



aktiv.

Aniksdalsvegen 466, 4362 VIGRESTAD

Landbrukseiendom



Partner/Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Eirik Johnsen

Mobil 954 45 904

E-post eirik.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 900 000,-
Omkostn.: Kr 23 850,-
Total ink omk.: Kr 923 850,-
Eier: Frank Tore Aniksdal

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 178/268 kvm
Tomtstr.: 10043 m²

Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1403230237

Landbrukseiendom

Landlig beliggenhet langs Aniksdalsvegen øst for Vigrestad.

Eiendommen ligger i LNFR-område. På eiendommen er det oppført to bygninger hvor den ene er i bruk til boligformål, mens den andre er en enkel hytte. Bygningen brukt som bolig er kun godkjent som driftsbygning. Bruken er dermed i strid med gitte tillatelser og Hå Kommune har tidligere gitt pålegg om at bruken til boligformål opphører.

Hytten som er oppført på eiendommen foreligger det ingen tillatelser til og ny eier må påregne krav om at tiltaket fjernes fra eiendommen.

Tomten er oppfylt område hvor det tidligere har vært minkproduksjon. Det er utført tiltak på eiendommen som er i strid med gittetillatelser(terreng/fyllinghøyereenngodkjent). Videre er det også utført tiltak som kan medføre brudd på forurensningslovens bestemmelse. For nærmere informasjon se avsnitt "Beskrivelse av tomt" og "Ferdigattest/brukstillatelse" senere i salgsoppgaven.

I grunnen er det dokumentert stedlige masser, jord og stein ispedd trematerialer.

Kontakt megler for visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Energiattest	122
Nabolagsprofil	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 m²

BRA - e: 90 m²

BRA totalt: 268 m²

Driftsbygning brukt som bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 90 m² Lagerrom og garasje

1. etasje

BRA-i: 120 m² Vindfang, Entré, Kjøkken/spisestue, 2 Soverom, Bod, Toalettrom, Bad

2. etasje

BRA-i: 14 m² Soverom og Hems

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Dusjrom, Sanitærrom, Toalettrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre. Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10043 m²

Tomtebeskrivelse

Bearbeidet terreng. Tomten fremstår i terreng mot sør med oppgruset flatt terreng. Mot veg er det bearbeidet terreng med stedvis lagrede gravemasser (jord, stein, grus og sand) i tillegg til diverse betongrør og stål. Mot nord vest er det jordmasser som er "haua opp". Mot øst er det bearbeidet terreng med oppfylte områder. Mot nord ligger stål og plast i dagen. Det er også en bekk i dagen som møter tomt/bearbeidet terreng. Usikkert om bekken ligger i rør under tomten. Det er en bekk som kommer ut av fyllingen mot sør. Hele tomten er oppfylt område. Fyllingen har eksistert en stund, jmf. flyfoto som viser tidligere bruk av område til minkproduksjon. I grunnen er det dokumentert stedlige masser, jord og stein ispedd trematerialer.

Ovennevnte beskrivelse er utdrag fra referat kommunen har skrevet etter befaring på eiendommen 08.04.2024 i forbindelse med en bekymringsmelding om mulig tiltak i strid med forurensningsloven. For nærmere beskrivelse av tomteforholdene henvises det til referat fra Hå Kommune sin befaring på eiendommen 08.04.2024. Referatet følger som vedlegg i salgsoppgaven.

03.02.2026 mottok medhjelper tilleggsinformasjon fra Hå Kommune i anledning forsøpling/forurensning - deponi på eiendommen hvor det orienteres om at realet er registrert i Miljødirektoratets database grunnforurensning og det videreorienteres om : "... Tiltakshaver Frank Tore Aniksdal har i telefonsamtale med saksbehandler den 14.01.2026 opplyst om nedgravd betong og asbest på eiendommen. Hå kommune har i dialog med Statsforvalteren i Rogaland funnet grunnlag for å registrere det aktuelle området i databasen Grunnforurensning. Vedlagt er utsnitt av registreringen. Fagsystemet Grunnforurensning inneholder informasjon om forurensning i grunnen og hvor det er mistanke om forurensning. Ved fremtidige bygge- og gravearbeider på det aktuelle området gjelder reglene i forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltakshaver plikt er å undersøke grunnen og utarbeide en tiltaksplan som må godkjennes av kommunen før oppstart av arbeidene. Oppdages forurensning underveis, skal arbeidet stanses. Forurensede masser må håndteres som avfall eller disponeres forsvarlig. Hå kommune går ikke videre med forholdene nå, men har eiendommen og eventuelle fremtidige tiltak på stedet under observasjon..." Ovennevnte brev med vedlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det informeres også om følgende rundt oppfylte masser på eiendommen:

Det ble 21.03.2002 varslet fra Fylkesmannen at fylling av masser som er satt i gang på eiendommen er av en slik karakter at det krever dispensasjonssøknad etter plan- og bygningsloven §7.

26.06.2002 søker eier om dispensasjon og tillatelse til oppfylling / fullføring av allerede påbegynt oppfylling på eiendommen med maks høyde på fylling på 6 meter i sør etter at han 18.04.2002 av Hå Kommune ble varslet om at det må søkes om tillatelse til den planlagte/påbegynte utfyllingen på tomten som etter befaring viser seg å være langt

høyere i terrenget enn det som tidligere var avtalt. Kulturlandskapsgruppen v/ jordbrukssjefen uttaler 10.09.2002 at den etablerte fyllingen bør senkes ned til et akseptabelt nivå på maksimalt 3 meter.

24.09.2002 vedtar hovedutvalg for teknisk sektor rådmannen sin innstilling og godkjenner en redusert oppfylling på gitte vilkår hvor bla. fyllingshøyde ikke må overstige kote 52,5 og det område som allerede er oppfylt må senkes til denne høyden. Vilkårene i sin helhet fremgår av vedtaket som ligger som vedlegg i salgsoppgaven sammen med de andre dokumentene det vises til ovenfor.

På bakgrunn av hva som er synlig visuelt på eiendommen er det grunn til å tro at vilkårene for godkjenning av fyllingen ikke er oppfylt i sin helhet. Dette gjelder bla. høyden på fyllingen. Ny eier må påregne at kommunen i fremtiden vil kunne føre tilsynssak og for ny eiers regning kreve oppfyllelse av vilkårene som ble gitt i opprinnelig godkjenning.

Leieboer opplyser at det i høst under stormen Amy var store oversvømmelser i kjeller hvor også avløp kom opp i slukene. Ingen tiltak er utført på eiendommen for å unngå at dette skjer i fremtiden og kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk. (Utarbeidet tilstandsrapport har ingen opplysninger om dette forholdet da den ble utarbeidet før oversvømmelsen inntraff.)

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet langs Aniksdalsvegen øst for Vigrestad.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Torbjørn Madland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningene er oppført i tre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det presiseres at tilstandsrapporten er eldre enn 1 år (rapportdato 13.03.2024), men er ikke fornyet. Dette fordi nytteverdien med oppdatert rapport anses liten da bygningene som er oppført på eiendommen er i

strid med gitter tillatelser. Bygning som brukes til boligformål er kun godkjent som driftsbygning og det er pålegg om tilbakeføring. Fritidsbolig er oppført uten tillatelser og må påregnes fjernet. Salget reguleres ikke av avhendingslovens bestemmelser da dette er et tvangssalg hvor tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser kommer til anvendelse.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 i tilstandsrapport nevnt ovenfor:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Enebolig - Utvendig - Taktekking

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Stålplater på tilbygg har tegn til korrosjon/rust i kanter.

- Enebolig - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Enebolig - Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det er påvist "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser i kjøkken.

Toppinger i laminatskjøter på gulv hems, dette skyldes trolig fukt ifm. rengjøring.

Plateskjøter i himlinger på hems ikke tilstrekkelig sparklet.

- Enebolig - Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Enebolig - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen, dette er noe som vil kunne variere med årstidene.

- Enebolig - Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Enebolig - Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Enebolig - Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Det er irr på rør.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Ufagmessig utførelse av sluk i bad, knyttet til oppstikkende avløpsrør, tilsynelatende 75mm diameter. Ukjent hvor vann fra sluk ledes, om det ledes til avløpsrør eller til grunn under gulv.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist betydelige merker og skader som følge av kondens i vinduskarmer i de rom med økt fuktbelastning som våtrom og soverom.

- Enebolig - Tomteforhold - Drenering

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i toppen hvor denne er synlig..

Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

- Enebolig - Tomteforhold - Septiktank

Avvik: · Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

- Fritidsbolig - Utvendig - Taktekking

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har avlass av lakk og rustskader i nedre kanter.

- Fritidsbolig - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

· Det er påvist andre avvik:

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler takrenne og nedløp på ene siden.

- Fritidsbolig - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Liten avstand kledning/terreng/terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Tegn til aldri og værslitasje på de mest utsatte steder.

- Fritidsbolig - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Luke til loft satt fast på befaringsdagen.

- Fritidsbolig - Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i soverom er stritt å åpne.

Sprukket glass i vindu soverom.

Tegn til vær og aldri ss-litasje i utvendig karm og glasslister til vinduer.

- Fritidsbolig - Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør er noe stri å betjene.

- Fritidsbolig - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

· Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrasse er ufagmessig oppført med underdimensjonerte søyler under terrassegulv, hvor enkelte søyler står i direkte kontakt med terreng/duk.

- Fritidsbolig - Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det er påvist flere gliper i laminatskjøter på gulv. Dette kan skyldes at laminaten ikke er montert iht. leggeanvisninger med tilstrekkelig forband/forskyvninger, og at laminatbordene har glidd fra hverandre etter montering.

- Fritidsbolig - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Fritidsbolig - Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Fritidsbolig - Våtrom - 1. Etasje > Dusjrom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Fritidsbolig - Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: · Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

- Fritidsbolig - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Boligen har udokumenterte vann og avløpsforhold.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Enebolig - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke tilrettelagt med luftespalte opp bak kledning. Det er tettet med terrassebord i underkant kledning.

Tegn til nedbrytning i i nedre ende av hjørnebord.

Kledning på tilbygg er ufagmessig montert og skjøtet.

Liten avstand kledning/terreng bak tilbygg. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Det mangler vannklaff i ende av tak. Denne skal ligge på topp av vindskier/skråbord og lede vann ut på takstein slik at det ikke kommer ned i takutstikk.

Vinduer i stue har ufagmessig utvendig belistning.

- Enebolig - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er registrert omfattende skjevheter i takkonstruksjon på tilbygg.
Det er ikke etablert luftespalte/lufting av takkonstruksjon på tilbygg.

- Enebolig - Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Kondens i vinduskarmer på bad og i soverom. Dette tyder på lite utskifting av innekluften.

Indikasjoner på fukt i foring til vindu i bad, trolig grunnet kondens.

Vindu i bad mangler en vrider.

Vindu i soverom kan ikke åpnes da det tar i foring.

Vinduer i kjøkken mangler foringer og listverk innvendig.

Utvendige overflater til vinduer og glasslister har tegn til vær og aldringslitasje.

- Enebolig - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

Deler av platting/terrasse over garasje mangler rekkverk.

Terrasse/tak på garasje er ifølge leietaker skadet og det er fare for å trække gjennom ved belastning.

- Enebolig - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Det er påvist andre avvik:

Det er registrert knirk i gulv på hems.

- Enebolig - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig trapp er oppbygget med impregnerte materialer. Denne type materialer er beregnet for utvendig bruk.

Rekkverk på hems er ikke oppbygget og dimensjonert riktig med tanke på styrke og sikring ved eventuelt fall mot rekkverket.

- Enebolig - Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Slukløsning er av ufagmessig utførelse. Det er ikke montert godkjent sluk i dusjsone. Det er montert takrenne i plast med overliggende fast rist.

Membran er ikke synlig i sluk.

Det er ikke kjent hvor vann fra sluk ledes, om det ledes til grunn under gulv eller til avløpsrør.

- Enebolig - Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold
Avvik: Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Slokkingsapparat er ikke lokalisert. Dette bør kjøpes inn og plasseres i bolig.

- Fritidsbolig - Våtrom - 1. Etasje > Dusjrom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: · Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
· Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
· Det er påvist andre avvik:
Sluk er ufagmessig montert og det er ikke montert godkjent sluk. Det er tilsynelatende brukt avløp i plast med påmontert/fastmontert stålrør over.

- Fritidsbolig - Våtrom - 1. Etasje > Dusjrom - Ventilasjon
Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

- Fritidsbolig - Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: · Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

- Fritidsbolig - Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold
Avvik: Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Slokkingsapparat må utplasseres.
Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere må monteres.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Enebolig - Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Fritidsbolig - Våtrom - 1. Etasje > Dusjrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Fritidsbolig - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Innhold

Enebolig (ikke godkjent - kun godkjent som driftsbygning):

1. etg.: Vindfang, entré, kjøkken/spisestue, 2 Soverom, bod, toalettrom og bad

Hems: Soverom og hems.

Underetasje: 2 lagerrom og garasje.

Hytte (ikke godkjent):

Vindfang, stue/kjøkken, soverom, dusjrom, sanitærrom og toalettrom.

I tillegg er det flere mindre boder / garasje / carport bygninger på eiendommen (ingen bygningsdokumentasjon foreligger på disse).

Standard

Utdrag fra tilsitandsrapport (det presiseres at rapporten er eldre enn 1 år og dermed utgått på tid - rapportdato 13.03.2024):

Enebolig (ikke godkjent):

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Lakkerte stålplater på tilbygg. Takrenner og nedløp i aluminium. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassegulv i tre samt teknet platting/terrasse over garasje.

Innvendig:

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv. Malte overflater på vegger og i tak. Stedstøpt gulv mot grunn. Etasjeskillere i betongdekke og tre. Stedbygd tretrapp av impregnerte materialer. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Våtrom:

Bad som ifølge leietakere ble oppbygget i 2019, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Vegger som er delvis flislagte og med malte overflater. Malte overflater i tak. Gulvet er flislagt. Ufagmessig slukrenne ved vegg i dusjsone. Rommet har innredning med

servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Naturlig ventilering.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter samt benkeplater i osb/bygningsplater og fliser.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom med fliser på gulv og trepaneler på vegger.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber, stål og plast. Avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Varmepumpe luft til luft, montert i senere tid ifølge leietakere. Elektrisk anlegg av ukjent alder. Boligen har røykvarslere.

Tomteforhold:

Drenering og grunnmurplast fra byggeåret. Grunnmur i betong. Eiendommen er beliggende i et dalføre, med svakt skrånende eiendom på oppfylte masser.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har avløp til septikktank av ukjent utførelse.

Fritidsbolig (ikke godkjent):

Utvendig:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenne i plast. Yttervegger i ukjent trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler. Takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasegulv og rekkverk i tre.

Innvendig:

Innvendige overflater med laminat på gulv. Trepaneler på vegger og i tak. Boligen er oppført på trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte dører.

Våtrom:

Dusjrom

Dusjrom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Flislagte vegger og malte overflater i tak. Gulvet er flislagt. Ufagmessig plastsluk i gulv. Opplegg for dusj.

Kjøkken:

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

Spesialrom:

Toalettrom med laminat på gulv og trepaneler på vegger.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger av ukjent type. Avløpsrør av plast. Bygningen har naturlig ventilasjon. Elektrisk anlegg av ukjent alder.

Tomteforhold:

Bygningen er oppført med ukjent byggegrunn. Opprinnelige forhold har løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU, men topografi/terreng på stedet på befaringsdagen kan tyde på en del oppfylte masser av ukjent type. Bygningen er oppført på søyler og steiner som fundamenter ifølge leieboer. Ikke synlig under/ved hytten. Boligen har tilførsel av vann fra hovedbolig ifølge leietaker. Ukjente avløpsforhold.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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 900 000

Kommunale avgifter

Kr 14 398

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi

Kr 51 789

Formuesverdi år

2023

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 113, bruksnummer 3 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/113/3:

06.02.1986 - Dokumentnr: 1630 - Bestemmelse om gjerde

23.12.1985 - Dokumentnr: 14875 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:113 Bnr:1

I tillegg til ovennevnte tinglyste heftelser er medhjelper blitt opplyst om at eiendommen i dag er utleid for kr. 11 000,- pr. mnd. Signert leiekontrakt er fremvist av leieboer og fås ved henvendelse megler. Det gjøres oppmerksom på at leieboer selv

har gjort vesentlige oppgraderinger på eiendommen bla. i forbindelse med påbygg og innredning. Leieboer informerer om at ny eier må påregne at leieboer ved utflytting vil demontere bla. kjøkken- og baderomsinnredning m.m. Leiekontrakt er ikke tinglyst og har prioritet etter saksøkers krav i besluttet tvangssalg.

Tvangsfullbyrdelsesloven §11-21, andre ledd har bestemmelser om at "...andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkers krav, overtas av kjøper utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Heftelser skal settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet." . Videre heter det i siste avsnitt i §11-21, andre ledd at "... For å avklare om formuesgodet kan bli solgt med plikt for kjøperen til å overta heftelsen, kan medhjelperen innhente alternative bud..." Meglers vurdering av markedspris for eiendommen (prisantydning) forutsetter at leiekontrakt er satt til side og ikke overtas av tvangssalgskjøper. Interesserte som vurderer å legge inn alternative bud med plikt til å overta eksisterende leieforhold bes kontakte medhjelper for nærmere informasjon om leiekontraktens betingelser.

I en situasjon hvor leieboer ikke flytter frivillig ved oppgjørsgjeld/overtakelse og fravikelse blir nødvendig som følge av tilsidesatt leieavtale i stadfestelseskjennelsen, eller eventuell oppsigelse av leieforholdet (forutsatt at man har gyldig grunn for slik) i en situasjon hvor tvangssalgskjøper velger å gi alternative bud hvor eksisterende leieforhold overtas, er noe som må utføres og bekostes av tvangssalgskjøper og er tvangssalgskjøpers eget ansvar/risiko. Konf. megler for nærmere opplysninger.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen er ikke tilstede.

Tiltak oppført på eiendommen som i dag brukes til beboelse er kun godkjent som driftsbygning (tiltak godkjent 13.02.2009) og bruksendring til boligformål som bygningen i dag brukes til er ikke godkjent. I forhold til godkjente tegninger er driftsbygningen også bygget større enn det godkjente tiltaket. Eier har tidligere søkt om bruksendring fra driftsbygning til boligformål, men dette er avslått i brev fra Hå Kommune datert 26.05.2011. Hå Kommune har i samme brev gitt eier frist til innen 01.01.2012 å flytte fra boplassen. Fristen for fraflytting er ikke oppfylt. Hå Kommune har muntlig varslet medhjelper om at det er sannsynlig at tilsynssak på eiendommen vil bli opprettet hvor eier vil bli minnet på tidligere pålegg som er gitt om at bruk av bygning til boligformål må opphøre og at bygning må tilbakeføres til driftsbygning i samsvar med godkjent tiltak av 13.02.2009.

Det er på eiendommen også oppført en bygning som brukes som fritidseiendom i tillegg til flere boder/garasjer. Ingen av disse bygningen foreligger det tegninger eller godkjennelse på og de er således ulovlig oppført. Ny eier må forvente pålegg fra

kommunen om fjerning av samtlige bygninger.

Hå Kommune har på bagrunn av bekymringsmelding fra medhjelper om mulig brudd på forurensningsloven på tiltak utført på eiendommen opprettet tilsynssak som enda ikke er avsluttet. Saken gjelder mulig dumping og deponering av bygge- og rivingsavfall på eiendommen. Foreløpig vurdering fra Hå Kommune er at tiltaket kan medføre brudd på forurensningslovens bestemmelser. Hå Kommune informerer eier om følgende i brev datert 19.04.2024: "Forurensningsloven § 28 gir forbud mot forsøpling: "Ingen må tømme, etterlate, oppbevare eller transportere avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade eller ulempe for miljøet. Den som har overtrådt forbudet i første ledd, skal sørge for nødvendig opprydding.""

03.02.2026 mottok medhjelper tilleggsinformasjon fra Hå Kommune i anledning forsøpling/forurensning - deponi på eiendommen hvor det orienteres om at realet er registrert i Miljødirektoratets database grunnforurensning og det videreorienteres om : "... Tiltakshaver Frank Tore Aniksdal har i telefonsamtale med saksbehandler den 14.01.2026 opplyst om nedgravd betong og asbest på eiendommen. Hå kommune har i dialog med Statsforvalteren i Rogaland funnet grunnlag for å registrere det aktuelle området i databasen Grunnforurensning. Vedlagt er utsnitt av registreringen. Fagsystemet Grunnforurensning inneholder informasjon om forurensning i grunnen og hvor det er mistanke om forurensning. Ved fremtidige bygge- og gravearbeider på det aktuelle området gjelder reglene i forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltakshaver plikt er å undersøke grunnen og utarbeide en tiltaksplan som må godkjennes av kommunen før oppstart av arbeidene. Oppdages forurensning underveis, skal arbeidet stanses. Forurensede masser må håndteres som avfall eller disponeres forsvarlig. Hå kommune går ikke videre med forholdene nå, men har eiendommen og eventuelle fremtidige tiltak på stedet under observasjon..." Ovennevnte brev med vedlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er gjort omfattende fylling av masser på eiendommen hvor høyden på fyllingen antas å overskride hva som er godkjent. Nærmere beskrivelse av forholdet er gjort under avsnitt "Beskrivelse av tomt".

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

Vei, vann og avløp

Iflg. Hå Kommune er eiendommen tilknyttet offentlig vann og har vannmåler. Eiendommen har ikke offentlig avløp, men har septikktank.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt

reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser (*), men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

(*) Det presiseres at oppført bygning som i dag brukes som bolig er i strid med gitte tillatelser. Bygningen er kun godkjent som driftsbygning. Hå Kommune ga 26.05.2011 avslag på dispensasjonssøknad fra kommuneplan for bruksendring fra driftsbygning til boligformål. Eier ble i avslaget gitt frist frem til 01.01.2012 med å flytte fra boligen. Fristen for flytting er ikke oppfylt da bygningen i dag er utleid og fortsatt brukes til boligformål i strid med godkjent bruk. Ny eier må for egen regning påregne at kommunen på ny vil følge opp den ulovlige bruken og utstede nye pålegg om tilbakeføring av bygning til godkjent bruk (driftsbygning).

(*) Det foreligger ingen kommunale tillatelser på oppføring av fritidsbolig som er oppført på eiendommen. Dette betyr at denne er ulovlig oppført og kjøper må påregne fjerning av denne for egen regning.

I gjeldende kommuneplan for Hå Kommune 2024 - 2036, vedtatt 20. juni 2024 fremgår følgende i paragraf 15 om LNFR-område som eier må innrette seg etter:

§ 15 LNFR-OMRÅDE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 1

§ 15.1 Vern av matjord:

Ved utbygging i og gjennomføring av tiltak i LNFR-områda skal det leggst vekt på ein rasjonell arealbruk og å redusere nedbygging og forbruk av jordbruksjord.

§ 15.2 Tiltak på landbrukseigedom:

1. Nye landbruksbygg bør, så langt det er driftsmessig forsvarleg, plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun og primært ikkje plasserast på jord av god kvalitet. Ved søknad om nye driftsbygningar bør det vurderast om eksisterande driftsbygningar er naudsynte for landbruksverksemda og om dei må rivast.

2. Driftsbygningar kan tillatast oppført med bygningshøgde på inntil 18 meter, målt frå

gjennomsnittleg terrengnivå, dersom det kan dokumenterast at auka høgd vil spara matjord, og at høgda vert vurdert å ikkje gi uakseptabelt negative effektar på kringliggande landskaps-, miljø- og naturverdiar.

3. Innanfor LNFR-område er det ikkje tillate å gjennomføra tiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring eller dela frå til slike føremål. Spreidd utbygging av nærings-, bustad- og fritidshus og frådeling til slike føremål er ikkje tillate.

4. Våningshus og kårbustad er tillate viss bygningane er naudsynste av omsyn til gardsdrifta.

5. Andre tiltak enn bustad som ikkje er knytt til landbruksdrift skal i hovudsak vera mindre i volum og uttrykk enn bustaden.

6. Mindre tiltak som garasje, carport, uthus og liknande kan til saman utgjera maksimalt 90 m² bygd areal (BYA) per eigedom.

7. Mindre tiltak som garasje, carport, uthus og liknande er tillate oppført med maksimalt 50 m² BYA per einskild tiltak med følgande tillatne byggehøgder målt frå ferdig gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen:

- a. Mønt tak: Gesimshøgd inntil 3,2 meter og mønehøgd inntil 5,2 meter
- b. Flatt tak: Gesimshøgd inntil 3,5 meter
- c. Pulttak: Største gesimshøgd inntil 5,2 meter og minste gesimshøgd på inntil 3,2 meter.

8. Ved frådeling av våningshus eller kårbustad bør den utskilde tomte ikkje overstiga 1,0 dekar.

9. Kantvegetasjon ved vassdrag og i randsoner mot jordbruksområde skal takast vare på.

10. Matjord frå eventuell omdisponering av dyrka jord til anna føremål enn landbruk skal nyttast til å dyrka mindre produktive eller uproduktive areal i kommunen.

11. Steingardar skal i størst mogleg grad bevarast som historieforteljande element for ettertida. Steingardar i eigedomsgrenser bør ikkje fjernast. Kommunen kan vurdere om steingardar i dårleg forfatning eller med stor ulempe for drifta skal tillatast fjerna.

For nærmere spørsmål rundt utnyttelse av eiendommen bes interessenter ta direkte kontakt med byggesaksavdelingen i Hå Kommune.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut såfremt dette er iht. lovlig bruk. Lovlig bruk av eiendommen er

driftsbygning. Bruken i dag er ulovlig (bolig/fritid).

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
22 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

23 850 (Omkostninger totalt)

923 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 23 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på eiendommen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring på eiendommen i henhold til vilkår.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Eirik Johnsen

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

eirik.johnsen@aktiv.no

Tlf: 954 45 904

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

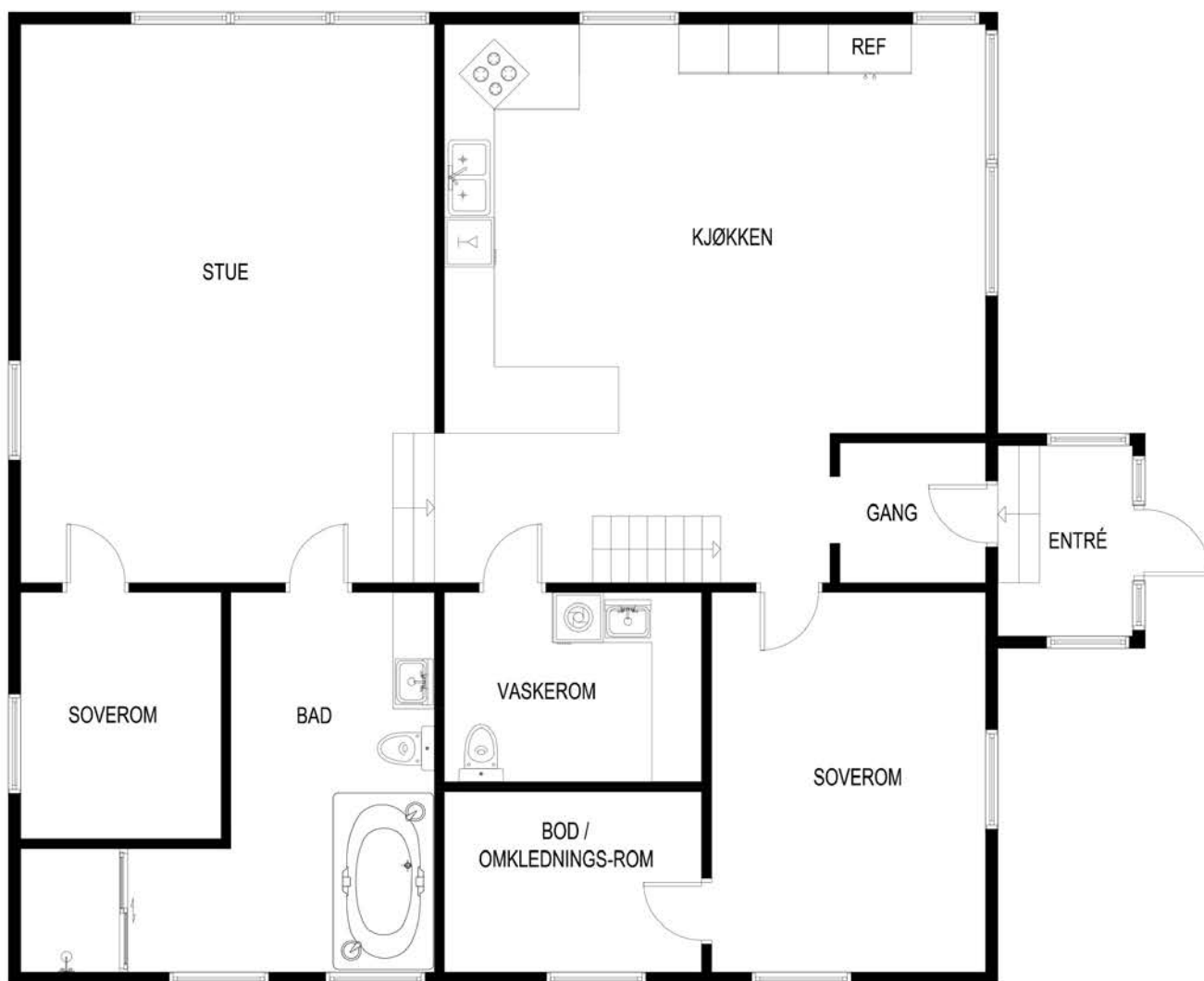
Salgsoppgavedato

30.10.2025, rev. 05.02.2026.

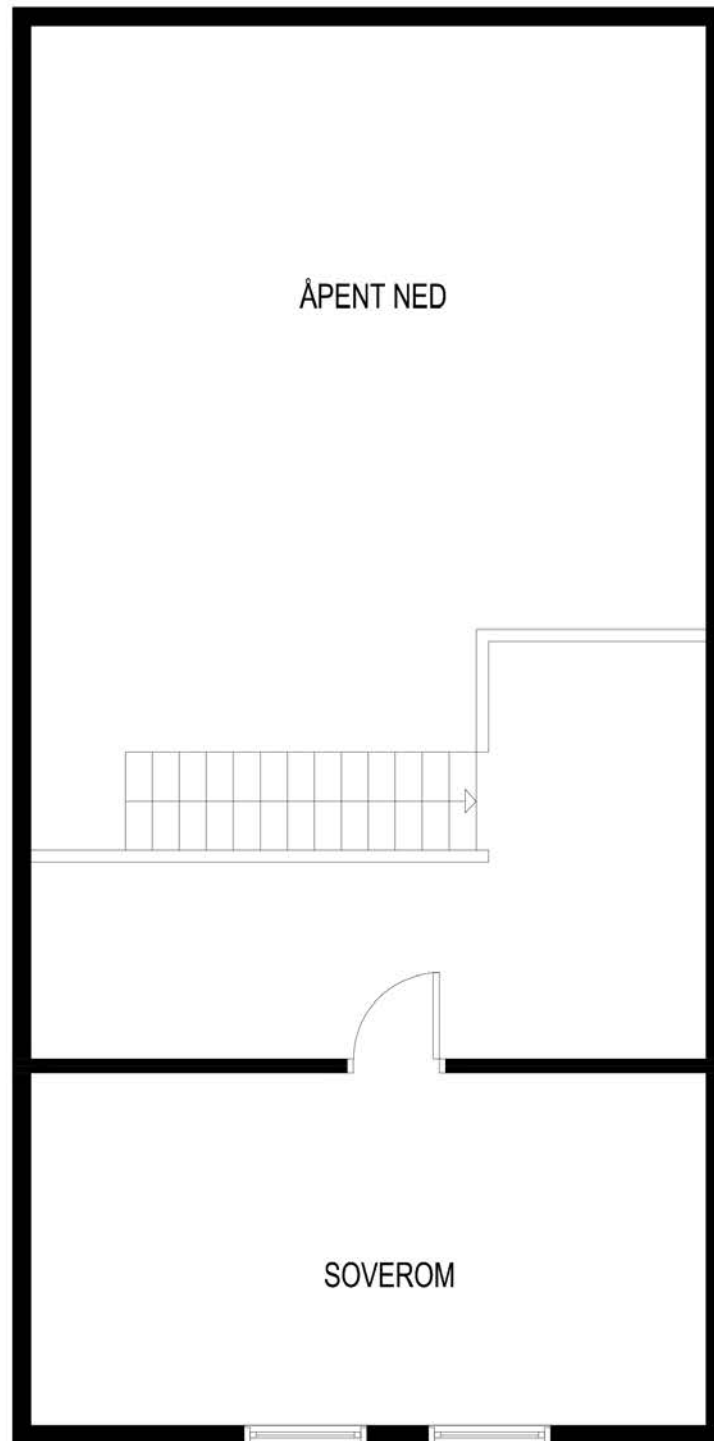


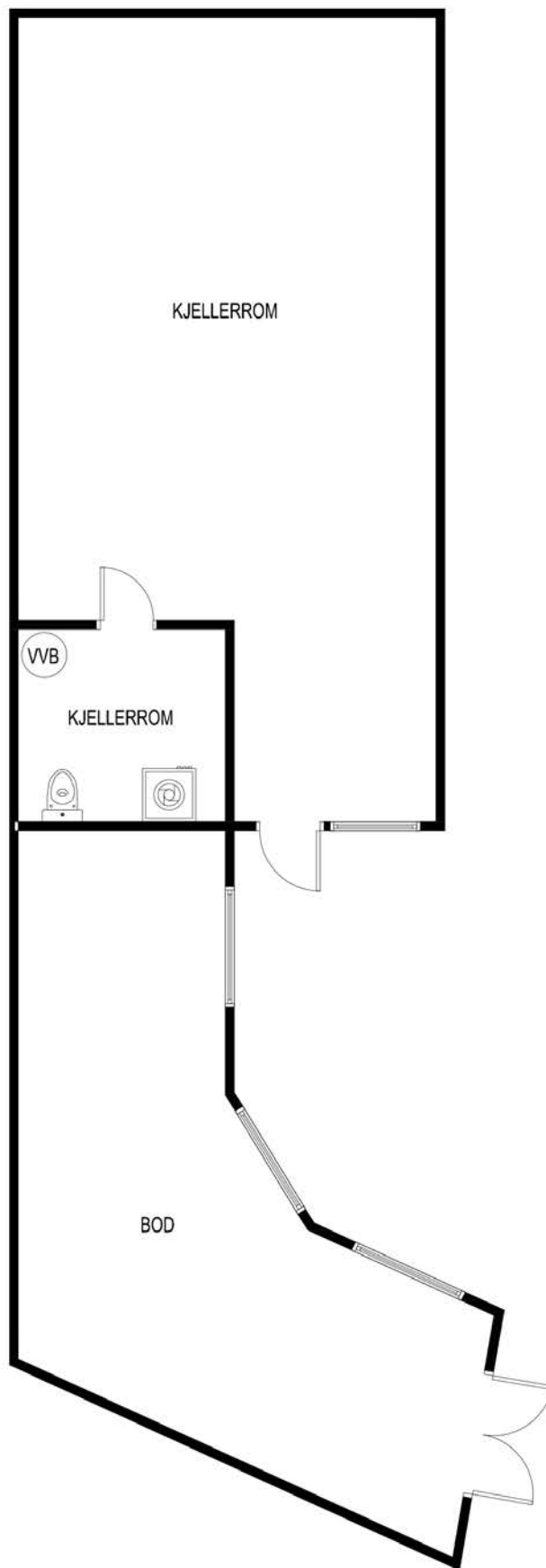


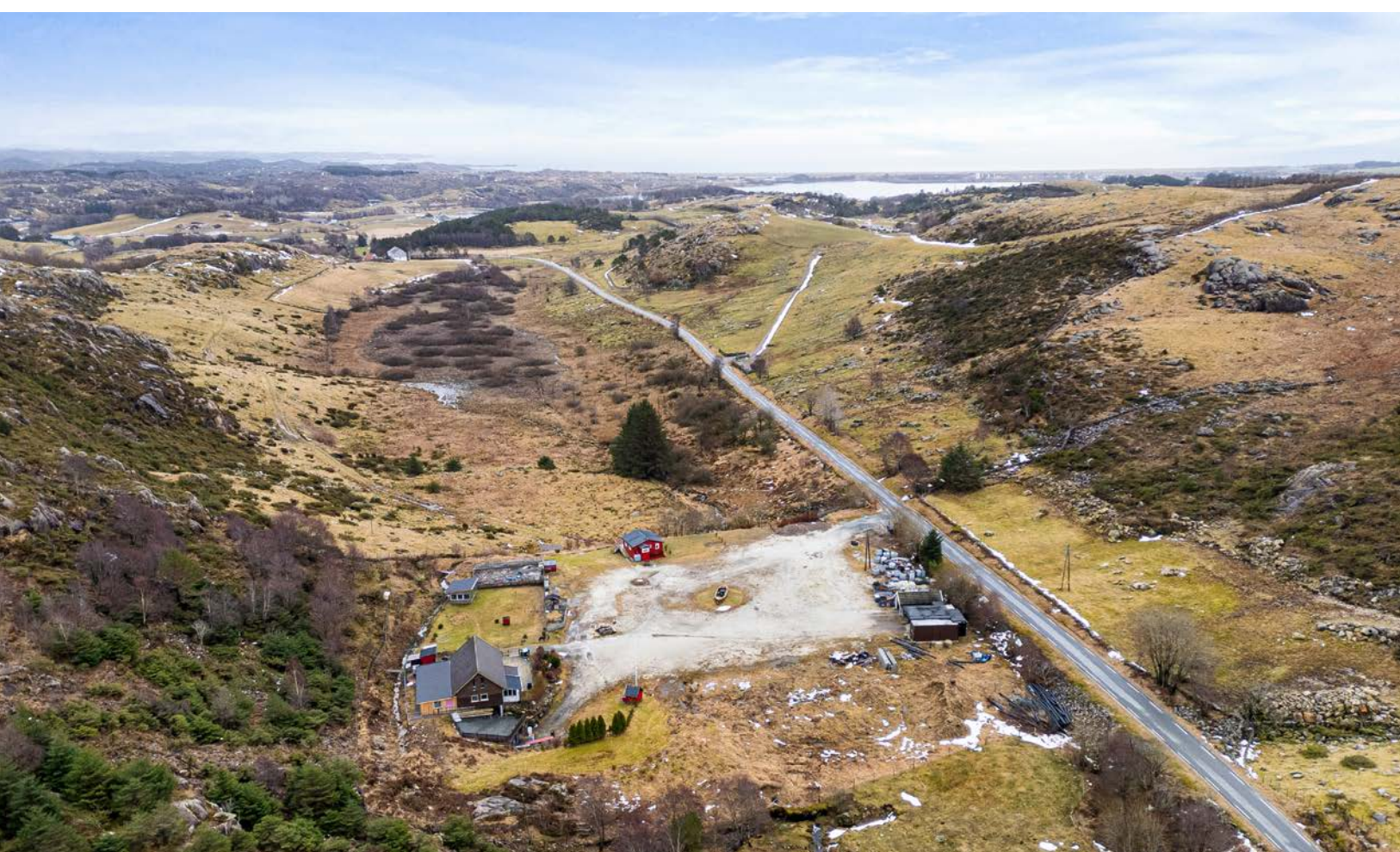




























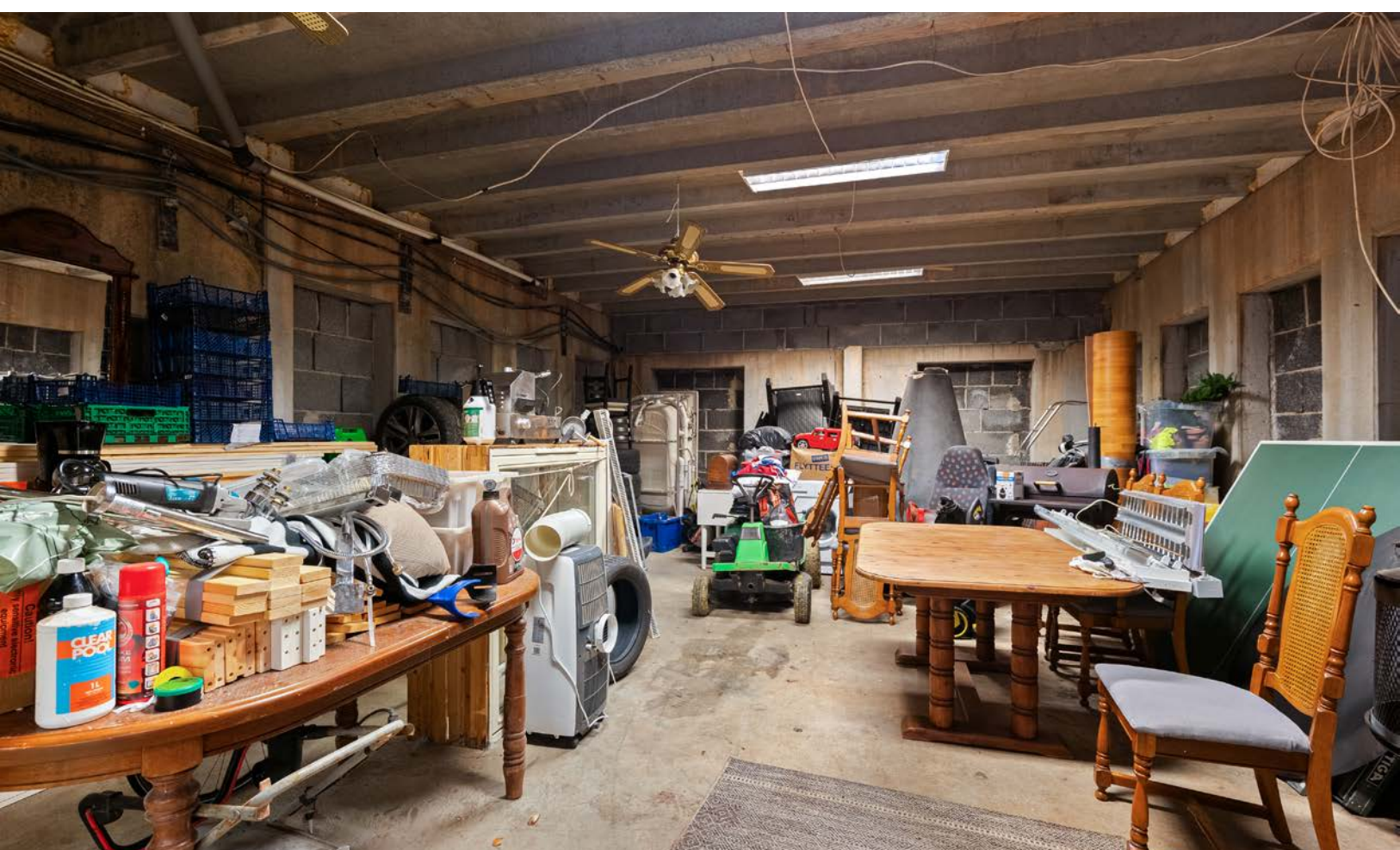












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Aniksdalsvegen 466, 4362 VIGRESTAD

📖 HÅ kommune

gnr. 113, bnr. 3

Areal (BRA): Enebolig 224 m², Fritidsbolig 44 m²



Befaringsdato: 21.02.2024

Rapportdato: 13.03.2024

Oppdragsnr.: 11348-1683

Referansenummer: YT6456

Autorisert foretak: A-Tax AS

Vår ref: 20242271



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

A-Tax AS

A-Tax AS er et taksering og rådgivningsforetak med hovedkontor på Ålgård i Gjesdal kommune. Firma består av uavhengige takstmenn Torbjørn Madland og Jon Arne Pettersen, begge medlem av Norsk Takst. A-Tax har et formål å bidra med fagkunnskap for boligeiere, både ved kjøp/salg, reklamasjon, skader og andre sammenhenger. Takstmenn i A-Tax AS har flere års erfaring i bransjen, og holder seg jevnlig faglig oppdatert for å imøtekomme en byggebransje som stadig er i endring. Vi skal tilby våre oppdragsgivere og kunder god faglig kompetanse, gode lokalkunnskaper og ikke minst en hyggelig prat ved befaring.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland

Uavhengig Takstingeniør

tm@a-tax.no

414 50 862



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med enebolig og fritidsbolig som begge er ulovlig oppført.

Enebolig er oppført i ca 2009, og er tilbygget i senere tid.

Tilbygg er ikke byggemeldt og godkjent.

Bygningen er i normal stand iht. alder, men bærer preg av store ufagmessigheter ifm. de arbeider som er utført.

Tilstandsgrader er gitt med grunnlag i alder, bruksslitasje og konstruksjon/utførelse.

Fritidsbolig er av ukjent alder. Bygningen er tilsynelatende sammensatt av flere seksjoner og innredet.

Bygningen er i normal stand ut fra alder/stand, og bærer preg av ufagmessige arbeider.

Begge bygningen har arbeider som mangler dokumentert utførelse.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Lakkerte stålplater på tilbygg.

Takrenner og nedløp i aluminium.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrassegulv i tre samt teknet platting/terrasse over garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv.

Malte overflater på vegger og i tak.

Stedstøpt gulv mot grunn.

Etasjeskillere i betongdekke og tre.

Stedbygd tretrapp av impregnerte materialer.

Innendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad som ifølge leietakere ble oppbygget i 2019, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.

Vegger som er delvis flislagte og med malte overflater.

Malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Ufagmessig slukrenne ved vegg i dusjonen.

Rommet har innredning med servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter samt benkeplater i osb/bygningsplater og fliser. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og trepaneler på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stål og plast.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Varmepumpe luft til luft, montert i senere tid ifølge leietakere.

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

Boligen har røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Drenering og grunnmurplast fra byggeåret.

Grunnmur i betong.

Eiendommen er beliggende i et dalføre, med sakt skrånende eiendom på oppfylte masser.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har avløp til septiktank av ukjent utførelse.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenne i plast.

Yttervegger i ukjent trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler.

Takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrassegulv og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv.

Trepaneler på vegger og i tak.

Boligen er oppført på trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom

Dusjrom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Ufagmessig plastsluk i gulv.

Opplegg for dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og trepaneler på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av ukjent type.

Avløpsrør av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med ukjent byggegrunn. Opprinnelige forhold har løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU, men topografi/terreng på stedet på befaringsdagen kan tyde på en del oppfylte masser av ukjent type.

Bygningen er oppført på søyler og steiner som fundamenter ifølge leieboer.

Ikke synlig under/ved hytten.

Boligen har tilførsel av vann fra hovedbolig ifølge leietaker. Ukjente avløpsforhold.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre.

Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre.

Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	0	90	0	90
1. etasje	120	0	0	120
Hems	14	0	0	14
Sum	134	90	0	
Sum BRA	224			

Fritidsbolig

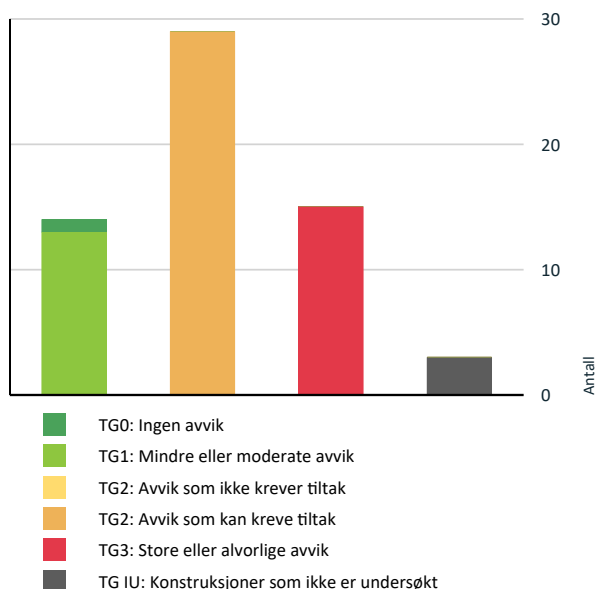
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	44	0	0	44
Sum	44	0	0	
Sum BRA	44			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

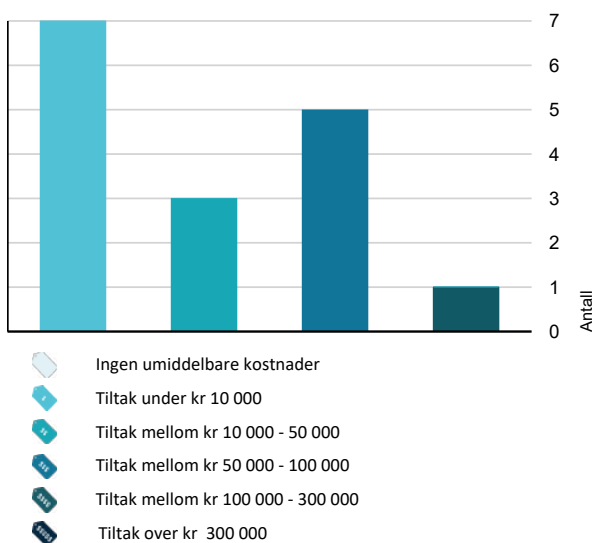
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Med utgangspunkt i bekreftelse på utført byggarbeid datert 21.04.2009.

Anvendelse
Helårsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.
Lakkerte stålplater på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stålplater på tilbygg har tegn til korrosjon/rust i kanter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Hovedtak tekket med betongtakstein.



Stålplater på tak til tilbygg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Taknedløp er avsluttet over terreng ved nedgang til kjellerinngang.



Det er ikke montert snøfangere på tak over inngangsparti.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke tilrettelagt med luftespalte opp bak kledning. Det er tettet med terrassebord i underkant kledning.

Tegn til nedbrytning i i nedre ende av hjørnebord.

Kledning på tilbygg er ufagmessig montert og skjøttet.

Liten avstand kledning/terreng bak tilbygg. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Det mangler vannklaff i ende av tak. Denne skal ligge på topp av vindskier/skråbord og lede vann ut på takstein slik at det ikke kommer ned i takutstikk.

Vinduer i stue har ufagmessig utvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Terrassebord under kledning bør fjernes slik at luftespalte åpnes.

Forhold vedr. musetetting bak kledning er ikke kjent, og det gjøres oppmerksom på at det kan være behov for montering av musebånd ved fjerning av bord.

Kledning på tilbygg bør endres slik at den har tilstrekkelig avstand mot terreng.

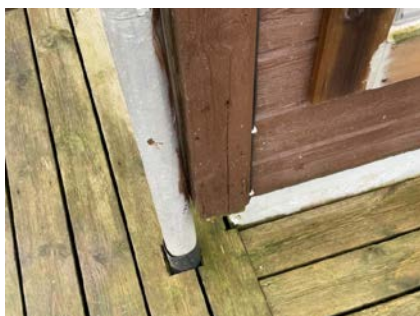
Vinduer bør listes på ny.

Vannklaff bør monteres på tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spalte bak kledning er tettet med terrassebord.



Nedbrytning i hjørnebord.



Kledning på bakside.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

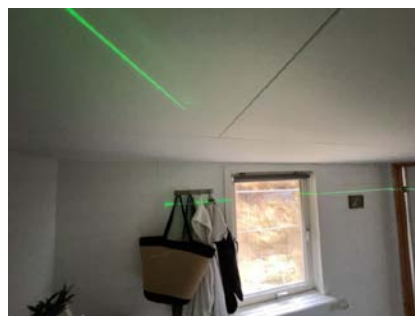
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert omfattende skjevheter i takkonstruksjon på tilbygg. Det er ikke etablert luftespalte/lufting av takkonstruksjon på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist omfattende skjevheter i takkonstruksjon på tilbygg.



Takkonstruksjon på tilbygg er ikke luftet.

TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondens i vinduskarmer på bad og i soverom. Dette tyder på lite utskifting av innekluffen.

Indikasjoner på fukt i foring til vindu i bad, trolig grunnet kondens.

Vindu i bad mangler en vrider.

Vindu i soverom kan ikke åpnes da det tar i foring.

Vinduer i kjøkken mangler foringer og listverk innvendig.

Utvendige overflater til vinduer og glasslister har tegn til vær og aldringslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å bedre luftutskifting slik at kondensering i vinduskarmer ikke oppstår.

Vindusforing som hindrer åpning av vindu i soverom bør fjernes.

Vrider bør monteres til vindu i bad.

Foringer til vindu i bad må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kondens i vinduskarmer i bad.



Fuktskader og indikasjoner på fukt i foring til vindu i bad.



Fuktige overflater i vinduskarm i soverom på befaringdagen.



Svertesopp og fuktmerker i vinduskarm i soverom på hems.

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i tre samt tekket platting/terrasse over garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Deler av platting/terrasse over garasje mangler rekkverk.

Terrasse/tak på garasje er ifølge leietaker skadet og det er fare for å trække gjennom ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold vedr. takkonstruksjon på garasje bør undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrasse/garasjetak mangler rekkverk.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater med fliser og laminat på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser i kjøkken.

Toppinger i laminatskjøter på gulv hems, dette skyldes trolig fukt ifm. rengjøring.

Plateskjøter i himlinger på hems ikke tilstrekkelig sparklet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminat med toppinger i skjøter bør påregnes skiftet.

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekke dannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekke dannelser oppstår. Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekke dannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekke dannelser oppstår.

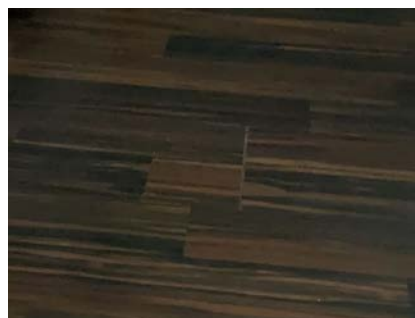
Himling på loft bør sparkles ut tilstrekkelig og overflatebehandles/males.



Plateskjøter på loft er ikke tilstrekkelig sparklet.



Toppinger i enkelte laminatskjøter på gulv hems.



Skade i laminatskjøt på gulv hems.



Det mangler belistning rundt vinduer i kjøkken.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stedstøpt gulv mot grunn.

Etasjeskillere i betongdekke og tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

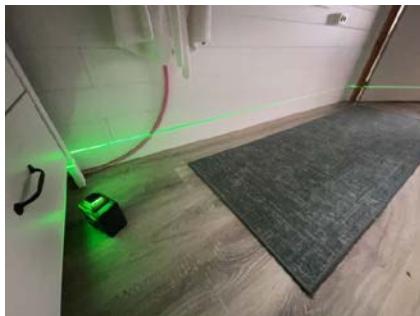
Det er registrert knirk i gulv på hems.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



40mm skjevt gulv i soverom.



Store retningsavvik på gulv i stue.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Rom under terreng med betonggulv og grunnmur i betong/betongelementer. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en oppbygning som gjør hulltaking unødvendig. Det var mye oppbevart i underetasje på befaringsdagen og forhold/grunnmur er av den grunn begrenset besiktiget.

TG 3 Innvendige trapper

Stedbygd tretrapp av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

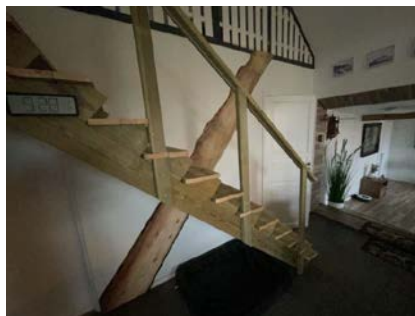
Innvendig trapp er oppbygget med impregnerte materialer. Denne type materialer er beregnet for utvendig bruk. Rekkverk på hems er ikke oppbygget og dimensjonert riktig med tanke på styrke og sikring ved eventuelt fall mot rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk på hems bør skiftes ut slik at det er iht. dagens standard og krav til utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen, dette er noe som vil kunne variere med årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad som ifølge leietakere ble oppbygget i 2019, vurdert iht. teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

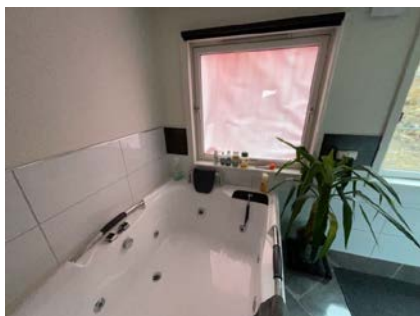
Vegger som er delvis flislagte og med malte overflater.
Malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu er montert i våtsone for badekar.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

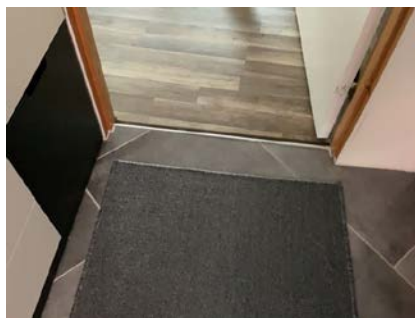
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres høyere fuktsikker oppkant mot dørterskel. Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelser om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelser oppstår.



Ikke etablert fuktsikker oppkant mot dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slukløsning er av fagmessig utførelse. Det er ikke montert godkjent sluk i dusjsone. Det er montert takrenne i plast med overliggende fast rist. Membran er ikke synlig i sluk. Det er ikke kjent hvor vann fra sluk ledes, om det ledes til grunn under gulv eller til avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slukløsning må skiftes ut, for å kunne gjøre dette må det utføres større arbeider med gulv i dusj, samt kan medføre arbeider på vegg om eventuell membran skades. Kalkyle er lagt til grunn mot arbeider på gulv og nedre del av vegg i dusjnisje, men det kan påfølgende ytterligere kostnader med forhold som kan oppstå ved utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rist over sluk sitter fast.

Tilstandsrapport



Ufagmessig løsning og ikke godkjent sluk. Det er ikke kjent hvor vann fra sluk ledes, om det ledes til grunn under gulv eller til avløpsrør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke var tilstede og kunne samtykke til dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter samt benkeplater i osb/bygningsplater og fliser.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og trepaneler på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom med fliser på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Ufagmessig utførelse av sluk i bad, knyttet til oppstikkende avløpsrør, tilsynelatende 75mm diameter. Ukjent hvor vann fra sluk ledes, om det ledes til avløpsrør eller til grunn under gulv.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist betydelige merker og skader som følge av kondens i vinduskarmen i de rom med økt fuktbelastning som våtrom og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



Kondens i vinduskarmen i soverom og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft, montert i senere tid ifølge leietakere.

TG 3 Elektrisk anlegg

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.

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av elektrisk anlegg.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilbø eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

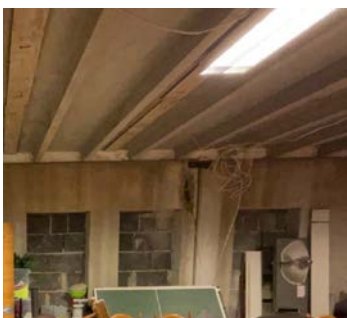
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i manglende dokumentasjon samt mangelfull innfesting på noen ledninger anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er satt med grunnlag i selve utvidet kontroll, og at det kan påløper ekstra kostnader som følge av eventuelle avvik om avdekkes i kontroll og må påregnes utbedret.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ledninger på hems ikke tilstrekkelig festet.



Løse ledninger i underetasje.

TO 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Slokkingsapparat er ikke lokalisert. Dette bør kjøpes inn og plasseres i bolig.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslerne?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



illustrasjonsbilde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er oppført med ukjent byggegrunn. Opprinnelige forhold har løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU, men topografi/terreng på stedet på befaringsdagen kan tyde på en del oppfylte masser av ukjent type.

TO 2 Drenering

Drenering og grunnmurplast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i toppen hvor denne er synlig..

Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmursplast bør føres over terreng og avsluttes med klemlist/dekkelist i toppen.

Tilstandsrapport



Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i toppen hvor denne er synlig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i et dalføre, med svakt skrånende eiendom på oppfylte masser.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og har avløp til septiktank av ukjent utførelse.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Byggeåret er ikke opplyst.

Anvendelse

Fritidsbolig/anneks

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har avlass av lakk og rustskader i nedre kanter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Takplater. Rust/korrosjon i nedre kant.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takrenne og nedløp på ene siden.

Det bør monteres takrenne hvor dette mangler samt snøfangere på tak over inngangsparti.



Det er ikke montert takrenne på ene siden av bygningen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i ukjent trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Liten avstand kledning/terreng/terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluften bak kledningen.
Tegn til aldrings og værslitasje på de mest utsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre.
Takkonstruksjon er ikke innsisert innvendig da luke til loft satt fast på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Luke til loft satt fast på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftet bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu i soverom er stritt å åpne.

Sprukket glass i vindu soverom.

Tegn til vær og aldringsslitasje i utvendig karm og glasslister til vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Sprukket glass til vindu i soverom.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør er noe stri å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Terrasse er ufagmessig oppført med underdimensjonerte søyler under terrassegulv, hvor enkelte søyler står i direkte kontakt med terreng/duk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Søylepunkter under terrasse bør forsterkes og oppbygges for minst mulig fuktpåkjenninger på treverket.

Tilstandsrapport



Søyler under terrasse er underdimensjonerte og enkelte av disse står rett ned på duk på terreng.



Åpninger i rekkverk er for store iht. krav til rekkverk i dagens forskrifter.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat på gulv.
Trepaneler på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist flere gliper i laminatskjøter på gulv. Dette kan skyldes at laminaten ikke er montert iht. leggeanvisninger med tilstrekkelig forband/forskyvninger, og at laminatbordene har glidd fra hverandre etter montering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå Tg1 må laminat legges på ny.



Gliper i flere laminatskjøter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført på trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJROM

Generell

Dusjrom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997 -2010.

1. ETASJE > DUSJROM

Tilstandsrapport

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

1. ETASJE > DUSJROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

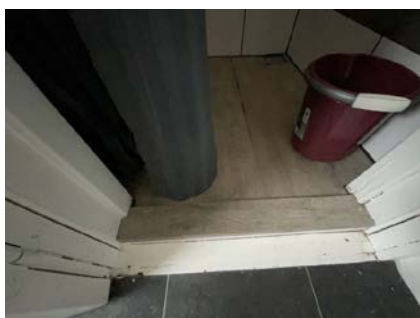
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fuksikker oppkant mot dørterskel for å hindre vann å trenge ut til omliggende rom.



Det er mindre enn 25mm høydeforskjell mellom topp gulv ved sluk og terskel.

1. ETASJE > DUSJROM

1. TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Sluk er ufagmessig montert og det er ikke montert godkjent sluk. Det er tilsynelatende brukt avløp i plast med påmontert/fastmontert stålrør over.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Slukløsning må skiftes ut, for å kunne gjøre dette må det utføres større arbeider med gulv i dusj, samt kan medføre arbeider på vegg om eventuell membran skades. Kalkyle er lagt til grunn mot arbeider på gulv og nedre del av vegg i dusjnische, men det kan påfølgende ytterligere kostnader med forhold som kan oppstå ved utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ufagmessig slukløsning i gulv.

1. ETASJE > DUSJROM

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for dusj.

1. ETASJE > DUSJROM

1. TG 3 Ventilasjon

Dusjrommet har ikke direkte ventilering fra eget rom.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > DUSJROM

1. TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier ikke var tilstede og ga samtykke til dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert avtrekk over koketopp i kjøkken.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og trepaneler på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom har kun naturlig avtrekk via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

TG 3 Elektrisk anlegg

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.

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ifm. eierskifte. Kostnadsestimat er satt med utgangspunkt i utvidet kontroll, og det må påregnes merkostnader dersom kontroll avdekker avvik som må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen mangler røykvarsler og slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Slokkingsapparat må utplasseres.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



illustrasjonsbilde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er oppført med ukjent byggegrunn. Opprinnelige forhold har løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU, men topografi/terreng på stedet på befaringsdagen kan tyde på en del oppfylte masser av ukjent type.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på søyler og steiner ifølge leieboer. Ikke synlig under/ved hytten.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Boligen har tilførsel av vann fra hovedbolig ifølge leietaker. Ukjente avløpsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har udokumenterte vann og avløpsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje		90		90		
1. etasje	120			120		
Hems	14			14		14
SUM	134	90				14
SUM BRA	224					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		2 Lagerrom, Garasje , Garasje	
1. etasje	Vindfang , Entré , Kjøkken/spisestue, 2 Soverom , Bod , Toalettrom , Bad		
Hems	Soverom , Soverom , Hems, Hems		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre.
Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på hems har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til rømning.

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	44			44		
SUM	44					
SUM BRA	44					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Soverom , Dusjrom, Sanitærrrom, Toalettrom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Bygningen er ikke lovlig oppført, og det finnes av den grunn ikke ferdigattest eller tegninger i kommunale registre.

Rominndeling er av den grunn satt kun med utgangspunkt i rommenes bruk på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	96
Fritidsbolig	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Heiko Fumi	Leieboer
	Iris Fumi	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	113	3		0	10051.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aniksdalsvegen 466

Hjemmelshaver

Aniksdal Frank Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i landlige omgivelser på Haugseng i Hå Kommune.

Tinglyste/andre forhold

Bygningene på eiendommen er ikke lovlig oppført da det ikke foreligger byggetillatelse, tegninger eller ferdigattest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
100 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer		Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk		Oversendt fra megler.	Gjennomgått	0	Nei
Leieboer's opplysninger		Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Meglers opplysninger		Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT6456>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Etat for tekniske saker og næring Hå kommune Postboks 24 4368 VARHAUG	Dato: _____
--	-------------

BEKREFTELSE PÅ UTFØRT BYGGEGARBEID

Saksnr. 056/09

Gnr./bnr. 113/3
 Byggestedsadresse *Haugsen*
 e
 Tiltakshaver: Frank Tore Aniksdal
 Tiltakets art: Nybygg driftsbygning

HÅ KOMMUNE		
Sak 09/1220	Løpnr.	
Saksbeh. JARA	21 APR. 2009	U.Off. 5
Arkivkode 113/3-L40	Avskr.	

Jeg bekrefter at tiltaket er utført iht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.


 underskrift av tiltakshaveren



Hå kommune

Etat for tekniske saker og næring

Postadresse: Postboks 24
4368 Varhaug
Telefon: 51 79 31 08
e-Post: teknisk@ha.kommune.no
Internett: www.ha.no
Org. nr. 964969590

Frank Tore Aniksdal
Søra Subagata 2

4362 VIGRESTAD

Dykkar ref.

Vår ref.
09/3436 JAHA

Dato

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
056/09	Delegasjonssaker utval for tekniske saker og næring	13.02.2009

Oppføring av driftsbygning

Melding om tiltak – Driftsbygning i landbruket

Gnr./bnr: 113/3////
Byggestedsadresse: Haugseng
Tiltakshaver: Frank Tore Aniksdal
Tiltakets art: Nybygg driftsbygning
Melding mottatt: 06.02.2009

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 81 godkjennes melding om tiltak. Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Fakta/Vurdering

Meldingen gjelder oppføring av nybygg driftsbygning på gnr. 113, bnr. 3. Det ble den 08.11.07 mottatt melding om oppføring av lager/driftsbygning på ca 65 m2. Den 18.12.07 ble det gitt avslag med det grunnlag at tiltaket kom i konflikt med arealdelen av kommuneplanen. Kommunen har den 06.02.09 mottatt nye opplysninger i saken. Det har i den seinere tid blitt kjøpt inn storfekjøttproduksjon i tillegg til at det er inngått leieavtale med nabo på ca. 40 daa utmarksbeite.

Rådmannen finn på det grunnlag å betrakte omsøkt tiltak som stedbunden næring, og i tillegg å godkjenne driftsbygning som allerede er oppført.

Behandling ihht. Plan- og bygningsloven:

Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller godkjenningen bort, dersom den ikke er anmeldt på nytt innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen anmeldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Så snart tiltaket er utført skal ferdigmelding gis til kommunen.
Ferdigmeldingen skal være skriftlig på vedlagt skjema.

Med helsing
Hå kommune

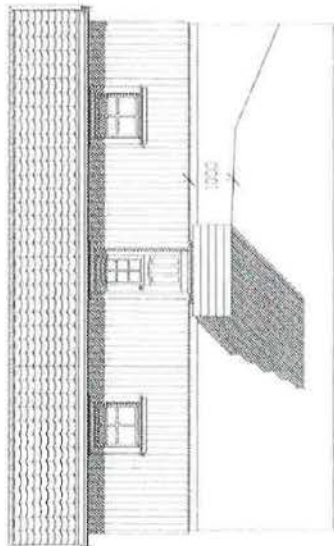
Jan Håland
ingeniør

Olav Magne Tonstad
Jorbukssjef

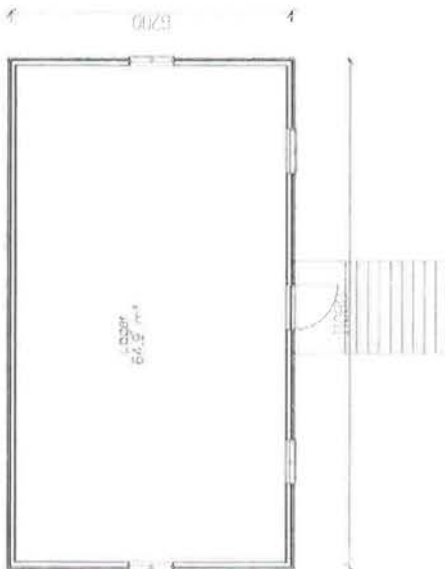
Vedlegg: Bekreftelse på utført byggearbeid

E-1

Fasade mot vest



Fasade mot sør



DATA DESIGN SYSTEM	REV.	AN.	REVISJONEN	DAUER	SEN	24/12
Frank Tore Aniksdal Haugseeng Hå						
Date		29.09.2008		Trend		
Kontrollert		Sjekket		Sjv		3
1 : 100		1 : 100		Planer		
arkitektkontoret		trond lode		0032		0032
TEL: 520 19 387		FAX: 51 43 64 71		E-post: trond@trond-lode.no		www.trond-lode.no
Lager						



Hå kommune

Etat for tekniske saker og næring

Frank Tore Aniksdal
Haugsgang

4362 VIGRESTAD

Dykkar ref.

Vår ref.
11/11447 JAH

Arkivkode

Dato
26.05.2011

Melding om vedtak

Følgjande vedtak er fatta i saka:

24.05.2011 Utval for tekniske saker og næring

Møtebehandling:

Rådmannen si innstilling blei samrøystes vedtatt.

UTN-082/11 Vedtak:

1. Utval for tekniske saker og næring avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, å gi dispensasjon frå kommuneplan for bruksendring av lager/driftsbygning til bustadformål på gnr. 113, bnr. 3, Haugsgang, Vigrestad.
2. Utvalet kan ikkje sjå at det føreligg slike grunnar som kan gje grunnlag for ein dispensasjon.
3. Utvalet gir forlenga frist fram til 01.01.2012 med å flytte frå buplassen på gnr. 113, bnr. 3 i Hå.

Med helsing
Hå kommune

Jan Håland
ingeniør

Postadresse:
Postboks 24
4368 Varhaug

Kontoradresse:
Rådhusgt. 8
4360 Varhaug

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

Telefon:
51 79 31 08

Telefaks:
51 79 30 06

Org.nr.
964969590

Til:

Frank Tore Aniksdal

Aniksdalsvegen 466

4362

VIGRESTAD

Deres ref.**Vår ref.**
24/13774**Arkivkode**
L42**Dato**
11.04.2024
**113/3 - Referat fra befaring på eiendommen Aniksdalsvegen 466 mandag
08.04.2024**

Dato:	08.04.2024	Tid:	Klokken 12:00
Disse møtte:	Jarle Valle, Hå kommune		
	Ove Efteland, Hå kommune		
Forfall:	Frank Tore Aniksdal, Hjemmelshaver		

Kommunen har i henhold til forurensningsloven av 13. mars 1981 nr. 6 § 48 ansvar for å føre tilsyn med håndteringen av avfall. Basert på bekymringsmelding fra Aktiv Eiendomsmegling Jæren besluttet Hå kommune å befare eiendommen gnr. 113 bnr. 3 med sikte på å undersøke om det var gjennomført tiltak i strid med bestemmelser i forurensningsloven.

Tomten ble befart mandag 08.04.2024. Aktuelt område/terreng fremsto som bearbeidet og med diverse lagrede elementer. Det vises til vedlagte fotografier.

1. Fotografi – Terreng mot vest

	Betong elementer, materialer lagret synlig i dagen.
---	---

Postadresse:
Rådhusgata 8
4360 Varhaug

Kontoradresse:
Internett:
www.ha.no
Jarle.Valle@ha.kommune.no

Telefon:
51 79 30 00

Org.nr.
964 969 590

2. Fotografi – Terreng mot veg



Bearbeidet terreng.
Lagrede gravemasser (jord, stein,
grus, sand) + betongrør og stål

3. Fotografi – Terreng mot sør



Oppgruset flatt terreng

4. Fotografi – Terreng mot nord vest



Jordmasser som er «haua opp».
Virker som matjorden er tatt vare
på til bruk som topplag?

5. Fotografi – Terreng mot øst



Bearbeidet terreng. Oppfylt område

6. Fotografi – Terreng mot nord



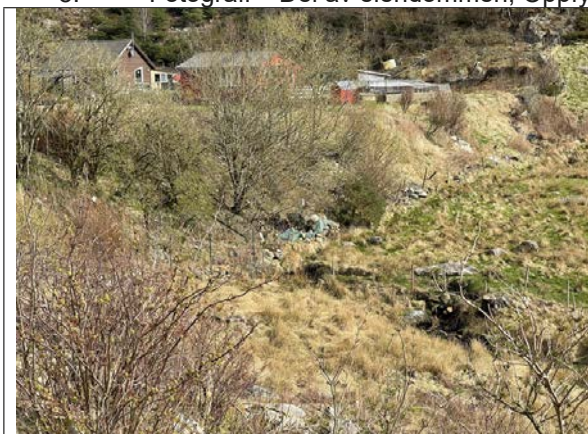
Stål og plast i dagen.
Bekk i dagen møter
tomt/bearbeidet terreng. Ligger
bekken i rør under tomten?

7. Fotografi – Deler av eiendommen , Oppfylt terreng sett fra vegen



Viser at hele tomten er oppfylt
område.

8. Fotografi – Del av eiendommen, Oppfylt terreng sett fra vegen



Fyllingen har eksistert en stund. Jmfør flyfoto som viser tidligere bruk av område til minkproduksjon. Det tar noe tid før trær/busker etablerer seg som vist. Fotografiet viser også lokasjonen til bekken som kommer ut fra fyllingen.

9. Fotografi – «Grunnen»



Stedlige masser, Jord og stein ispedd trematerialer

Konklusjon:

Tomten fremsto med diverse lagrede elementer og løsøregjenstander. Det ble ikke avdekket forurensinger i dagen.

Referatet lagres i saken.

Eventuelle kommentarer til referatet bes innsendt snarest og senest innen 3 uker.

Med hilsen
Hå kommune

Jarle Valle
byggesaksbehandler

Kopi til:

Kenneth Hagen
Odd Inge Obrestad

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Frank Tore Aniksdal
Aniksdalsvegen 466

4362 VIGRESTAD

Deres ref.

Vår ref.
24/15515

Arkivkode
L42

Dato
19.04.2024

113/3 - Forsøpling/forurensning - deponi

Hå kommune er gjort oppmerksom på at det på din eiendom Aniksdalsvegen 466, gnr. 113 bnr. 3, er levert bygge- og rivingsavfall med mere for deponering. Det vises til vedlagte fotografier.

Forurensningsloven § 28 gir forbud mot forsøpling:

*"Ingen må tømme, etterlate, oppbevare eller transportere avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade eller ulempe for miljøet.
Den som har overtrådt forbudet i første ledd, skal sørge for nødvendig opprydding."*

Tiltaket kan medføre brudd på plikt til å unngå forurensning i forurensningslovens § 7.

«Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.»

Etter en foreløpig vurdering har Hå kommune funnet at tiltaket kan medfører brudd på forurensningslovens bestemmelser.

Vi anmoder om deres kommentar snarest og senes innen 29.04.2024.

Saksbehandler, Jarle Valle, er å treffe på telefon 480 73 519 dersom du har behov for mer informasjon. Du kan også sende e-post til teknisk@ha.kommune.no.

Ved all henvendelse i denne saken vennligst oppgi «saksnummer 24/1843», alternativt «gnr. 113, bnr. 3»

Med hilsen
Hå kommune

Kenneth Hagen
Forvaltningssjef

Jarle Valle
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Vedlegg:

13 (L)(1923383)

14 (L)(1923382)

15 (L)(1923381)

16 (L)(1923380)

19 (L)(1923377)

4 (L)(1923392)

5 (L)(1923391)

20 (L)(1923376)

Aktiv Eiendomsmegling Jæren As
Jernbanegata 5
4340 Bryne

Deres ref.

Vår ref.
26/4409

Dato
03.02.2026

**113/3 - Forsøpling/forurensning - deponi. Arealet er registrert i
Miljødirektoratets database grunnforurensning**

Tiltak: Tiltak
Gnr./bnr.: 113/3
Byggested: Aniksdalsvegen 466
Tiltakshaver: Frank Tore Aniksdal

Viser til varsel innsendt 22.03.2024 og annen kontakt i denne sak.

Eiendommen gnr. 113 bnr. 3 med adresse Aniksdalsvegen 466 er besluttet tvangssolgt av Sør-Rogaland Tingrett og det er behov for å informere interessenter til eiendommen om status og eventuelle pålegg som hefter ved eiendommen.

Hå kommune har vurdert dokumentasjon/opplysninger mottatt fra Aktiv eiendomsmegling Jæren og andre i saken. Tiltakshaver Frank Tore Aniksdal har i telefonsamtale med saksbehandler den 14.01.2026 opplyst om nedgravd betong og asbest på eiendommen.

Hå kommune har i dialog med Statsforvalteren i Rogaland funnet grunnlag for å registrere det aktuelle området i databasen Grunnforurensning. Vedlagt er utsnitt av registreringen. Fagsystemet Grunnforurensning inneholder informasjon om forurensning i grunnen og hvor det er mistanke om forurensning. Ved fremtidige bygge- og gravearbeider på det aktuelle området gjelder reglene i forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltakshaver plikter å undersøke grunnen og utarbeide en tiltaksplan som må godkjennes av kommunen før oppstart av arbeidene. Oppdages forurensning underveis, skal arbeidet stanses. Forurensede masser må håndteres som avfall eller disponeres forsvarlig.

Hå kommune går ikke videre med forholdene nå, men har eiendommen og eventuelle fremtidige tiltak på stedet under observasjon.

Med hilsen
Hå kommune

Kenneth Hagen
forvaltningssjef

Jarle Valle
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Kopi til:

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

v/Eirik Johnsen

Frank Tore Aniksdal

Aniksdalsvegen 466

4362

VIGRESTAD

Vedlegg:

Utsnitt av registrering i Grunnforensning 29012026

Godkjenning: Gnr/bnr 113/3 Hå (26854)

[illegible]



HÅ KOMMUNE
NÆRINGSETATEN

ARKIV

Jæren Eiendom
Postboks 92

4349 BRYNE

Dykkar ref.

Vår ref.
00/01385-005
010558/00 OMT

Arkivkode
GBN 113/3

Stad/Dato
Varhaug, 23.05.2000

**MELDING OM POLITISK VEDTAK - SØKNAD OM KONSESJON PÅ HAUGSENG
GNR.113 BNR.3 I HÅ**

Hovudutval for næring behandla i møte 23.05.2000 sak 0022/00. Følgjande vedtak blei fatta:

Hovudutval for næring tilrår at Frank Tore Aniksdal får konsesjon til kjøp av gnr. 113, bnr. 3 i Hå til ein pris av 100.000 kroner.

Med helsing
Hå kommune

Olav M. Tonstad
Olav Magne Tonstad
jordbrukssjef

Kopi til: Frank Tore Aniksdal, Nordlysveien 12, 4362 Vigrestad
Georg Haugseng, Svensnaren 21, 4365 Nærbø

Postadresse:
Postboks 24, 4368 Varhaug

Kontoradresse:
Rådhusgata 8, 4360 Varhaug

Telefon: 51436111
Telefaks: 51436103

Organisasjonsnr:
964 969 590



HÅ KOMMUNE
NÆRINGSETATEN

Fylkesmannen i Rogaland
Landbruksavdelinga
Postboks 210

4001 STAVANGER

Dykkar ref.

Vår ref.
00/01385-007
003110/02 OMT

Arkivkode
GBN 113/3

Stad/Dato
Varhaug, 13.02.2002

VURDERING AV KONSESJONSVILKÅR PÅ GNR. 113, BNR. 3 I HÅ

Frank Tore Aniksdal fekk i vedtak av fylkesmannen 13. juni 2000 konsesjon til kjøp av gnr. 113, bnr. 3 i Hå. Det vart sett som vilkår etter § 9 i konsesjonslova at eigedommen vart driven på ein landbruksmessig forsvarleg måte. Eigedommen har eit areal på 10 dekar, og føremålet med ervervet var å driva pelsdyrfarm.

Jordbrukssjefen saman med Per Aniksdal, syskenbarn til Frank Tore Aniksdal, var på synfaring på eigedommen 12. februar 2002. Eigedommen vert i dag ikkje nytta til pelsdyrfarm eller annan landbruksdrift. Arealet vert nytta til utfylling av masse. Det er opplyst at terrenget skal hevast omlag 3 meter. Deretter skal det byggast opp ny pelsdyrfarm på arealet. Per Aniksdal opplyser at utfyllinga vil ta 10-12 år. Det vil derfor gå mange år før det etter planen vert starta opp med pelsdyrdrift igjen. Under synfaringa vart det registrert at fyllinga i den nedre delen er omlag 5 meter høg, ettersom terrenget hellar litt nedover dalen.

Næringsetaten finn grunn til å informere Fylkesmannens landbruksavdeling om tilhøva på eigedommen. Sjølv om eigedommen er liten, vil vi be Landbruksavdelinga vurdere om Frank Tore Aniksdal bør søkje dispensasjon frå konsesjonsvilkåret ettersom det vil gå mange år før det igjen vert pelsdyr på gnr. 113, bnr. 3 i Hå..

Med helsing
HÅ KOMMUNE

Olav Magne Tonstad
jordbrukssjef

Frank Tore Aniksdal, Nordlysveien 12, 4362 VIGRESTAD

Postadresse:
Postboks 24
4368 VARHAUG

Kontoradresse:
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

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

Telefon:
51436111

Telefaks:
51436103

Org.nr:
964 969 590

for Tomstørd



FYLKESMANNEN I ROGALAND

Gjeld 00/1385-8

TE. 5.11.2002

DDPI

Hå kommune
Næringsstaten
Postboks 24
4368 VARHAUG

Dykkar ref.: 00/01385-007
003110/02 OMT

Vår ref.: 2000/05696 bha
Arkivnr: 422.11

Dato: 21.03.02

VEDKOMANDE VURDERING AV KONSESJONSVILKÅR PÅ GNR. 113, BNR. 3 I HÅ

Landbruksavdelinga syner til brev av 13.02.02, der vi vert orientert om tilhøva på ovanfor nemnte eigedom. Vi vert samstundes bedt om å vurdere om eigar må søkje om dispensasjon frå konsesjonsvilkåret.

Etter landbruksavdelinga si vurdering er den fyllinga som her er sett i gang, av ein slik karakter at det krev dispensasjon etter § 7 i plan- og bygningslova. I fylgje forskrift om sakshandsaming og kontroll, § 7, 2. ledd, nr. 3 bokstav g, er fylling/ planering i spreiddbygd strøk som føre til meir enn tre meter avvik frå opphavleg terreng søknadspliktig. Det same gjeld for tiltak med mindre avvik, men som etter § 93 i plan- og bygningslov vert sett som vesentleg.

Landbruksavdelinga vil med dette oppmoda kommunen om å taka saka opp til dispensasjonshandsaming etter § 7 i plan- og bygningslova. Vi vil som fylgje av dette meine at spørsmålet knyta til konsesjonsvilkåret, bør avvente til etter at dispensasjonssaka er ferdig handsama.

Med helsing
Fylkesmannen i Rogaland
Landbruksavdelinga

Kirsten Smedvig
Kirsten Smedvig
juridisk konsulent

Brit Jorunn Haslemo
Brit Jorunn Haslemo
fyrstekonsulent

Saksbehandlar: Brit Jorunn Haslemo, 51568978
brit-jorunn.haslemo@fm-ro.stat.no

Postadresse Postboks 59 Sentrum 4001 Stavanger	Besøksadresse Statens Hus Lagårdsvei 78 Stavanger	Sentralsbord Telefon: 51 56 87 00 Telefaks: 51 56 88 11	E-post Postmottak@fm-ro.stat.no	Landbruksavdelinga Langflåtvæien 29 Postboks 210 Sentrum 4001 Stavanger	Telefon: 51 56 89 40 Telefaks: 51 56 89 41
---	--	---	------------------------------------	--	---

www.fylkesmannen-rog.no



HÅ KOMMUNE
TEKNISK ETAT

ARKIV

Frank Tore Aniksdal
Nordlysveien 12

4362 VIGRESTAD

Deres ref.

Vår ref. **02/2438-1**
~~00701387-009~~
007408/02 ANE

Arkivkode
GBN 113/3

Sted/Dato
Varhaug, 18.04.02

FYLLING PÅ EIENDOMMEN GNR.113 BNR.3

Det vises til tidligere samtaler og til befaring på eiendommen.

Fyllingen synes å ha et langt større omfang enn det som er oppgitt muntlig. Vi var tidligere enige om at dersom fyllingen var mindre enn 3 m høy, og det bare ble deponert rene jord- og betongmasser, var det ikke nødvendig med noen søknad.

Ved befaringen viste det seg at fyllingen var betydelig høyere, og at det til dels ble fylt over de gamle pelsdyrhusene.

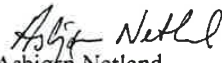
Vi må derfor be om at det søkes om tillatelse til den planlagte/påbegynte utfylling av området.

Søknaden må minst inneholde/redegjøre for følgende:

- kart som viser planlagt utfyllingsområde
- skråninger/avslutninger mot tilgrensende områder
- type masser som skal deponeres
- formålet med utfyllingen/framtidig bruk av området
- tidsplan for gjennomføring av utfyllingen/planeringen
- kvittering for at naboer er varslet

Videre utfylling på eiendommene må stanses inntil eventuell tillatelse foreligger.

Med hilsen
HÅ KOMMUNE


Asbjørn Netland

Kopi: Næringsetaten

Postadresse:
Postboks 24
4368 VARHAUG

Kontoradresse:
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

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

Telefon: Telefaks: Org.nr:
964 969 590

Hå Kommune
Teknisk Etat
Postboks 24
4368 Varhaug

HÅ KOMMUNE		
Sak 02/24383	Løpnr. 16355/02	U.off. 5
Saksbeh. OMT	31 JULI 2002	
Arkivkode 113/3-K55	Avskt. 30.10.09.02	

HÅ KOMMUNE		
Sak 00/1395-10	Løpnr. 14276/02	U.off. 5
Saksbeh.	31 JULI 2002	
Arkivkode GBN 113/3	Avskt.	

Vigrestad, 26.6.02

Fylling på eiendommen bnr. 113, gnr. 3 på Haugseng.
Søknad om dispensasjon fra konsesjonsvilkår.

Jeg viser til brev fra Dem 18.4.02 og kopi av brev fra Fylkesmannen av 21.3.02.
Jeg beklager at det har tatt litt tid før jeg kom med et svar.

Jeg kjøpte denne parsellen på 10.051 kvm i 199- med en rekke mink- og revehus og et hus som ble nytta til pelsing og verksted/oppholdsrom. Området var tidligere godkjent for pelsdyroppdrett og ble nyttet til dette, men var tomt for dyr da jeg kjøpte det.

Mink- og revehusa var i dårlig stand da jeg kjøpte området. Noen var helt til nedfalls og jeg begynte med å rive disse med det samme. Hele parsellen er i grunnen dårlig egnet til å ha pelsdyrhus på. Det er her snakk om et blautt myrområde der det går en bekk igjennom midt på.

Da jeg overtok var det fylt opp en del fra innkjørselen og nedover i ei stripe på sørsida av tomten. Denne fyllingen lå ca. i nivå med kote 52.5 på kartet. Dette var planert og gruset opp. Jeg så det som en stor fordel om eiendommen fortsatt skulle brukes til pelsdyroppdrett at denne fyllingen kunne gå videre slik at hele parsellen ble fylt opp, planert og gruset. Og da Olav Aniksdal fekk en avtale med spennbetongfabrikken på Foss-Eikeland om å kjøre bort betongfyll og annen fyllmasse, gjorde jeg en avtale om at han kunne fortsette den utfyllingen som alt var påbegynt på Haugseng.

Vi har beregnet at det vil gå med vel 20.000 kubikkmeter fyllmasse for å opp tomten til nivå med kote 52.5. Dette vil si en fyllhøyde på gjennomsnitt 2 m for hele tomten. Bare på et mindre område på midten, på sørsiden mot bekken, må det fylles ca. 5 m i snitt. Dette utgjør ca 1200 kvm. Jeg mener derfor at vi har holdt oss innenfor de 3 m. som vi var enige om.

Bekken som går gjennom stykket har vi lagt i sementrør Ø 70 cm, som er stor nok til å svelge unna vannet også i flomperioder.

Heile området vil være oppfylt, planert og grusa innen 4 – 6 år.

Plan for fullføring av fyllingen.

Det er planlagt at hele området vil være oppfylt, planert og gruset innen 4-6 år.

På sørsiden vil det bli en skråning som på det dypeste mot bekken vil bli ca. 6 m høy men som vil stige til nulls på begge sider. Denne skråningen vil bli påfylt jord, isådd og delvis plantet til med lauvtre.

På de andre tre sidene vil fyllingen gå til nulls og få en naturlig avslutning mot eksisterende terreng.

Den videre utfylling vil bare skje med rene jord/grus og betongmasser.

HÅ KOMMUNE		
Sak	Løpenr.	
Saksbeh.	31 JULI 2002	U.off. §
Ansøker Anskr.		

Det er rett at det er fylt over noen av de gamle pelsdyrhusene, men dette gjelder stort sett bare treverket til disse. Bølgeblekkplatene har jeg gitt bort til interesserte mot at de selv river dem av husene.

De husene som står igjen vil bli fjernet før det fylles opp der de står.

Planer med tomta

I første omgang har jeg tenkt å bygge opp et, kanskje to revehus og komme i gang med pelsdyr. Jeg vil og bygge en kombinert pelse og verksted. Av element som jeg har fått tak i rimelig har jeg satt opp en 5 x 10 m. kjeller med dekk over. Denne skal jeg kle med plastikk og nytte som gjødselkum. Når utfyllingen er ferdig, vil denne ligge nedsenket, og jeg kan eventuelt bygge versted/pelse oppå her.

Når jeg snakker om verksted, så er det fordi jeg har planer om å starte med bygging/reparasjon av mink- og revehus, samt starte med salg av rekvisita og utstyr for pelsdyrfarmer.

Jeg regner med å kunne begynne med dette om 3-4 år, dvs. noe før hele tomta er fylt ut og planert.

Det vil nesten være verre om jeg nå må slutte av med halvgjort arbeid. Da blir tomta vanskeligere å nytte ut og da vil en med større rett kunne si at det er gjort et synlig inngrep i naturen. Og det ville være synd om jeg ikke skal kunne gjøre nytte av den gode avtalen jeg har med Olav Aniksdal om gratis oppfylling, planering og grusing av hele eiendommen. Dette vil absolutt gjøre eiendommen bedre egnet til framtidig bruk og representerer samtidig en verdiøkning av den.

Søker om dispensasjon fra konsesjonsvilkåret.

Som nevnt ovenfor vil ikke fyllingen i gjennomsnitt for hele eiendommen komme særlig over 2 m. Men dersom det regnes fyllingshøyde på den laveste delen av eiendommen, så er fyllingen på en liten del mot sør ca. 6 m.

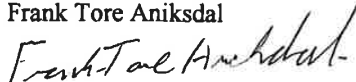
For at alt skal være formelt i orden søker jeg derfor nå om tillatelse til å fullføre fyllingen slik som beskrevet ovenfor. Jeg har med fargetusj på vedlagte kart tegnet inn hva som er fylt ut hittil, og hva som gjenstår, og har også merket av der det er skråning.

Kvittering for at naboer er varslet legges ved.

Håper på et positivt svar snarest. Det vil også bety mye for Olav Aniksdal om han får fortsette med fyllingen idet dette representerer en fast inntekt fra spennbetongfabrikken i flere år framover.

Med hilsen

Frank Tore Aniksdal



Vedlegg: Kart og nabovarsel



HÅ KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Kulturlandskapsgruppa

HÅ KOMMUNE		
Sak	Løpnr.	
Saksbeh.	22 AUG. 2002	Utvalgt 5
Arkivkode	Avskt.	
X		

Deres ref.

Vår ref.

02/2438-2
~~00/01385-011~~
015121/02 ANE

Arkivkode
GBN 113/3

Sted/Dato
Varhaug, 22.08.02

FYLLING PÅ EIENDOMMEN GNR.113 BNR.3

Frank Tore Aniksdal har søkt om tillatelse til oppfylling på ovennevnte eiendom. Tiltaket synes å være søknadspliktig etter plan- og bygningslovens §93, men før vi behandler søknaden, ønsker vi en uttalelse fra kulturlandskapsgruppa.

Med hilsen
HÅ KOMMUNE


Asbjørn Netland
overingeniør

Vedlegg: Søknad av 26.06.02 fra Frank Tore Aniksdal
Kart fra søker
Brev av 18.04.02 til Frank Aniksdal

Postadresse:
Postboks 24
4368 VARHAUG

Kontoradresse:
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

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

Telefon:
51436061

Telefaks:
51431118

Org.nr:
964 969 590



Asbjørn Netland
v/teknisk etat

Dykker ref.

Vår ref.
02/02438-004
016357/02 OMT

Arkivkode
GBN 113/3

Stad/Dato
Varhaug, 10.09.2002

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - UTTALE I SAMBAND MED FYLING PÅ
GNR. 113, BNR. 3 I HÅ**

Saka er behandla som saksnr DSK 0032/02.

Bakgrunn:

Teknisk etat har bede om ein uttale frå Kulturlandskapsgruppa i samband med at det er søkt om fylling på gnr. 113, bnr. 3 i Hå.

Jordbrukssjefen var på synfaring på eigedommen 29. august 2002.

Frank Tore Aniksdal kjøpte i 2000 ein nedlagd pelsdyrfarm på Haugseng. Føremålet med kjøpet var å drive med pelsdyr. Han fekk same året konsesjon til å overta eigedommen.

Pelsdyrfarmen ligg i ein liten, slak dal som går frå Haugseng og ned mot Bjelland. Eit stykke ovanfor eigedomen ligg det også ein nedlagd pelsdyrfarm. Like ovanfor pelsdyrfarmen til Frank Tore Aniksdal veks det skog og kratt. Nedanfor pelsdyrfarmen er det beite og myr eller våtmarksområde. Det er litt skog langs vegen like nedanfor pelsdyrfarmen. Det renn ein bekk gjennom dalen. Den øvste delen av dalen er ikkje oppdyrka.

Den planlagde fyllinga har eit areal på om lag 10 dekar, og med ein høgdeforskjell på om lag 6 meter frå nord mot sør. Utfyllinga har alt starta opp. På fyllplassen er det i tillegg til fyllmasse lagra ulike ting som: container, brakke, tankar for drivstoff, gravemaskin, hjullastar, brøyteplogar, betongelement, brukte batteri, campingvogn, lagerskur, etc. Dei gamle bura ligg i botnen og er delvis begravd av fyllmasse. Området, som ligg i eit LNF-område, kan i dag karakteriserast som fyllplass og lagerplass.

Vurdering:

Kulturlandskapsgruppa har forståing for at Frank Tore Aniksdal ynskjer å fylle ut og heve terrenget noko, for på den måten å få fast og jamnt underlag for pelsdyrhusa. Frank Tore Aniksdal har opplyst at planane med kjøpet er å etablere pelsdyrhald på eigedommen. Det er dette føremålet som er utgangspunktet for kulturlandskapsgruppa si vurdering. No har det gått 2 år sidan Frank Tore Aniksdal fekk konsesjon på overtaking av eigedommen. Til no har tida gått med til å fjerne gamle minkhus og fylle ut masse. I søknaden til Teknisk etat opplyser Frank Tore Aniksdal at han reknar med å kunne nytte tomte til pelsdyrproduksjon om 3-4 år, det vil seie noko før heile tomte er fylt ut og planert. Det vil såleis gå lang tid før pelsdyrproduksjonen kan ta til på eigedommen.

Postadresse:
Postboks 24, 4368 Varhaug

Kontoradresse:
Rådhusgata 8, 4360 Varhaug

Telefon: 51436111 Telefaks: 51436103 Organisasjonsnr: 964 969 590

Ei fylling i dette området vil nødvendigvis bli eit framandelement og eit inngrep i det naturlege terrenget. Ikkje minst vil fyllinga verta godt synleg og dominerande frå den sida som vender mot sør, ettersom fyllinga her vil vere om lag 6 meter høg.

Vedtak:

Kulturlandskapsgruppa meiner at høgda og omfanget av fyllinga bør vurderast utifrå føremålet med eigedommen, som er pelsdyrfarm, og kva inngrep i naturen fyllinga vil føre til. Kulturlandskapsgruppa meiner at fyllinga ikkje bør vere høgare enn 3 meter. Fyllinga vil då verta mindre synleg i terrenget, og ikkje så dominerande som ei fyllhøgda på 6 meter vil verta. Med ei maksimalhøgda på 3 meter vil det ikkje vere mogleg å fylle ut meir enn den nedste halvparten av arealet. Men dette kan kompensera med at fyllinga fylgjer terrenget, slik at ho heller frå nord til sør. Det vil ikkje by på problem å plassere pelsdyrhusa her. Ei anna løysing vil vere å la fyllinga få ei terrasseform, der den øvste fyllinga vert høgare enn den nedste. Desse to alternativa vil gjere fyllinga mindre synleg i terrenget, og inngrepet i kulturlandskapet vert dermed også mindre. Samstundes vil det ivareta føremålet til grunneigaren om å få eit fast underlag for pelsdyrfarmen. Dersom fyllhøgda maksimalt vert 6 meter, vil den bli for dominerande i dette terrenget. Kulturlandskapsgruppa ottast også at med ei solid fylling kan arealet enda opp som eit industriområde, i staden for ein pelsdyrfarm. Lønnsemda svingar mykje innan pelsdyrnæringa. Og med ein god fyllplass kan det kan hende i framtida verta meir lønnsamt å etablere anna verksemd på eigedommen.

Kulturlandskapsgruppa vil presisere at den etablerte fyllinga bør senkast ned til eit akseptabelt nivå, det vil seie maksimalt 3 meter over det opprinnelege nivået (det nivået som var før terrenget vart planert for etablering av eksisterande pelsdyrfarm).

Landskapskvalitetane sør for fyllinga er av ekstra høg klasse. Kulturlandskapsgruppa kan ikkje akseptera tiltak som vil forringa desse kvalitetane.

Dersom det vert gitt løyve til utfylling som omsøkt, bør det vere eit vilkår at eigedommen framleis skal nyttast til landbruksføremål.

Kulturlandskapsgruppa meiner at fyllplassen bør ikkje nyttast til lagerplass, slik den framstår i dag.

HÅ KOMMUNE



Olav Magne Tonstad
jordbrukssjef

Kopi til: Frank Tore Aniksdal, Nordlysveien 12, 4362 Vigrestad
Medlemmene i kulturlandskapsgruppa

**FRANK TORE ANIKSDAL - FYLLING PÅ EIENDOMMEN GNR. 113 BNR.3
HAUGSENG**

Saksbehandlar: Asbjørn Netland
Arkivsaksnr.: 02/02494

Arkivkode: GBB 113/3

Utvalsak Utval
0148/02 Hovudutval for teknisk sektorMøtedato
24.09.02**Vedtak i Hovudutval for teknisk sektor den 24.09.02:**

Hovedutvalg for teknisk sektor godkjenner en redusert oppfylling på gnr.113 bnr.3 på følgende vilkår:

1. Fyllingshøyden må ikke overskride kote 52,5. Det området som allerede er utfylt, må senkes til denne høyden.
2. Til fylling må kun nyttes rene jord- og steinmasser. Betongrester kan også dumpes, da i henhold til regler om dumping av betongavfall inneholdende armering.
3. Området må sikres med gjerde og solid låsbar port mot vegen for å hindre uvedkommende å tømme.
4. Den søre delen av området må utfylles først, og skråningen må straks påfylles matjord og tilplantes/isås.
5. Oppfyllingsarbeidet må være avsluttet innen 01.01.07.
6. Ansvarlig foretak må være ansvarlig for utførelse samt sikring av området, jfr. plan- og bygningslovens § 98.
7. Pelsdyrhusene må rives og fjernes før det fylles. Dette gjelder også eventuell gjødsel som måtte ligge igjen.
8. Området skal i anleggsperioden holdes ryddig.
9. Eier/driver av området kan pålegges nødvendige tiltak for å sikre at forurensing av vann ikke skjer.

Behandling i Hovudutval for teknisk sektor:

Det blei delt ut følgjande endra innstilling fra rådmannen:

*Nytt punkt 1: Fyllingshøyden må ikke overskride kote 52,5. Det området som allerede er utfylt, må senkes til denne høyden.**Nytt punkt 4: Den søre delen av området må utfylles først, og skråningen må straks påfylles matjord og tilplantes/isås.*

Mindor Jelsa fremja følgjande forslag:

*Nytt punkt 2: Til fylling må kun nyttes rene jord- og steinmasser. Betongrester kan også dumpes, da i henhold til regler om dumping av betongavfall inneholdende armering.***Rådmannen si innstilling:**

Hovedutvalg for teknisk sektor godkjenner en redusert oppfylling på gnr.113 bnr.3 på følgende vilkår:

1. Fyllingshøyden må ikke overskride kote 52,5. Det området som allerede er utfylt, må senkes til denne høyden.
2. Til fylling må kun nyttes rene jord- og steinmasser, samt betongrester etter at armeringen er fjernet.



3. Området må sikres med gjerde og solid låsbar port mot vegen for å hindre uvedkommende å tømme.
4. Den søre delen av området må utfylles først, og skråningen må straks påfylles matjord og tilplantes/isås.
5. Oppfyllingsarbeidet må være avsluttet innen 01.01.07.
6. Ansvarlig foretak må være ansvarlig for utførelse samt sikring av området, jfr. plan- og bygningslovens § 98.
7. Pelsdyrhusene må rives og fjernes før det fylles. Dette gjelder også eventuell gjødsel som måtte ligge igjen.
8. Området skal i anleggsperioden holdes ryddig.
9. Eier/driver av området kan pålegges nødvendige tiltak for å sikre at forurensning av vann ikke skjer.

Rådmannen si innstilling, med Mindor Jelsa sitt forslag til endring av punkt 2, blei samrøystes vedtatt.

Vedlegg:

Brev til Frank Tore Aniksdal datert 18.04.02

Søknad datert 26.06.02

Uttalelse fra kulturlandskapsgruppa datert 10.09.02

Bakgrunn for saka:

Frank Tore Aniksdal har 26.06.02 søkt om tillatelse til å fullføre påbegynt fylling på ovennevnte eiendom.

Vurdering:

Eiendommen har et areal på ca 10 dekar og ble i sin tid fradelt for etablering av pelsdyrfarm. Eiendommen ligger i LNF-område og pelsdyrfarm er såleis i samsvar med kommuneplanen. På eiendommen er det satt i gang oppfyllingsarbeid. Fyllinga er på det høyeste 5-6 m. Dette er søknadspliktig tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 93 i "Vesentlig terrenginngrep". Når en nå skal vurdere om tillatelse skal gis eller ikke, er det forholdet til omgivelsene, det estetiske som må vurderes.

Her er det ikke bare fyllingshøyder som må vurderes, men også tidsperspektiv for gjennomføring av tiltaket og hvordan tiltaket ser ut mens arbeidet pågår. Ved en slik fyllplass vil det alltid være viss fare for at andre masser enn de som er tillatt blir dumpet. Spørsmålet er da om hele området må gjerdes inne med solid låsbar port i staden for enkel bom slik det er i dag.

De betongmassene som er tippet til nå, er det ikke tillatt å dumpe før armeringen er fjernet. Det finnes egne forskrifter som regulerer dette.

Dersom betongsmassene uteblir, vil tida det tar å fylle opp området blir mye lenger. Det vil si at denne tippen vil være aktiv nærmest på utbestemt tid.

Rådmannen kan ikke se at det nødvendig med så stor oppfylling som søkt om for at området skal være egnet til pelsdyrdrift.

Det er også bygning under oppføring på eiendommen. Denne er det ikke søkt om. Rådmannen forutsetter at den blir søkt om eller fjernet.



Eiendommen er pr. i dag opplagsplass for betongelementer, avskiltet bil samt diverse anleggsutstyr og containere.



HÅ KOMMUNE
NÆRINGSETATEN

ARKIV

Fylkesmannen i Rogaland
Landbruksavdelinga
Postboks 210

4001 STAVANGER

Dykkar ref.

Vår ref.
00/01385-012
019316/02 OMT

Arkivkode
GBN 113/3

Stad/Dato
Varhaug, 25.10.2002

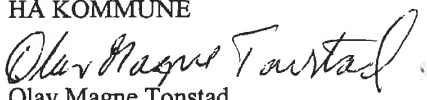
VURDERING AV KONSESJONSVILKÅR PÅ GNR. 113, BNR. 3 I HÅ

Det vert synt til Landbruksavdelinga sitt brev av 21. mars 2002 om vurdering av konsesjonsvilkår på gnr. 113, bnr. 3 i Hå.

Denne saka kom opp fordi det er fylt ut masse på eigedommen. No har Teknisk etat behandla søknaden om fylling av masse. Det vert synt til vedtak den 24. september 2002. Fyllingsarbeidet skal vere ferdig 1. januar 2007.

Det vil ta ei tid før det igjen kan etablerast pelsdyrdrift på denne eigedommen. Men søknaden gjeld ein liten eigedom på berre 10 dekar. Jordbrukssjefen kan ikkje sjå at det i dette tilfellet skulle vere grunnlag for å vurdere konsesjonsvilkåret på nytt.

Med helsing
HÅ KOMMUNE


Olav Magne Tonstad
jordbrukssjef

Kopi til Frank Tore Aniksdal, Nordlysveien 12, 4362 VIGRESTAD

Postadresse:
Postboks 24
4368 VARHAUG

Kontoradresse:
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

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

Telefon:
51436111

Telefaks:
51436103

Org.nr:
964 969 590

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 113, Bruksnr 3	Kommune:	1119 Hå
Adresse:		Grunnkrets:	502 Sandve-Fuglestad
Veiadresse:	Aniksdalsvegen 466, gatenr 8201	Valgkrets:	5 Vigrestad
	4362 Vigrestad	Kirkesogn:	6030702 Oгна
Oppdatert:	26.06.2013		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Pelsdyrfarmen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.12.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	10 051,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	210570	Aniksdal Frank Tore	1/1	Bosatt i Norge
		Aniksdalsvegen 466, 4362 Vigrestad		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.12.1985	Avgiver	1119/113/1	-10 043,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1119/113/3	10 043,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Hus for dyr/landbr.lager/silo****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aniksdalsvegen 466	Annet enn bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	67,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	130,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	130,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300162841			Antall etasjer:		2

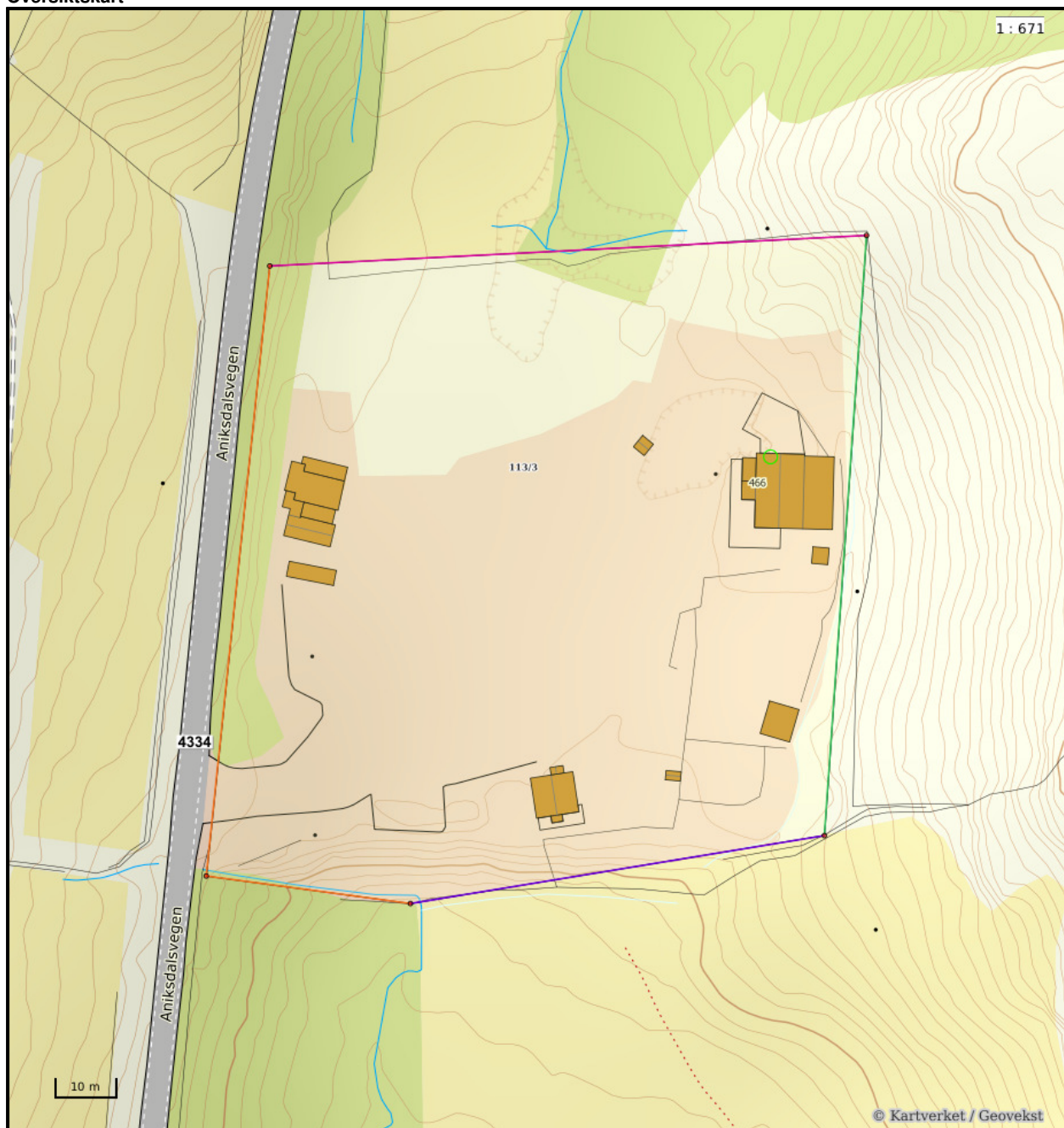
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				65,0	65,0				
H01				65,0	65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

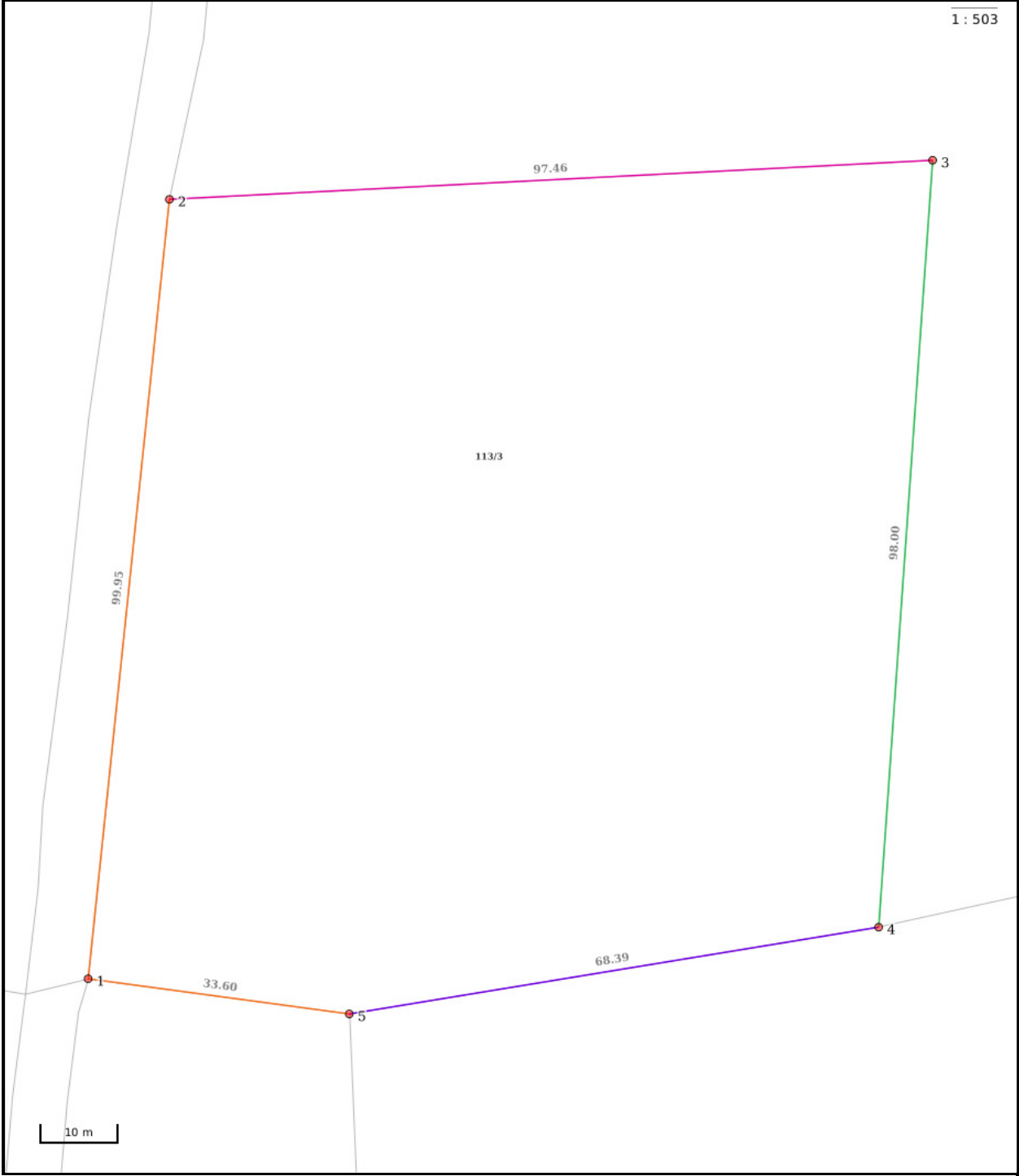
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 10 051,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 496 130,33	312 109,64	99,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 496 230,27	312 111,02	97,46m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 496 243,95	312 207,52	98,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 496 145,97	312 209,42	68,39m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 496 128,86	312 143,21	33,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/113/3/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

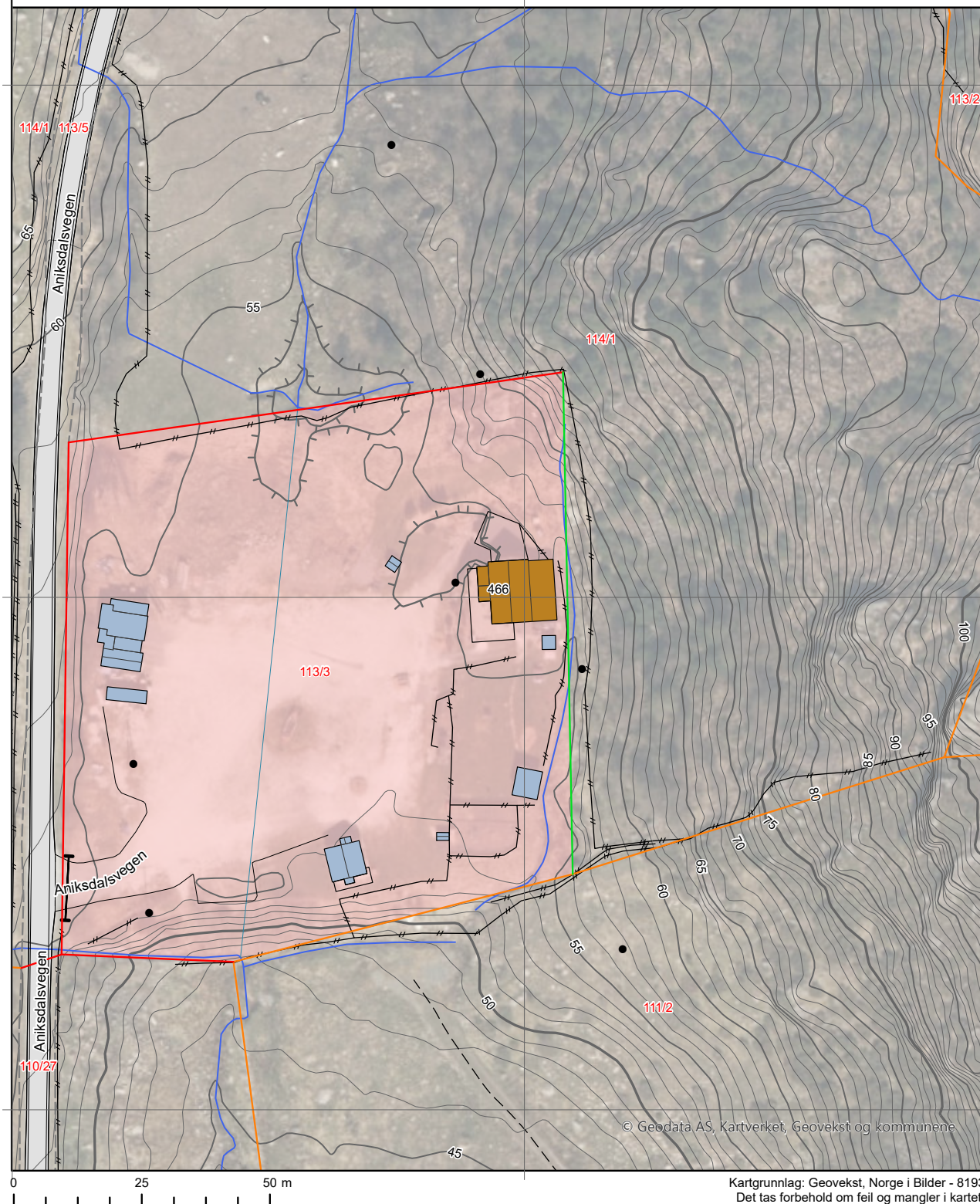
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 29.10.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/113/3/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

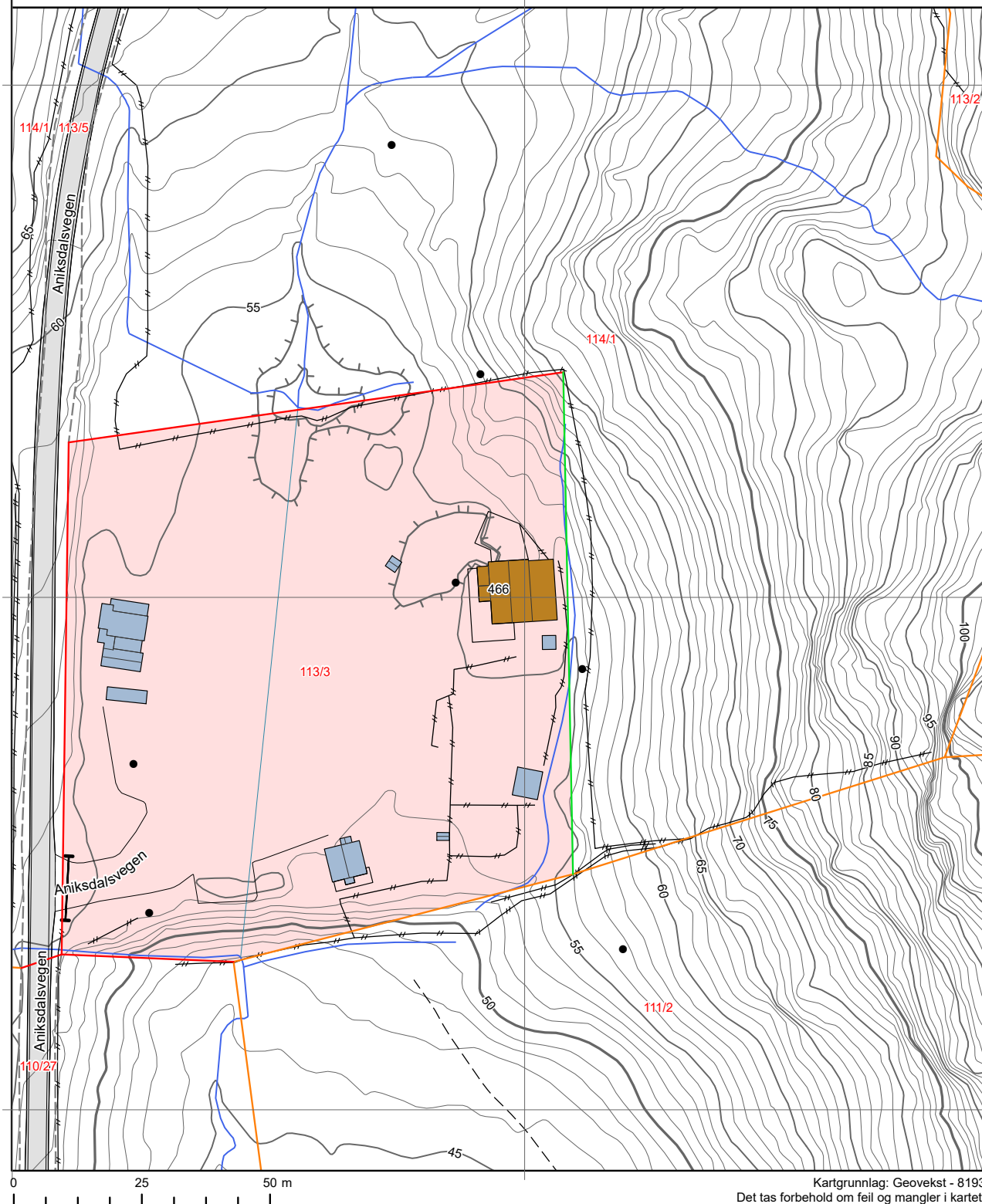
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 29.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

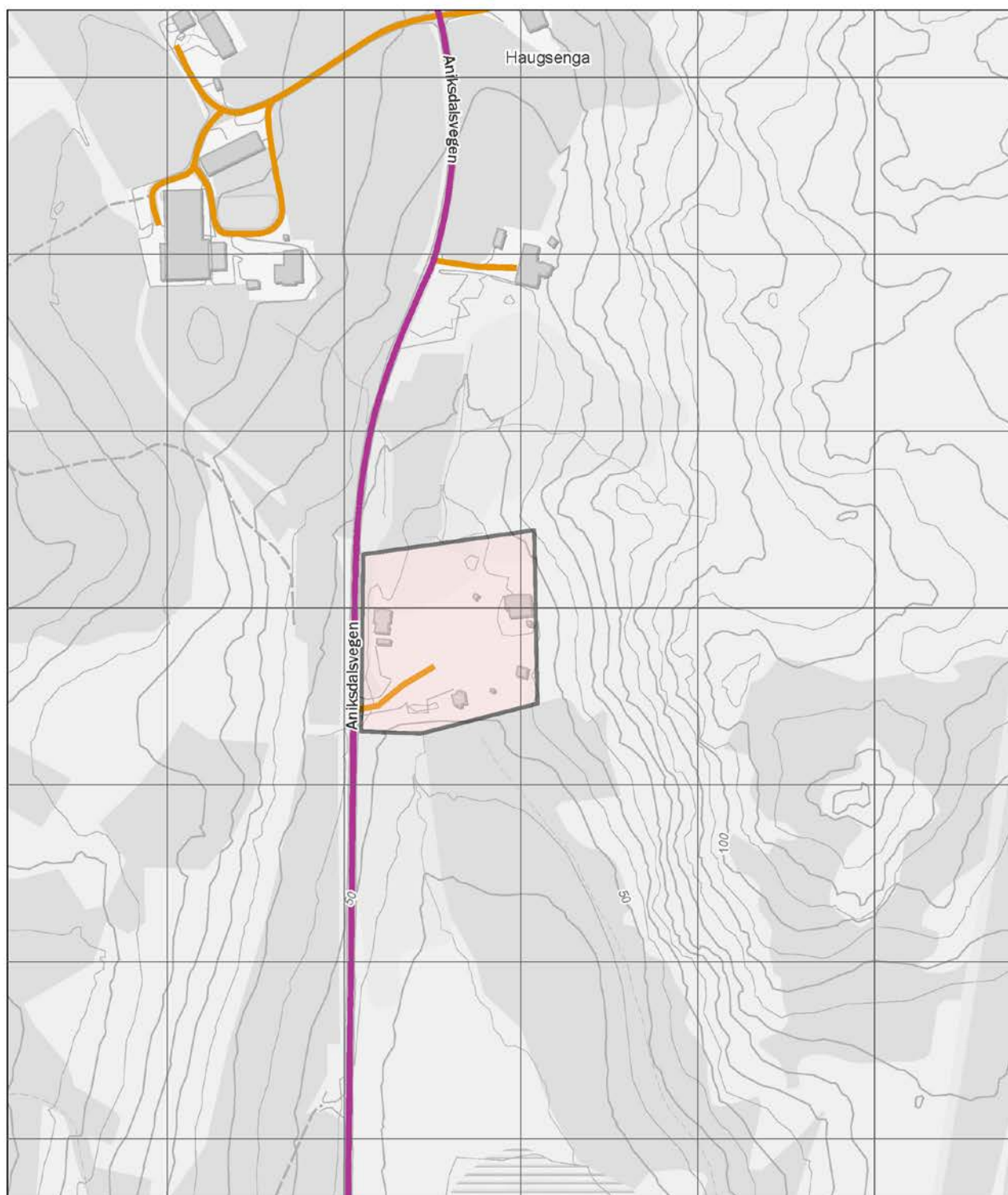
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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





Hå kommune

Adresse Rådhusgata 8, 4360

Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 30.10.2025

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 Gardsnr.: 113 Bruksnr.: 3

Adresse: Aniksdalsvegen 466, 4362 VIGRESTAD

Referanse: 1403230237

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vassmålar
Avløp	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har septiktank

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

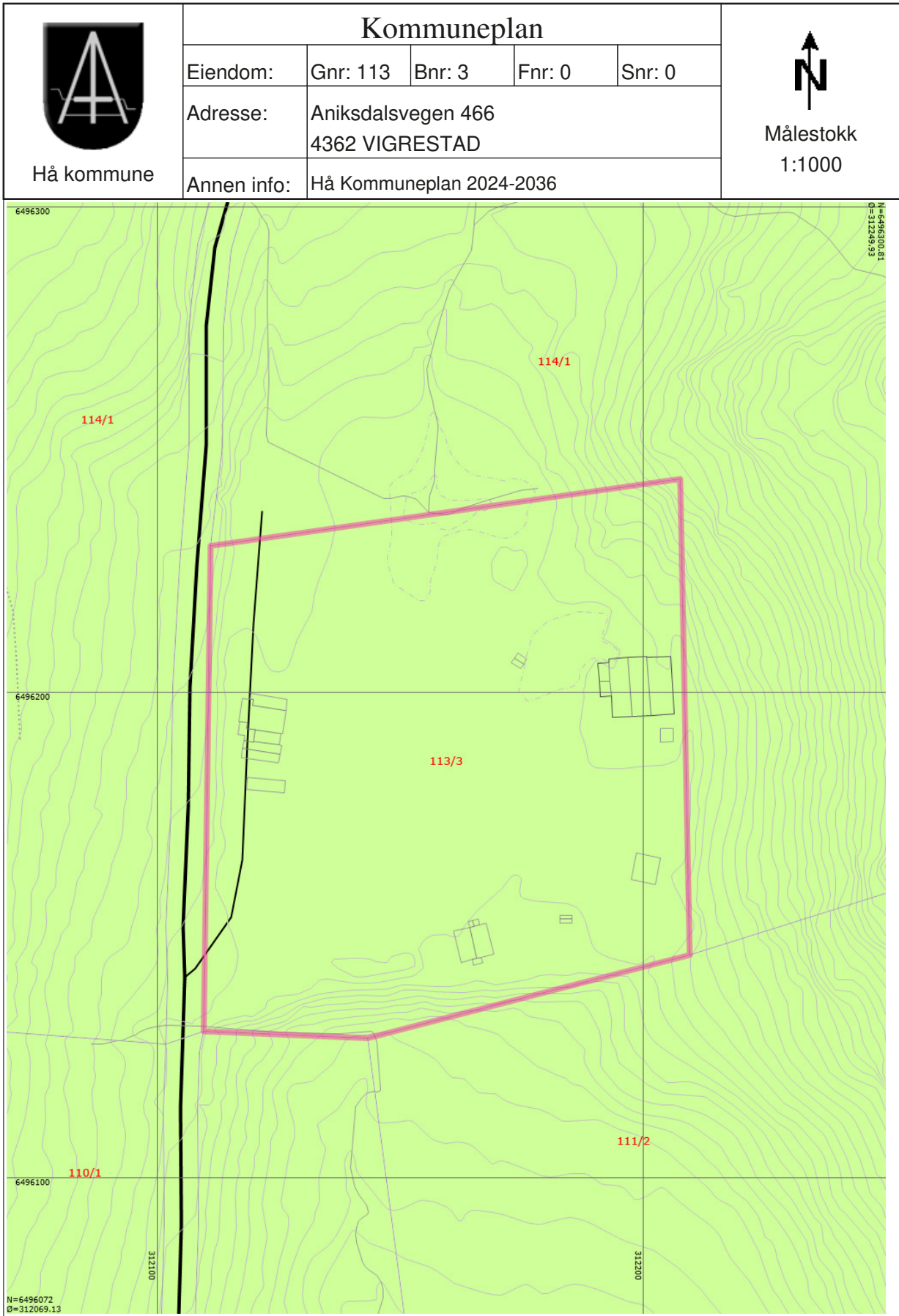
Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

 Hå kommune	Planstatus				
MATTRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1119 - Hå kommune	113	3	0	0	Aniksdalsvegen 466, 4362 VIGRESTAD
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Adkomstvei - Nåværende					Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende					Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)
10051.6m ²					
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
BEBYGGELSESPPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
KOMMENTARFELT:					

29.10.2025 18:00:03

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.

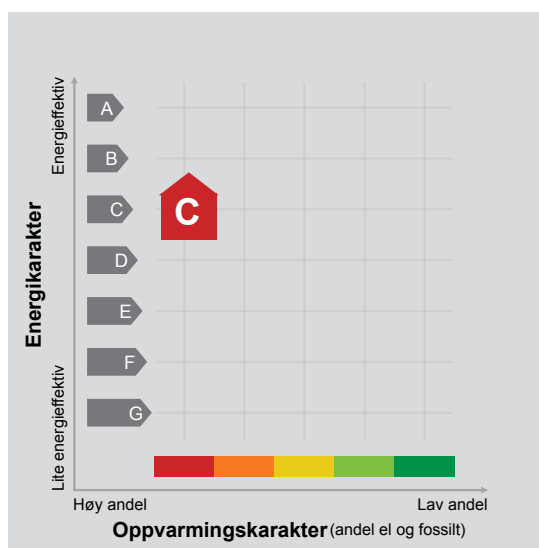


Tegnforklaring

 Matrikkelnummer	 Matrikkelnummer..	 Eiendomsgrense
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Taksprang
 Traktorveg midtlinje	 Udefinert bygning	 Bygning
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsteig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 KpOmråde
 Aktuell eiendom		

ENERGIATTEST

Adresse	Aniksdalsvegen 466
Postnummer	4362
Sted	VIGRESTAD
Kommunenavn	HÅ
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	d98b8333-3c4b-4143-a3f9-a80caf5ef24a
Dato	13.03.2024
Innmeldt av	TORBJØRN MADLAND



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere automatikk på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Aniksdalsvegen 466
Postnummer: 4362
Sted: VIGRESTAD
Kommune: HÅ
Bolignummer:
Dato: 13.03.2024 13:51:09
Energimerkenummer: d98b8333-3c4b-4143-a3f9-a80caf5ef24a

Kommunennummer: 1119
Gårdsnummer: 113
Bruksnummer: 3
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Bygningsnummer:

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

MOTTATT 25 JAN 2024

MOTTATT 25 JAN 2024



Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS
V/EIRIK JOHNSEN
JERNBANEGATA 5
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1403230237
Vår referanse: 3382395/23151306
Bestilling: C3 2024-01-23 39

Dato
23.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14875	44	23.12.1985	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1119 HÅ	113	3	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

HÅ KOMMUNE

Målebrev

Målebrev over —

Bruksnavn: PELSDYRFARMEN
Gnr. 113 Bnr. 3 Festenr.

Jnr. 109/84

Målebrev nr. 725

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT
23.12.85 14875
SØRENSKRIVEREN I
JÆREN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978 nr. 70 ble det

den 7.10.85 holdt delingsforretning

over en parsell av

Gnr. 113 Bnr. 1 i Hå kommune.

Rekvirent: Jenny Andersen

Bestyrer: Jan-Inge Obrestad

Grensebeskrivelse er som vist på målebrevkart.

Arealet utgjør 10043 m²

Varhaug den 19.12.85

Jan-Inge Obrestad

Jan-Inge Obrestad
saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing

DAGBOKFØRT
23.12.85 14875
SØRENSKRIVEREN I
JÆREN

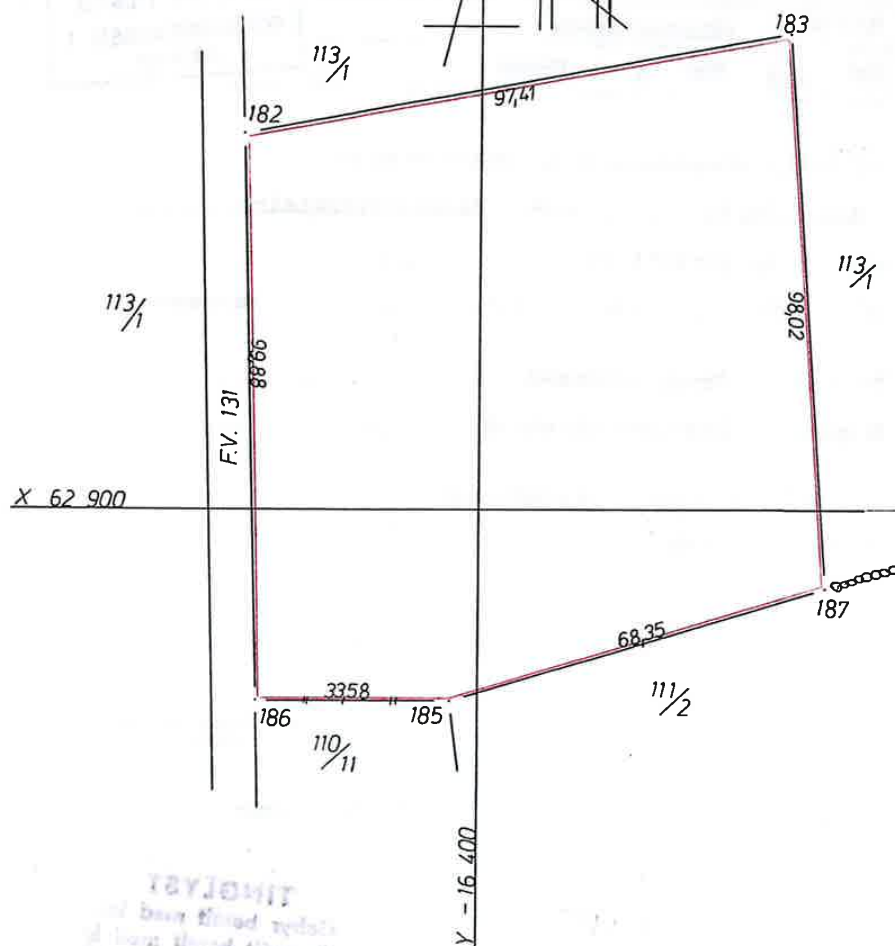
Tinglysingstempel

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

Påtegninger: Ved kartforretningen den 7.10.85, ble grensen mellom gnr.113 bnr.3 , gnr.110 bnr.11 og gnr.111 bnr.2 justert. Gnr.113 bnr.3 fikk derved et areal på 10043 m². For 113/3 møtte Anders Andersen m/fullmakt fra Jenny Andersen , for 110/11 møtte Lars Fuglestad og for 111/2 møtte Edvard Bjelland.

MÅLEBREVSKART

Gnr. 113	Bnr. 3	Festenr.	
Representasjonspkt.	X 62924	Y -16392	Z 50
Parsell av gnr.	113	bnr.	1 Areal 10043 m²
Målestokk 1:	1000		



KOORDINATER I NGO'S LANDSNETT:

Pkt.	X	Y	
182	62965.96	-16441.47	Godkjent merke
183	983.90	345.73	Godkjent merke
187	886.07	339.51	Godkjent merke
185	866.13	404.89	Metallgjerdest.
186	866.12	438.47	Godkjent merke

AKTIV EIENDOMSMEGLING JÆREN AS
V/EIRIK JOHNSEN
JERNBANEGATA 5
4340 BRYNE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1403230237
Vår referanse: 3382394/23151301
Bestilling: C3 2024-01-23 36

Dato
23.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1630	44	6.2.1986	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1119 HÅ	113	3	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte¹

DAGBOKFØRT
06.02.86 01630
SORENSKRIVEREN I
JÆREN
EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Gnr. 113/3	Hå

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Jenny Andersen	09 03 40 4400

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Sigmund Nesvik	07 11 56

KJØPESUMMEN KR.60000..... **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Det solgte jordstykke er 10 da. steinfull utmark som skal nyttes til pelsdyrgard.

Kjøperen har gjerdeplikt rundt hele jordstykket.

Omkostningene med overdragingen betales av kjøperen.



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Haugsen

Sted

27 des. 1985

Dato

Jenny Andersen
Utstederens underskrift

Anders Andersen
Ektefellens underskrift⁵

20/4-39 46715
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Odd Varhaug
Vitneunderskrift

Solvor Varhaug
Vitneunderskrift

Odd Varhaug
Gjentas med blokkbokstaver

SOLVOR KARHAUG
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

Aniksdalsvegen 466

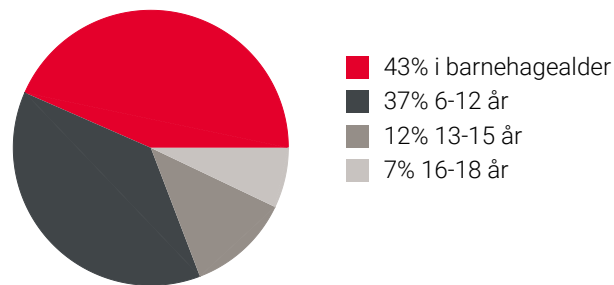
Offentlig transport

🚆 Brusand stasjon Linje L5	6 min 🚶 4.3 km
🚆 Vassvikveien Linje 87	17 min 🚶 15.5 km
✈ Stavanger Sola	51 min 🚶

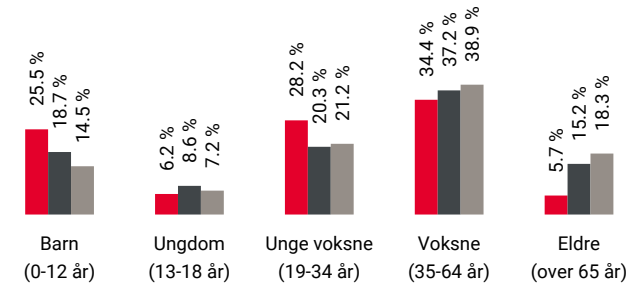
Skoler

Vigrestad skule (1-4 kl.) 185 elever, 14 klasser	7 min 🚶 5.5 km
Ogna skule (1-10 kl.) 266 elever, 19 klasser	11 min 🚶 9.1 km
Vigrestad storskule (5-10 kl.) 287 elever, 19 klasser	6 min 🚶 5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	23 min 🚶 22.3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	29 min 🚶 27.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Sandve-fugles...	1 038	392
🟤 Kommune: Hå	19 296	7 933
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

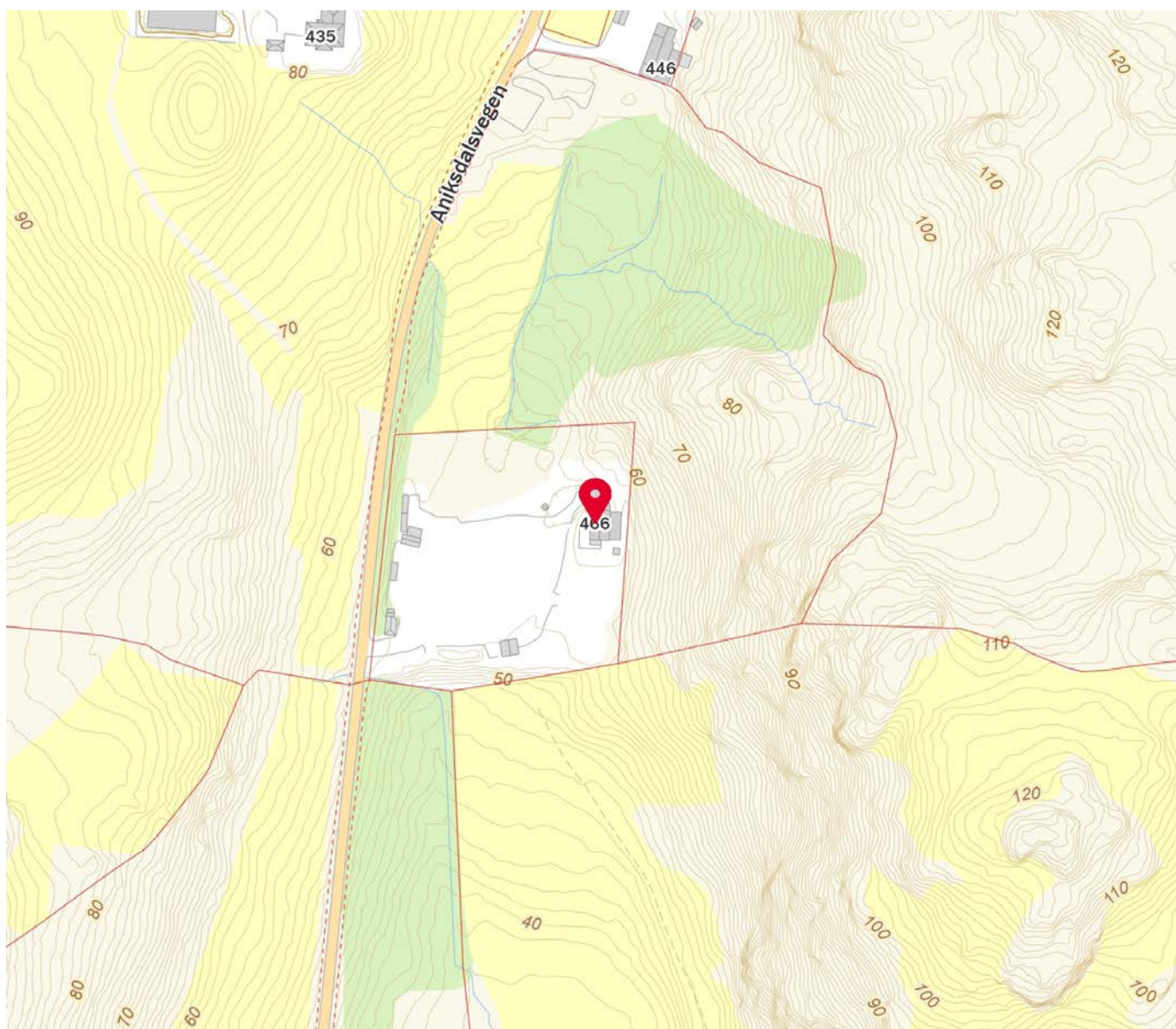
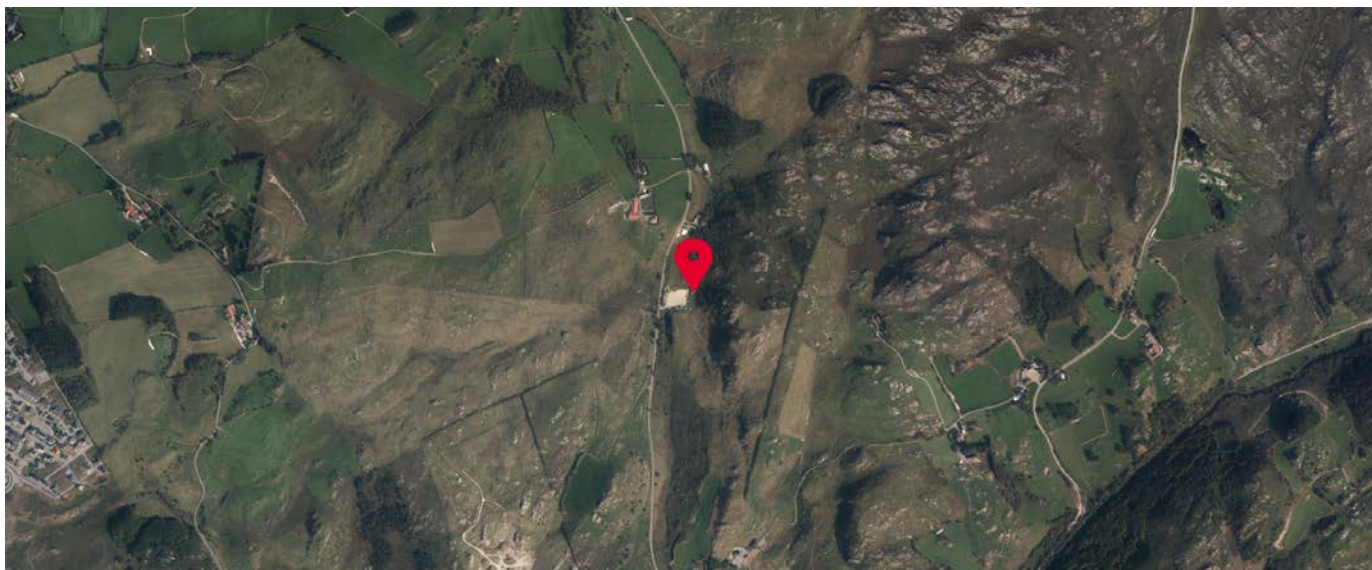
Askeladden barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 🚶 4.1 km
Vigrestad barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 🚶 5.6 km
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 102 barn	9 min 🚶 7.1 km

Dagligvare

Coop Prix Brusand PostNord	6 min 🚶 4.2 km
Coop Extra Vigrestad Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 5.6 km

Sport

⚽ Kvermestien ballbinge Ballspill	6 min 🚶 4.3 km
⚽ Vigrestad storskule Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	6 min 🚶 5 km
🏊 Klubben Treningssenter	8 min 🚶
🏊 Varhaug Pulsen	15 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

For eiendommen:

Adresse:
Aniksdalsvegen 466, 4362 Vigrestad
gnr. 113, bnr. 3 (Ideell andel 1/1) i Hå kommune

Oppdragsnummer:
1403230237

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Saksbehandler: Eirik Johnsen

Telefon: 954 45 904

E-post: eirik.johnsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelserne etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.10.2025, rev. 05.02.2026.

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)

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

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odeløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre