

The image shows a large wooden deck in the foreground, furnished with a lounge chair and several potted plants. In the background, there is a red house with a gabled roof and a chimney, surrounded by trees and a clear blue sky. The text 'aktiv.' is in the top right corner.

aktiv.

Blåknappvegen 21, 4053 RÆGE

**Velholdt og innholdsrik enebolig
med flott uteområde - 2 garasjer
Populært og barnevennlig
boligområde**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 600,-
Total ink omk.: Kr 5 423 600,-
Selger: Janne Tjelta
Roy Ove Tjelta

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 196/239 kvm
Tomtstr.: 434.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 127
Oppdragsnr.: 1403250390

Ditt nye hjem! Et rolig og trygt bomiljø

Vi har gleden av å presentere en flott og innholdsrik selveier enebolig i Blåknappvegen 21, beliggende i et populært og attraktivt boligområde i Hålandsmarka.

Boligen inneholder:

U.etasje: Entré/gang, 2 soverom, bod, og vaskerom/bi-inngang, og garasje.

1.etasje: Gang/stue/kjøkken, bi-inngang, garderobe, tv-stue, kontor, og bad - Det er to godkjente soverom som i dag blir brukt til bi-inngang og kontor.

2.etasje: Gang, stue (mulighet for 2 soverom), og bad - Det er godkjent for 2 soverom på loft.

1 enkel garasje og 1 dobbel garasje. Parkering i eget gårdsrom.

Verdt å nevne:

- Lyse/Altibox
- Varmepumpe
- Vedovn i stue
- Nærhet til barnehage
- Terrasse m/ gode solforhold

Husk påmelding! Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	49
Egenerklæring	52
Tilstandsrapport	56
Budskjema	114

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 196 m² | BRA - e: 43 m² | BRA totalt: 239 m² | TBA: 130 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller - BRA-i: 43 m² Entré/gang, 2 soverom, bod, og vaskerom/bi-inngang, og garasje.

1. etasje

BRA-i: 110 m² Gang/stue/kjøkken, bi-inngang, garderobe, tv-stue, kontor, og bad.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, stue (mulighet for 2 soverom), og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje -130 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 43 m²

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 434.2 m²

Beliggenhet

Hålandsmarka ligger sør i Sola kommune, og byr på en meget kjekk kombinasjon av et trygt og lite lokalsamfunn, samtidig som man i bilen kun bruker ca. 7-8 minutter til Sola, drøyt 10 minutter til Sandnes eller sørover til Klepp, og knappe 20 minutter til Stavanger.

Enkel hverdagslogistikk:

Coop Extra, Tjelta legesenter og Circle K bensinstasjon er en kort biltur unna.

Aktiviteter:

Tjelta har et eksepsjonelt godt idrettsanlegg å by på. Her har man Stangeland Arena fotballhall, både gress- og kunstgressbaner, Dysjalandshallen med idrettshall og svømmehall, beachvolleyballbaner og Scooter Hut Arena. Alt dette innenfor noen hundre meters avstand fra leiligheten.

Barnehage/skole:

Drøyt 3 km til Dysjaland skule (1. - 10. trinn), ca. 1.6 km til Høgeholen barnehage, og ca. 200m. til Hålandsmarka barnehage.

Turmuligheter:

Hellestøstranden, Vigdelsstranden, Ølbergstranden, Hålandsskogen, Hellestøveden og Vigdel fort ligger alle innenforkort avstand fra boligen. Tradisjonen tro er det folkevandring til Ølberg for softis eller Ølbergfranske på fine sommerdager. Turstien fra Hellestø mot Vigdel og videre nordover langs strendene er også å anbefale. Her kan man nyte en tur i kveldssolen de sene sommerdagene, eller kjenne naturkreftene råde på høsten og vinteren.

Gang og sykkelsti fra Ølberg via Vigdel til Hellestø og Tjelta er planlagt av Sola kommune, og første strekk fra Ølberg til Håland skole er nå ferdig slik at man kan sykle på gangsti helt fra Tjelta til Håland og videre til Ølberg.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

Bygningssakkyndig / Type takst

Duo Takst AS / Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Enebolig som ble oppført i 1991.

Bygning med varierende alder og stand. Stedvis oppgrader i innvendige flater i seneretid. Bolig tilbygget i 2007.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene, vedlikehold og brukslitasje.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en flott og innholdsrik selveier enebolig i Blåknappvegen 21, beliggende i et populært og attraktivt boligområde på Hålandsmarka.

Boligen inneholder:

U.etasje: Entré/gang, 2 soverom, bod, og vaskerom/bi-inngang, og garasje.

1.etasje: Gang/stue/kjøkken, bi-inngang, garderobe, tv-stue, kontor, og bad - Det er to godkjente soverom som i dag blir brukt til bi-inngang og kontor.

2.etasje: Gang, stue (mulighet for 2 soverom), og bad - Det er godkjent for 2 soverom på loft.

1 enkel garasje og 1 dobbel garasje. Parkering i eget gårdsrom.

Verdt å nevne:

- Lyse/Altibox
- Varmepumpe
- Vedovn i stue
- Nærhet til barnehage
- Terrasse m/ gode solforhold

Husk påmelding!

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.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår og ved tilbygg i 2007.

Tekking besiktiget fra bakkenivå.

Til info:

Liten takvinkel på tilbygg. Ved helning på tak med takstein under 22°, anbefales det å bruke bærende undertak, i tillegg benytte papp med god overlapp og- eller eventuelt papp med limte skjøter. Eier opplyser art det er benyttet papp på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking fra byggeåret og ved tilbygg i 2007. Normal slitasje, med noe mose enkelte steder.

Registrert stedvis avskalling i takstein, trolig oppstått oi forbindelse med uvær/stormer.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon

har liggende bordkledning.

Gavlsider opplyst skiftet i 2020.

Opplysning gitt av eier: Skiftet vannbord på begge sider oktober 2023 - Komplette bygg

Vurdering av avvik:

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning og vindu, dette øker fuktbelastninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvending på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Utbedre vannbord øst for å minimere fukt belastningen på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Loft besiktet fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Klemte lufteskuffer på kryp loft, stedvis manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Diffusjonsplast er ikke tilstrekkelig klemt i yttertak i kott.

Ingen følgeskader registrert på befaringsdagen.

Det er registrert manglende vindtetting på kryp loft.

Manglende vindtetting kan føre til redusert isolasjonsevne ved at kald luft blåser gjennom eller over isolasjonen.

Dette kan også øke risikoen for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Ingen fuktskader registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Nærmere kontroll/utbedring av tetthet i mønet.

Himling i 2. etasje og yttertak uten kaldt loft er spesielt utsatt for kondens dersom dampspærre ikke er tett eller korrekt klemt.

Tilstrekkelig tetting, isolasjon og god utlufting er avgjørende for å unngå kondensering og fuktskader over tid.

Etablere vindtetting på kryploft for å bedre isolasjonseffekt og redusere faren for fukt og varmetap.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-3-lags glass. Varierende alder.

Vindu i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Vindu tilbygg 2007.

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

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Registrert løs pakning i stuevindu 1. etasje. Anbefales utbedret for å hindre kondensering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer er "strie" å betjene. behov for mindre justering.

Nedbrytning overflater/klemlister, ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
 - Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet
- .Jevnlig vedlikeholde overflater, da spesielt glasslister. Enkelte glasslister må påregnes skiftet på kortere sikt.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Varierende alder.

Dør i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Dør tilbygg 2007.

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

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning, dette øker fuktbelastninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvending på befaringsdagen.

Korrodering hengsler generelt.

Utbedre vannbord øst.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Utbedre vannbord øst for å minimere fukt belastningen på konstruksjonen.

Behandle hengsler og beslag.

Justering av enkelte dører.

Eldre dører i tilbygg må påregnes oppgradert på sikt.

Andre utvendige forhold

Skorstein over tak

Vurdering av avvik:

Skorstein mangler overflatebehandling. Det er registrert mosedannelse og saltutslag på pussflater.

Ingen fukt registrert ved besiktigelse fra loftsluke (noe begrenset tilkomst).

Overflateslitasje og begroing øker risikoen for fuktopptak og pussavskalling over tid.

Konsekvens/tiltak

Anbefales jevnlig rengjøring og overflatebehandling/impregnering hvert ca. 5. år for å opprettholde tetthet og hindre vanninntrenging.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Hovedsaklig fra byggeåret og ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

Ujevn sparkling av himling i underetasje. Estetisk, ingen behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

Estetisk, ingen behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis knirk/spenninger i gulv, hovedsakelig tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

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

Underbedring av spenning/knirk ved fremtidig skifte av toppdekker.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,7.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i

utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Diffusjonsplast anbefales fjernet/utbedret ved fremtid renovering av underetasje.

Det anbefales videre at det opprettes generelt bedre ventilasjon.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Profilert malte dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte dører tar i karm, og eller tilslutter karm skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Opprette luftespalter.

VÅTROM

2. ETASJE - BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone.

Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon.

(Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)

Konsekvens/tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av tetting anbefales.

Det anbefales å etablere godkjent mansjettløsning i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

1. ETASJE - BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone.

Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon.

(Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)

Konsekvens/tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av tetting anbefales.

Det anbefales å etablere godkjent mansjettløsning i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Drypplekkasje fra blandebatteri i dusj ved bruk.

Sprekk i toalett sete.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak:

Skifte pakning i blandebatteri.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

UNDERETASJE - VASKEROM/BI-INNGANG

Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er benyttet panel i våtsone bak utslagsvask.

Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til materialbruk i våtsoner og medfører risiko for fuktopptak og skader over tid.

Konsekvens/tiltak:

Anbefales å etablere fuktsikker løsning i våtsone, for eksempel med membran og godkjente overflater i henhold til våtromsnormen.

Overflater Gulv

Eposybelegg på gulv.

Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 150.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det registreres stedvis noe avskalling i epoxybelegg. Ift.

konstruksjonsoppbygging og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak:

Ift. konstruksjonsoppbygging og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Epoxybelegg.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er påvist andre avvik:

Epoksybelegg gir en vannavvisende overflate, men det er ikke ansett som fullverdig vannettingssystem etter dagens våtromskrav. Ingen fuktskader registrert, og ingen umiddelbart behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Betong oppkanten bidrar til å hindre vannavrenning, og funksjonen vurderes som ivaretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE - STUE/KJØKKEN/GANG

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Normale bruksmerker i overflater.

Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter, samt montering av dampetting, vannsensor og komfyrvakt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Dette skyldes trolig kondensering fra kjøleskap, samt vannsøl fra vaskekum. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Lekkasje i kobling til vannkran.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

- Andre tiltak: Ingen umiddelbare behov tiltak utover kontroll/utbedring av pakning tilknyttet kjøleskap.

Skifte pakning i vannkrane.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler å merke stoppekran.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, opplyst fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom, kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg ventiler og vinduventiler.

Motor til aggregat opplyst skiftet i 2020.

Årstell: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler at det opprettes luftespalter.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, tilbygg og ved oppgradering av våtrom i senere tid.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig
utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1991

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Eier opplyser at arbeid tilknyttet el-anlegg er utført av elektrovirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske
anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)
eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller
kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på
deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere,
downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk
tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så
langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja iht. alder og manglende dokumentasjon anbefales det elkontroll i forbindelse med eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng

Dreneringen og fuktsikring fra byggeåret, og ved tilbygg i 2007.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Synlig platon/fuktsikring er ført bak kledning, tilsynelatende mangler klemlist. Manglende bruk av klemlist kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, plate i stedstøp betong.

Vurdering av avvik:

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Sprekk i stedstøpt plate ved garasje, noe ujevn heller ved entre.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Rekkverk er lavt, større avstand på spiler ift. dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved eventuell utskifting eller oppgradering bør rekkverk tilpasses dagens krav til høyde og spileavstand for å bedre personsikkerheten.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret og ved tilbygg i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp ved garasje er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasser i tre.

(Overgang betongdekke garasje og bolig er ikke kontrollert. Anbefaler nærmere kontroll ift. tetthet og fall)

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/Terrasse, varierende alder.

Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord.

Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.

Deler av terrasse mangler rekkverk.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Registrert større retningsavvik på terrasse.

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes oppgraderinger på deler av terrasse og balkong.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

1 enkel garasje og 1 dobbel garasje. Parkering i eget gårdsrom.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Fremtind / 2518836751

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseoreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i

salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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

Energi

Oppvarming

Vedovn. Varmepumpe. Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for strøm. En slik avtale er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Kommunale avgifter 2025

Kr 17 294

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær 2023

Kr 1 318 381

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 5 273 522

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 127 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 9421 Tinglyst 20.09.1989

Bestemmelse om gjerde

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT FRA KOMMUNEN

Dokumentnr. 10234 Tinglyst 12.10.1988

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:21 Bnr:51

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 18.01.1991

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Lofts- og underetasje ikke ferdig innredet. Ufylt inspeksjonskort for ansvarshavende bes innsendt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger.

Det er innredet en forlengelse av vinterhagen, men bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål:

Reguleringsplan - Id 0153 - Hålandsmarka sør, felt C. Ikrafttredelse: 25.02.1988

Kommuneplan - Id 202201 - Kommuneplan for Sola 2023-2040. Ikrafttredelse: 28.09.2023

Hensynsonenavn H130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 600 (Omkostninger totalt)

149 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 439 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 442 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 133 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 64 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le

Eiendomsmegler MNEF

jonas.le@aktiv.no

Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

27.11.2025

Velkommen til Blåknappvegen 21

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.



Boligen har en åpen, lys og funksjonell kjøkken-stueløsning.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.



Fra stuen er det direkte utgang til hagestue.



Hagestue - delvis innglasset tilbygg.



I stuen er det god plass til
både spisestue og sofagruppe.





Stuen/kjøkken har også vedovn, som gir ekstra varme og hygge på kalde dager.
Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsplass.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.







Det er garderoberom rett ved bi-inngangen, som gir praktisk oppbevaring for yttertøy og sko.





Kontor



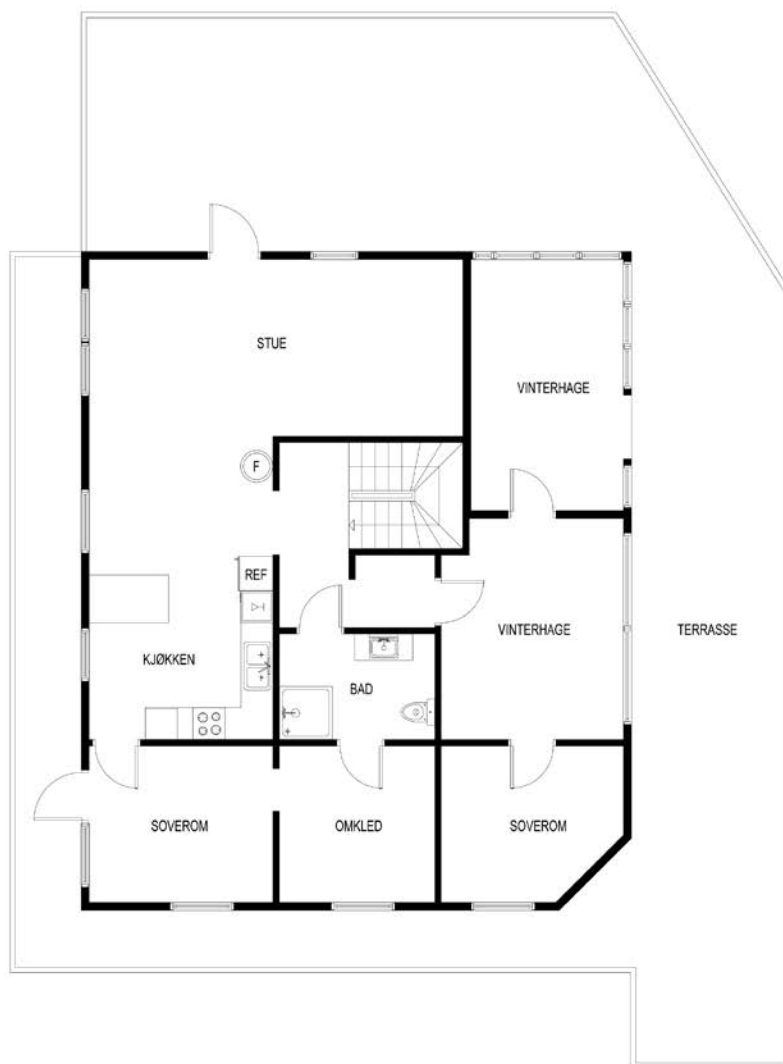
Gang



Badet er praktisk med belegg på gulvet og varmekabler. Det er utstyrt med dusj, toalett og en vask nedfelt i innredning.



Badet i 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.



2. etasje



2. etasje



Loftet har en praktisk gang, en stue og eget bad.



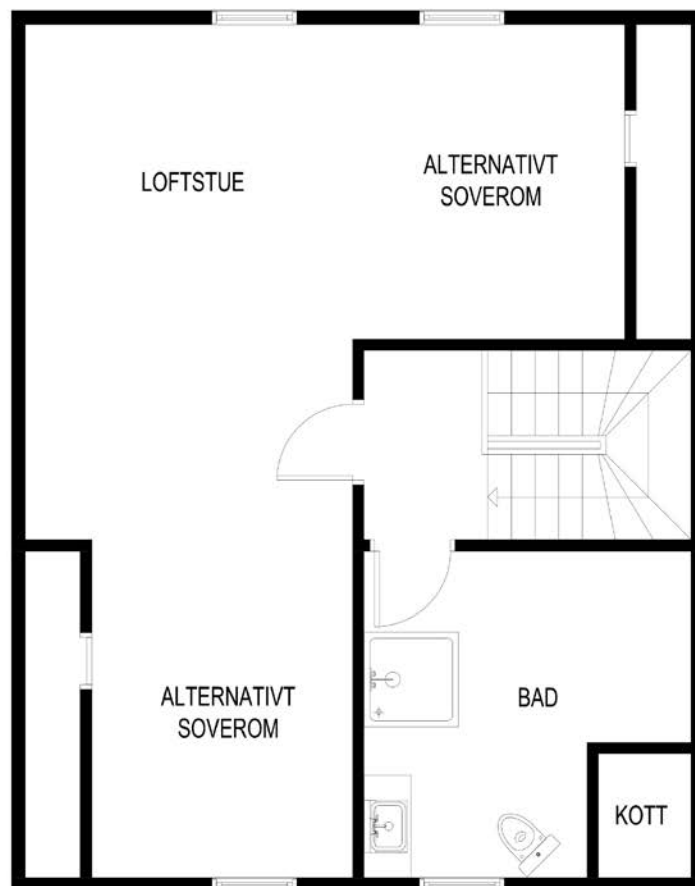
Badet



Badet



Badet på loftet har belegg på gulvet og varmekabler. Det er utstyrt med dusj, toalett og en vask nedfelt i innredning.



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.



Praktisk entré/gang i underetasjen med god plass til yttertøy og sko.



Entré/gang



Vaskroom/Bi-inngang i underetasjen.



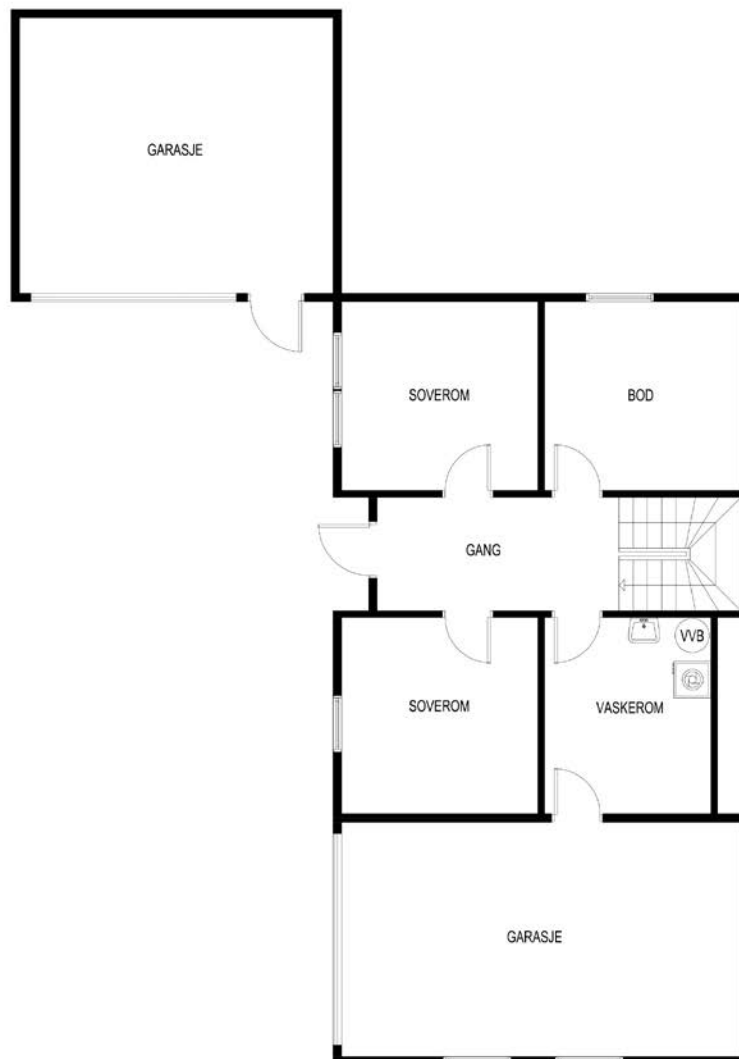
Vaskroom/Bi-inngang i underetasjen.



Hovedsoverom i underetasjen.



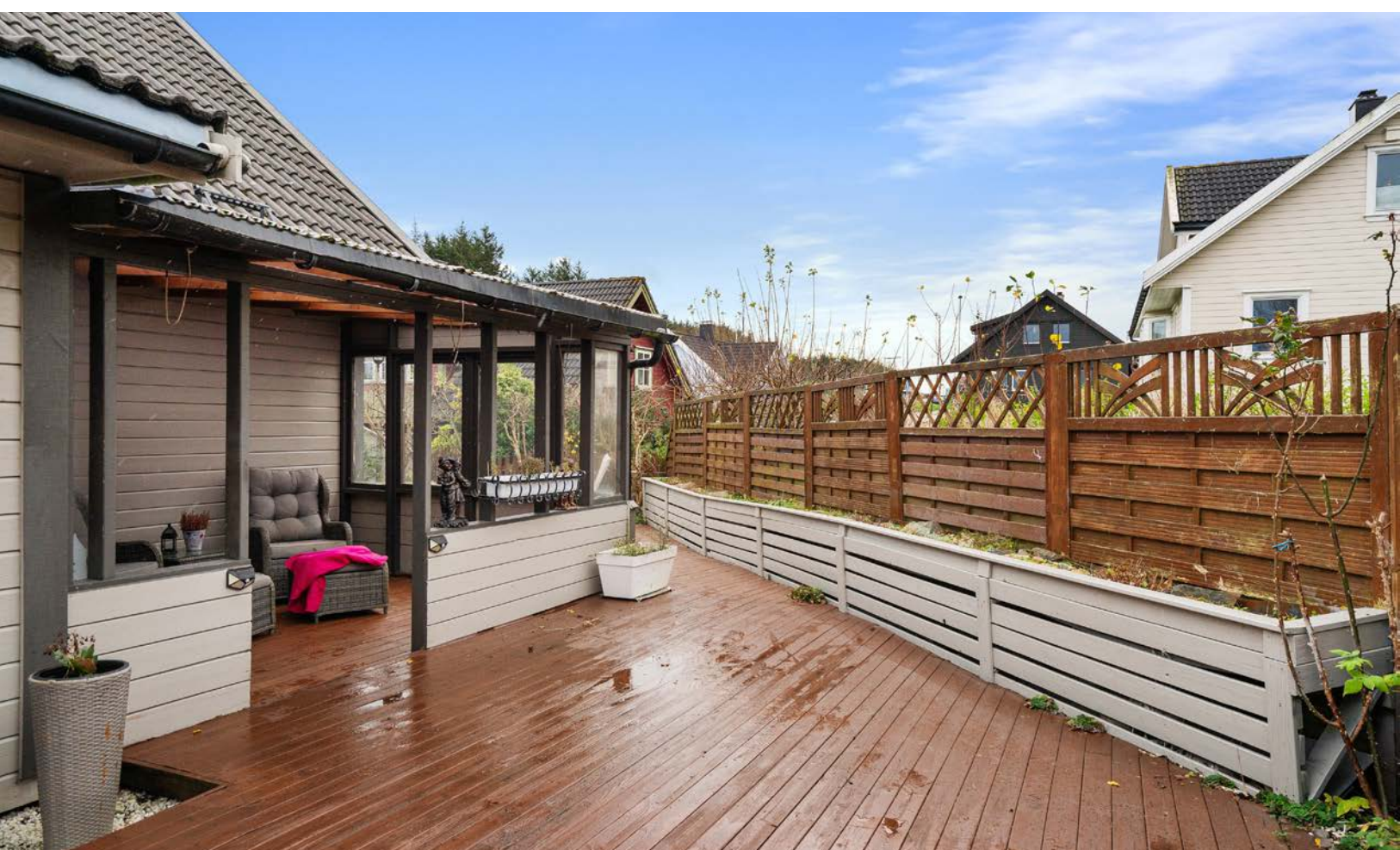
Soverom 2 i underetasjen.



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.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Blåknappvegen 21 - Nabolaget Hålandsmarka - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hålandsmarka Linje 41, 58, N86	2 min 0.2 km
Stavanger Sola	12 min
Skeiane stasjon Linje L5	18 min 12.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 19.9 km

Skoler

Håland skole (nedlegges 2025) (1-7 kl.) 129 elever, 11 klasser	13 min 1.2 km
Dysjaland skule (1-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	17 min 9.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	17 min 11.6 km

«Fredelig nabolag med masse barnefamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

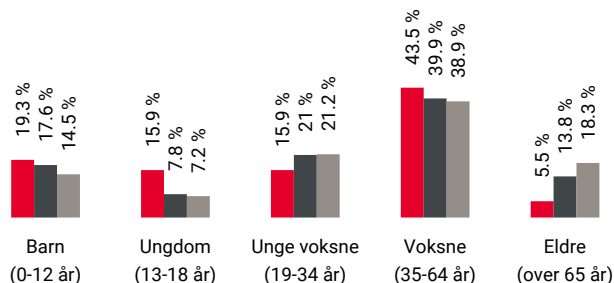
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hålandsmarka	1 082	398
Sola kommune	27 568	11 704
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hålandsmarkå barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.2 km
Høgeholen barnehage (1-5 år) 36 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Tjelta Post i butikk, PostNord	4 min 2.4 km
Coop Marked Voll PostNord	10 min 7.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

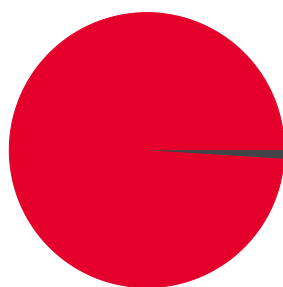
⚽ Hålandsmarka ballbinge 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Håland skule ballbinge 12 min 🚶
Ballspill 1.1 km

🚴 Sport 4 you (Stangeland Arena) 17 min 🚶

🚴 SATS Trim Towers 14 min 🚶

Boligmasse



■ 99% enebolig
■ 1% annet

«Godt naboskap, flott natur, stille og rolig, landlig men samtidig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Jærhagen

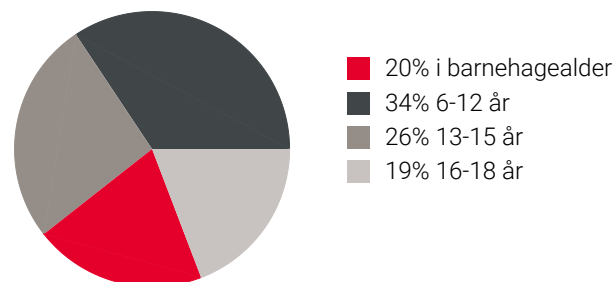
15 min 🚗



Sola apotek

12 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



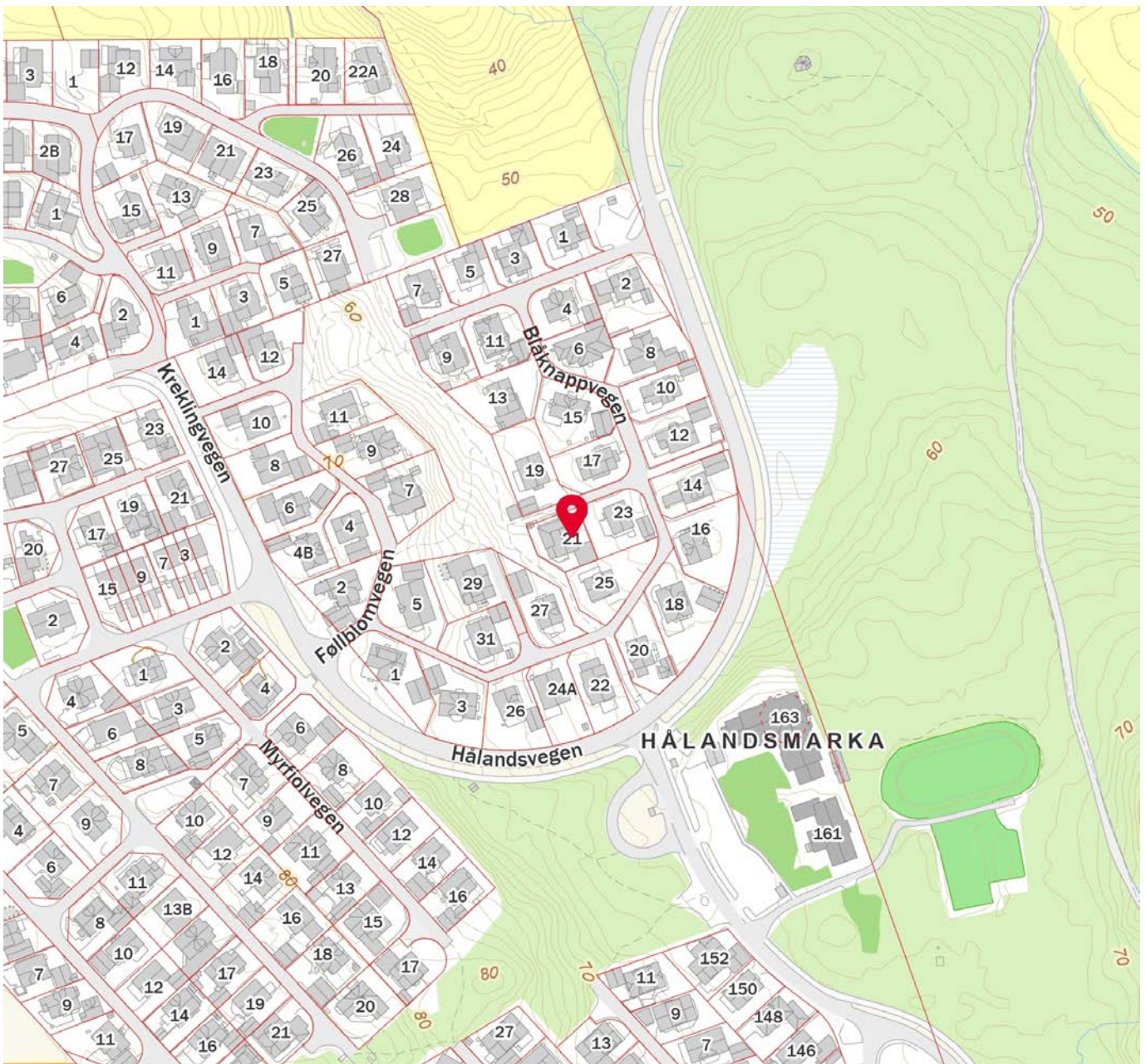
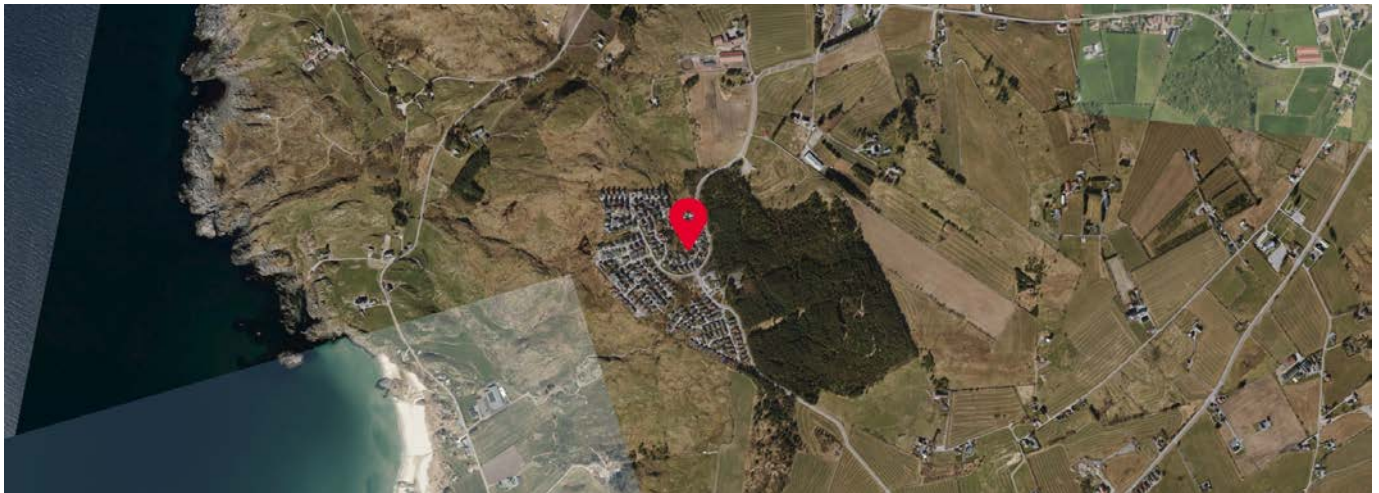
0%

44%

■ Hålandsmarka
■ Sola kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250390	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roy Ove Tjelta	Janne Tjelta
Gateadresse	
Blåknappvegen 21	
Poststed	Postnr
RÆGE	4053
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	34
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	2518836751

Document reference: 1403250390

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i sluk på bad i mellometasje ned til vaskerom. Skade reparert og sluk i gulv ble skiftet i 2021. Badet ble renoverert samtidig med dette arbeidet. Tak reparert på vaskerom i samme tidsrom.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad på loft er renoverert i 2023. Varmekabler ble lagt i gulv og nytt gulv ble støpt.

Arbeid utført av

Active Elektro, Sola rør, Gunnar Larsen, Tjelta gulv og bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fornyhet i forbindelse med renovering.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Mus i vegg i vinterhage 2015. Skade utbedret. Ingen skadedyr etter dette.

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet vannbord på begge sider oktober 2023

Arbeid utført av

Komplett bygg

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

Tilbygg satt opp i 2009

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg søkt om og godkjent 2008

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

Muntlig avtale med nabo om å bruke garasje som gjerde.

Document reference: 1403250390

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250390

Tilstandsrapport



Enebolig



Blåknappvegen 21 , 4053 RÆGE



SOLA kommune



gnr. 21, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1105

Referansenummer: YB2067

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Duo Takst AS

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.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som ble oppført i 1991.
Bygning med varierende alder og stand. Stedvis oppgrader i innvendige flater i senere tid.
Bolig tilbygget i 2007.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene, vedlikehold og brukslitasje.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med grunnmur/plate i stdstøpt betong.
Yttervegger i lett bindinsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag og betong.
Vinder og dører med 2-3 lags isolerglass.
Saltak og pultakkkonstruksjon i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

Taktekkingen byggeår og ved tilbygg i 2007. Tekking besiktiget fra bakkenivå.

Til info:

Liten takvinkel på tilbygg. Ved helning på tak med takstein under 22°, anbefales det å bruke bærende undertak, i tillegg benytte papp med god overlapp og- eller eventuelt papp med limte skjøter. Eier opplyser art det er benyttet papp på tilbygg.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret og ved tilbygg i 2007.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Gavlsider opplyst skiftet i 2020.

Loft besiktet fra loftsluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-3-lags glass. Varierende alder.

Vindu i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Vindu tilbygg 2007.

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

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Registrert løs pakning i stuevindu 1. etasje. Anbefales utbedret for å hindre kondensering.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Varierende alder.

Dør i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Dør tilbygg 2007.

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

og lysforhold.

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Balkong og terrasser i tre.

(Overgang betongdekke garasje og bolig er ikke kontrollert.

Anbefaler nærmere kontroll ift. tetthet og fall)

Skorstein over tak

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Hovedsaklig fra byggeåret og ved tilbygg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,7.

Boligen har lakkert tretrapp.

Profilert malte dører

Eier opplyser at det ble registrert rotter i hjørne på tv-stue i 2015.

Skadeårsak og skader i konstruksjon ble utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon ift. utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv og høytrykkslaminerte plater på vegg.

Utstyr: Toalett, dusj og servant.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 64.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da kontroll kunne gjennomføres fra inspeksjonsluke underliggende innredning.

Fuktmåling utført uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 64.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg under vaskekum kjøkken.

Vaskerom/bi-inngang

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Epoxybelegg på gulv.
Malt panel på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, brannslange, sentralstøvsuger, bereder, utslagsvask og stoppekran.
Mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at våtrom ble renoveret i forbindelse med oppstått lekkasje fra overliggende våtrom. For nærmere informasjon konferer med eier.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Epoxybelegg på gulv.
Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 150.
Det er plastsluk.
Epoxybelegg.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, stoppekran, bereder og utslagsvask.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Normale bruksmerker i overflater.
Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter, samt montering av dampetting, vannsensor og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det registreres sug ved enkel funksjonstesting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom, kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg ventiler og vinduventiler.
Motor til aggregat opplyst skiftet i 2020.

Det er installert varmepumpe i 2017. Anlegget var i drift ved befaringsdato og fungerer som forventet.
Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, tilbygg og ved oppgradering av våtrom i senere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet.
Ingen setningsriss eller andre tegn til ustabil grunn ble registrert ved befaringsdato.
Byggegrunn antas å være stabile masser, men dette er ikke kontrollert.
Dreneringen og fuktsikring fra byggeåret, og ved tilbygg i 2007.
Bygningen har betonggrunnmur, plate i stedstøp betong.
Forstøtningsmur er av betongstein.
Det er ikke tilkomst for kontroll av terreng underliggende terrasse.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

(Registrert variable fuktverdier i nedre del av påforet vegg i underetasje, kommentert under rom under terreng.)
Terreng 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.

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger og er fra 1991.
Ikke vurdert, tilstand satt iht. alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

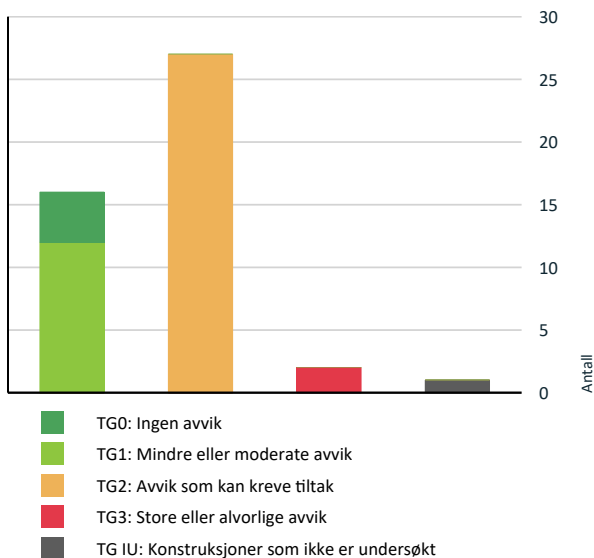
Avvik i rominndeling i 2. etasje og underetasje.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

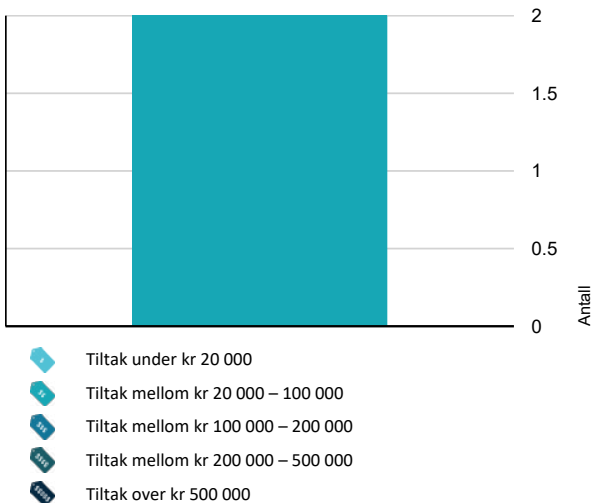
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp ved garasje er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på terrenget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/Terrasse, varierende alder.
Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord. Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.
Deler av terrasse mangler rekkverk.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking fra byggeåret og ved tilbygg i 2007. Normal slitasje, med noe mose enkelte steder.

Registrert stedvis avskalling i takstein, trolig oppstått oi forbindelse med uvær/stormer.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning og vindu, dette øker fuktbelastninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Klemte lufteskuffer på kryploft, stedvis manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Diffusjonsplast er ikke tilstrekkelig klemt i yttertak i kott.

Ingen følgeskader registrert på befaringsdagen.

Det er registrert manglende vindtetting på kryploft. Manglende vindtetting kan føre til redusert isolasjonsevne ved at kald luft blåser gjennom eller over isolasjonen.

Dette kan også øke risikoen for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Ingen fuktskader registrert på befaringsdagen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er "strie" å betjene. behov for mindre justering.

Nedbrytning overflater/klemlister, ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning, dette øker fuktbelastninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.

Korrodering hengsler generelt.

Utbedre vannbord øst.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Skorstein mangler overflatebehandling. Det er registrert mosedannelse og saltutslag på pussflater. Ingen fukt registrert ved besiktigelse fra loftsluke (noe begrenset tilkomst).

Overflateslitasje og begroing øker risikoen for fuktopptak og pussavskalling over tid.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ujevn sparkling av himling i underetasje. Estetisk, ingen behov for tiltak.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis knirk/spenninger i gulv, hovedsakelig tilbygget del.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luft spaltes på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte dører tar i karm, og eller tilslutter karm skjevt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luft spaltes på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, tilbygg og ved oppgradering av våtrom i senere tid.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig platon/fuktsikring er ført bak kledning, tilsynelatende mangler klemlist.

Manglende bruk av klemlist kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Sprekk i stedstøpt plate ved garasje, noe ujevn heller ved entre.

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

Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Rekkverk er lavt, større avstand på spiler ift. dagens krav.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone. Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon.
(Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Dette skyldes trolig kondensering fra kjøleskap, samt vannsøl fra vaskeum. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Lekkasje i kobling til vannkran.

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone. Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon.
(Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Drypplekkasje fra blandebeholder i dusj ved bruk.
Sprekk i toalett sete.
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet panel i våtsone bak utslagsvask.
Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til materialbruk i våtsone og medfører risiko for fuktopptak og skader over tid.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe avskalling i epoxybelegg.
Ift. konstruksjonsoppbygging og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Epoksybelegg gir en vannavvisende overflate, men det er ikke ansett som fullverdig vanntettingssystem etter dagens våtromskrav.
Ingen fuktskader registrert, og ingen umiddelbart behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1991

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

År	Prosjekt	Beskrivelse
2007	Tilbygg	1. etasje tilbygd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår og ved tilbygg i 2007. Tekking besiktiget fra bakkenivå.

Til info:

Liten takvinkel på tilbygg. Ved helning på tak med takstein under 22°, anbefales det å bruke bærende undertak, i tillegg benytte papp med god overlapp og- eller eventuelt papp med limte skjøter. Eier opplyser art det er benyttet papp på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking fra byggeåret og ved tilbygg i 2007. Normal slitasje, med noe mose enkelte steder.

Registrert stedvis avskalling i takstein, trolig oppstått oi forbindelse med uvær/stormer.

Konsekvens/tiltak

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

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret og ved tilbygg i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp ved garasje er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på terrenget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Gavlsider opplyst skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning og vindu, dette øker fuktbelastninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre vannbord øst for å minimere fukt belastningen på konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft besiktet fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Klemte lufteskuffer på kryploft, stedvis manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Diffusjonsplast er ikke tilstrekkelig klemt i yttertak i kott.
Ingen følgeskader registrert på befaringsdagen.

Det er registrert manglende vindtetting på kryploft.
Manglende vindtetting kan føre til redusert isolasjonsevne ved at kald luft blåser gjennom eller over isolasjonen.
Dette kan også øke risikoen for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Ingen fuktskader registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.
Nærmere kontroll/utbedring av tetthet i mønet.

Himling i 2. etasje og yttertak uten kaldt loft er spesielt utsatt for kondens dersom dampspærre ikke er tett eller korrekt klemt.
Tilstrekkelig tetting, isolasjon og god utlufting er avgjørende for å unngå kondensering og fuktskader over tid.

Etablere vindtetting på kryploft for å bedre isolasjonseffekt og redusere faren for fukt og varmetap.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-3-lags glass. Varierende alder.
Vindu i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Vindu tilbygg 2007.

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

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Registrert løs pakning i stuevindu 1. etasje. Anbefales utbedret for å hindre kondensering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vinduer er "strie" å betjene. behov for mindre justering.

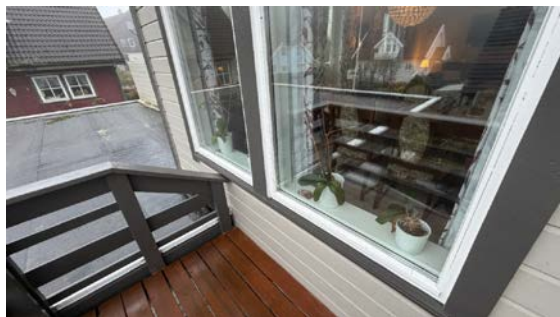
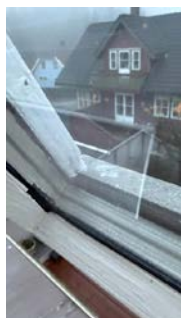
Nedbrytning overflater/klemmlister, ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Jevnlig vedlikeholde overflater, da spesielt glasslister. Enkelte glasslister må påregnes skiftet på kortere sikt.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Varierende alder. Dør i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Dør tilbygg 2007.

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

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning, dette øker fuktbelastninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen. Korrodering hengsler generelt. Utbedre vannbord øst.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Utbedre vannbord øst for å minimere fukt belastningen på konstruksjonen.

Behandle hengsler og beslag.

Justering av enkelte dører.

Eldre dører i tilbygg må påregnes oppgradert på sikt.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasser i tre.

(Overgang betongdekke garasje og bolig er ikke kontrollert. Anbefaler nærmere kontroll ift. tetthet og fall)

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/Terrasse, varierende alder.

Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord.

Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.

Deler av terrasse mangler rekkverk.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Registrert større retningsavvik på terrasse.

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

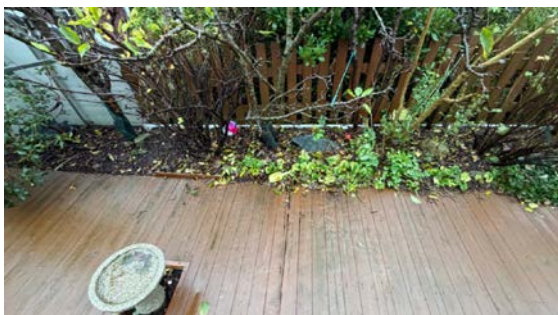
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes oppgraderinger på deler av terrasse og balkong.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Skorstein over tak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skorstein mangler overflatebehandling. Det er registrert mosedannelse og saltutslag på pussflater.

Ingen fukt registrert ved besiktigelse fra lofts Luke (noe begrenset tilkomst).

Overflateslitasje og begroing øker risikoen for fuktopptak og pussavskalling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales jevnlig rengjøring og overflatebehandling/impregnering hvert ca. 5. år for å opprettholde tetthet og hindre vanninntrengning.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Hovedsaklig fra byggeåret og ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevn sparkling av himling i underetasje. Estetisk, ingen behov for tiltak.

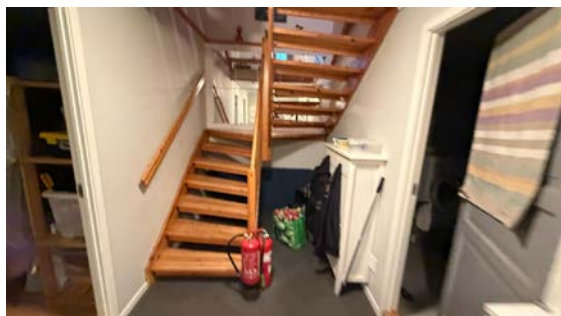
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, ingen behov for tiltak.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Vurdering av avvik:

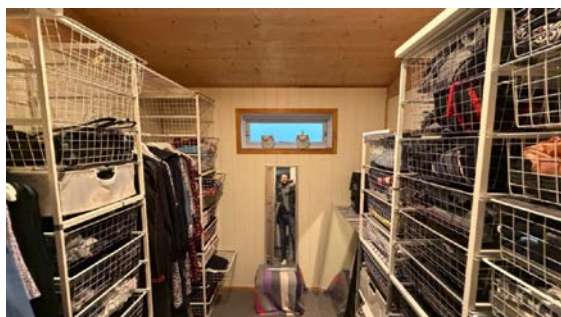
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis knirk/spenninger i gulv, hovedsakelig tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

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

Underbedring av spenning/knirk ved fremtidig skifte av toppdekker.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,7.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

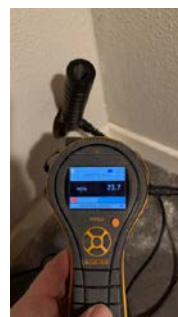
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Diffusjonsplast anbefales fjernet/utbedret ved fremtid renovering av underetasje.

Det anbefales videre at det opprettes generelt bedre ventilasjon.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Profilert malte dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte dører tar i karm, og eller tilslutter karm skjevt.

Konsekvens/tiltak

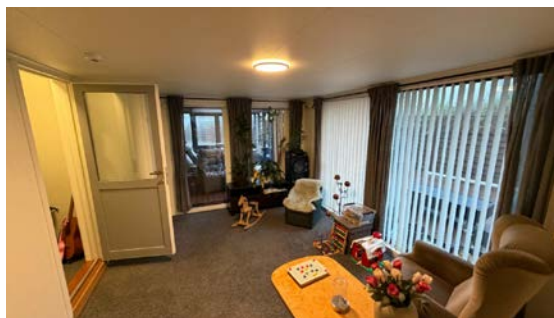
- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Opprette luftespalter.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det ble registrert rotter i hjørne på tv-stue i 2015. Skadeårsak og skader i konstruksjon ble utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon ift. utførelse.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv og høytrykkslaminerte plater på vegg.

Utstyr: Toalett, dusj og servant.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone. Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon. (Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av tetting anbefales.

Det anbefales å etablere godkjent mansjettløsning i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 64.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskifting av innløpsventilen anbefales.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da kontroll kunne gjennomføres fra inspeksjonsluke underliggende innredning. Fuktmåling utført uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone. Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon. (Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av tetting anbefales.

Det anbefales å etablere godkjent mansjettløsning i henhold til produsentens monteringsanvisning.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 64.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drypplekkasje fra blandebatteri i dusj ved bruk.

Sprekk i toalett sete.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte pakning i blandebatteri.

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg under vaskekum kjøkken.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Epoxybelegg på gulv.

Malt panel på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, brannslange, sentralstøvsuger, bereder, utslagsvask og stoppekran.
Mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at våtrom ble renoverert i forbindelse med oppstått lekkasje fra overliggende våtrom. For nærmere informasjon konferer med eier.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet panel i våtsone bak utslagsvask.

Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til materialbruk i våtsoner og medfører risiko for fuktopptak og skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales å etablere fuktsikker løsning i våtsone, for eksempel med membran og godkjente overflater i henhold til våtromsnormen.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Overflater Gulv

Epoxybelegg på gulv.

Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 150.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe avskalling i epoxybelegg. Ift. konstruksjonsoppbygging og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

If. konstruksjonsoppbygging og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak.



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Epoxybelegg.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Epoxybelegg gir en vannavvisende overflate, men det er ikke ansett som fullverdig vannettingssystem etter dagens våtromskrav. Ingen fuktskader registrert, og ingen umiddelbart behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Betong oppkanten bidrar til å hindre vannavrenning, og funksjonen vurderes som ivarettatt.



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, stoppekran, bereder og utslagsvask.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Ventilasjon

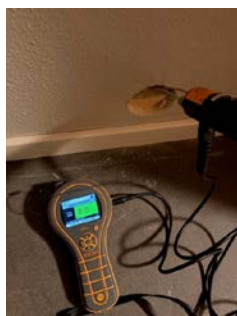
Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Normale bruksmerker i overflater. Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter, samt montering av dampetting, vannsensor og komfyrvakt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Dette skyldes trolig kondensering fra kjøleskap, samt vannsøl fra vaskesum. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Lekkasje i kobling til vannkran.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov tiltak utover kontroll/utbedring av pakning tilknyttet kjøleskap. Skifte pakning i vannkrane.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det registreres sug ved enkel funksjonstesting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler å merke stoppekran.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, opplyst fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom, kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg ventiler og vinduventiler.
Motor til aggregat opplyst skiftet i 2020.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at det opprettes luftspalter.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2017. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet.
Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, tilbygg og ved oppgradering av våtrom i senere tid.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at arbeid tilknyttet el-anlegg er utført av elektrovirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja iht. alder og manglende dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Ingen setningsriss eller andre tegn til ustabil grunn ble registrert ved befaring. Byggegrunn antas å være stabile masser, men dette er ikke kontrollert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikring fra byggeåret, og ved tilbygg i 2007.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig platon/fuktsikring er ført bak kledning, tilsynelatende mangler klemlist. Manglende bruk av klemlist kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, plate i stedstøp betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Sprekk i stedstøpt plate ved garasje, noe ujevn heller ved entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Rekkverk er lavt, større avstand på spiler ift. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved eventuell utskifting eller oppgradering bør rekkverk tilpasses dagens krav til høyde og spileavstand for å bedre personsikkerheten.



! TG IU Terrengforhold

Det er ikke tilkomst for kontroll av terreng underliggende terrasse. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. (Registrert variable fuktverdier i nedre del av påforet vegg i underetasje, kommentert under rom under terreng.)

Terreng 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.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger og er fra 1991.

Ikke vurdert, tilstand satt iht. alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1997

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Iht. byggetillatelse.

Beskrivelse

Garasje

Byggeår:1997

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Flatt tak i tre som er tekket med papp.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

-Eier opplyser at det ble registrert flaggermus i takkonstruksjon ift. med montering av innfestning tak. Konferer med eier for nærmere informasjon.

-Mindre bulk i ned del av ledd port.

-Mye oppbevart på befaringsdagen, innvendig ikke nærmere kommentert.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

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

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

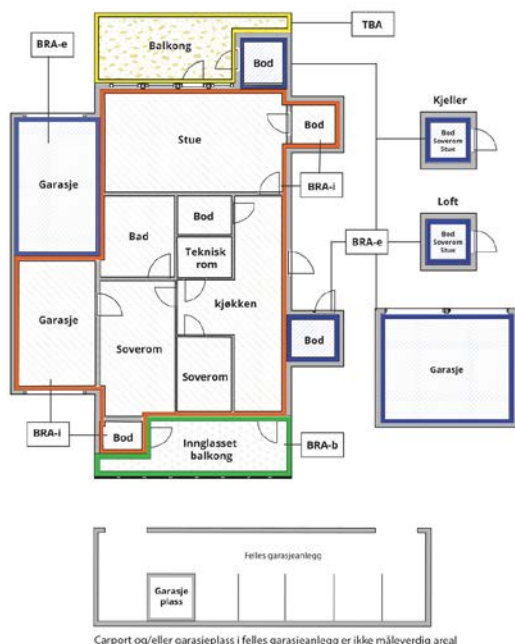
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	43			43	
1. etasje	110			110	130
Underetasje	86			86	
SUM	239				130
SUM BRA	239				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, stue, bad		
1. etasje	Stue/kjøkken/gang, bi-inngang, garderobe, tv-stue, kontor, bad		
Underetasje	Garasje, entré/gang, 2 soverom, garderobe, vaskerom/bi-inngang		

Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik i rominndeling i 2. etasje og underetasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Målt avstand til vindu på soverom 1. etasjer 1,25 m
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	50
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Roy Ove Tjelta	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	21	127		0	434.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blåknappvegen 21

Hjemmelshaver

Tjelta Roy Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Blåknappvegen på Ræge i Sola kommune.

Adkomstvei

Offentlig veg.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Tinglyste/andre forhold

Garasje tilknyttet bolig er vurdert innvendig grunnet manglende tilkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YB2067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Janne Tjelta
Blåknappvegen 21
4053 RÆGE

Saksnr.	Styre, råd, utvalg
712/2025	Utvalg for plan og miljø

Vedtak om tillatelse - Bruksendring av rom i kjeller - Blåknappvegen 21

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Blåknappvegen 21	21	127		
Ansvarlig søker	Tiltakshaver			
	Janne Tjelta Blåknappvegen 21 4053 RÆGE			

Vi viser til søknad fra dere mottatt 22.11.2025.

Vedtak - byggetillatelse

Dere får tillatelse til bruksendring av rom i kjeller, som omsøkt.

Vedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke nabovarslet. Det vurderes at tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Varsel kan dermed unnlates, jf. pbl. § 21-3.

Informasjon om saken

Eiendommen deres er regulert til boligformål i reguleringsplan 0153
Hålandsmarka sør, felt C.

Dere søker om bruksendring av to rom i kjeller fra tilleggsdel (disponibelt) til hoveddel (soverom). Rommene er store nok til sin funksjon og det er i tillegg vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvindu.

Vurdering

Boligen ble søkt om før 2011 og bruksendringen faller innenfor TEK17 § 1-2 (8). De relevante kravene er oppfylt. Tiltaket er i tråd med reguleringsplan og plan- og bygningsloven, vi godkjenner derfor tiltak som omsøkt.



Viktig informasjon for det videre arbeidet

Send inn søknad om ferdigattest

Dere må sende inn søknad om ferdigattest til Sola kommune, virksomhet arealbruk når byggearbeidene er ferdige. Tiltaket, eller deler av det, må ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest (plan- og bygningslovens § 21 – 10).

Bortfall av tillatelse

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.

Klagerett

Du/dere kan klage på dette vedtaket (plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28, 29 og 32.) En eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at dere har mottatt vedtaket.

Gebyroversikt

Saksbehandlingsgebyr iht. gebyrregulativ for 2025 vedtatt av Sola kommunestyre – faktura vil bli sendt til tiltakshaver:

Tiltak:	Antall	Pris	Sum
Bruksendring	1	Kr 3571	Kr 3571
Totalt			Kr 3571

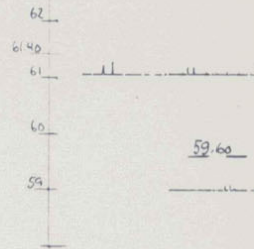
Med hilsen

Martine Alnes Dale
Rådgiver

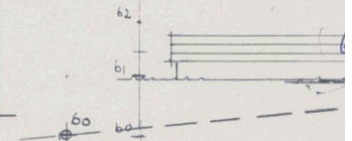
Eiril Kolltveit Skomedal
rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

 Sola kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Vår ref: 25/4319		
Ansvarlig søker:		Tiltakshaver: Janne Tjelta Blåknappvegen 21 4053 RÆGE		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Blåknappvegen 21		Gårdsnr.: 21	Bruksnr.: 127	Festenr.:
Seksjonsnr.: 				
Tiltakets/byggets art Bruksendring av rom i kjeller.				
Vedtaksdato: 26.11.2025	Saksnummer: 25/4319			
Dato for søknad om ferdigattest:		25.11.2025		
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Sola	Dato 26.11.2025	Underskrift Eiril Kolltveit Skomedal <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



Handwritten musical notation on a five-line staff. The notation includes various notes and rests, with some notes marked with a '10' above them. The notes are: 675, 101, 4, 101, 110, 181, 110, 101, 4, 101, 675. Below the staff, the text 'PLAN L'ESGISTE' is written. Below the staff, the notes are: 3, 397, 10, 200, 10, 347, 3.



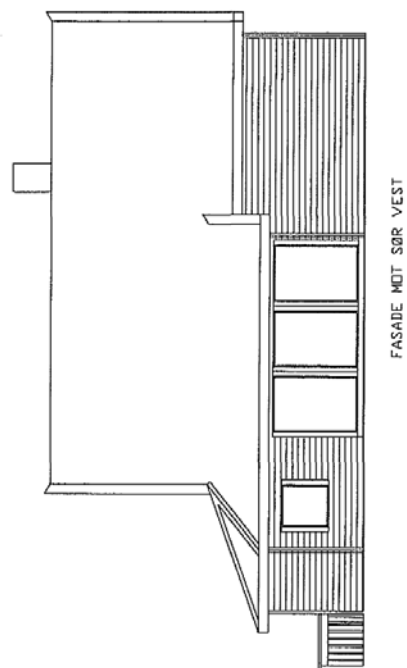
930

350 10 200 102 340

[illegible]

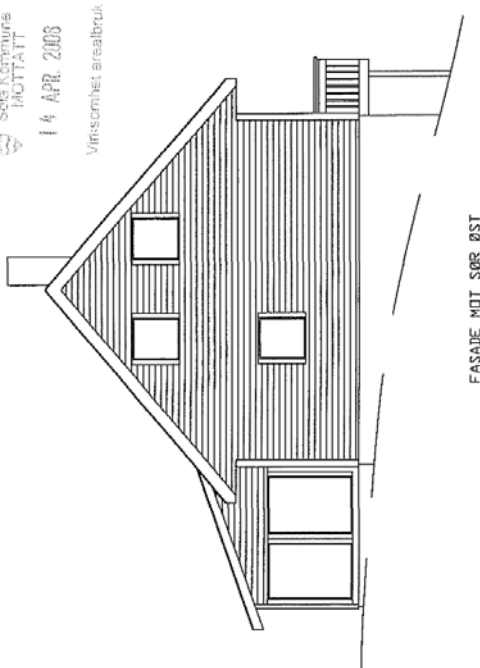
91

 Sola kommune		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. Vår ref: 25/4330		
Ansvarlig søker:		Tiltakshaver: Roy Ove Tjelta Blåknappvegen 21 4053 RÆGE		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Blåknappvegen 21		Gårdsnr.: 21	Bruksnr.: 127	Festenr.:
Seksjonsnr.: 				
Tiltakets/byggets art Påbygg til bolig				
Vedtaksdato: 25.11.2025	Saksnummer: 08/720			
Dato for søknad om ferdigattest:		24.11.2025		
Den ansvarlige for utførelsen har sørget for avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Sola	Dato 25.11.2025	Underskrift Lisbeth Mesodi Brattelid <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

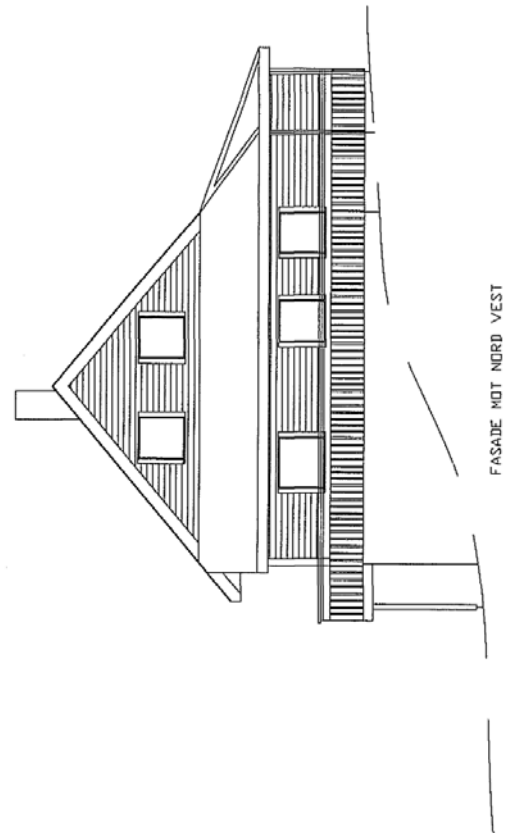


FASADE MOT SØR VEST

Sola Kommune
HOTTATT
14 APR. 2003
Vinsomhet arealbruk



FASADE MOT SØR ØST



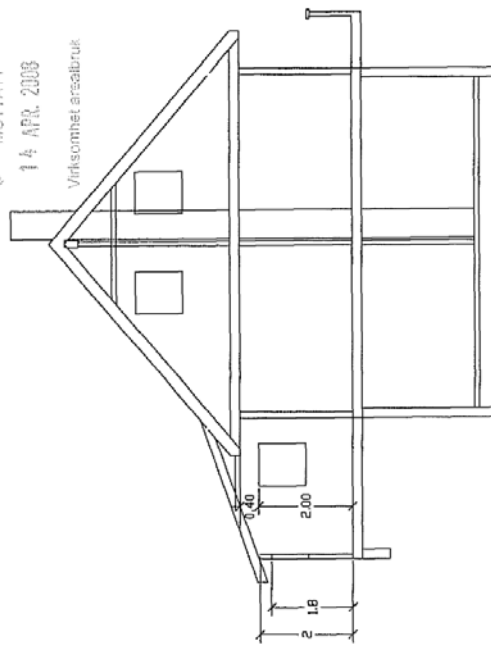
FASADE MOT NORD VEST

FASADETEGNING, PÅBYGG
BLÅKNAPPVEGEN 21
4053 RÆGE
ROY OVE TJELTA
MÅL: 1:100

Sola Kommunens
MOTTAK

14 APR. 2008

Virksomhet ansøkt



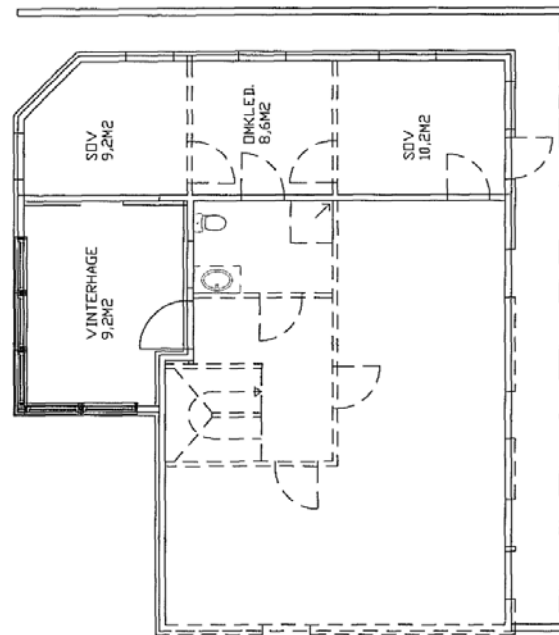
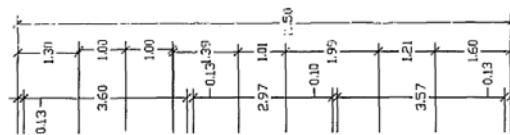
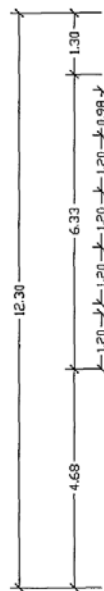
SNITT

PLAN- OG SNITTEGNING, PÅBYGG

BLÅKNAPPVEGEN 21
4053 RØGE

RØY OVE TJELTA

MÅL: 1:100



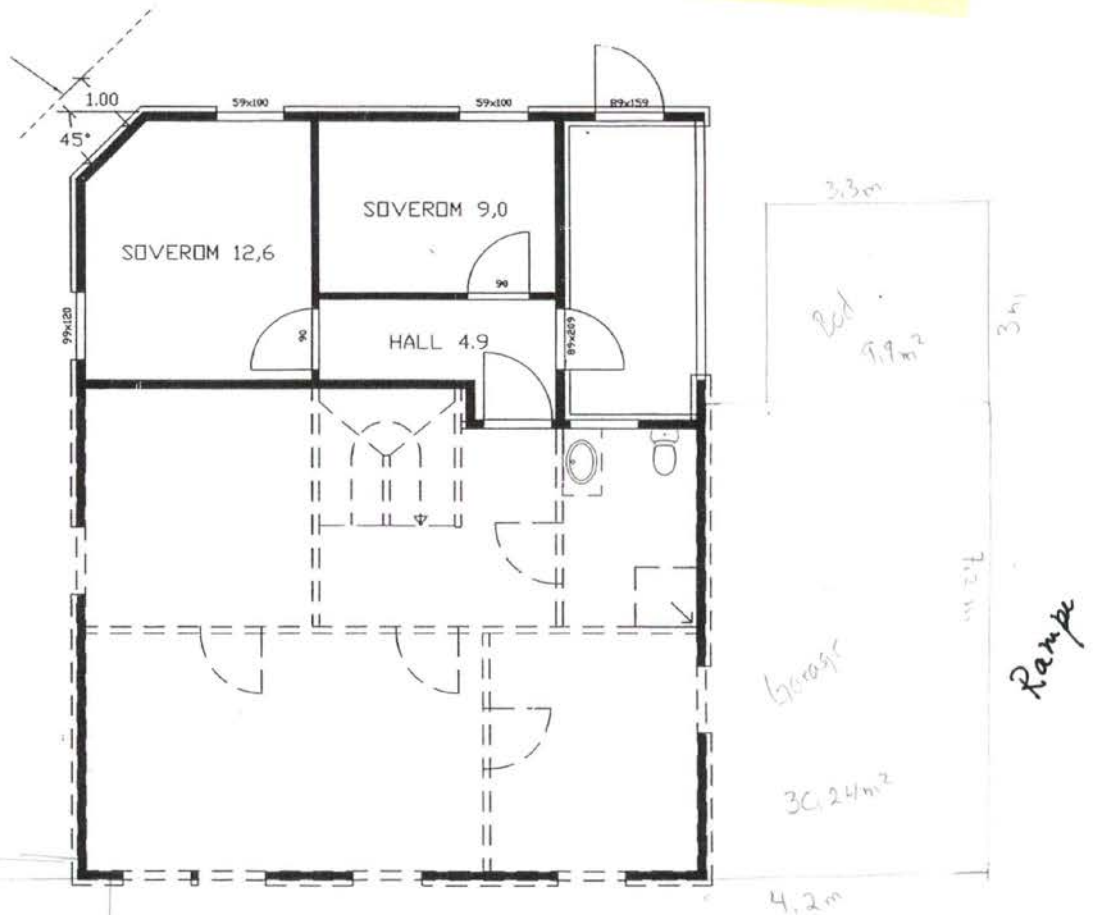
PLAN 1. ETASJE

Total benyttelse av areal:

Hus : 65,60 m²
 Tilbygg 36,70 m²
 Bod 9,9 m²
 Garasje 1 30,24 m²
 Garasje 2 35,75 m²

178,19 m²

1/4 av totale areal = 108,5 m²



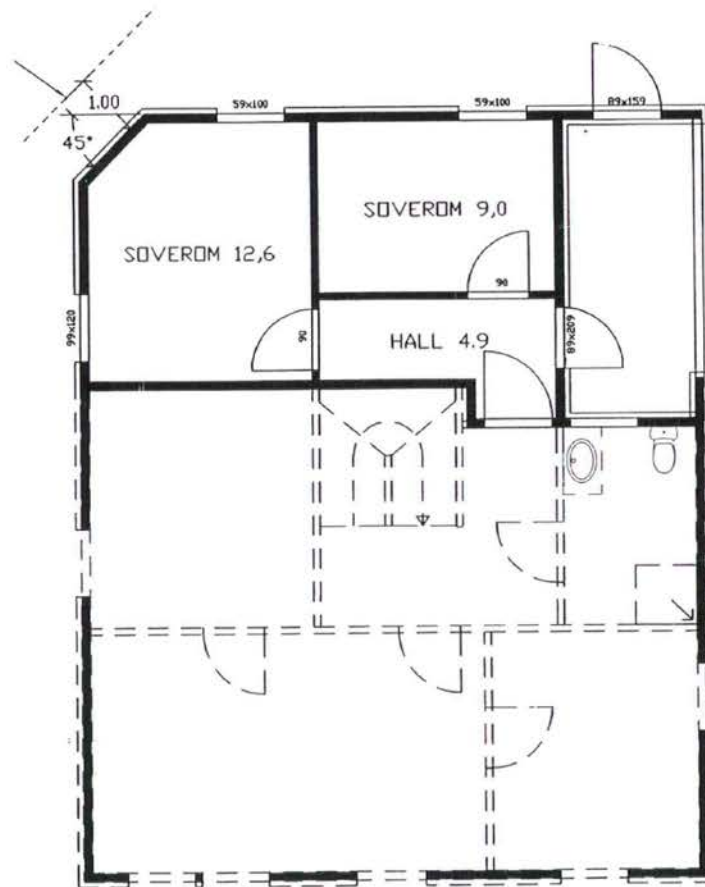
Sola Kommune
MOTTATT

11 JULI 2007

Virksomhet arealbruk

11 JULI 2007

Virksomhet arealbruk



20.

PLAN 1 .ETASJE

Facade tegning

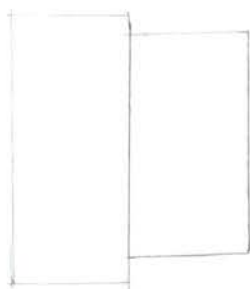
Bod

Blåknappu 21 - Roy ove Tjella



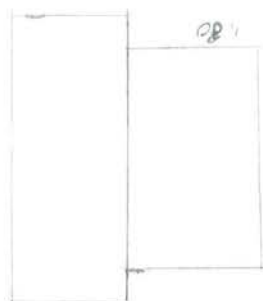
11 JULI 2007

Virksomhet arealbruk



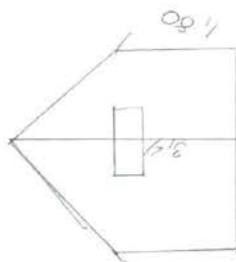
3,3 m

Nord-øst



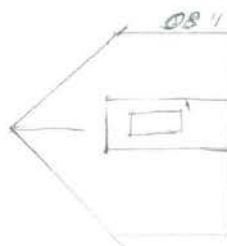
3,3 m

Sør-vest



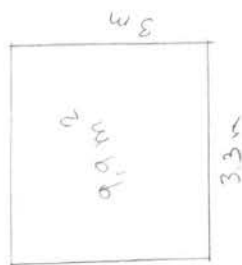
3,3

nord-vest

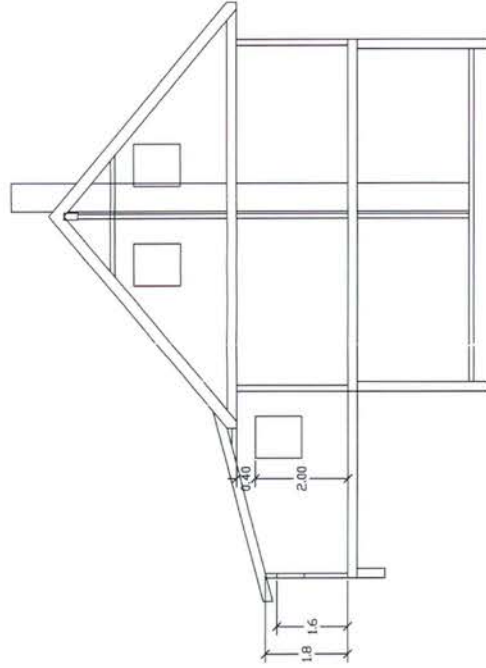


3,3

Sør-Øst



-2 JULI 2007



SNITT

PLAN- OG SNITTEGNING, PÅBYGG

BLÅKNAPPVEGEN 21
4053 RÅGE

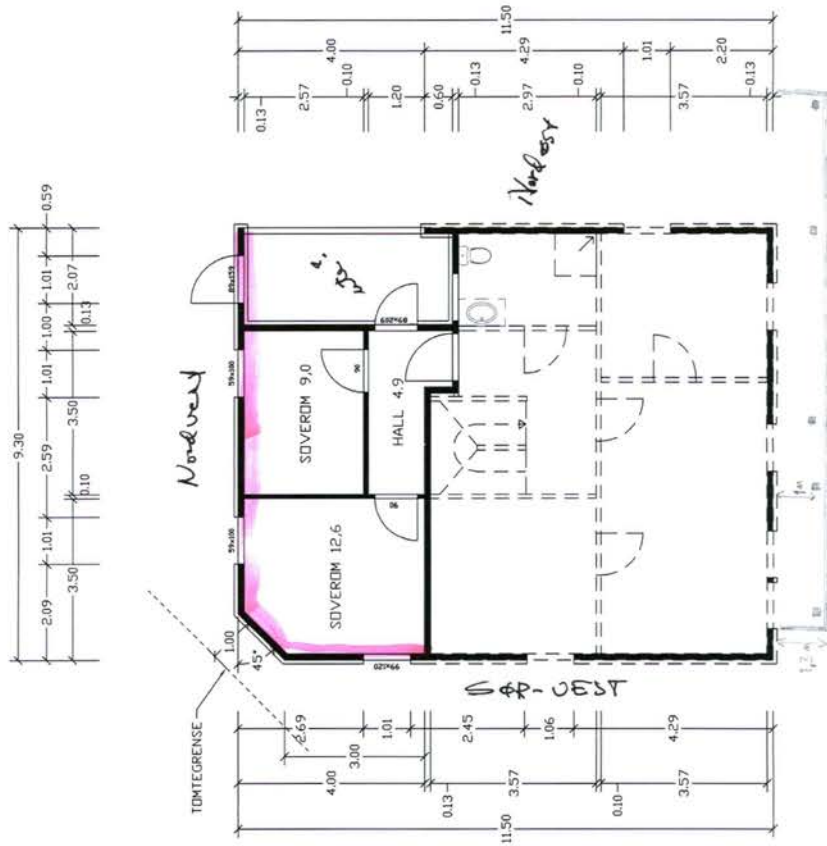
ROY OVE TJELTA

MÅL: 1:100

Har 656m² p.v. idag
gr. f. hús

$$\frac{11.6 \times 9.2 = 105.6 \text{ m}^2}{108.5 = 1/8. + 9.9}$$

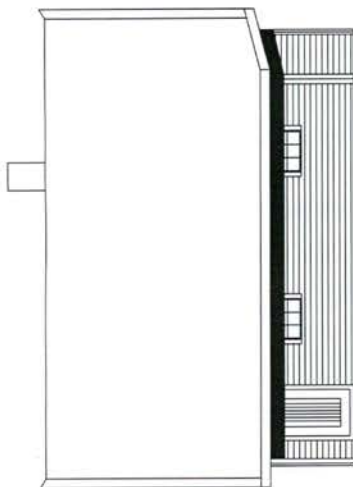
91.5 + 21 = 102.5



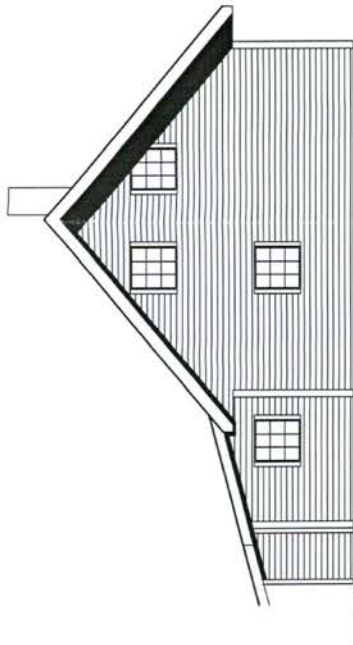
PLAN 1. ETASJE

14 m
Sør-øst

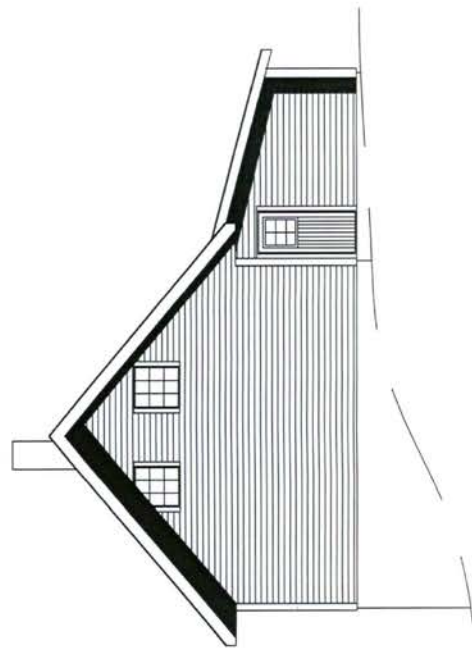
1-2 JULI 2007



FASADE MOT SØR VEST



FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD VEST

FASADETEGNING, PÅBYGG

BL&KNAPPVEGEN 21
4053 RÆGE

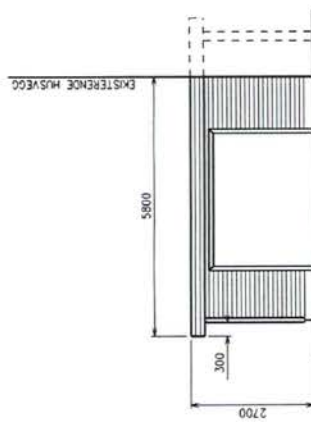
RDY ØVE TJELTA

MÅL: 1:100

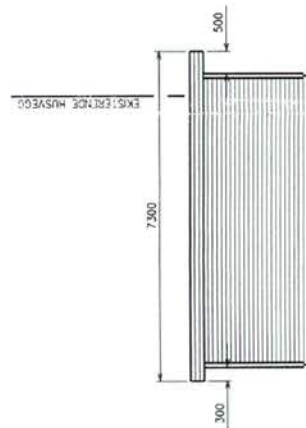
*Nægle
fasade tegning
no vel ø st.*



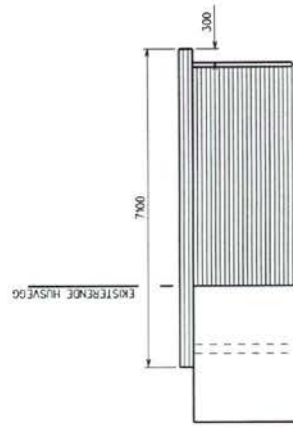
FASADE MOT SØR-VEST



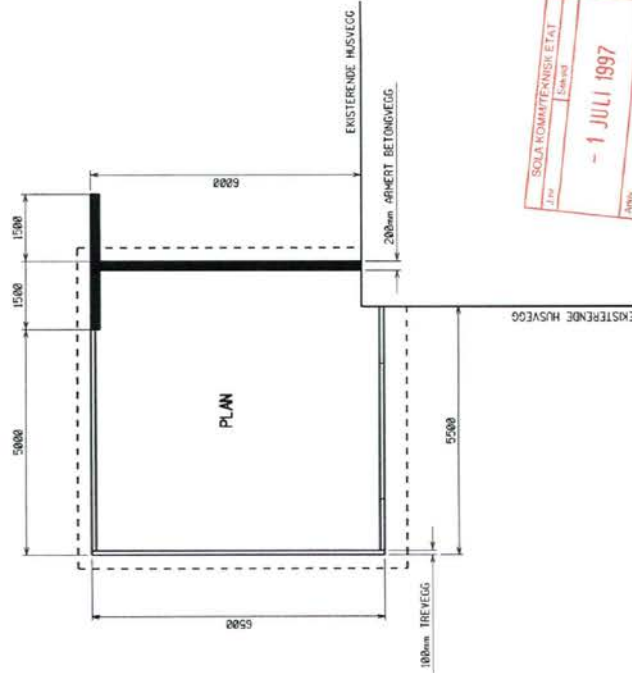
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØR-ØST



(Kommune)

Sola

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Fer-Bbygg

Byggherre (navn, adresse)

Roy Ove Tjelta

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Hålandsmarka, felt C1

Gnr.

21

Bnr.

127

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres
søknad

Dato

7.5.1990

Arbeidets
art

nybygg

Byggets
art

boligbygg

Behandling/
vedtak

delvis godkjent

Vedtak dato

11.6.90

Saksnr.

161/90

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

lofts- og underetasje ikke
ferdig innredet.
Utført inspeksjonskort for
ansvarshavende bes innsett.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted

Sola

Dato

18.1.91

Sign. / Stempel

Olav Osaland Muij

TEKNISK ETAT

KOPI
SENDT

☒

ansvars-
havende

Navn

Hakon Skorge

Adresse

40 Ferbygg, Gamleby 87

☐

andre

Navn

Navn

Navn

Adresse

Adresse

Adresse

4300 Sandnes

Grunnkart

Adresse: Blåknappvegen 21, 4053 RÆGE

Gnr/Bnr: 21/127/0/0

Dato: 2025-10-22

Målestokk: 1:1,000

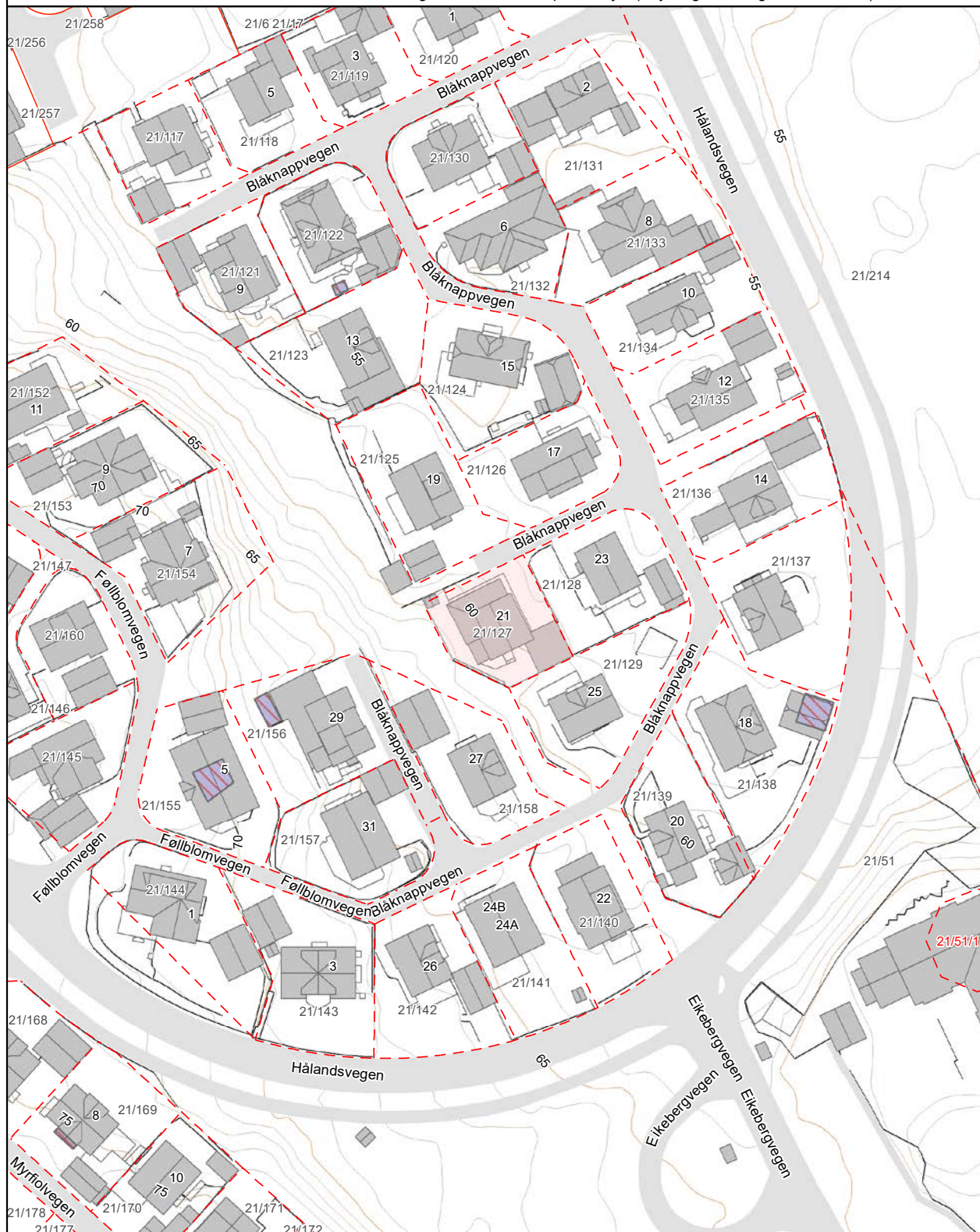
Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart

Sola
kommune



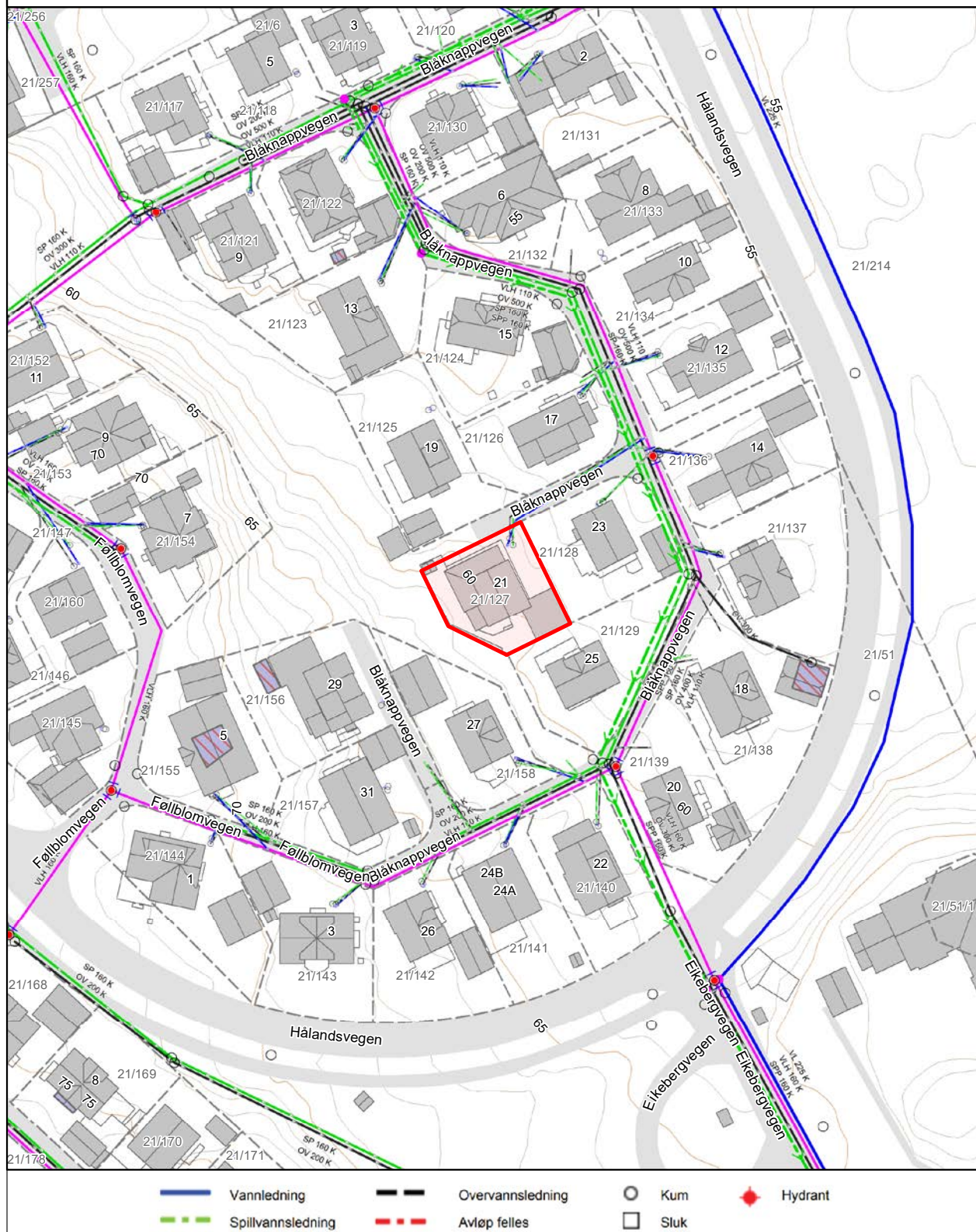
Adresse: Blåknappvegen 21, 4053 RÆGE

Gnr/Bnr: 21/127/0/0

Dato: 2025-10-22

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Blåknappvegen 21, 4053 RÆGE

Gnr/Bnr: 21/127/0/0

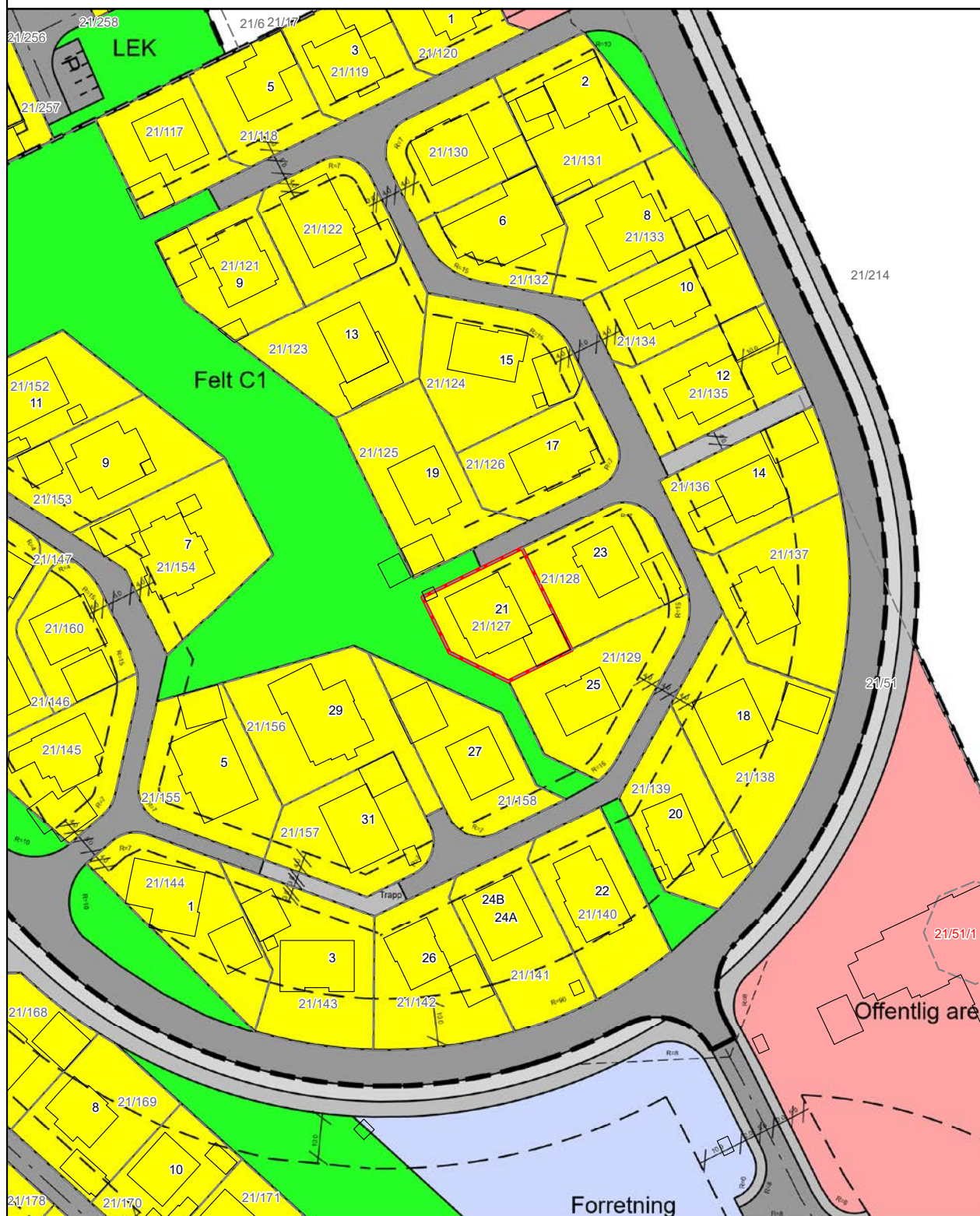
Dato: 2025-10-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0153

Ikrafttredelsesdato: 25.2.1988

Sola
kommune



Kommuneplan

Adresse: Blåknappvegen 21, 4053 RÆGE

Gnr/Bnr: 21/127/0/0

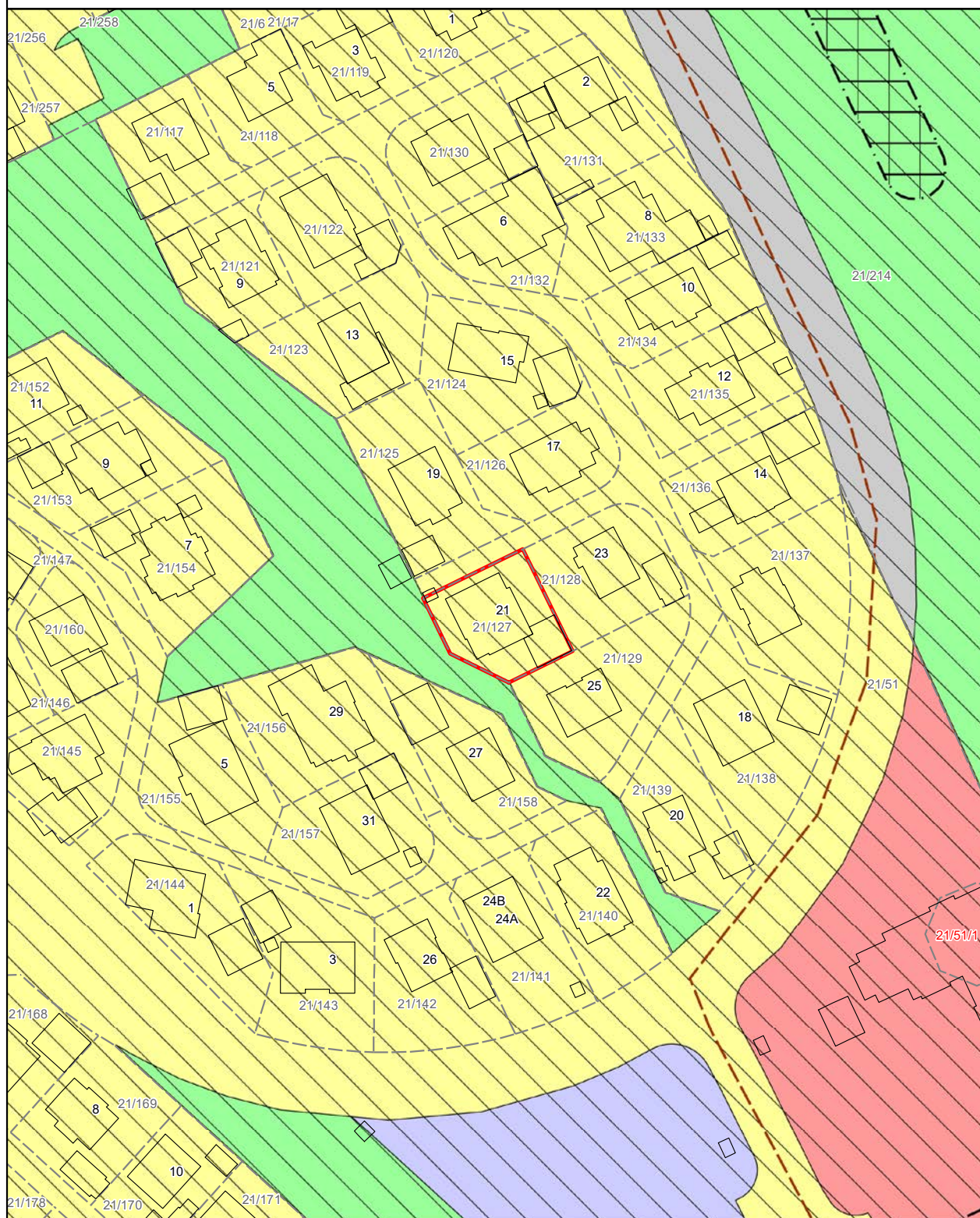
Dato: 2025-10-23

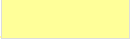
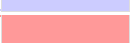
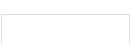
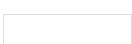
Målestokk: 1:1,000

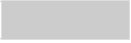
Planident: 202201

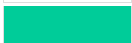
Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023

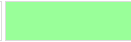
Sola
kommune



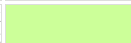
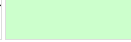
Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

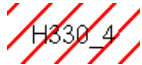
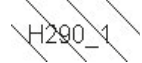
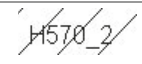
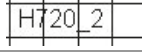
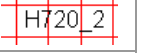
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

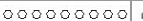
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

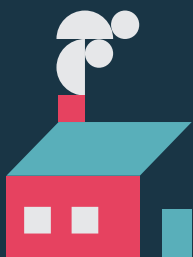
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



Du blir større i en mindre bank

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



Jærsk business er vår business

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



Rask respons og fjåge folk

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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

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



Vi deler overskudd med deg

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåknappvegen 21
4053 RÆGE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre