100 Sandnes Tlf:51607600 Faks:51607601
 © Team Bygg AS. All rights reserved.

VEDL. E-1

HÅ KOMMUNE	
Saks. 04/1386-9	Løpnr. 11126/04
Saksbeh.	Løpnr. 5
UPV	07 JUNI 2004
ARKIVNØR	Arkiv.
GBB	107/140



A REV		10.03.2004	105
Tittel: Alf Kenneth Høegstod		Tegn. AMH	Dato 15.06.2002
Byggeklasse: Stokkelandsmarka T99		Målestokk	1:100
Kommune: HÅ		Type	Tegnr. TB 2H - 293
Utbygger:		Dek. mads	Tegnr. TB 2H - 293
		Arkitekt	TEAM BYGG
		Solger	
		Tegner	



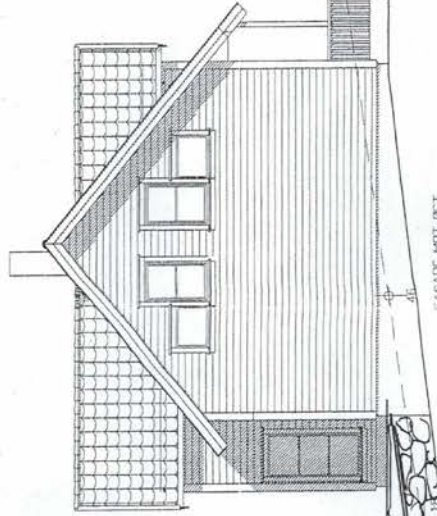
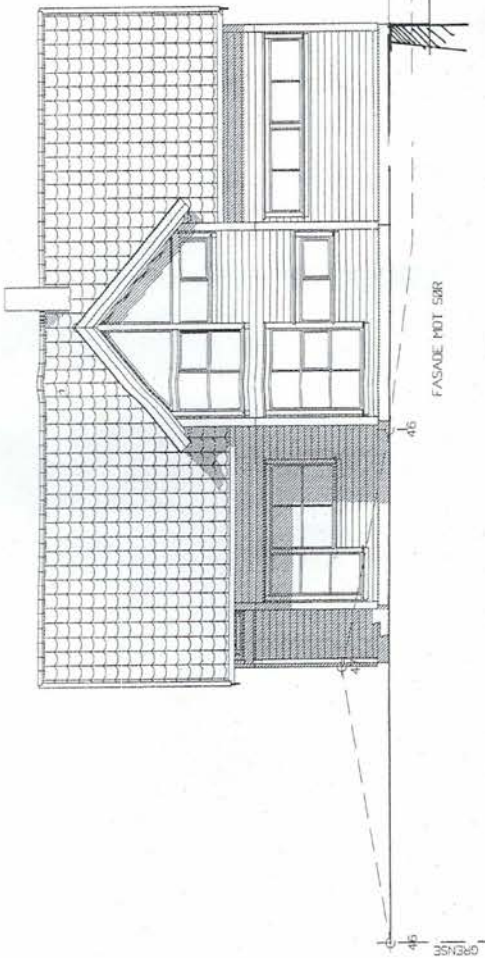
Storg. 4340 Bryne Tlf. 57777777
Svein. 436 Svein. Tlf. 57777777
Kontor. 436 Svein. Tlf. 57777777

KLEPP

PROSJEKTERING AS
© Ingeniør og landskapsarkitekt AS

ver. e.2

HÅ KOMMUNE			
Sak	Løpnr.		Utf. 8
Saksbeh.	07 JUNI 2004		
Ansøker	Avsk.		



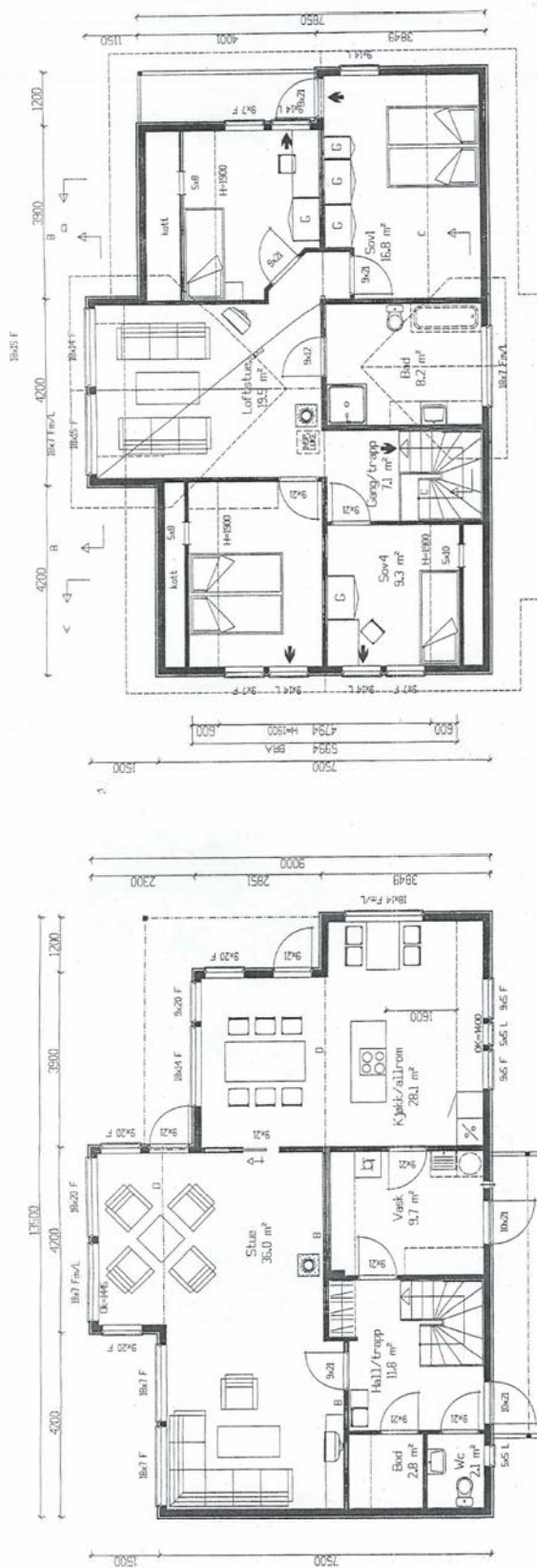
Hå kommune
Denne tegning er
grunnlag for tillatelse

Tilskrevet : Alf Kenneth Haugstad		A	REV.	30.03.2004	lære
Byggesaks : Stokkelandsmarka T 99		Målestokk	100	Tegn.lære	Dato 29.03.2004
Kommune : HÅ		Type	100	Type	
Utbygger :		Dsk. : mod.	Tegnr. : TB 214 - 293	Dsk. : mod.	
		Gr. :	Br. :	Tegnr. : TEAM BYGG	
		Sjølgt :			
		Tegnr. :			
		KLEPP PROSJEKTERING AS			
		Storgt. 43, 4340 Byene TILSTØTTEHÅNNA			
		Sjølgt. 43, 4340 Sandness TILSTØTTEHÅNNA			
		Kommunestyret, 4340 Byene TILSTØTTEHÅNNA			
		(C) Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett			

TEAM BYGG

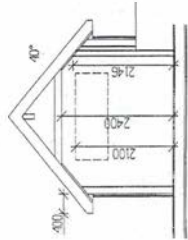
Storgt. 43, 4340 Byene TILSTØTTEHÅNNA
Sjølgt. 43, 4340 Sandness TILSTØTTEHÅNNA
Kommunestyret, 4340 Byene TILSTØTTEHÅNNA

VEDL E.3



HÅ KOMMUNE		
Sak	Utsatt	Utsatt
Saksbeh.	07 JUNI 2004	
Adressat	Brevst.	

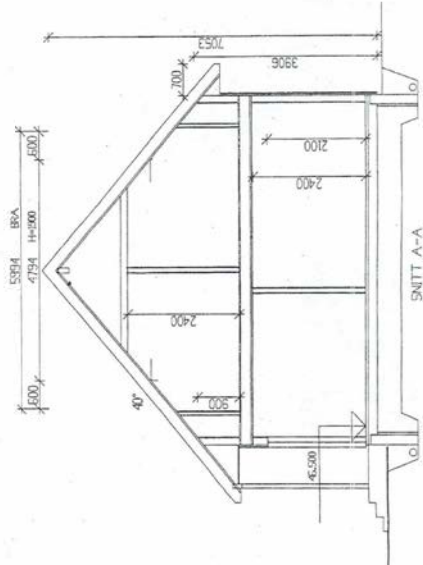
Hå kommune
Denne tegning er
grunnlag for tilatelse



SNITT C-C



SNITT B-B



SNITT A-A

Tilskjeder: Alf Kenneth Haugstad		A. REV	30.03.2004	Rev
Byggesjess: Stokkelandsmarka 1.99		Målestokk	1:100	Dato 15.06.2002
Kommune: HÅ		Type	293	
Utbygger:		Dis. mod	TEAM BYGG	
Byggr:		Artikkel	TEAM BYGG	
Byggr:		Selger		

BRA	92.90
Hovetplan	85.20
Eligplan	176.10
Sum 1 m²	

BYA = 115

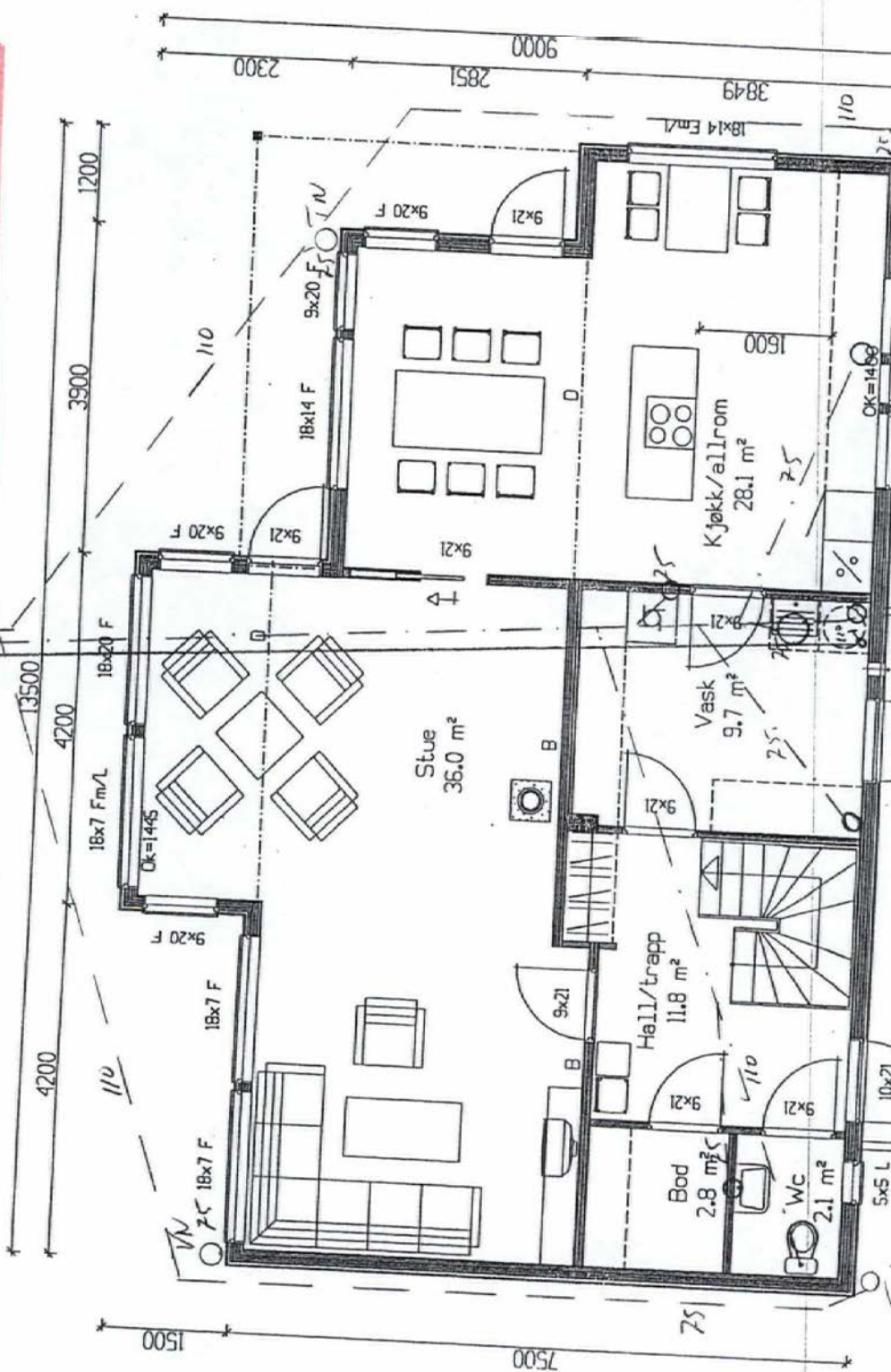
TEAM BYGG

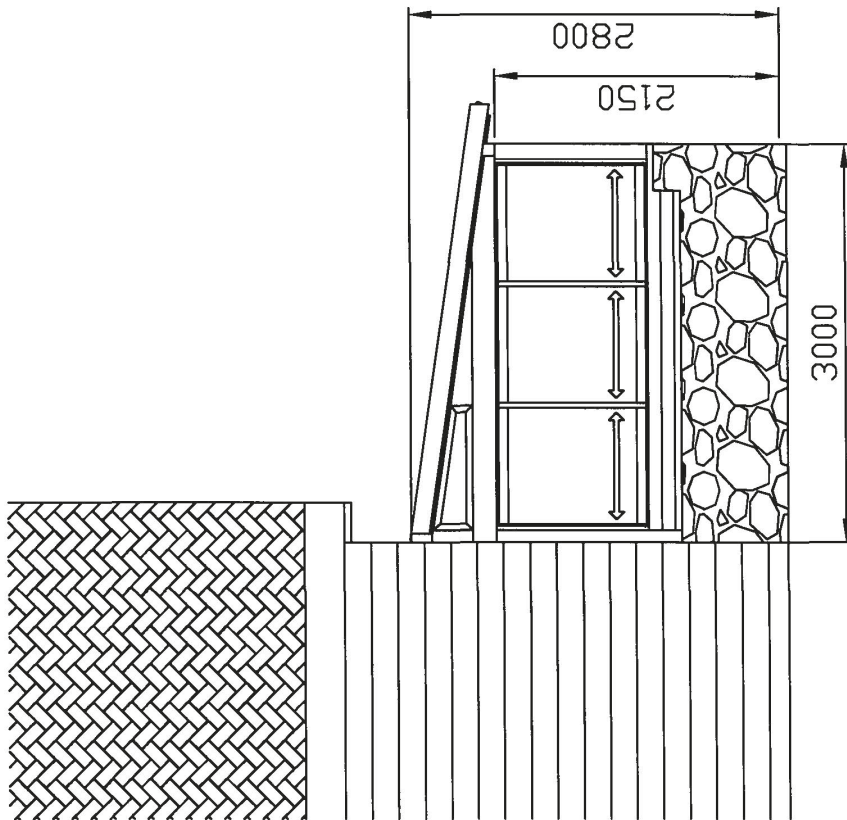
Storviksveien 4348 Brønnøysund
Sjøløvsveien 4348 Brønnøysund
Kontaktnummer: 4700 74747474

KLEPP
PROSJEKTERING AS

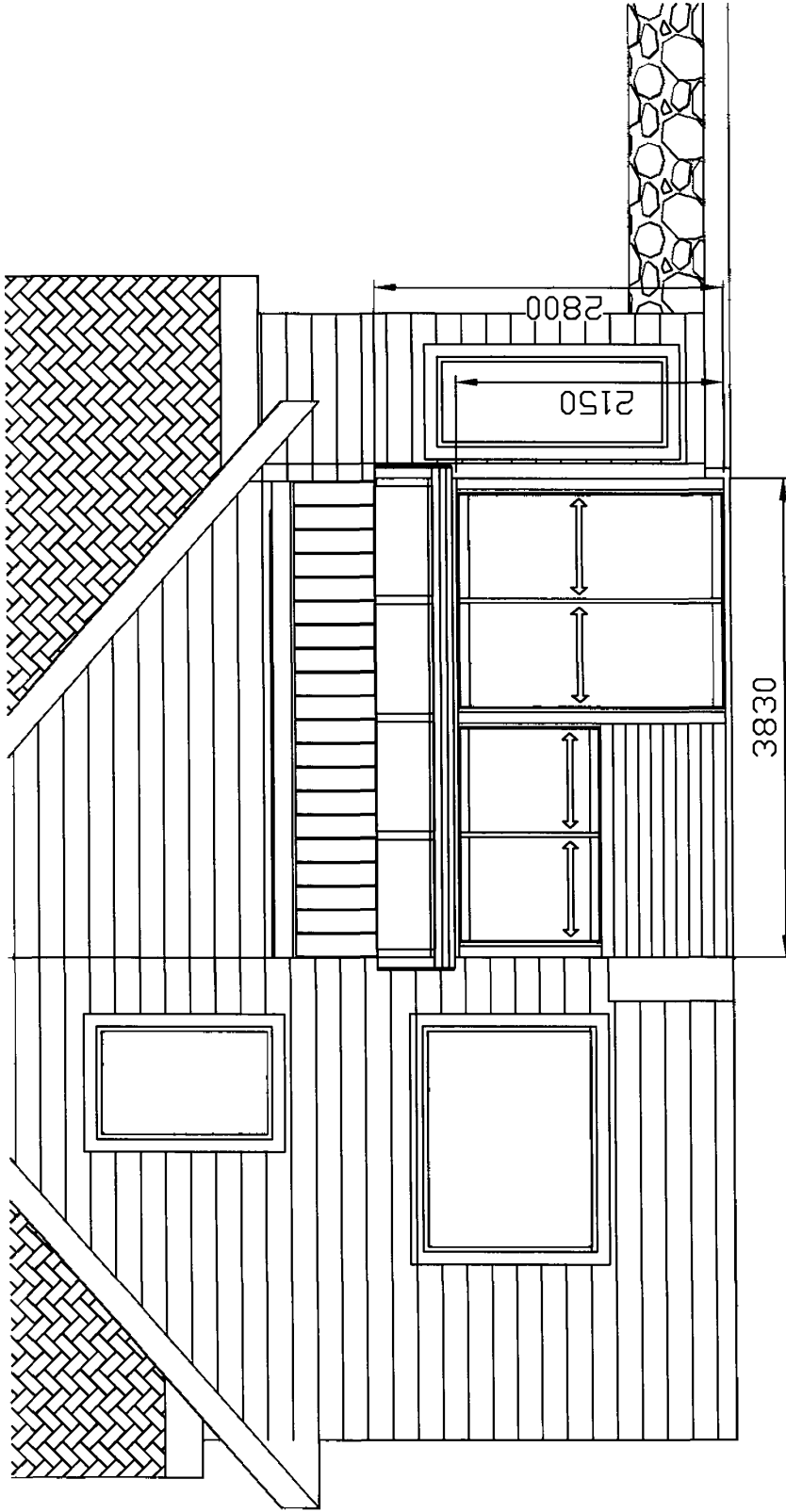
© Tegningen er beskyttet på lov om opphavsrett

HÅ KOMMUNE			
Sak	Løpenr.	U.off. §	
Saksbeh.	07 JUNI 2004		
Artikkelkode	Aviskr.		

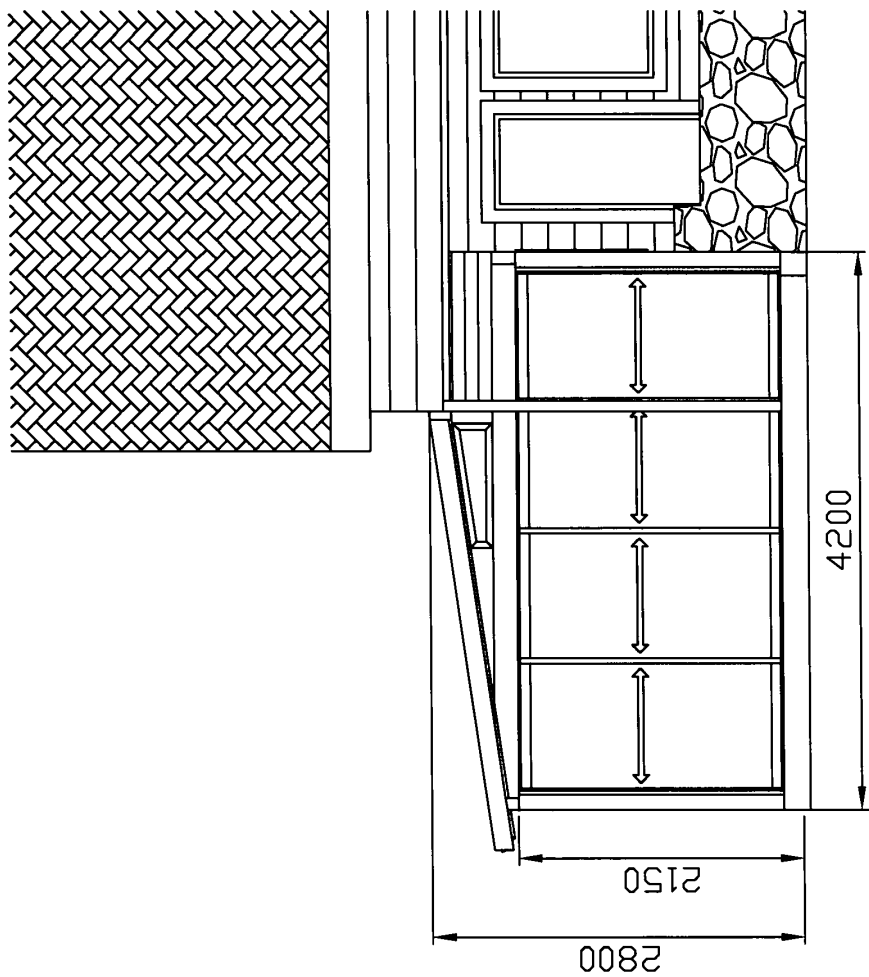




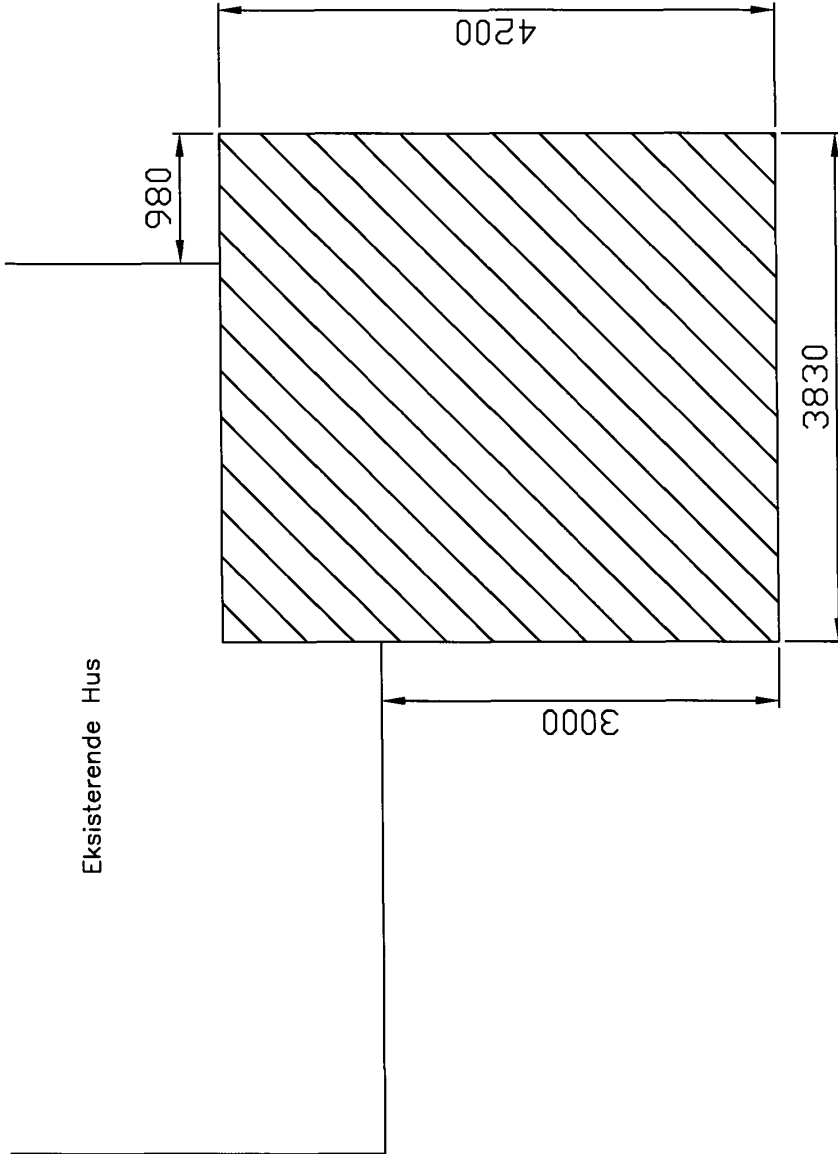
Dato	25.02.16	Konstr./Tegnet	JMA	Målestokk	1:50	Bøcon AS	
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS						Ersattning for:	Ersattning av:
Navn Tegning						Tegn nr.	001
BØCON_AS							
28751_JOHN_SKRETETING							
Henvising:				Beregning:		Bøcon AS	



Dato	25.02.16	Konstr/Tegnet	UMA	Målestokk	1:50	Bøcon AS
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS						
Navn Tegning		BØCON_AS			Erfattning for:	Erfattett av:
28751_JOHN_SKRETTING		Tegn nr:			002	
Henviising:		Beregning:			Bøcon AS	

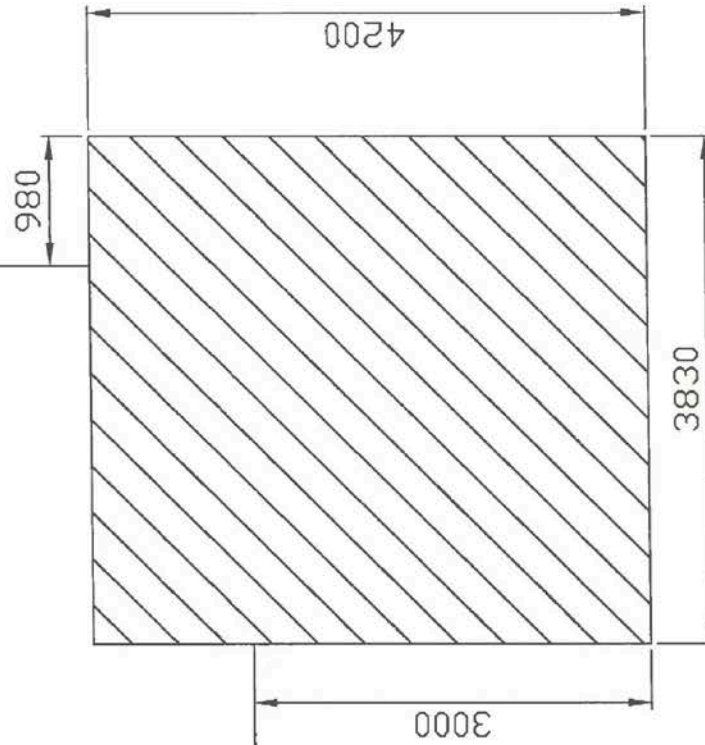


Data 25.02.16	Konstr/Tegnet J M A	Målestokk 1:50	Bøcon AS
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS			Erstatning for:
Navn Tegning BØCON_AS 28751_JOHN_SKRETTING			Tegn nr: 003
Erstatning for:			Erstattet av:
Henvisning:			Bøcon AS



Dato 25.02.16		Konstr./tegn UMA	Målestokk 1:50	Bøcon AS	
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS				Erstatning for:	
Navn Tegning BØCCON_AS				Erstattet av:	
28751_JOHN_SKRETTING				Tegn nr: 004	
Henvising:			Beregning: Bøcon AS		

Eksisterende Hus



Dato	25.02.16	Konstr/Tegnet	JMA	Målestokk	1:50	Bøcon AS	
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS						Ersatning for:	Ersattet av:
Navn Tegning						Tegn nr.	004
BØCON_AS							
28751_JOHN_SKRETTING							
Henviing:				Beregning:		Bøcon AS	



HÅ KOMMUNE

ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING

ARKIV

Team Bygg Jærkontoret as
Storgt. 41

4340 BRYNE

Deres ref.

Vår ref.
04/01386-023
007951/06 UPV

Arkivkode
GNR 107/140

Sted/Dato
Varhaug, 11.04.2006

FERDIGATTEST

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

Gnr./bnr:	107/140
Byggestedsadresse:	Kjørevegen 21
Ansvarlig søker:	Team Bygg Jærkontoret as
Tiltakshaver:	Alf Kenneth Haugstad/Ida Johanne Skeie
Tiltakets art:	NYBYGG BOLIG OG GARASJE

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 0384/04, datert 29.06.04 og kan tas i bruk.

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

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

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

Med hilsen
HÅ KOMMUNE


Unni Petra Vassbø
avdelingsingeniør

Kopi: Alf Kenneth Haugstad/Ida Johanne Skeie Kjørevegen 21 4362 VIGRESTAD

Postadresse:
Postboks 24
4368 VARHAUG

Kontoradresse:
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Internett:
teknisk@ha.kommune.no
www.ha.kommune.no

Telefon: 51793115
Telefaks: 51793006
Org.nr: 964 969 590



Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Kjørevegen 21 4362 VIGRESTAD
----------	---------------------------------

Annen info:

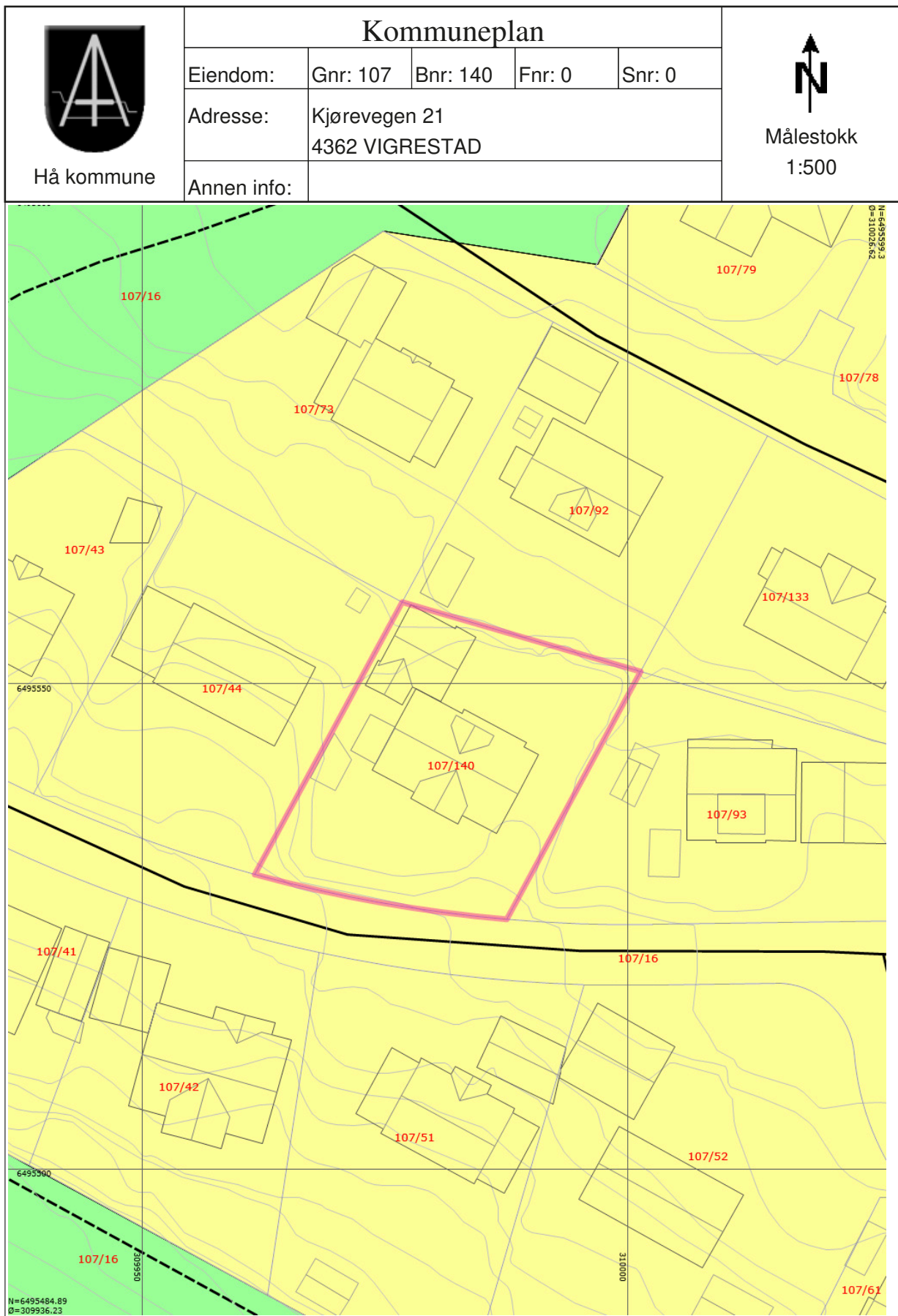


Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

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

Nabolagsprofil

Kjørevegen 21

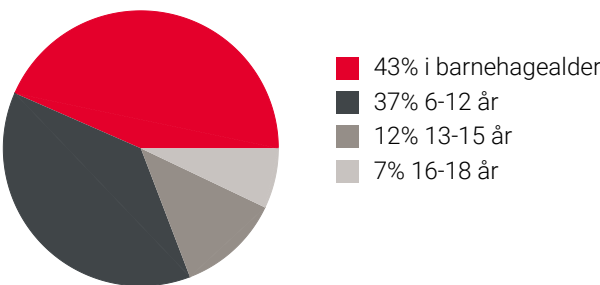
Offentlig transport

🚆 Brusand stasjon Linje L5	7 min 🚶 3.5 km
🚆 Sannarnes Linje 87	19 min 🚶 14.5 km
✈ Stavanger Sola	54 min 🚶

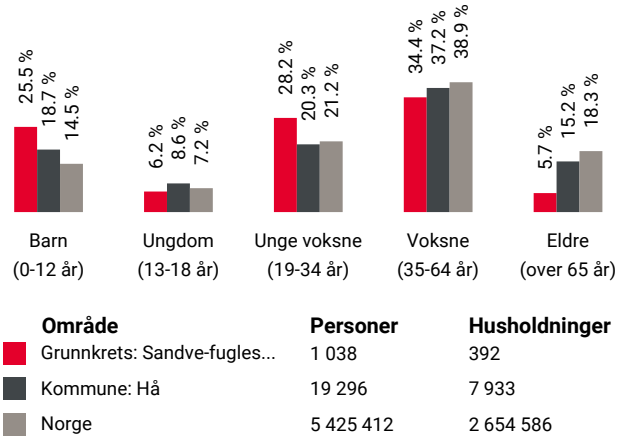
Skoler

Vigrestad storskule (5-10 kl.) 273 elever, 21 klasser	6 min 🚶 3.6 km
Vigrestad skule (1-4 kl.) 202 elever, 12 klasser	6 min 🚶 3.7 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	23 min 🚶 20.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	31 min 🚶 26 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

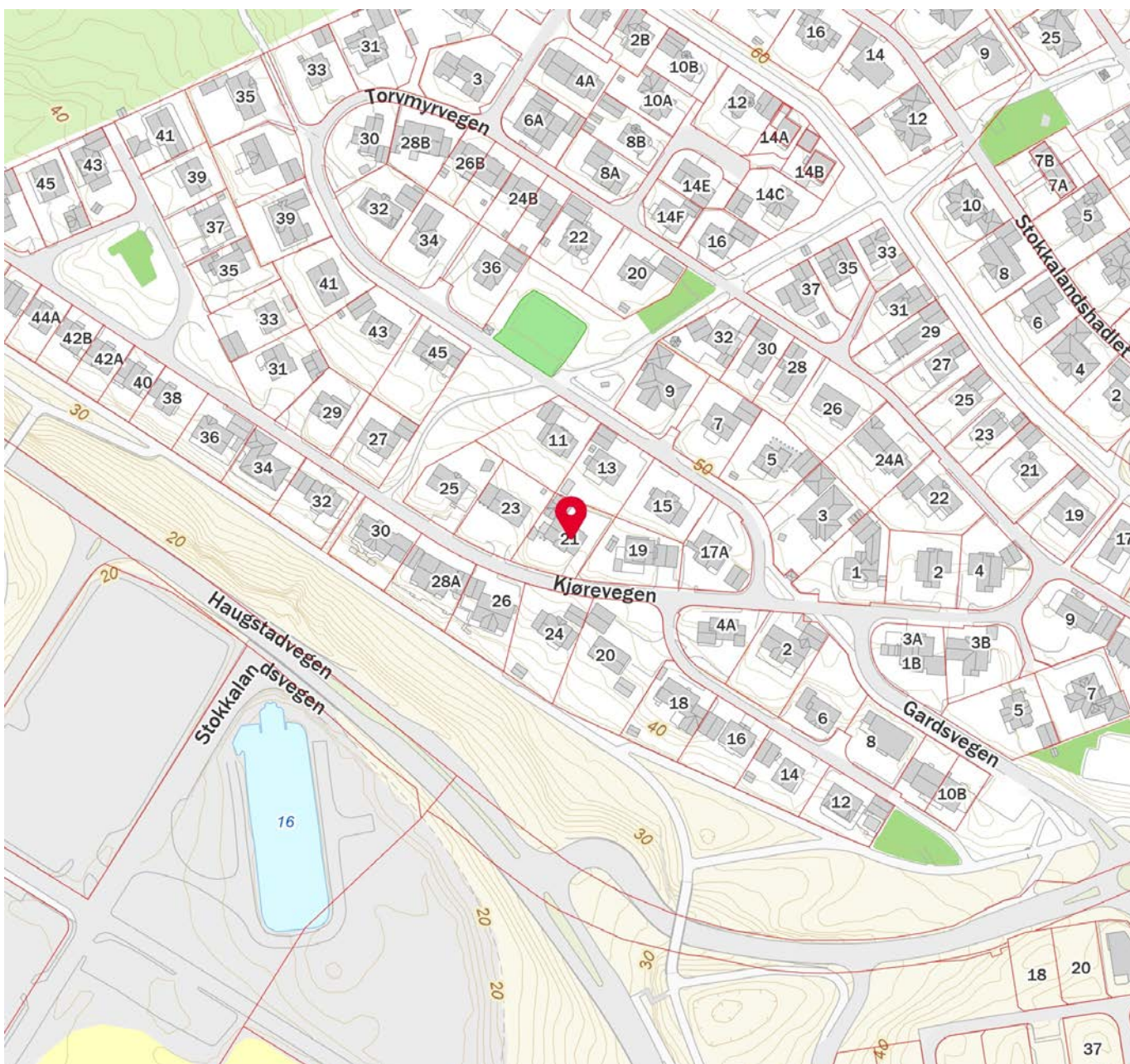
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 🚶 0.4 km
Vigrestad barnehage (1-5 år) 121 barn	5 min 🚶 3.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 🚶 3.2 km

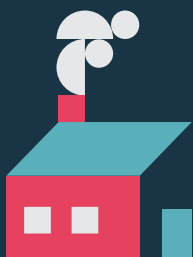
Dagligvare

Rema 1000 Vigrestad	6 min 🚶
Coop Prix Brusand PostNord	7 min 🚶 3.4 km

Sport

⚽ Stokkalandsparken Ballbinge Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Stokkalandsmarka fleirbruksbane Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Klubben Treningssenter	5 min 🚶
🏊 Varhaug Pulsen	15 min 🚶





Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kjørevegen 21
4362 VIGRESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Oppdragsnummer:

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre