



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Haugstadvegen 26, 4362 VIGRESTAD

**Innholdsrik enebolig på tre plan
Fin og landlig beliggenhet
Ca 1 km fra sentrum.**



Velkommen til visning i Haugstadvegen 26



Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



Landlig og fredelig

Romslig gårdsrom og usjenert hage.





Eiendomsmegler MNEF

Kjersti Birkeland

Mobil 977 75 784

E-post kjersti.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 3 596 390,-
Selger: Trine Hansen Gjermestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total: 220/248 m²
Tomtstr.: 954 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 38

Oppdragsnr.: 1403240005

Ditt neste hjem?

Vi i Aktiv eiendomsmegling har fått gleden av å presentere Haugstadvegen 26 for salg. Her bor man landlig og fredelig, men samtidig sentralt med bare ca 1 km til sentrum med skole, barnehage, dagligvarebutikker og togstasjon.

Eiendommen er på rett under et mål og har masse potensiale med hage, stort gårdsrom om solrikt uteområde. Boligen går over tre plan og har en godt innhold.

Verdt å nevne:

- Enebolig egnet for familier
- Varmepumpe og vedovn for oppvarming
- Garasje, samt romslig gårdsrom
- Landlig og fredelig beliggenhet

Kjeller: Kjellerentre/gang, 2 soverom, (ikke godkjent), kjellerstue og vaskerom.

1. etasje: Entre/gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
2. etasje: (ikke godkjent) Gang/kontor, 2 soverom og wc

Velkommen til hyggelig visning i Haugstadvegen - husk påmelding!

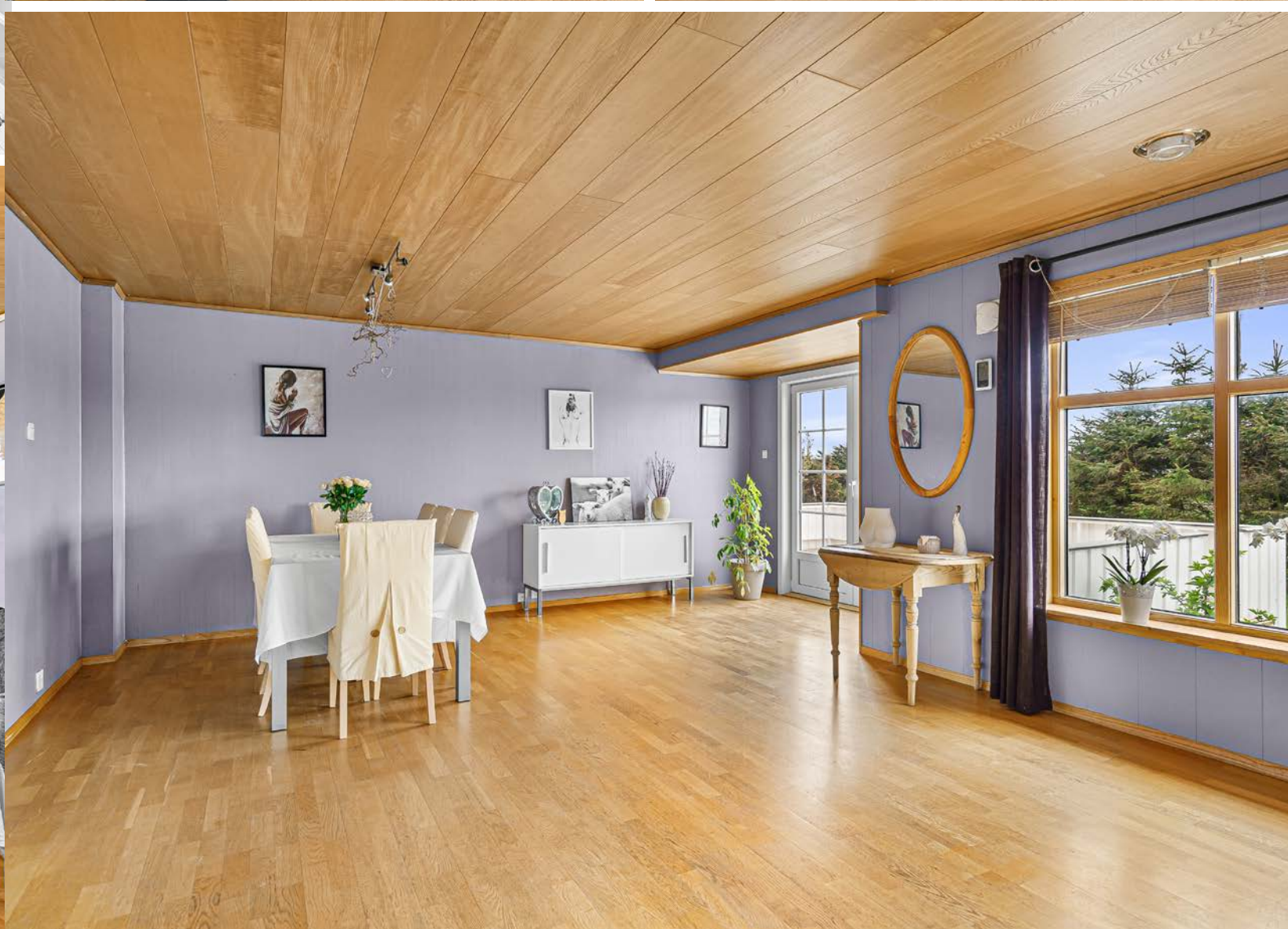


Velkommen inn!



Romslig stue **Store vindu**

Det er både varmepumpe og vedovn for oppvarming i stuen.
Utgang til terrasse fra stuen.



Klassisk kjøkken

Trivelig spisekrok ved vindu.



Soverom

Det er to soverom i hovedetasjen.



Badet

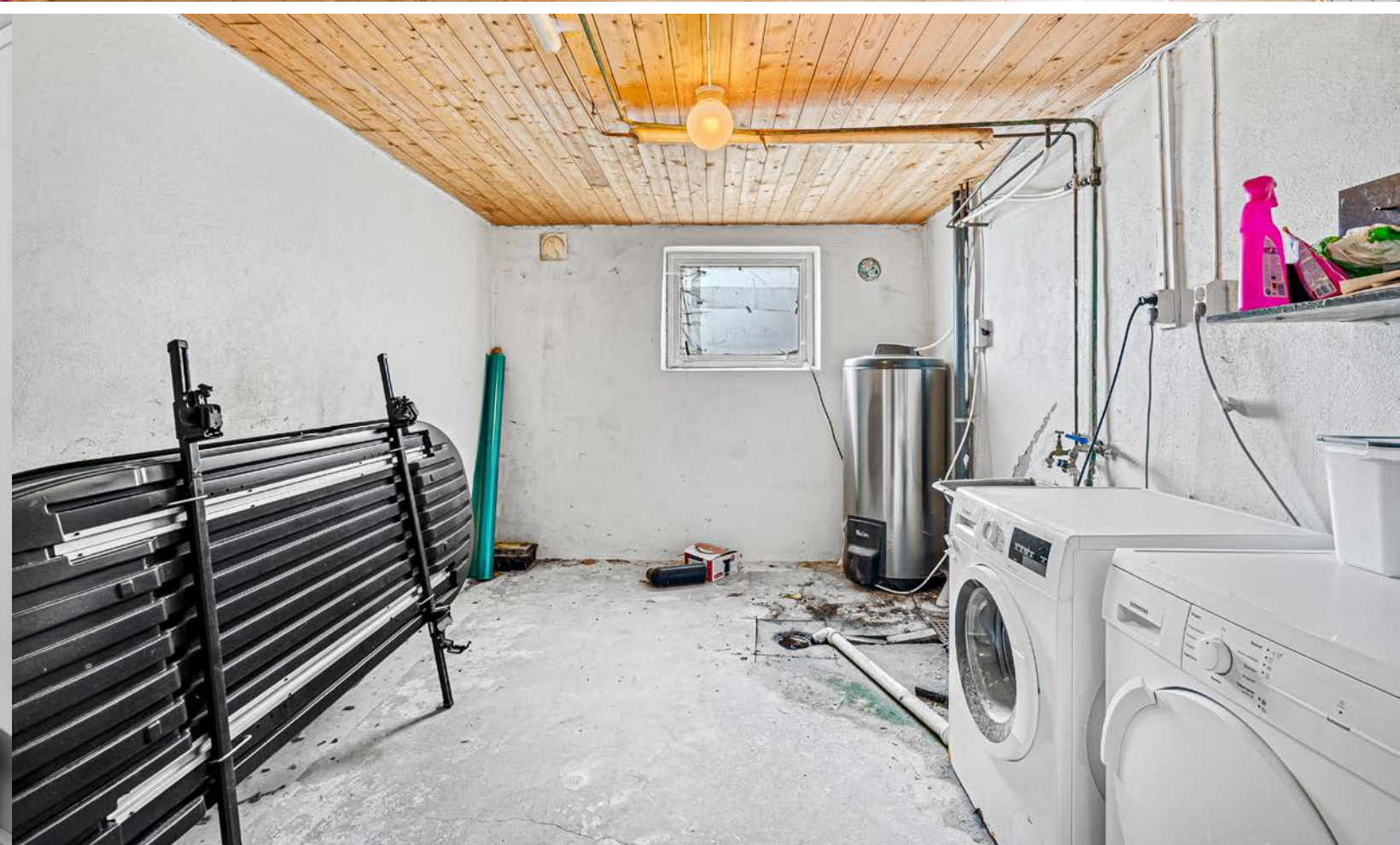


Andre etasje



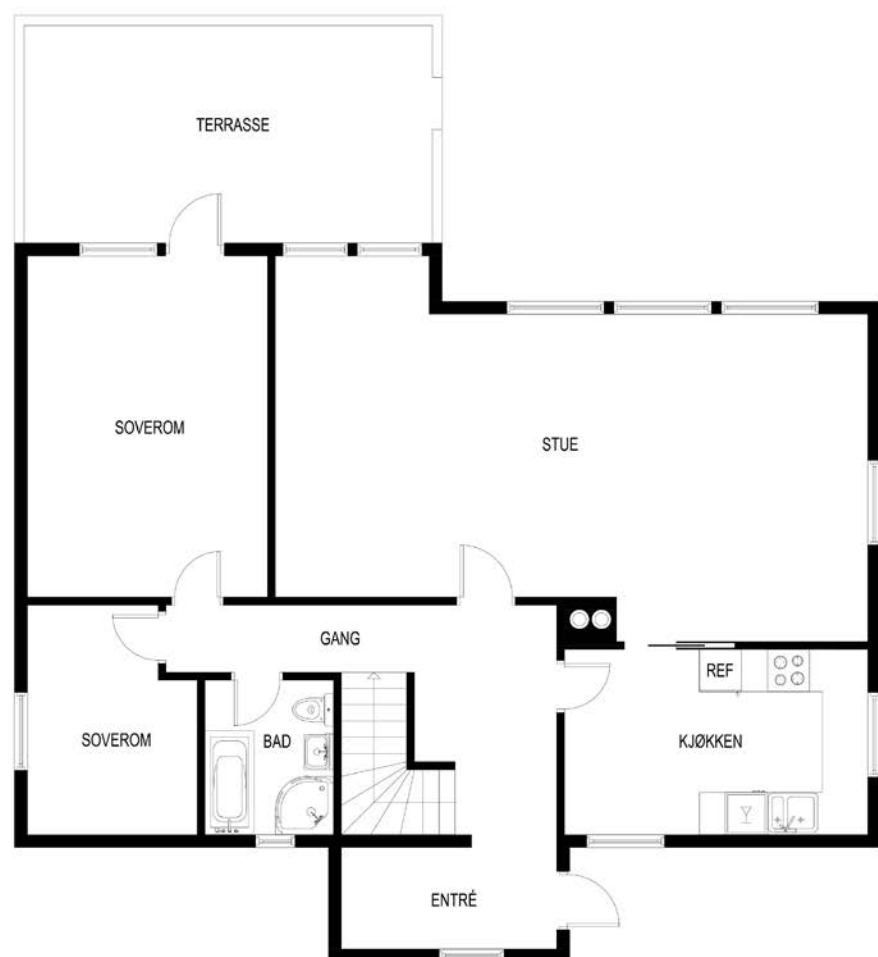
Kjeller





Plantegning

1. etasje



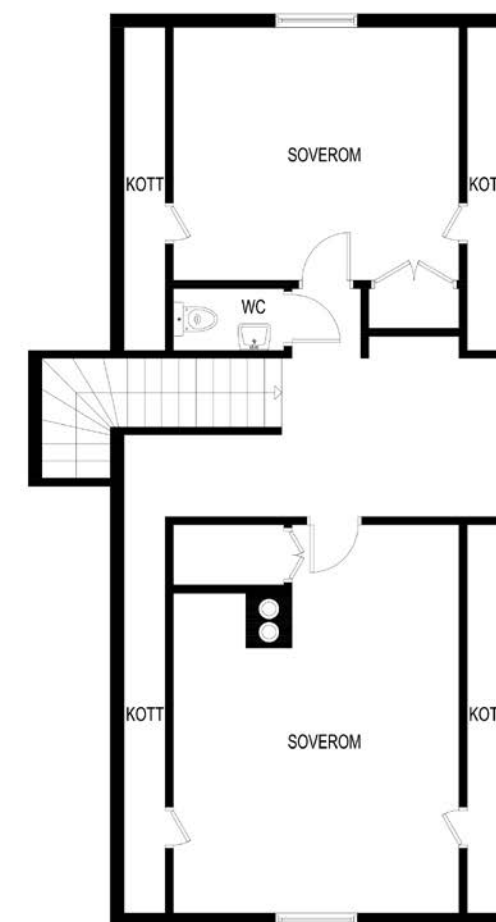
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Plantegning

Loft



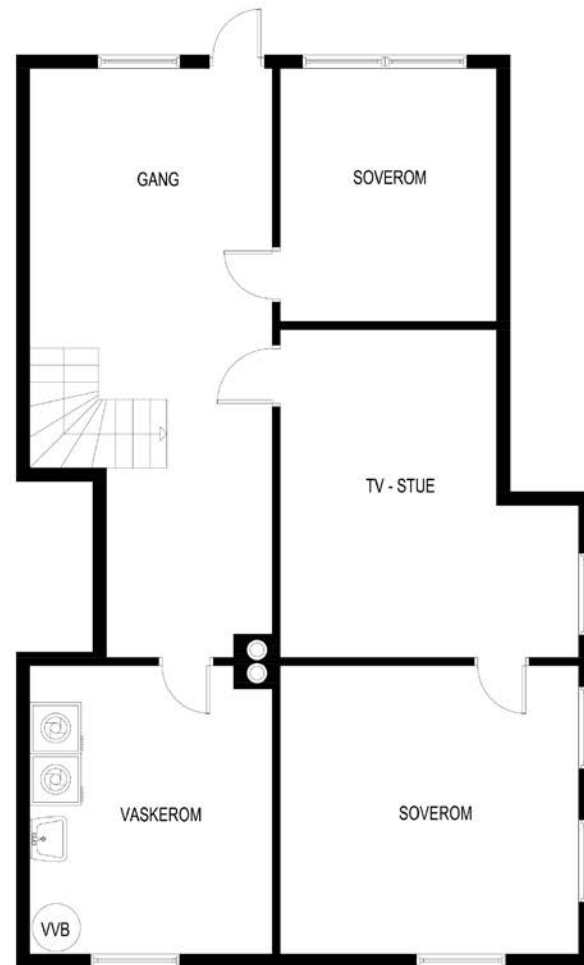
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Rommene på loft er ikke godkjent for varig opphold

Plantegning

Kjeller



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

aktiv.

Kjellerstue og to soverom ikke godkjent for varig opphold.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 248 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 82 m² 1. etasje
BRA-i: 106 m²
2. etasje
BRA-i: 32 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 28 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

954 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning.

Beliggenhet

Her bor man landlig og fredelig, men samtidig sentralt med bare ca 1 km til sentrum med skole, barnehage, dagligvarebutikk og togstasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med grunnmur i pusset betongblokker.

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

Etasje skillet i tre bjelkelag og betongdekke.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og brukslitasje.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

Kjeller: Kjellerentre/gang, 2 soverom, (ikke godkjent) kjellerstue (ikke godkjent) og vaskerom.

1. etasje: Entre/gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

2. etasje: Gang/kontor, 2 soverom og wc

Standard

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

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.
Antall TG2: 18 stk
Antall TG3: 5 stk

Forhold som har fått TG2:

Drenering - Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Eier opplyser at registrert overvann på eiendommen i forbindelse med flom på Vigrestad i 2015.

Opplysning gitt av eier i egenerklæring:

"Det kom vann inn i huset i 2014 da det flommet over i hele Vigrestad. Dette ble utbedret av Hå kommune og det har ikke vært noe problem etterpå med vann i kjeller. Det kommer av og til noe lukt fra vaskerommet. Vet ikke hvor den lukten kommer fra." Gårdsrom gruset opp 2024.

For nærmere informasjon konferer med eier.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det

utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament - Oppsummering

Det registreres stedvis riss/avskalling i grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Støttemur - Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur, ingen behov for tiltak.

Mur ved bekk er ikke vurdert.

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering

Balkong konstruksjon er noe underdimensjonert.

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

Retnings avvik rekkverk.

Noe nedbrytning/avskalling i rekkverk.

Manglende rekkverk på trapp til balkong.

Manglende håndløper på vegg ved trapp entre.

Deler av trapp entre står i og nære terrenget, påregnelig med noe nedbrytning.

Manglende rekkverk på kjellervanger, håndløper i kjellertrapp. Tg:3.

Riss/avskalling i trapp/puss vanger.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Forsterke bjelkelag.

Montere rekkverk på trapp.

Vinduer og dører - Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, nedbrytning/ gliper i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt

for sol og fuktighet.

Merknader:

- Innsig/utett i bunn av kjellerdør, registrert fukt/ svelling i ytre del av laminat gulv.

- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

- Svelling/variabel fuktverdier i vinduskarmer i kjeller, synes å skyldes kondensering. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad 10 - 15 000,-

-Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

- Svelling i nedre del av ytterdører, korrodering i hengsler, skadet pakning, dør entre henger og tar i karm.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

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

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

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

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Skifte vindusforinger i kjeller.

Tette omliggende kjellerdør.

Yttervegger - Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder.

Det er registrert nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis råte i enkelte bord. Anbefales utbedret for hindre at lekkasjer oppstår.

Mangelfull musetting bak kledning, eier opplyser at det stedvis har blitt registrert mus i bolig.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Påviste skader bør utbedres på kortere sikt.

Justere/supplere museband.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering

Kondensering i vinduer kan tilbakeføres til manglende ventilering.

Ikke tilkomst til kontroll av deler av kott.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering.

Renner og nedløp - Oppsummering

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

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

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

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp

anbefales med jevne mellomrom.

Påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Takkonstruksjon - Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være

spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er

videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig. Mangelfull luftespalter i yttertak ved kontroll av fra kott.

Kottdør er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring.

Det er ikke opprette luftespalter i takutstikk/kasser, ingen symptom på skader.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i yttertak/bedre utluftninger av etasjen.

Montere isolert kottdør

Taktekking - Oppsummering

Taket er tekket med takstein, noe slitasje i overflate mose danner i toppbelegget.

Enkelte takstein på vest skiftet i senere tid, trolig som følge av storm, konferer med eier for nærmere informasjon.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak

Ildsted/Skorstein - Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renning fra feiluke.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm

Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og lys laminert benkeplate.

Stedvis bruksmerker/svelling i fronter og benkeplate.

Ujevn skjøt benkeplate.

Svelling i laminatgulv.

Enkelte fronter har behov for justering.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering på sikt.

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Sprekk/lås bryterpanel.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedre bryter.

Trapp - Oppsummering

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

Stedvis lav høyde trapp, dagens krav til fri høyder er 2 m.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn.

Manglende rekkverk på deler av vange til trapp

kjeller.

Manglende håndløper.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør - Oppsummering

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

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

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

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

eldre årgang.

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

Vannledninger Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Iring/korrodering på kobberrør, koblinger og

blandebatteri, hovedsakelig vaskerom kjeller.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og

kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Varmesentral - Oppsummering

Varmepumpe luft til luft.

Ulyd i utedel.

Jordingsfeil utedel varmpumpe, jordingen opplyst koblet fra.

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

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

Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon - Oppsummering

Naturlig ventilasjon fra byggeåret.

Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/vindusventil.

Uisolert ventilasjonskanal over bad 1 .etasje, ved kaldt loft kan kondensering oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, flere vegg ventiler.

Isoler ventilasjonskanal i kaldt loft.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering

Forhold som har fått TG3:
Utstyr på tak - Oppsummering
Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak
Snøfanger anbefales etablerert for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.
Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.
Overflater med varierende alder, stedvis spenninger/knirk og noe slitt toppdekker, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.
Svelling i parkett ved terrassedør og deler av laminatgulv kjeller.
Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming av toppdekke av en viss alder.
Stedvis ujevn/gjenstående montering av listverk, ikke nærmer beskrevet i rapport.
Sprekk i takplate trapp loft.
Stedvis ujevn sparkling i himling kjeller.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppgradering av deler av toppdekker må påregnes.

Toalettrom - Oppsummering
Lekkasje fra blandebatteri på wc 2. etasje.
Manglende lufteventil.
Manglende tilluftspalte dør.
Toalett rom er ikke målbart areal.
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak
Utbedre påpekte forhold.
Opprette mekanisk ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Bad - Oppsummering
Bad fra byggeåret.
Bad oppgradert oppmalt, og deler av innredning skiftet i 2022.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning og toalett.
Varmekabler i gulv.
Mekanisk avtrekk.
Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar.
ca 55 mm oppbrett av membran/belegg.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, registrert vannmerker i plater.
Ingen registrert fukt ved overflatemåling av tilgjengelig flater.

Merknader:
- Sprekk i oppbrett belegg ved dørterskel.

- Riss/sprekk i sveiset skjøt på gulv.
- Misfarging/gjennomslag av varmekabler i gulv.
- Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv.
- Manglende rist i servant.
- Synlig plateskjøt under belegg.
- Defekt vifte.
- Manglende tilluftspalte på dør til våtrom.
- Lekkasje i overgang slange/dusjhode.
- Løs håndtak innredning.
- Justere pakning dusjkabinett.
- Ikke synlig mansjett omliggende vannuttak.
- Avskalling i overflate badekar.

Anbefalte tiltak
Badet anbefales oppgradert.

Våtrom: Kjeller - Vaskerom - Oppsummering
Vaskerom fra byggeåret tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet

Gulv og vegg i betong.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, stoppekran og vannmåler.
Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrist.
Ca 90 mm sokkel ved dør.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Merknader:
- Avløps utslagsvask ikke koblet til på befaringsdagen.

- Sluk/bunnledninger under utskiftning på befaringsdagen. Sluket er et eldre støpejernsluk.
- Saltutlag/avskalling i puss yttervegg.
- Svinnriss/sprekk i gulv

Ingen umiddelbar behov for oppgradering av våtrom utover bedre ventilering

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje i variert stand
Ellers parkering på egen grunn.

Diverse

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

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, ellers elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 869

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

2024 Termin 1 - kr. 9870.

2023 Termin 2 - kr. 7998.

Formuesverdi primær

Kr 967 097

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 674 968

Formuesverdi sekundær år

2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 38 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:

30.11.1968 - Dokumentnr: 5930 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:79 Bnr:30

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger heller ikke godkjente tegninger på boligens innredning av loft og oppføring av garasje på eiendommen. Videre er det i kjeller kun godkjent «disponibelt» rom der hvor det i dag er innredet 2 stk. soverom og kjellerstue. Bruksendringen til boligformål for loftsrom og nevnte rom i kjeller er ikke omsøkt og godkjent. Det gjøres også oppmerksom at garasjen er oppført over tomtegrense, jfr. Kart som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper påtar seg risikoen både for

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

Det gjøres oppmerksom at garasjen er oppført på tomtegrense.

Vei, vann og avløp

Offentlig

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.

Eiendommen følger kommuneplan for perioden 2014 - 2028.

Eiendommen ligger i område som i

kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Gang/sykkelvei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

106 390,- (Omkostninger totalt)

3 596 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 390

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og markedsføring på totalt kr 42 700,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
kjersti.birkeland@aktiv.no
Tlf: 977 75 784

Ansvarlig megler

Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
kjersti.birkeland@aktiv.no
Tlf: 977 75 784

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

Salgsoppgavedato

21.05.2024



Haugstadvegen 26

Nabolaget Vigrestad øst - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

🚆 Vigrestad stasjon Linje L5	24 min 🚶
🚆 Nesheim Linje 57	14 min 🚶
✈️ Stavanger Sola	47 min 🚶

Skoler

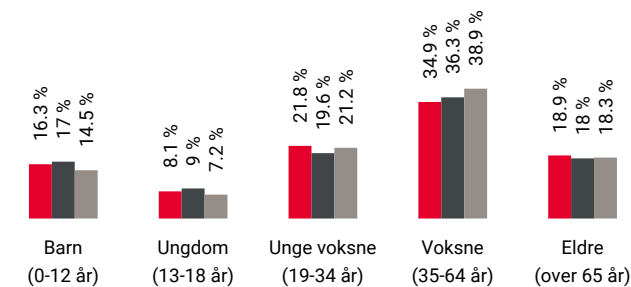
Vigrestad skule (1-4 kl.) 185 elever, 14 klasser	18 min 🚶
Vigrestad storskule (5-10 kl.) 287 elever, 19 klasser	17 min 🚶
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 🚶
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	24 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vigrestad øst	838	384
Vigrestad	2 236	945
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vigrestad barnehage (1-5 år) 125 barn	13 min 🚶
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 102 barn	3 min 🚶
Askeladden barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 🚶

Dagligvare

Coop Extra Vigrestad Post i butikk, PostNord	20 min 🚶
Rema 1000 Vigrestad	6 min 🚶

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

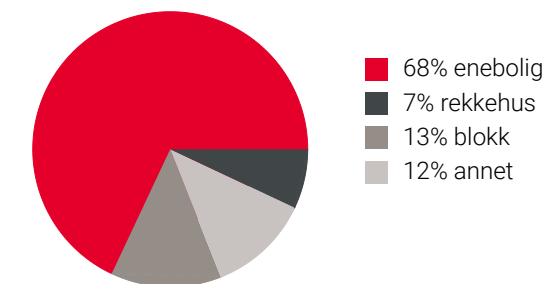
🚗 Gateparkering
Lett 92/100

🚦 Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

🏃 Vigrestad idrettsanlegg Aktivitetsshall, ballspill, fotball	6 min 🚶
🏃 Vigrestad storskule Aktivitetsshall, ballspill, sandvolleybal...	13 min 🚶
🏊 Klubben Treningssenter	6 min 🚶

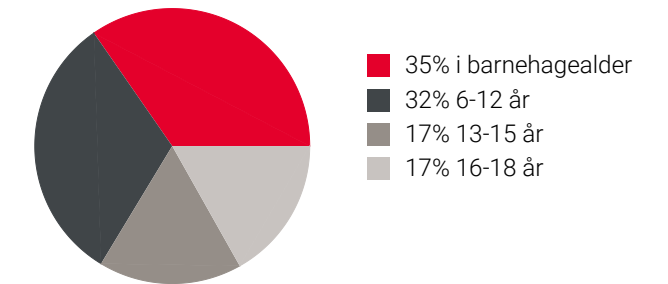
Boligmasse



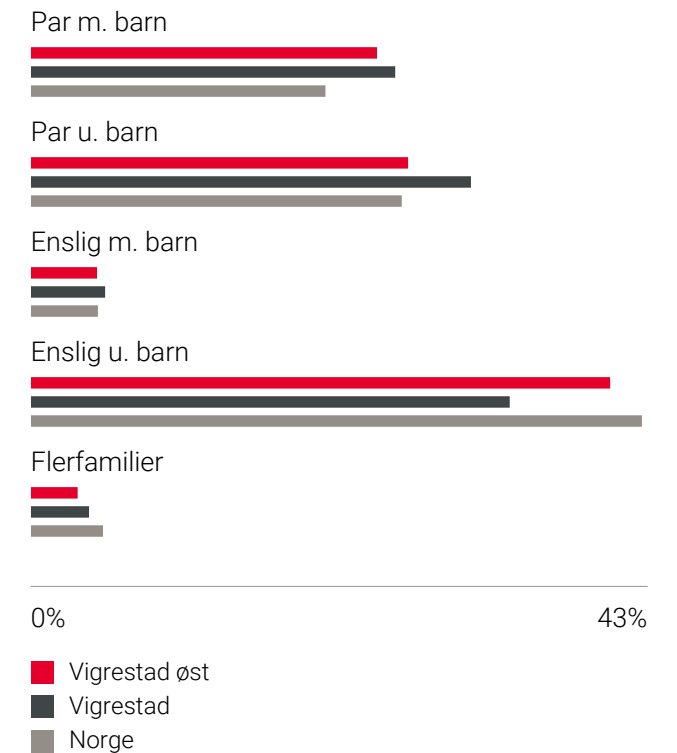
Varer/Tjenester

📦 AMFI Nærbø	17 min 🚶
📦 Ditt Vigrestad Apotek	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

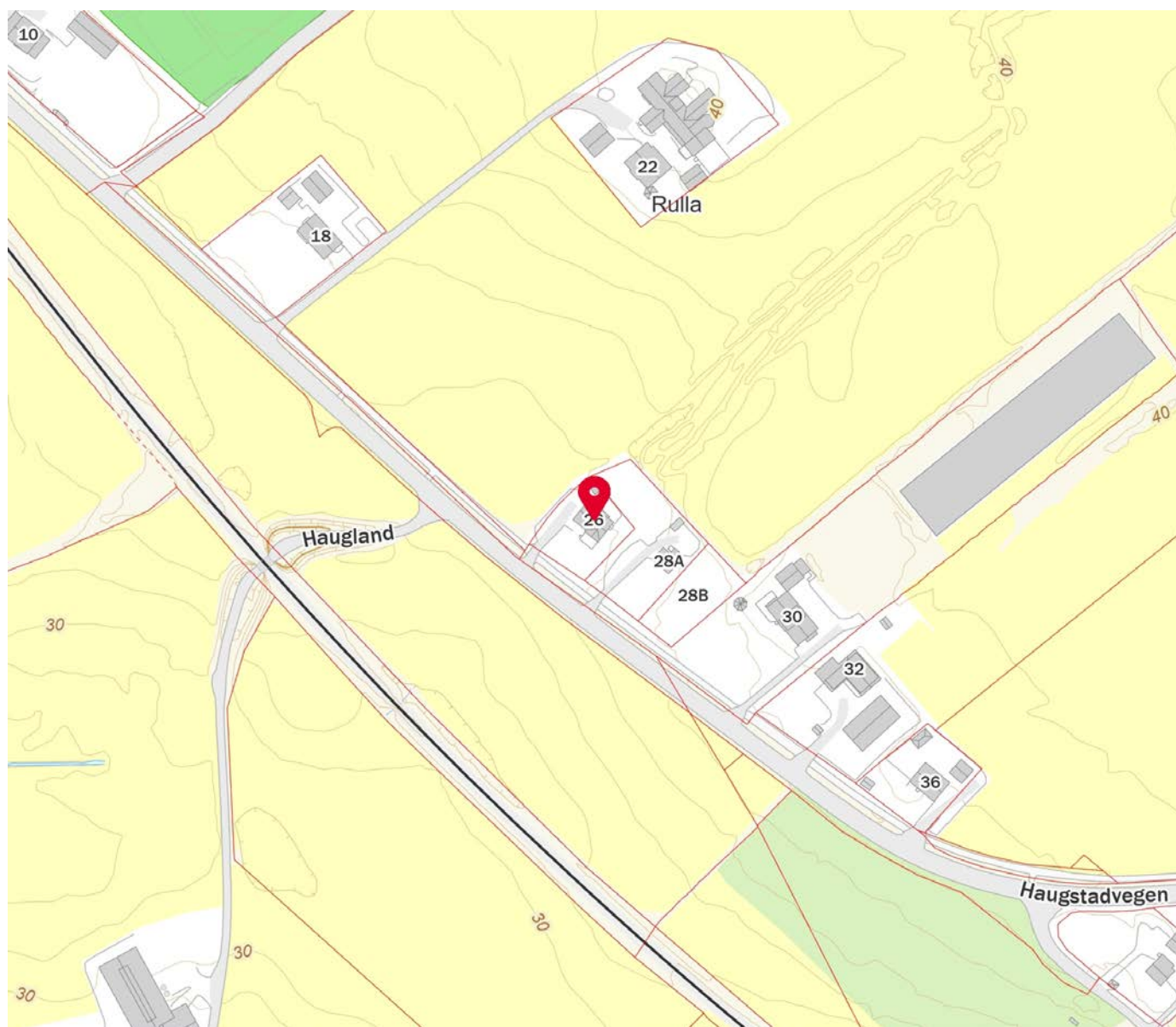
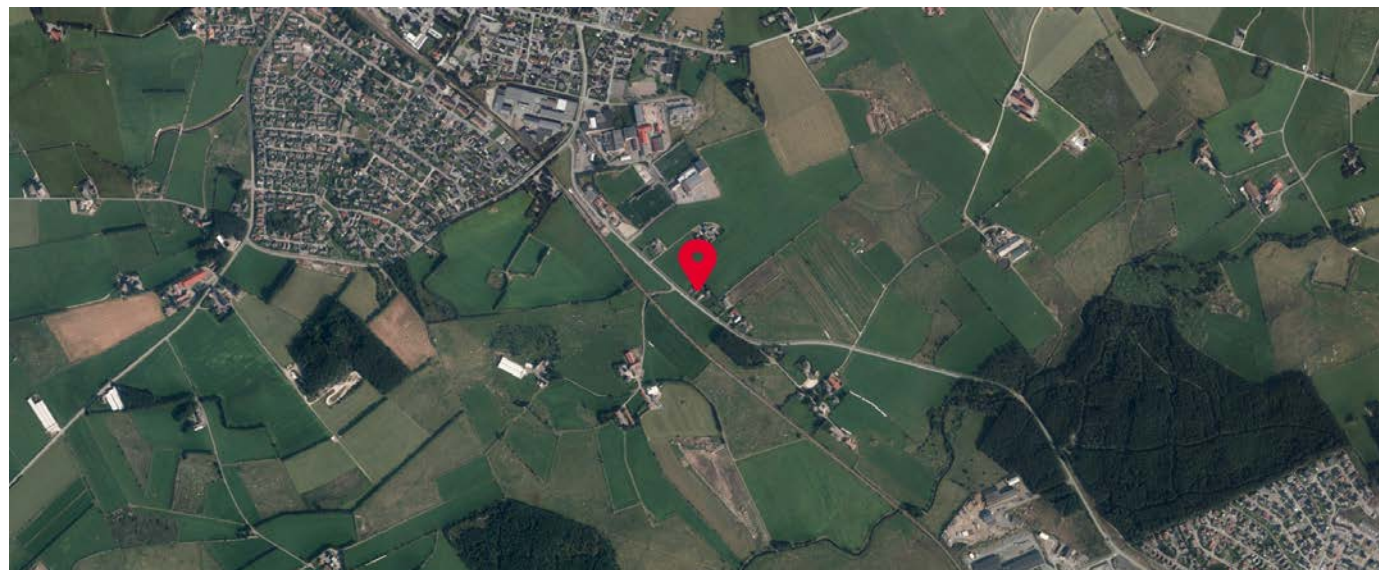


Sivilstand

	Vigrestad øst	Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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 situatene 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 2024

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 situatene 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 2024



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 situatene 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 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240005	
Selger 1 navn	
Trine Hansen Gjermestad	
Gateadresse	
Haugstadvegen 26	
Poststed	Postnr
VIGRESTAD	4362
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Klp
Polise/avtalenr.	86724987

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: THG

Document reference: 1403240005

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Document reference: 1403240005

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Document reference: 1403240005

Tilleggskommentar

Uisolert ventilasjonskanal ved ventilasjon oppføre dusjen. Fuktskader i vindu i stue og soverom på loft. Jordingsfeil utedel varmepumpe, jordingen er koblet fra. Skade på gulv i stue ved terrassedør. Vi har satt opp nye musestopper under kledningen rundt huset. Noe gliper i laminat på gulvet på ene soverommet nede da det har glidd litt i fra hverandre. Vask på toalett på loftet drypper litt pgav gammel pakkning ser det ut som.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403240005

Document reference: 1403240005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Gjermestad	830f9abf2c6b79b5a233761 05fb63b14ec4356a1	05.05.2024 21:32:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Haugstadvegen 26 4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 248 m²

BRA-i: 220 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17766>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablerert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Overflater med varierende alder, stedvis spenninger/knirk og noe slitt toppdekker, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Svelling i parkett ved terrassedør og deler av laminatgulv kjeller.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming av toppdekke av en viss alder.

Stedvis ujevn/gjenstående montering av listverk, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Sprekk i takplate trapp loft.

Stedvis ujevn sparkling i himling kjeller.

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

Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppgradering av deler av toppdekker må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Lekkasje fra blandebatteri på wc 2. etasje.

Manglende lufteventil.

Manglende tilluftspalte dør.

Toalett rom er ikke målbart areal.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte forhold.

Opprette mekanisk ventilering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering

Bad fra byggeåret.

Bad oppgradert oppmalt, og deler av innredning skiftet i 2022.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg, oppmalt.

Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning og toalett.

Varmekabler i gulv.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar.

ca 55 mm oppbrett av membran/belegg.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, registrert vannmerker i plater.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling av tilgjengelig flater.

Merknader:

- Sprekk i oppbrett belegg ved dørterskel.
- Riss/sprekk i sveiset skjot på gulv.
- Misfarging/gjennomslag av varmekabler i gulv.
- Lav oppbrett av belegg omliggende rørøppstikk i gulv.
- Manglende rist i servant.
- Synlig plateskjot under belegg.
- Manglende tilluftspalte på dør til våtrom.
- Lekkasje i overgang slange/dusjhode.
- Løs håndtak innredning.
- Justere pakning dusjkabinett.
- Ikke synlig mansjett omliggende vannuttak.
- Avskalling i overflate badekar.

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

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

Anbefalte tiltak

Baderom anbefales oppgradert på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet

Gulv og vegg i betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, stoppekran og vannmåler.

Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrist.

Ca 90 mm sokkel ved dør.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Merknader:

- Avløps utslagsvask ikke koblet til på befaringsdagen.
- Sluk/bunnledninger under utskiftning på befaringsdagen. Sluket er et eldre støpejernsluk.
- Saltutlag/avskalling i puss yttervegg.
- Svinriss/sprekk i gulv

I påvente av oppgradering av våtrom anbefales det oppgradering av sluk, samt bedre ventilering av rommet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Eier opplyser at registrert overvann på eiendommen i forbindelse med flom på Vigrestad i 2014.

Opplysning gitt av eier i egenerklæring:

"Det kom vann inn i huset i 2014 da det flommet over i hele Vigrestad. Dette ble utbedret av Hå kommune og det har

ikke vært noe problem etterpå med vann i kjeller. Det kommer av og til noe lukk fra vaskerommet. Vet ikke hvor den lukten kommer fra."

Gårdsrom gruset opp 2024.

For nærmere informasjon konferer med eier.

Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med dreneringsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med dreneringsledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drenering anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, montere klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss/avskalling i grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpusning.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur, ingen behov for tiltak.

Mur ved bekk er ikke vurdert.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong konstruksjon er noe underdimensjonert.

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

Retnings avvik rekkverk.

Noe nedbrytning/avskalling i rekkverk.

Manglende rekkverk på trapp til balkong.

Manglende håndløper på vegg ved trapp entre.

Deler av trapp entre står i og nære terrenget, påregnelig med noe nedbrytning.

Manglende rekkverk på kjellervanger, håndløper i kjellertrapp. Tg:3.

Riss/avskalling i trapp/puss vanger.

Estimert reparasjonskostnad.

5000 - 15 000,-

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Forsterke bjelkelag.

Montere rekkverk på trapp.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, nedbrytning/gliper i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Innsig/utett i bunn av kjellerdør, registrert fukt/svelling i ytre del av laminat gulv.

- Stedvis iring/korodering i hengsler/beslag.

- Svelling/variabel fuktverdier i vinduskarmner i kjeller, synes å skyldes kondensering. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad 10 - 15 000,-

-Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmner, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

- Svelling i nedre del av ytterdører, korrodning i hengsler, skadet pakning, dør entre henger og tar i karm.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Skifte vindusforinger i kjeller.

Tette omliggende kjellerdør.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning med varierende alder.

Det er registrert nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis råte i enkelte bord. Anbefales utbedret for hindre at lekkasjer oppstår.

Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, eier opplyser at det har blitt registrert mus i bolig, og at det har blitt montert musekoster i senere tid.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Påviste skader bør utbedres på kortere sikt.

Justere/supplere museband/koster.

Oppsummering

Kondensering i vinduer kan tilbakeføres til manglende ventilering.

Ikke tilkomst til kontroll av deler av kott.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

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

Anbefalte tiltak

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

Påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig.

Mangelfull luftespalter i yttertak ved kontroll av fra kott.

Kottdør er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring.

Det er ikke opprette luftespalter i takutstikk/kasser, ingen symptom på skader.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i yttertak/bedre utluftninger av etasjen.

Montere isolert kottdør.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein, noe slitasje i overflate mose danner i toppbelegget.

Enkelte takstein på vest skiftet i senere tid, trolig som følge av storm, konferer med eier for nærmer informasjon.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renning fra feieluke.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og lys laminert benkeplate. Stedvis bruksmerker/svelling i fronter og benkeplate. Ujevn skjøt benkeplate. Svelling i laminatgulv. Enkelte fronter har behov for justering.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering på sikt.

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Sprekk/lås bryterpanel.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedre bryter.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra antatt byggeåret, noe brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn. Stedvis lav høyde trapp, dagens krav til fri høyder er 2 m. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Manglende rekkverk på deler av vange til trapp kjeller. Manglende håndløper.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Iring/korrodering på kobberør, koblinger og blandebatteri, hovedsakelig vaskerom kjeller. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft.
Ulyd i utedel.
Jordingsfeil utedel varmpumpe, jordingen opplyst koblet fra. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon fra byggeåret.
Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/vindusventil.
Uisolert ventilasjonskanal over bad 1. etasje, ved kaldt loft kan kondensering oppstå ved bruksending.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, flere vegg ventiler. Isoler ventilasjonskanal i kaldt loft. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligge ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunearkivene.

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

Vindu i oppholdsrom i kjeller tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning. Overordnet rømningskrav er tilfredsstillende via kjellerdør.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Målt høyde ca 1,25 m.

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

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømnings vindu godkjennes.

Takhøyde loft/kjeller ca 2,05 - 2,15 m

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2024

Rapportdato
21.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Trine Hansen Gjermestad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygningsakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

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

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

Stedvis begrenset tilkomst for kontroll på befaringdagen.

Informasjon om boligen

Adresse: Haugstadvegen 26, 4362 Vigrestad

Kommunenr: 1119

Gårdsnr: 79

Bruksnr: 38

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1969 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i pusset betongblokker.

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

Etasje skillet i tre bjelkelag og betongdekke.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og brukslitasje.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Innredet kjeller i 2015 av Vigrestad Bygg	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	106	0	0	25
Kjeller	82	82	0	0	0
Loft	32	32	0	0	0
Garasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	248	220	28	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	106	106	0	Entre/gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	82	82	0	Kjellerentre/gang, 2 soverom, kjellerstue og vaskerom. BRA-i (internt bruksareal)	
Loft	32	32	0	Gang/kontor, 2 soverom og wc. BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	28	0	28		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	248	220	28		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierende tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger. Toalett rom 2. etasje er ikke målbart areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Eier opplyser at registrert overvann på eiendommen i forbindelse med flom på Vigrestad i 2014.</p> <p>Opplysning gitt av eier i egenerklæring: "Det kom vann inn i huset i 2014 da det flommet over i hele Vigrestad. Dette ble utbedret av Hå kommune og det har ikke vært noe problem etterpå med vann i kjeller. Det kommer av og til noe lukt fra vaskerommet. Vet ikke hvor den lukten kommer fra."</p> <p>Gårdsrom gruset opp 2024. For nærmere informasjon konferer med eier.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres stedvis riss/avskalling i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres skjevhet/ retningsavvik i mur, ingen behov for tiltak. Mur ved bekk er ikke vurdert.	

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Ingen registrert fukt ved hulltaking. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering av kjelleretasje.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye terrassebord og trapp montert i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkong konstruksjon er noe underdimensjonert. Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Retnings avvik rekkverk. Noe nedbrytning/avskalling i rekkverk. Manglende rekkverk på trapp til balkong. Manglende håndløper på vegg ved trapp entre. Deler av trapp entre står i og nære terrenget, påregnelig med noe nedbrytning. Manglende rekkverk på kjellervanger, håndløper i kjellertrapp. Tg:3. Riss/avskalling i trapp/puss vanger. Estimert reparasjonskostnad. 5000 - 15 000,-	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes. Forsterke bjelkelag. Montere rekkverk på trapp.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer/dører skiftet i 2022. Terrassedør skiftet i 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører med varierende alder, nedbrytning/gliper i enkelte karm/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: - Innsig/utett i bunn av kjellerdør, registrert fukt/svelling i ytre del av laminat gulv. - Stedvis iring/korodering i hengsler/beslag. - Svelling/variabel fuktverdier i vinduskarm i kjeller, synes å skyldes kondensering. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad 10 - 15 000,- -Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarm, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. - Svelling i nedre del av ytterdører, korodering i hengsler, skadet pakning, dør entre henger og tar i karm. Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Skifte vindusforinger i kjeller. Tette omliggende kjellerdør.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at deler av kledning har blitt skiftet 2022/2023. Kledning behandlet i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning med varierende alder. Det er registrert nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Stedvis råte i enkelte bord. Anbefales utbedret for hindre at lekkasjer oppstår. Stedvis mangelfull musetetting bak kledning, eier opplyser at det har blitt registrert mus i bolig, og at det har blitt montert musekoster i senere tid.</p> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Påviste skader bør utbedres på kortere sikt. Justere/supplere museband/koster.</p>	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Kondensering i vinduer kan tilbakeføres til manglende ventilering. Ikke tilkomst til kontroll av deler av kott.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Opprette bedre ventilering.</p>	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Påregnelig med oppgradering på kortere sikt.</p>	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig. Mangelfull luftespalter i yttertak ved kontroll av fra kott. Kottdør er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring. Det er ikke opprette luftespalter i takutstikk/kasser, ingen symptom på skader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Opprette luftespalter i yttertak/bedre utluftninger av etasjen. Montere isolert kottdør.</p>	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekking med takstein, noe slitasje i overflate mose danner i toppbelegget. Enkelte takstein på vest skiftet i senere tid, trolig som følge av storm, konferer med eier for nærmere informasjon.	
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablerert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke. Overflater med varierende alder, stedvis spenninger/knirk og noe slitt toppdekker, påregnelig med oppgradering på kortere sikt. Svelling i parkett ved terrassedør og deler av laminatgulv kjeller. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming av toppdekke av en viss alder. Stedvis ujevn/gjenstående montering av listverk, ikke nærmere beskrevet i rapport. Sprekk i takplate trapp loft. Stedvis ujevn sparkling i himling kjeller. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Oppgradering av deler av toppdekker må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Opplysning gitt egenerklæring: "Ny vedovn, installert av min stefar som er utdannet feier." "Det har vært feier og branntilsyn"	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm. Renning fra feieluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og lys laminert benkeplate. Stedvis bruksmerker/svelling i fronter og benkeplate. Ujevn skjøt benkeplate. Svelling i laminatgulv. Enkelte fronter har behov for justering.	
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Påregnelig med oppgradering på sikt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Sprekk/lås bryterpanel.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Utbedre bryter.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Tegninger for loft er ikke fremlagt. Tegning for kjeller samsvarer ikke med rominndeling.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligge ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunearkivene.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i oppholdsrom i kjeller tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning. Overordnet rømningskrav er tilfredsstillende via kjellerdør. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Målt høyde ca 1,25 m.	
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømnings vindu godkjennes. Takhøyde loft/kjeller ca 2,05 - 2,15 m Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2015.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Lekkasje fra blandebatteri på wc 2. etasje. Manglende lufteventil. Manglende tiluftspalte dør. Toalett rom er ikke målbart areal. "Treg" oppsamling av vann i systeren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre påpekte forhold. Opprette mekanisk ventilering.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Innvendig trapp fra antatt byggeåret, noe brukslitasje i overflater, stedvis noe spenninger i trinn. Stedvis lav høyde trapp, dagens krav til fri høyder er 2 m. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Manglende rekkverk på deler av vange til trapp kjeller. Manglende håndløper.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Iring/korrodering på kobber, koblinger og blandebatteri, hovedsakelig vaskerom kjeller. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Elektriske anlegget med varierende alder. Det foreligger samsvarserklæring for nyere anlegg, konferer med eier. - Enkelte stikk er ikke tilstrekkelig festet. Det ble utført el-kontroll i 2022, registrerte avvik har senere til utbedret og tilsynssak er avsluttet. Konferer med eier for ytterlige informasjon.</p> <p>Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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.</p>	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmepumpe luft til luft. Ulyd i utedel. Jordingsfeil utedel varmpumpe, jordingen opplyst koblet fra. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/service av anlegget.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	Ukjent.
Størrelse	300 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Nyere bereder montert på vaskerom i kjeller.(250l), ingen avvik registrert.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon fra byggeåret. Boenheten mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu/vindusventil. Uisolert ventilasjonskanal over bad 1.etasje, ved kaldt loft kan kondensering oppstå ved bruksendring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, flere vegg ventiler. Isoler ventilasjonskanal i kaldt loft. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.25 Våtrom: 1. etasje - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Bad fra byggeåret. Bad oppgradert oppmalt, og deler av innredning skiftet i 2022. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet</p> <p>Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg, oppmalt. Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning og toalett. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk, tilfredstillende avtrekk.</p> <p>Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar. ca 55 mm oppbrett av membran/belegg. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom, registrert vannmerker i plater. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av tilgjengelig flater.</p> <p>Merknader: - Sprekk i oppbrett belegg ved dørterskel. - Riss/sprekk i sveiset skjøt på gulv. - Misfarging/gjennomslag av varmekabler i gulv. - Lav oppbrett av belegg omliggende røroppstikk i gulv. - Manglende rist i servant. - Synlig plateskjøt under belegg. - Manglende tilluftspalte på dør til våtrom. - Lekkasje i overgang slange/dusjhode. - Løs håndtak innredning. - Justere pakning dusjkabinett. - Ikke synlig mansjett omliggende vannuttak. - Avskalling i overflate badekar.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p>	
Anbefalte tiltak	
Baderom anbefales oppgradert på kortere sikt.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Vaskerom fra byggeåret tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. - Direktorat for byggkvalitet</p> <p>Gulv og vegg i betong. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, stoppekran og vannmåler. Naturlig avtrekk.</p> <p>Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrist. Ca 90 mm sokkel ved dør. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Merknader: - Avløps utslagsvask ikke koblet til på befaringsdagen. - Sluk/bunnledninger under utskiftning på befaringsdagen. Sluket er et eldre støpejernsluk. - Saitutlag/avskalling i puss yttervegg. - Svinnriss/sprekk i gulv</p> <p>I påvente av oppgradering av våtrom anbefales det oppgradering av sluk, samt bedre ventilering av rommet.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
<p>Innvendige dører med varierende alder. Stedvis noe slitt overflater og låskasser. Merknader: - Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. - Skader i dørblad på soverom i kjeller. - Enkelte dører tar i gulv. - Påregnelig med justering av enkelte dører. - Manglende hank til skyvedør kjøkken. - Manglende dørblad mellom kjøkken/gang/kjellertrapp.</p>

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
<p>Garasje oppført med ringmur/plate i betong. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler. Saltak i tre som er tekket med eternitt. Takrenner/hedløp i plast. Treport.</p> <p>Merknader: -Bygningen er gjennomgående slitt inn- og utvendig, er utidsmessig. Dette har gitt tilstandsvurderinger av høy grad. Det må påregnes en total oppgradering på deler av bygget og prisen på dette må vurderes opp mot riving.</p>

Fasade mot nord-vest

Fasade mot nord-øst

Fasade mot sør-øst

Snitt A-A

Tilbygg bolig
Korr. 02.06.04

Eva Hegre Tuen og Arild Tuen
Haugstadvеin 26, 4362 Vigrestad

A/S PLAN-KOM	TEGN. a.r.p	TEGNINGS NR. 502
ARKITEKTONTOR	GODKJL.	
OPSTADV. II. NÅRØD	MAL. IH00	PROSJ.NR. P360
TEL 5434935	DATE 22.04.2004	
TEL PRIVAT 5434327		

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES UTEFØRT ELLER I ANNENDE ELLER BRUKES AV ANNEREN SOM A/S PLAN KOM BØYE MEDTILBEK. I.

Fasade mot sør-vest

Fasade mot sør-øst

Plan 1. etasje

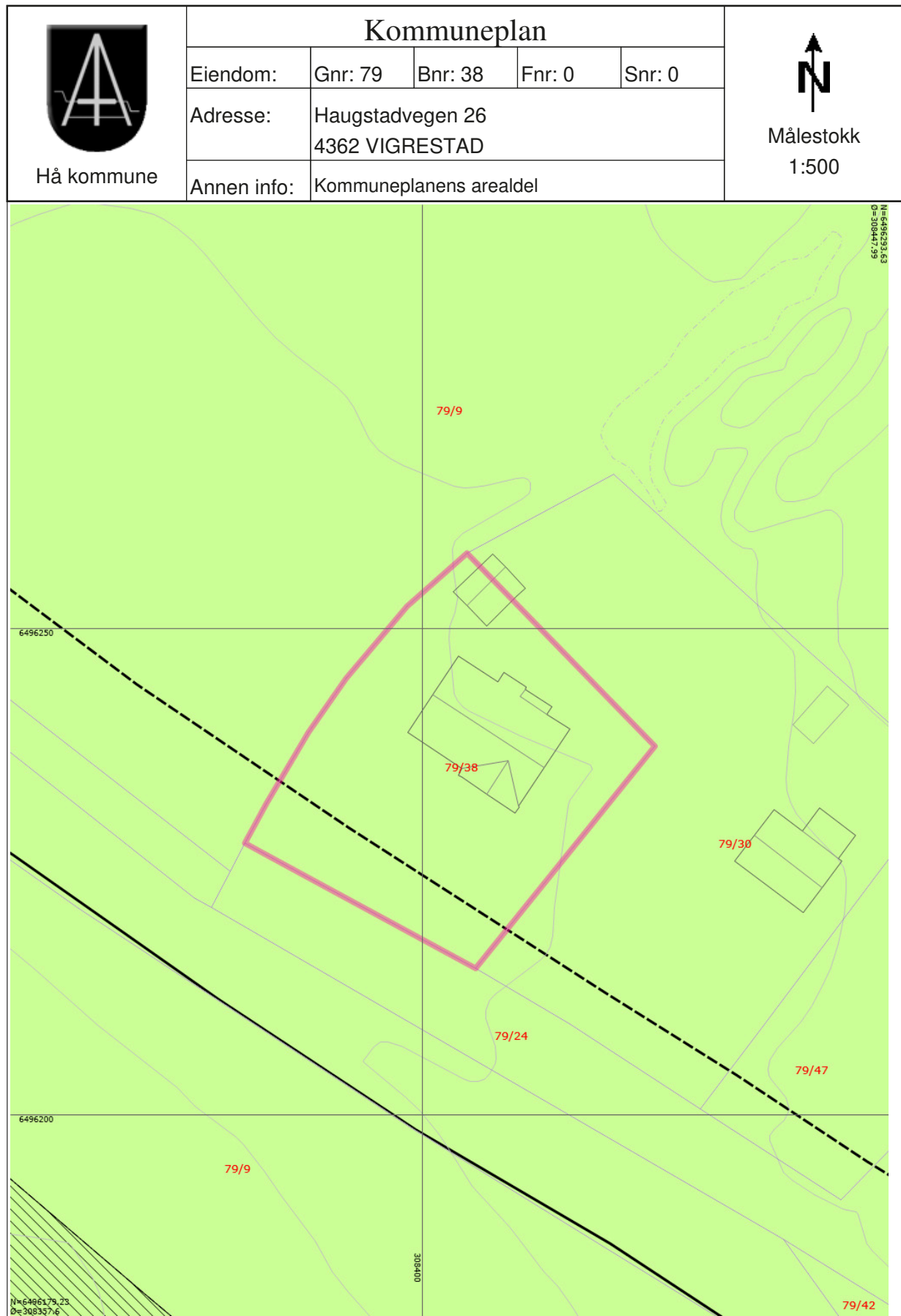
Plan kjeller



















Tilbygg bolig
Korr. 15.05.04
Korr. 02.06.04

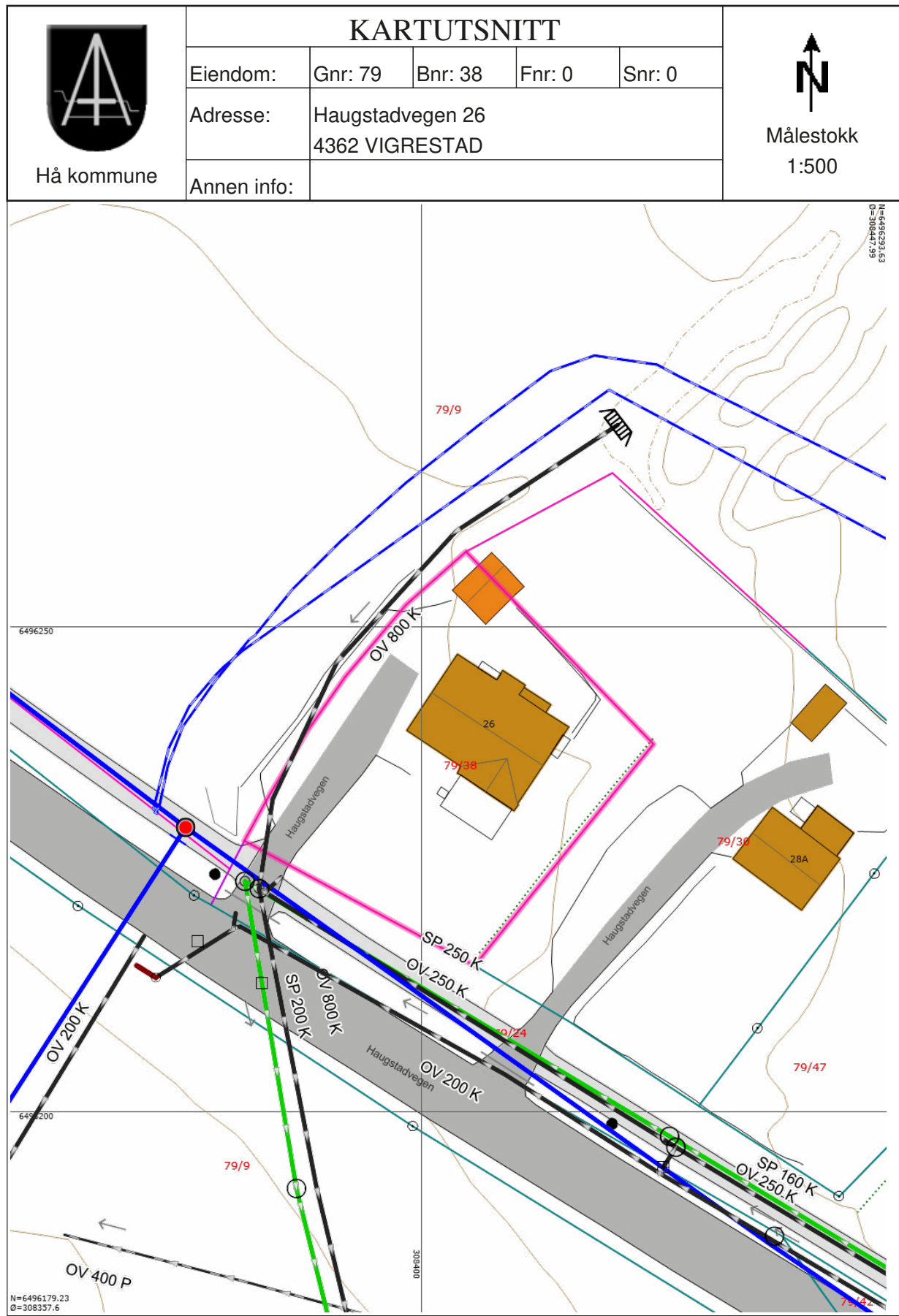
Eva Hegre Tuen og Arild Tuen
Haugstadvеin 26, 4362 Vigrestad

A/S PLAN-KOM	TEGN. a.r.p	TEGNINGS NR. 601
ARKITEKTONTOR	GODKJL.	
OPSTADV. II. NÅRØD	MAL. IH00	PROSJ.NR. P360
TEL 5434935	DATE 22.04.2004	
TEL PRIVAT 5434327		



TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES UTEFØRT ELLER I ANNENDE ELLER BRUKES AV ANNEREN SOM A/S PLAN KOM BØYE MEDTILBEK. I.

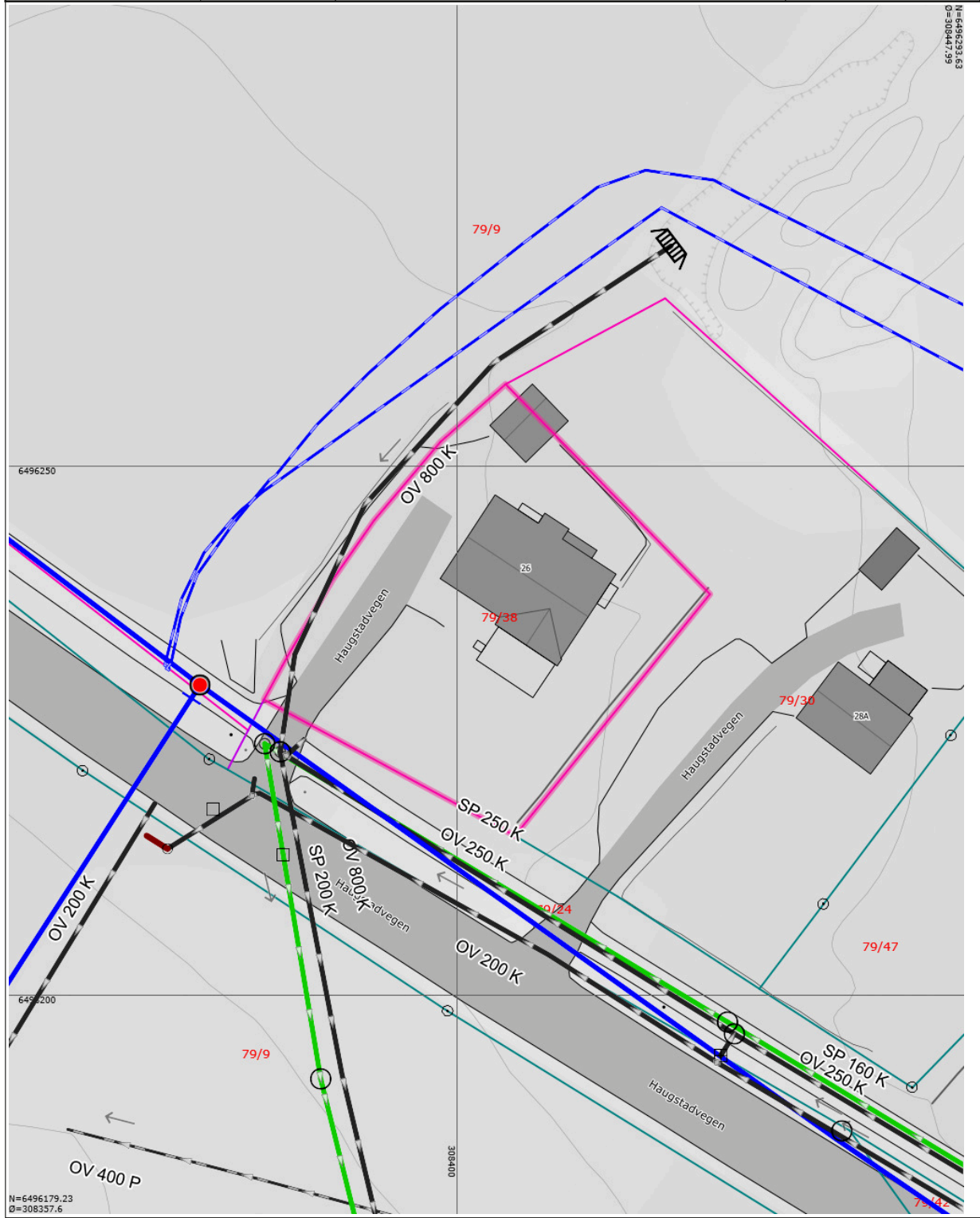


Tegnforklaring					
	Matrikelnummer		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Høydekurve		Forsenkingskurve
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsteig		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for sikringsoner		Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag		KpOmråde		
	Aktuell eiendom				


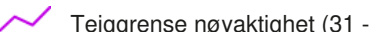






Tegnforklaring		
<p>Matrikelnummer</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>Gatelys (belysningspunkt)</p> <p>Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)</p> <p>Steingjerde</p> <p>Stikkrenne</p> <p>Takkant</p> <p>Veranda</p> <p>Udefinerte bygg</p> <p>Eiendom</p> <p>Forskningskurve</p> <p>Aktuell eiendom</p>	<p>Husnummer med bokstav</p> <p>Privatveg gatenavn.</p> <p>Mast</p> <p>Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)</p> <p>Gjerde</p> <p>Bygningslinje</p> <p>Taksprang</p> <p>Annet vegareal avgrensning</p> <p>Bolig</p> <p>Gang- og sykkelveg</p> <p>Høydekurve</p>	<p>Husnummer</p> <p>Hekk</p> <p>Teiggrensepunkt</p> <p>Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)</p> <p>Loddrett mur</p> <p>Mønelinje</p> <p>Trapp inntill bygg</p> <p>Vegdekkekant</p> <p>Garasje og uthus</p> <p>Veg</p>

 Hå kommune	Ledningskart				 Målestokk 1:500	
	Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 38	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Haugstadvegen 26				4362 VIGRESTAD
	Annen info:					



Tegnforklaring

-  Matrikelnummer
-  Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
-  Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
-  Aktuell eiendom
-  Teiggrensepunkt
-  Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Haugstadvegen 26
4362 VIGRESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Kjersti Birkeland

Oppdragsnummer: 1403240005

Telefon: 977 75 784
E-post: kjersti.birkeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon