

**aktiv.**

Skjeraberget 36, 4365 NÆRBØ

**Enebolig med tre soverom,  
to bad og to stuer.  
Garasje og romslig gårdsrom.**



Eiendomsmegler MNEF

## Morten Enåsen

**Mobil** 928 17 085

**E-post** morten.enasen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 490,-  
**Selger:** Grethe Marie Gausland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1996  
**BRA-i/BRA Total** 130/154 kvm  
**Tomtstr.:** 315.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 26, bnr. 809  
**Oppdragsnr.:** 1403240357

# Området er veletablert og populært, og har nærhet til Nærbø sentrum.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Morten Enåsen har gleden av å kunne presentere Skjeraberget 36 for salg.

Enebolig bygget i 1996 med to etasjer, beliggende i blindgate i Skjeraberget på Nærbø.

Verdt å nevne:

- 3 Soverom.
- 2 bad.
- 2 stuer + allrom.
- Gruslagt gårdsrom.
- Terrasse og belegningsstein.
- Parkering i garasje med automatisk portåpner.
- Varmepumpe og vedovn.
- Lyse altibox

Innhold:

- 1.ETG - Hall/gang, bas/vaskerom, stue, kjøkken/allrom.
- 2.ETG - Gang/lek/stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod.

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

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	44
Energiattest .....	77
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 130 m<sup>2</sup>

BRA - e: 24 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 154 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)

2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger.

Terrasse - 20,60 m<sup>2</sup>- TBA

Garasje - 24 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

315.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsrom, terrasse og heller/belegningsstein og diverse planter, busker og trær.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger inne på boligfeltet som heter Skjeraberget. Området er veletablert og populært og har nærhet til Nærbø sentrum. Fra boligen er det gåavstand til blant annet barnehage(Espira) og Bø skole. Ellers kan det nevnes at det er ca. 900-1000m å gå til Togstasjonen på Nærbø.

Til Nærbø sentrum er det ca. 1-1,1 km, og der har du tilgang til blant annet to senter med godt utvalg av butikker og dagligvarebutikker, apotek, legesenter, kollektivtransport, frisører, treningssenter, bensinstasjoner m.m.

Nærbø kan tilby mange fritidsaktiviteter og har blant annet ett flott idrettsanlegg - Nærbø Idrettslag. Idrettslaget tilbyr håndball, fotball, isockey, curling, innebandy, basketball for å nevne noen. Det er også to svømmebasseng på Nærbø - En tilknyttet Nærbø ungdomskole & idrettslaget, og Stampen. For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Til info: Det er for øyeblikket omkjøring grunnet gravearbeid i Opstadvegen. Følg skilting for omkjøring. Gravearbeidet er estimert å være frem til juni 2025.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Eiendommen grenser mot offentlig bebyggelse mot nord.

### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

Info om byggemåte er tatt ut fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

## **Innhold**

1.ETG - Hall/gang, bas/vaskerom, stue, kjøkken/allrom.

2.ETG - Gang/lek/stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod.

Garasje.

## **Standard**

Boligen er bygget i 1996.

God planløsning med store rom og godt innhold, med blant annet totalt tre soverom, to bad + ett vaskerom, to stuer + allrom.

Gjennomgående overflater som laminat på gulv - fliser på våtrom og belegg på vegg.

Ellers er veggene tapetserte og malte, og noe brystningspanel på kjøkken/allrom.

Oppvarming: Vedovn og varmepumpe i stue(1.etg), varmekabler i gulv på gang(1.etg), og begge våtrom.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk på våtrom og på kjøkken. Ellers er det ventiler i vindu og på yttervegg.

### **1.ETG:**

I første etasje har du entré/hall, bad/vaskerom, stue, kjøkken/allrom.

### **KJØKKEN/ALLROM:**

Innredningen på kjøkkenet er i en "L-form" med profilerte eikefronter og laminat benkeplate. Hvitevarene er frittstående og medfølger ikke i handelen.

Kjøkkenrommet er stort og kombineres som kjøkken og allrom. Det vil si at du har god plass til møblering. Nåværende eier har brukt dette rommet som samlingspunktet i boligen med blant annet sofa, tv og tilhørende møblering, samt spisebord.

Ved kjøkkenet har du egen utgang til uteområdet.

### **STUE:**

Stuen er av god størrelse og har gode møbleringsmuligheter. Det er stort skyvedørsfelt som gir rommet naturlig lys og egen utgang til terrasse.

Til oppvarming er det både vedovn og varmepumpe.

### **BAD/VASKEROM:**

Badet er utstyrt med dusj, toalett og servant i innredning. En praktisk sjakt går til badet fra badet i 2.etg.

Vaskerommet er plassert lenger inn i rommet og kan lukkes/skjermes med dør som er plassert mellom rommene.

Gjennomgående fliser på gulv og belegg på vegg.

På vaskerommet er det en praktisk utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

## 2.ETG:

I andre etasje har du tre soverom, en bod, ett bad, gang og "lek" som er en del av gangen som fint kan brukes som stue nr. 2. Ellers kan det nevnes at det er noe ekstra takhøyde som gir loftet ett romsligere inntrykk.

## SOVEROM:

Det er totalt tre soverom i boligen - alle med belegg på gulv og tapetserte vegger.

Soverom 1 - Hovedsoverom. på ca. 11,5 kvm. Med stedbygget garderobe.

Soverom 2 - på ca. 10 kvm.

Soverom 3 - på ca. 10 kvm. Med stedbygget garderobe.

\* størrelsen på rommene er hentet fra de godkjente byggetegningene.

## BAD:

Badet i andre er utstyrt med badekar, toalett, speil m/ lys over og servant i innredningen. Innredningen har god lagringsplass i under-, over- og sideskap.

Fra badet er det sjakt, som tar skittentøyet ned til badet/vaskerommet i første etasje.

Overflatene er med belegg på både gulv og vegg.

## GANG/STUE nr.2:

Du kommer opp til andre etasje og møter det som på plantegning heter "lek", dette kan fint benyttes som stue nr.2.

Mellom soverom 1 og 2 er det en bod for oppbevaring.

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: 15 stk

### Drenering

Drenering fra antatt byggeåret, anbefales spylt/vedlikeholdt med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Ikke synlig fuktsikring på ringmuren, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede

bort overflatevann.

Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.

### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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

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

#### Støttemur

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Stedvis tørke sprekker/avskalling i overflater terrassebord.

Terrassebord er stedvis montert tett, påregnelig med mangelfull avrenning.

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

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

Stedvis noe retningasavvik på platting av betongheller, ingen umiddelbar behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

#### Vinduer og dører

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

-Stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker i rammer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.

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

-Terrassedør nord/øst henger, behov for mindre justering. Skadet låsskinne, sprekke i ramme. Dør anbefales skiftet på sikt.

-Svelling/slitt overflate ytterdør entre.

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

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

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

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse

vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer av enkelte dører, samt smøring beslag/hengsler anbefales.



Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.

#### Yttervegger

Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder.

#### Merknader:

- Noe nedbrytning/tørke sprekker på sider som er utsatt for sol og fuktighet.
- Det er ikke opprettet anbefalt drenerings/luftespalte over enkelte vannbord. Dårlig lufting/drenering øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utlufting bak kledningen.
- Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Sprekk i vannbord tilknyttet ett skiftet vindu på soverom sør/vest.
- Sprekk i vindski sør/vest.

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

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

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

#### Anbefalte tiltak

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Opprette bedre luftning omliggende vannbord, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det synes ikke etablert tilstrekkelig spalter/lekting for lufting på deler av takkonstruksjon, og det er ikke

synlig luftespalter i panelte takutstikk utvendig. Fare for at det oppstår kondens/soppdannelser ved bruksendring av etasjen.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler vindtetting og pakninger. Fare for kondensering ved bruksendring.

#### Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i takkonstruksjonen og panelte takutstikk.

Opprette bedre ventilering av boligen generelt.

Montere isolert loftsluke m/stige.

#### Renner og nedløp

Takrenner og nedløp av plast.

Ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.

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

#### Anbefalte tiltak

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

#### Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere.

#### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

#### Ildsted/Skorstein

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

Sprekk i brannplate i ildsted.

Pipe over tak er ikke tilstrekkelig behandlet, fare for lekkasjer.

Pipevanger er kledd/tildekket, kun 1 1/2 av pipeløp er synlig i 2. etasje.

Riss/krakelering i overgang pipevanger i 2. etasje.

#### Anbefalte tiltak

Montere brannstein i sotluke.

Skifte brannplate i ildsted.

Behandle pipe over tak.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

#### Avløpsrør

Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

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

Merknad:

-Det registreres sen avrenning i servant på bad 2. etasje.

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med

avløp.

#### Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/ etasjeskille.

#### Anbefalte tiltak

Føre isolert kloakkluftning til takhatt.

Rengjøre vannlås på bad 2. etasje.

#### Vannledninger

Vannrør fra opplyst byggeår, ingen spesielle merknader registrert utover stedvis iring på kobberrør, ingen

registrerte lekkasjer.

Merknader:

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Nye lyslister under kjøkkeninnredning montert i 2021, samsvarserklæring ikke fremvist.

Merknader:

-EI-kontroll utført i 2023, dokumentasjon ikke fremvist.

-Feste/etterstramme enkelte koblingsbokser/lokk.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

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

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

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

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

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

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmesentral

Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2011), ingen registrerte eller opplyste avvik.

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

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

Korrodering i utvendiges braketter.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

#### Varmtvannsbereder

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle avvik registrert, tilstand satt iht. alder.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

#### Anbefalte tiltak

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

#### Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu.

Kondensering/avskalling i vinduskarmer, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for

feil som krever utbedring/utskifting.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes tilluftsventiler i yttervegg.

Ventilasjons aggregat har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering på sikt.

Forhold som har fått TG3: 3 stk

Våtrom: 2.etasje - Bad

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

basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar. Fall mindre enn referansenivået.

10-15 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

#### Merknader:

-Svimerker i belegg etter varmekabler.

- Stedvis krakerling i innvendig hjørner.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.
- Manglende håndtak til skapdør, påregnelig med enkelte justeringer av fronter.
- "Treg" avrenning fra servant, påregnelig med rengjøring av vannlås.
- Fall til sluk er mindre enn referansenivået, oppbrett av belegg i dør tilfredsstillende ikke minstekrav på 15 mm.
- Liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

#### Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare behov, men anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Våtrom: 1. etasje - Bad

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

basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkelflis og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 33 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 18 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

#### Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved

oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Krakelering/avskalling våtromstapet i dusjsonen og omliggende servant, fare for lekkasjer ved bruksendring.

-"Bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser ved slukrist. Fliser er stedvis noe ujevn montert.

-Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

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

-Lokal fall til sluk er mindre enn referansenivået, noe vannansamling omliggende

slukrist ved spyling.

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

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

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

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

basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv, sokkel flis og tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukris.l

Ca 18-20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved

oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

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

-Tapet på vegg, ikke tilfredstillende tetthet i våtsone omliggende utslagvask.

-Stedvis riss i fuger, og "bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser.

Fliser er stedvis noe

ujevn montert.

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

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

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler at det monteres waterguard i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

- Byttet to vindu mot vest i 2.etg.
- Byttet skyvedørsfelt mot vest i 1.etg.
- Garasjeport er byttet i 2024 - Det er satt inn en brukt port.
- Malt utvendig i 2023.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse altibox.

#### **Parkering**

Garasje med elektrisk portåpner.  
Ellers er det plass i gårdsrom.

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind - Sparebank 1

#### **Polisenummer**

4946543

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

#### **Diverse**

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

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) bistår hjemmelshaver/selger ved salget.

# Energi

## Oppvarming

1.ETG:

- Vedovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom og gang.

2.ETG:

- Bad.

## Energikarakter

D

## Energifarge

Oransje

## Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

## Kommunale avgifter

Kr 11 469

## Kommunale avgifter år

2024

## Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene utgjorde for år 2024:

1.Termin - Kr 6 112,-

2.Termin - Kr 5 357,-



**Formuesverdi primær**

Kr 897 405

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 410 138

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info formuesverdi**

Formuesverdien gjelder for inntektsåret 2022.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 26, bruksnummer 809 i Hå kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1119/26/809:

27.08.1996 - Dokumentnr: 6083 - Bestemmelse om gjerde - Gjerdeplikt

27.08.1996 - Dokumentnr: 6083 - Best. om vann/kloakkledn.

28.06.1996 - Dokumentnr: 4664 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:26 Bnr:740

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt brukstillatelse datert den 20.12.1996.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.12.1996.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Gjeldende regulering m/bestemmelser:

Plan: Skjeraberget

ID: 1119 988A

Formål: konsentrert småhusbebyggelse.

Vedtatt: 15.12.1994

Gjeldende kommuneplan:

Plan: Kommuneplan

Formål: Boligbebyggelse - Nåværende.

Vedtatt: 10.12.2014

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger - Ikke tidligere enn februar 2025.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

88 490 (Omkostninger totalt)

103 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 578 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 593 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 596 390 (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 88 490

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke inkl. fotopakke

5 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 86 650

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

**Oppdragsansvarlig**

Morten Enåsen

Eiendomsmegler MNEF

morten.enasen@aktiv.no

Tlf: 928 17 085

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

21.11.2024



# Uteområdet

aktiv.







# Velkommen til Skjeraberget 36

Presentert av Morten Enåsen v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

1.ETG - Hall/gang, bas/vaskerom, stue, kjøkken/allrom.





Bad & Vaskerom



Fliser på gulv, belegg på vegg og takplater.



Våtrommet i første etasje er kombinert bad og vaskerom.  
Du har tilgang til vaskerommet via badet, med dør mellom bad og vaskerom.



Stue: Stort skyvedørsfelt hvor du har tilgang til terrasse. Skyvedørsfeltet er byttet i nyere tid.



Det er gjennomgående laminat på gulv, tapetserte vegger og panel i tak. Til oppvarming er det vedovn og varmepumpe.







Allrom/Kjøkken:



Overflatene er gjennomgående laminat på gulv, brytsningspanel på vegg og takplater.





Kjøkkenet



Egen utgang til uteområdet fra kjøkkenet.





Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbar. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2.ETG - Gang/lek/stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod.



Loftstue





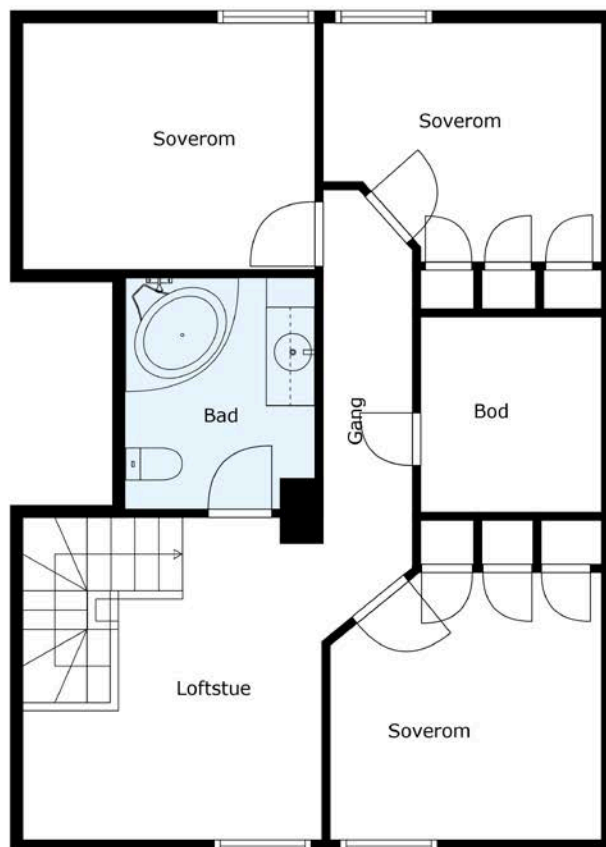








Det er belegg på både gulv og vegg, med panel i tak. Ellers er badet utstyrt med servant i innredning, badekar og toalett. Det er sjakt fra badet og ned til bad/vaskerom i første etasje.



Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbar. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

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

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403240357	
<b>Selger 1 navn</b>	
Per Erga	
<b>Gateadresse</b>	
Skjeraberget 36	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NÆRBØ	4365
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Grethel Marie Gausland
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	98
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	sparebank 1
Polise/avtalenr.	4946543

Document reference: 1403240357

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Erga	3bb90e1fc42e8014b2c6139 d7fc2812865e5ccb5	28.10.2024 16:58:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240357

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



# Skjeraberget 36 4365 NÆRBØ

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1996

BRA: 154 m<sup>2</sup>

BRA-i: 130 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

15

TG-3

3

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25257>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: 2.etasje - Bad

##### Oppsummering

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

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar. Fall mindre enn referansenivået.

10-15 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

##### Merknader:

-Svimerker i belegg etter varmekabler.

-Stedvis krakerling i innvendig hjørner.

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

-Manglende håndtak til skapdør, påregnelig med enkelte justeringer av fronter.

-Fall til sluk er mindre enn referansenivået, oppbrett av belegg i dør tilfredsstillende ikke minstekrav på 15 mm.

Liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

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

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

##### Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare behov, men anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Våtrom: 1. etasje - Bad

### Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.  
Flis på gulv, sokkelflis og våtromstapet på vegg.  
Utstyr: Dusjnise, servant og toalett.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.  
Ca 33 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Ca 18 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

#### Merknader:

- Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Kraclering/avskalling våtromstapet i dusjsonen og omliggende servant, fare for lekkasjer ved bruksendring.
- "Bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser veds slukrist. Fliser er stedvis noe ujevn montert.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.
- Lokal fall til sluk er mindre enn referansenivået, noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
- Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

### Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.  
Flis på gulv, sokkel flis og tapet på vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.  
Mekanisk avtrekk, ok.  
Varmekabler i gulv.  
Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Ca 18-20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

#### Merknader:

- Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.
- Tapet på vegg, ikke tilfredsstillende tetthet i våtsone omliggende utslagsvask.
- Stedvis riss i fuger, og "bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser. Fliser er stedvis noe ujevn montert.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
- Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

### Anbefalte tiltak

Anbefaler at det monteres waterguard i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, anbefales spylt/vedlikeholdt med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig fuktsikring på ringmuren, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Terrenget rundt byggverket skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.

### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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

## Støttemur

### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Stedvis tørke sprekker/avskalling i overflater terrassebord.

Terrassebord er stedvis montert tett, påregnelig med mangelfull avrenning.

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

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

Stedvis noe retningsavvik på platting av betongheller, ingen umiddelbar behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

-Stedvis noe nedbrytning/tørkesprekker i rammer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.

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

-Terrassedør nord/øst henger, behov for mindre justering. Skadet låsskinne, sprekk i ramme. Dør anbefales skiftet på sikt.

-Svelling/slitt overflate ytterdør entre.

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

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer av enkelte dører, samt smøring beslag/hengsler anbefales.

Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder.

Merknader:

- Noe nedbrytning/tørke sprekker på sider som er utsatt for sol og fuktighet.
- Det er ikke opprettet anbefalt drengs/luftespalte over enkelte vannbord. Dårlig lufting/dreng øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utlufting bak kledningen.
- Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Sprekk i vannbord tilknyttet ett skiftet vindu på soverom sør/vest.
- Sprekk i vindski sør/vest.

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Opprette bedre luftning omliggende vannbord, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det synes ikke etablert tilstrekkelig spalter/lekting for lufting på deler av takkonstruksjon, og det er ikke synlig luftespalter i panelte takutstikk utvendig. Fare for at det oppstår kondens/soppdannelser ved bruksendring av etasjen.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler vindtetting og pakninger. Fare for kondensering ved bruksendring.

### Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i takkonstruksjonen og panelte takutstikk.

Opprette bedre ventilering av boligen generelt.

Montere isolert loftsluke m/stige.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast.

Ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.  
Sprekk i brannplate i ildsted.  
Pipe over tak er ikke tilstrekkelig behandlet, fare for lekkasjer.  
Pipevanger er kledd/tildekket, kun 1 1/2 av pipeløp er synlig i 2 etasje.  
Riss/krakelering i overgang pipevanger i 2. etasje.

### Anbefalte tiltak

Montere brannstein i sotluke.  
Skifte brannplate i ildsted.  
Behandle pipe over tak.  
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

#### Merknad:

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.  
Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.  
-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

#### Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Anbefalte tiltak

Føre isolert kloakkluftning til takhatt.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra opplyst byggeår, ingen spesielle merknader registrert utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

#### Merknader:

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

---



## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.

Nye lyslister under kjøkkeninnredning montert i 2021, samsvarserklæring ikke fremvist.

Merknader:

-El-kontroll utført i 2023, dokumentasjon ikke fremvist.

-Feste/etterstramme enkelte koblingsbokser/lokk.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2011), ingen registrerte eller opplyste avvik.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Korrodering i utvendiges braketter.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig service av anlegget.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle avvik registrert, tilstand satt iht. alder.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu.

Kondensering/avskalling i vinduskarmer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes tilluftsventiler i yttervegg.

Ventilasjons aggregat har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering på sikt.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.11.2024

Rapportdato  
21.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: **Grethe Marie Gausland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

**DUO** TAKST AS  
Rogaland



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Skjeraberget 36, 4365 Nærbø**

Kommunenr:	<b>1119</b>	Gårdsnr:	<b>26</b>	Bruksnr:	<b>809</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	<b>1996 - lht. eiendomsverdi</b>						
Boligtype:	<b>Enebolig</b>						

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende tre paneler.  
Tre bjelkelag mellom etasjer.  
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	75	0	0	21
2. etasje	55	55	0	0	0
Garasje	24	0	24	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>154</b>	<b>130</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	74	1	Entre/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken/tv-stue. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	55	51	4	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	24	0	24		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>154</b>	<b>125</b>	<b>29</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger.

Terrasse - 20,60 m<sup>2</sup>- TBA

Garasje - 24 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Drenering fra antatt byggeåret, anbefales spylt/vedlikeholdt med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Ikke synlig fuktsikring på ringmuren, varierende praksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terreng omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann. Iht NVE ligger boligen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. 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.</p>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av ringmur.</p>	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Ingen umiddelbar behov for tiltak.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Stedvis tørke sprekker/avskalling i overflater terrassebord. Terrassebord er stedvis montert tett, påregnelig med mangelfull avrenning. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Stedvis noe retningsavvik på platting av betongheller, ingen umiddelbar behov for tiltak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling må påregnes.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2. etasje Vindu på soverom sør/vest skiftet i 2024. 1. etasje Glass i terrassedør sørvest skiftet i 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

- Stedvis noe nedbryting/tørkesprekker i rammer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.
- Terrassedør nord/øst henger, behov for mindre justering. Skadet låsskinne, sprekk i ramme. Dør anbefales skiftet på sikt.
- Svelling/slitt overflate ytterdør entre.

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

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

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer av enkelte dører, samt smøring beslag/hengsler anbefales.

Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning opplyst malt i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Utvendig kledning fra byggeåret, god stand iht. alder.

Merknader:

- Noe nedbrytning/tørke sprekker på sider som er utsatt for sol og fuktighet.
- Det er ikke opprettet anbefalt drengs/luftespalte over enkelte vannbord. Dårlig lufting/drens øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utlufting bak kledningen.
- Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Sprekk i vannbord tilknyttet ett skiftet vindu på soverom sør/vest.
- Sprekk i vindski sør/vest.

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

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlige rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Opprette bedre luftning omliggende vannbord, montere/supplere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

**6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

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

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Det synes ikke etablert tilstrekkelig spalter/lekting for lufting på deler av takkonstruksjon, og det er ikke synlig luftespalter i panelte takutstikk utvendig. Fare for at det oppstår kondens/soppdannelse ved bruksendring av etasjen.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler vindtetting og pakninger. Fare for kondensering ved bruksendring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Opprette luftespalter i takkonstruksjonen og panelte takutstikk.

Opprette bedre ventilering av boligen generelt.

Montere isolert loftsluke m/stige.

**6.8 Renner og nedløp**

Type	Plast
------	-------



Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Takrenner og nedløp av plast. Ingen spesielle merknader registrert, tilstand satt iht. alder.</p> <p>Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen spesielle merknader registrert. Merknader ift. luftning kommentert under loft konstruksjon.</p>	

## 6.10 Taktekking

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

**Oppsummering av takteking****TG-1**

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

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

**6.11 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-2**

Det er ikke montert snøfangere.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

**6.12 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Enkel nivellering:

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på +- 10 mm på total planhet gulv ved stikkmålinger i etasjer.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

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

Merknader overflater

-Toppdekker hovedsakelig fra byggeåret, stedvis noe spenninger, gliper og brukslitasje registrert, påregnelig normalt iht. alder.

-Stedvis riss i plateskjøter over dører, stedvis krakelering i innvendig tapetserte vegg hjørner. Tg:2.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.  
Sprekk i brannplate i ildsted.  
Pipe over tak er ikke tilstrekkelig behandlet, fare for lekkasjer.  
Pipevanger er kledd/tildekket, kun 1 1/2 av pipeløp er synlig i 2 etasje.  
Riss/krakelering i overgang pipevanger i 2. etasje.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere brannstein i sotluke.  
Skifte brannplate i ildsted.  
Behandle pipe over tak.  
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.  
Merknad:  
-Enkelte fronter må påregnes justert.  
-Fugeslipp i overgang benkeplate/vegg.

## Generell info:

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

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

**6.15 Lovlighet**

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

**6.16 Trapp**

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
<p>Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, god stand iht. alder.          Stedvis noe brukslitasje i trinn.          Håndløpere har behov for etterstramming.</p>	

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.          Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Merknad:          -Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.          -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ledningsnett          Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Føre isolert kloakkluftning til takhatt.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør fra opplyst byggeår, ingen spesielle merknader registrert utover stedvis iring på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. Merknader:  Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.  Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.  
Nye lyslister under kjøkkeninnredning montert i 2021, samsvarserklæring ikke fremvist.  
Merknader:  
-EI-kontroll utført i 2023, dokumentasjon ikke fremvist.  
-Feste/etterstramme enkelte koblingsbokser/lokk.

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Seneste service utført i 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

**Oppsummering av varmesentral****TG-2**

Varmepumpe luft til luft (produksjonsår 2011), ingen registrerte eller opplyste avvik.  
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.  
Korrodering i utvendiges braketter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig service av anlegget.

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod under trapp.

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996, antatt.	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Ingen spesielle avvik registrert, tilstand satt iht. alder.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig for øvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu. Kondensering/avskalling i vinduskammer, dette skyldes for liten utskifting av inneluften. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Anbefaler at det opprettes tilluftsventiler i yttervegg. Ventilasjons aggregat har overstegte forventet levetid, påregnelig med oppgradering på sikt.</p>	



## 6.23 Våtrom: 2.etasje - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar. Fall mindre enn referansenivået.

10-15 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Merknader:

-Svimerker i belegg etter varmekabler.

-Stedvis krakerling i innvendig hjørner.

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

-Manglende håndtak til skapdør, påregnelig med enkelte justeringer av fronter.

-Fall til sluk er mindre enn referansenivået, oppbrett av belegg i dør tilfredsstillende ikke minstekrav på 15 mm.

Liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

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

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

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

### Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare behov, men anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.24 Våtrom: 1. etasje - Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

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

Flis på gulv, sokkelflis og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 33 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 18 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Krakelering/avskalling våtromstapet i dusjsonen og omliggende servant, fare for lekkasjer ved bruksendring.

-"Bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser ved slukrist. Fliser er stedvis noe ujevn montert.

-Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

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

-Lokal fall til sluk er mindre enn referansenivået, noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

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

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

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.25 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Flis på gulv, sokkel flis og tapet på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin og utslagsvask.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukris.I

Ca 18-20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran i dørterskler, eller i sluk, trolig er det benyttet primer som var normal ved oppførings tidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

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

-Tapet på vegg, ikke tilfredsstillende tetthet i våtsone omliggende utslagsvask.

-Stedvis riss i fuger, og "bom" manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser. Fliser er stedvis noe ujevn montert.

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

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

-Dør til våtrom mangler tilluftspalte.

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

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler at det monteres waterguard i påvente av en oppgradering.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.26 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert trehvit utførelse.

Overflater og låskasser i god stand iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

- Enkelte dører henger og tar i terskel/karm, påregnelig med mindre justeringer.

- Skyvedør kjøkken tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering av dør og hank.

## 6.27 Øvrig: Garasje - 24 m2

#### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Aluminiums port m/port åpner.(antatt montert i 2017)

#### Merknader:

- Råte/nedbrytning i nedre del av brystning tilknyttet ytterdør.
- Vannmerker på bakside av kledning samt veggplater ved port.
- Korrodering i skinne til port.
- Stag er ikke ipusset.

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

## 6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

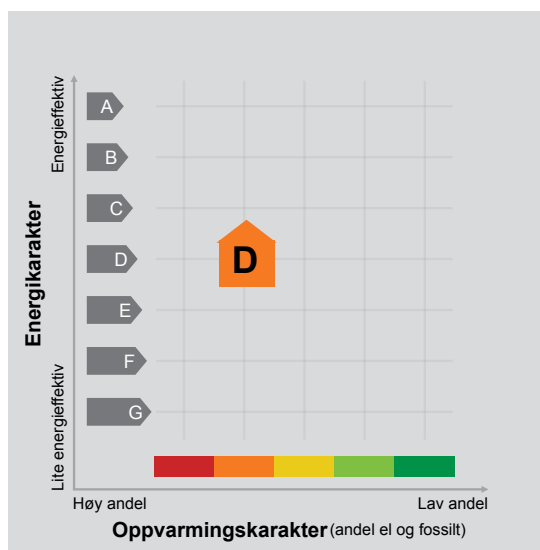
## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Skjeraberget 36
Postnummer	4365
Sted	NÆRBØ
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	809
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15491426
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-52773
Dato	21.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



14.06.95

ENEBOELIG FOR : BENTE HAUGSTAD OG PER ERGA  
TOMT NR 5  
SKJERABERGET, NÆRBØ  
MÅL 1:50  
SANDNES 4/5-96 REV 10/5-96

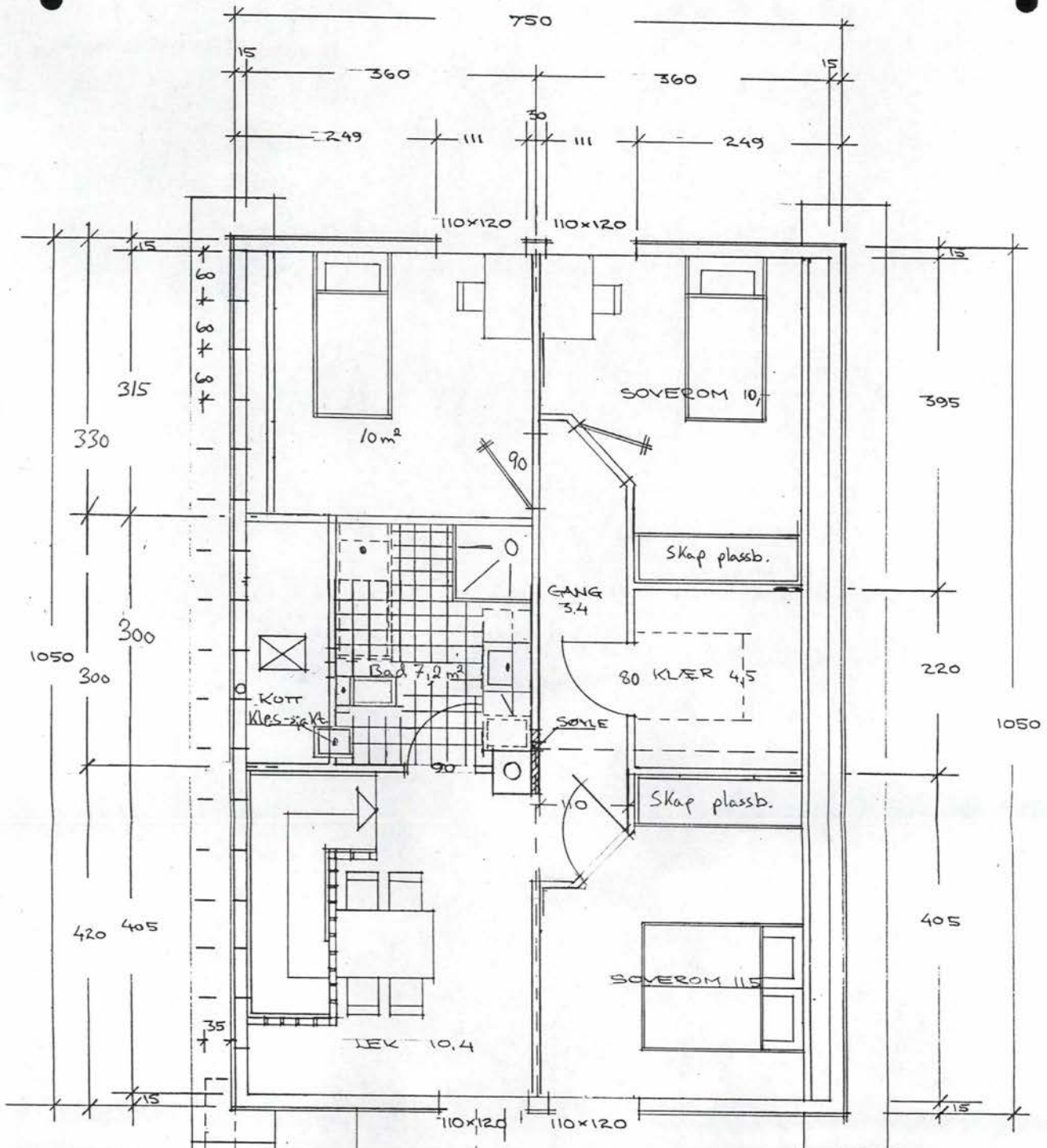
MESTERHUS

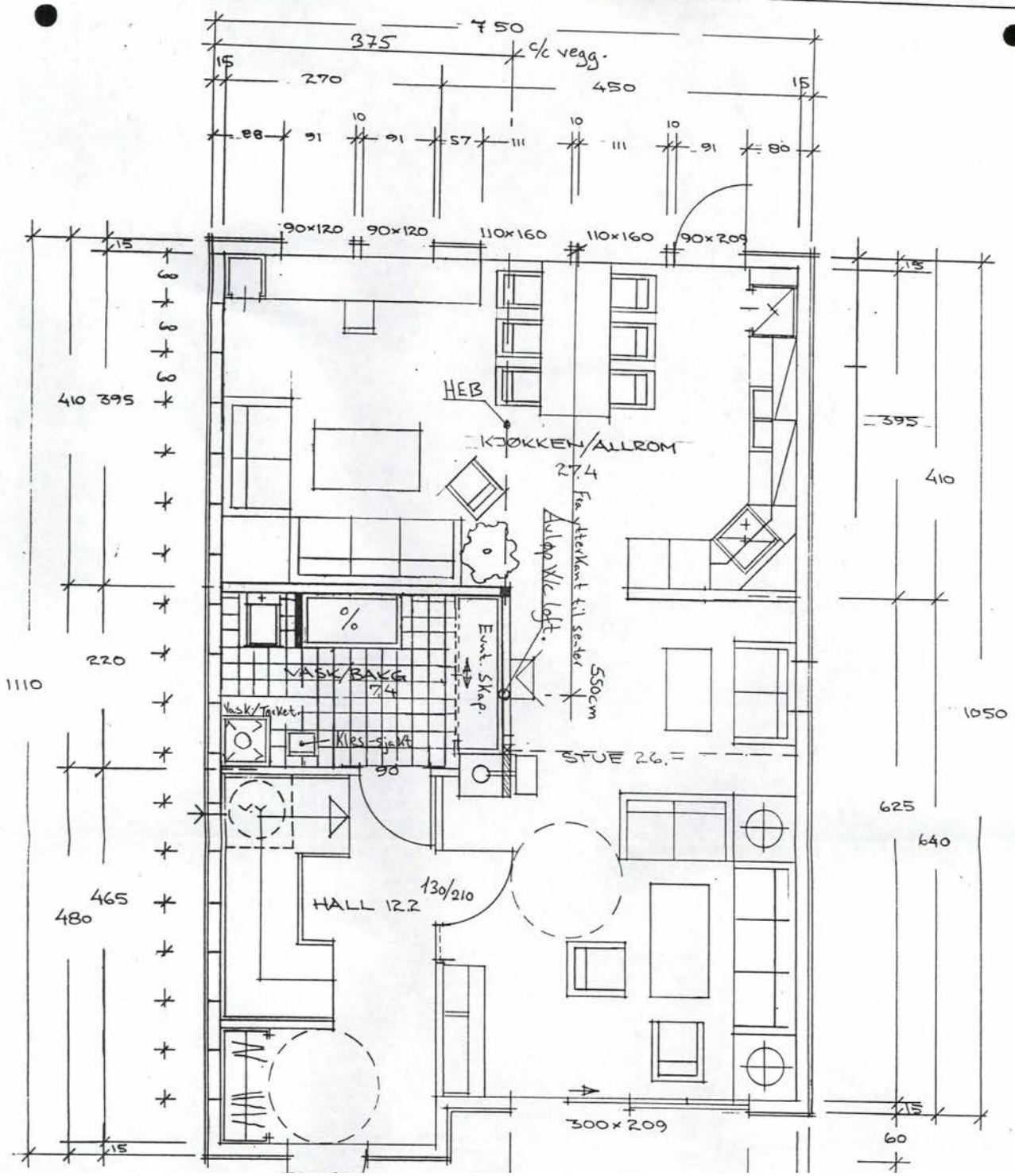


**SI BYGG A/S**

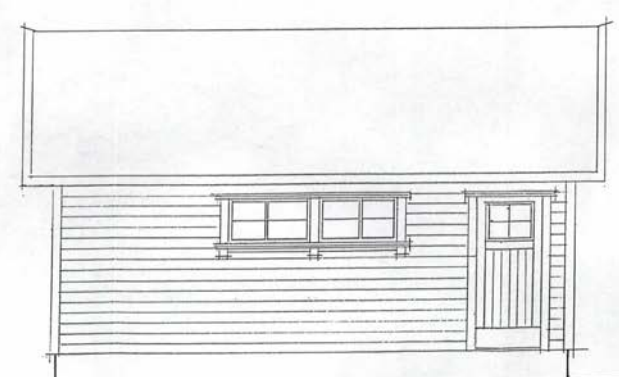
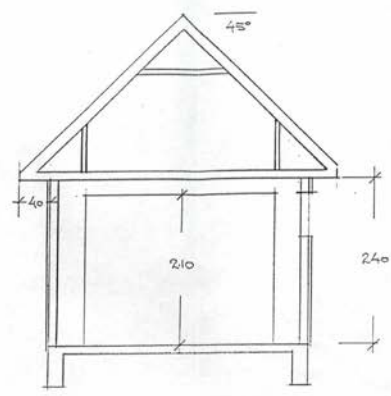
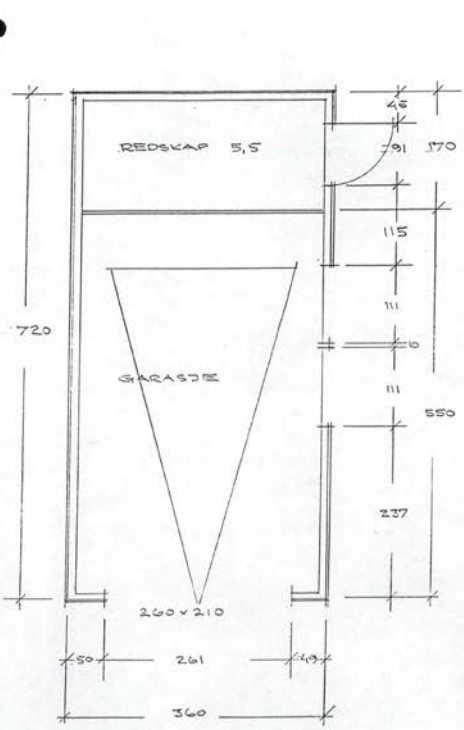
SKRETTING &  
INGEBRETHSEN

4360 Varhaug Tlf./fax: 51 43 04 95









Date: 14.06.96

GARASJE FOR : Bente Havgstad og Per Erga  
 TOMT NR : 5  
 SKJERABERGET, NERBØ  
 MÅL 1:50 SANDNES 19/3-96

MESTERHUS  
**SIBYGG A/S**  
 SKRETTING &  
 INGEBRETHSEN  
 4360 Varhaug Tlf./fax: 51 43 04 95





**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR SKJERABERGET, NÆRBØ**  
Godkjent 15. desember 1994

**Mindre vesentlig reguleringsendring godkjent av Bygningsrådet 16.12.1998, sak 171/98**

**Mindre endring for eiendommen gnr. 26, bnr. 660 godkjent av Utvalg for tekniske saker og næring  
28.02.2012, sak 028/12**

**Endring vedtatt 12.04.21 – revisjon B**

**§ 1**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen og bygningsutformingen være som angitt på planen og i disse bestemmelsene.

**OMRÅDE FOR ENEBOLIGBEBYGGELSE**

**§ 2**

Boligene tillates oppført i en etasje pluss loftetasje og skal i hovedtrekkene plasseres som vist på planen.

**§ 3**

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 27 og 43 grader. Møneretningen skal være i husets lengderetning.

**§ 4**

På tomter som etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det oppføres en mindre tilleggsleilighet.

**§ 5**

For hver familieleilighet kreves det på egen tomt plass for dobbel garasje på max. 40 m<sup>2</sup> pluss 2 biloppstillingsplasser. Tilsvarende krav for småleilighet er plass for enkel garasje og en biloppstillingsplass. Plassering av garasjer og oppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset selv om garasje ikke skal bygges samtidig.



**Plan 988-A**

**OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE**

**§ 6**

Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer med saltak eller pulttak.

**§ 7**

Søknad om byggetillatelse skal omfatte hele eller naturlige deler av hvert delfelt etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

**§ 8**

Garasjer og parkeringsplasser kan oppføres som fellesanlegg. For hver leilighet skal det vises plass for en garasje og en biloppstillingsplass.

**OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE**

**§ 9**

Det gamle gardstunet og vegen inn har historiske og miljømessige verdier. Bygningene i tunet skal bevares og en istandsetting skje etter prinsippene for istandsetting av verneverdige hus.

Maksimal % BYA = 40%

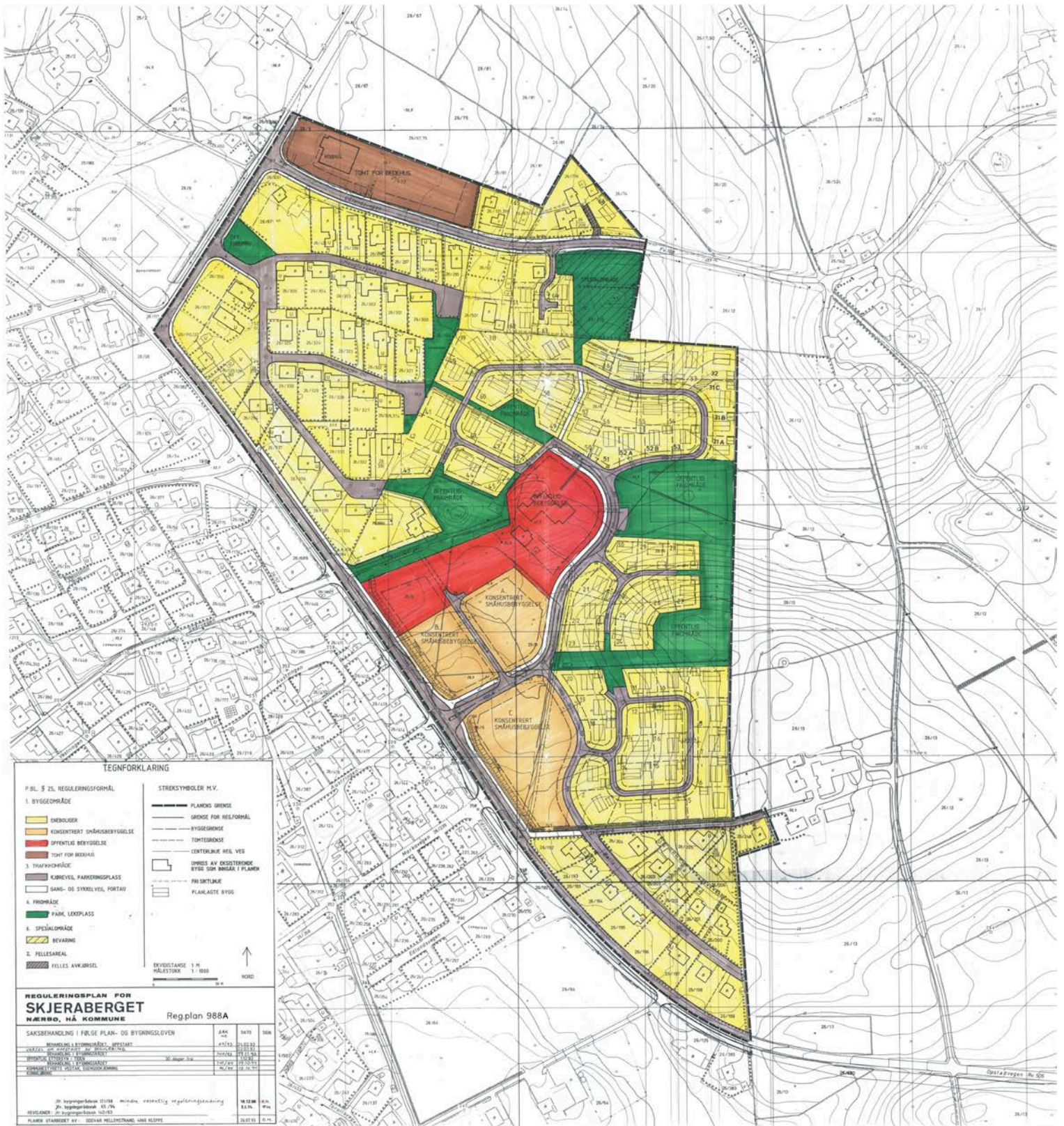
**GENERELT**

**§ 10**

Bygningsrådet kan innenfor rammene plan- og bygningsloven setter etter begrunnet søknad, gjøre unntak fra planen og disse bestemmelsene.

**§ 11**

Innenfor de viste frisisiktsoner skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.



**TEGNFORKLARING**

- P.B.L. § 21. REGULERINGSPORML**
- 1. BYGGEMÅTE**
- ENEBOLSER
  - KONSENTRERT SMÅHUSBYGGELSE
  - OPENTILGJEBBYGGELSE
  - TOMT FOR BEDELAG
- 2. TRAFIKKFORHOLD**
- KURVEVEG, PARKERINGSPASS
  - GÅNG- OG SYKKELVEG, PORTAUL
- 3. FRIOMRÅDE**
- PARK, LEDEPASS
  - BEVARING
- 4. FELLESAREAL**
- FELLES AVKJØRSEL
- STREKSYMBOLER M.V.**
- PLANENS GRENSE
  - GRENSE FOR REFORMÅL
  - BYGGEGRENSE
  - TOMTEGRENSE
  - CENTERLINJE REL. VEG
  - OMRÅD AV ØKOSTYRNING BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
  - FRI SKILTILKNE
  - PLANKARET BYGG
- ØYDDESTÅKSE 1 M  
MÅLESTOKK 1 : 800
- ↑  
NORD

**REGULERINGSPLAN FOR SKJERABERGET**  
Hærbø, Hå kommune  
Reg.plan 988A

SAKSBEHANDLING I FØLSE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		ÅAK	SAK	BEH
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	1/27/23	1/27/23	1/27/23	1/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	2/27/23	2/27/23	2/27/23	2/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	3/27/23	3/27/23	3/27/23	3/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	4/27/23	4/27/23	4/27/23	4/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	5/27/23	5/27/23	5/27/23	5/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	6/27/23	6/27/23	6/27/23	6/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	7/27/23	7/27/23	7/27/23	7/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	8/27/23	8/27/23	8/27/23	8/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	9/27/23	9/27/23	9/27/23	9/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	10/27/23	10/27/23	10/27/23	10/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	11/27/23	11/27/23	11/27/23	11/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	12/27/23	12/27/23	12/27/23	12/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	13/27/23	13/27/23	13/27/23	13/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	14/27/23	14/27/23	14/27/23	14/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	15/27/23	15/27/23	15/27/23	15/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	16/27/23	16/27/23	16/27/23	16/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	17/27/23	17/27/23	17/27/23	17/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	18/27/23	18/27/23	18/27/23	18/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	19/27/23	19/27/23	19/27/23	19/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	20/27/23	20/27/23	20/27/23	20/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	21/27/23	21/27/23	21/27/23	21/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	22/27/23	22/27/23	22/27/23	22/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	23/27/23	23/27/23	23/27/23	23/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	24/27/23	24/27/23	24/27/23	24/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	25/27/23	25/27/23	25/27/23	25/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	26/27/23	26/27/23	26/27/23	26/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	27/27/23	27/27/23	27/27/23	27/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	28/27/23	28/27/23	28/27/23	28/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	29/27/23	29/27/23	29/27/23	29/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	30/27/23	30/27/23	30/27/23	30/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	31/27/23	31/27/23	31/27/23	31/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	32/27/23	32/27/23	32/27/23	32/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	33/27/23	33/27/23	33/27/23	33/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	34/27/23	34/27/23	34/27/23	34/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	35/27/23	35/27/23	35/27/23	35/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	36/27/23	36/27/23	36/27/23	36/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	37/27/23	37/27/23	37/27/23	37/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	38/27/23	38/27/23	38/27/23	38/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	39/27/23	39/27/23	39/27/23	39/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	40/27/23	40/27/23	40/27/23	40/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	41/27/23	41/27/23	41/27/23	41/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	42/27/23	42/27/23	42/27/23	42/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	43/27/23	43/27/23	43/27/23	43/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	44/27/23	44/27/23	44/27/23	44/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	45/27/23	45/27/23	45/27/23	45/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	46/27/23	46/27/23	46/27/23	46/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	47/27/23	47/27/23	47/27/23	47/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	48/27/23	48/27/23	48/27/23	48/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	49/27/23	49/27/23	49/27/23	49/27/23
BEHANDLING I BYGGESAKSBEHANDLING	50/27/23	50/27/23	50/27/23	50/27/23



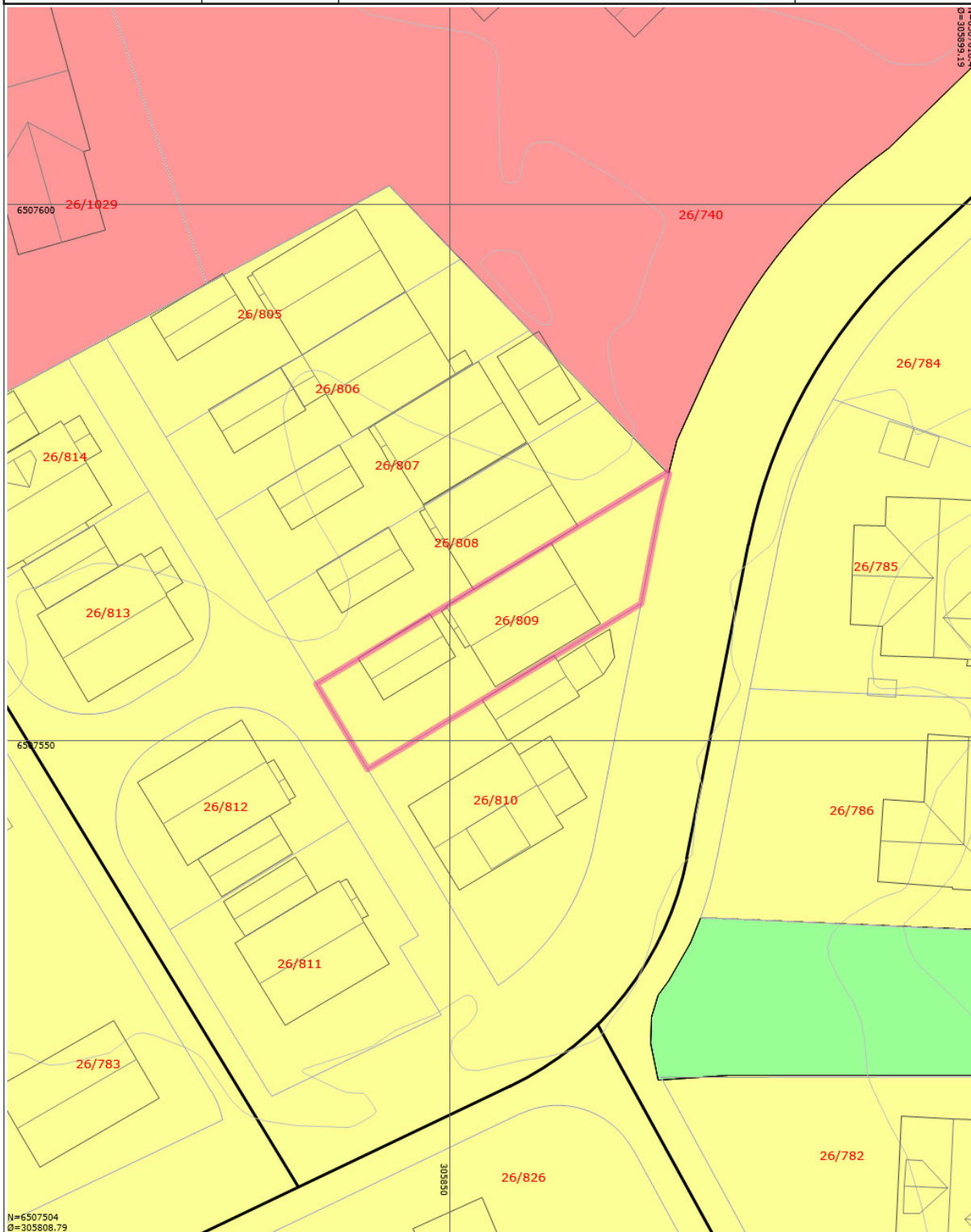
Hå kommune

# Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 809	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjeraberget 36 4365 NÆRBØ			
Annen info:				



Målestokk  
1:500



# Nabolagsprofil

Skjeraberget 36 - Nabolaget Bø - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚆 Nærbø stasjon Linje L5	13 min 🚶 0.9 km
🚆 Nærbø stasjon Linje 57	13 min 🚶 1 km
✈ Stavanger Sola	40 min 🚗

## Skoler

Bø skule (1-10 kl.) 469 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Motland skule (1-7 kl.) 372 elever, 26 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 331 elever, 26 klasser	16 min 🚶 1.1 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 26 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 🚗 10.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Hå Kommune Vålandsvegen	11 min 🚶
🚗 Hå Kommune Jadarvegen 5	14 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

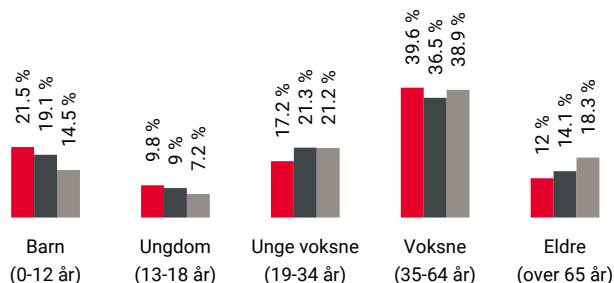
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Bø	655	238
🟤 Nærbø	7 533	3 047
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Skjeaberget barnehage (1-5 år) 75 barn	0.1 km
Bjorhaug barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 🚶 0.5 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Kiwi Nærbø	10 min 🚶
Coop Mega Nærbø Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

## Sport

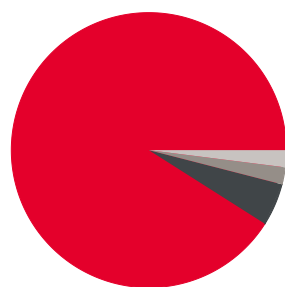
⚽ Bø skule 12 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

⚽ Nærbø ungdomsskule 16 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km

🏊 Jæren Sportssenter 15 min 🚶

🏊 Gymmen 18 min 🚶

## Boligmasse



■ 91% enebolig  
■ 5% rekkehus  
■ 2% blokk  
■ 2% annet

«Barnevennlig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

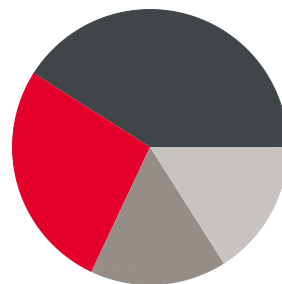


## Varer/Tjenester

📦 AMFI Nærbø 16 min 🚶

📦 Nærbø Apotek 16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 41% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

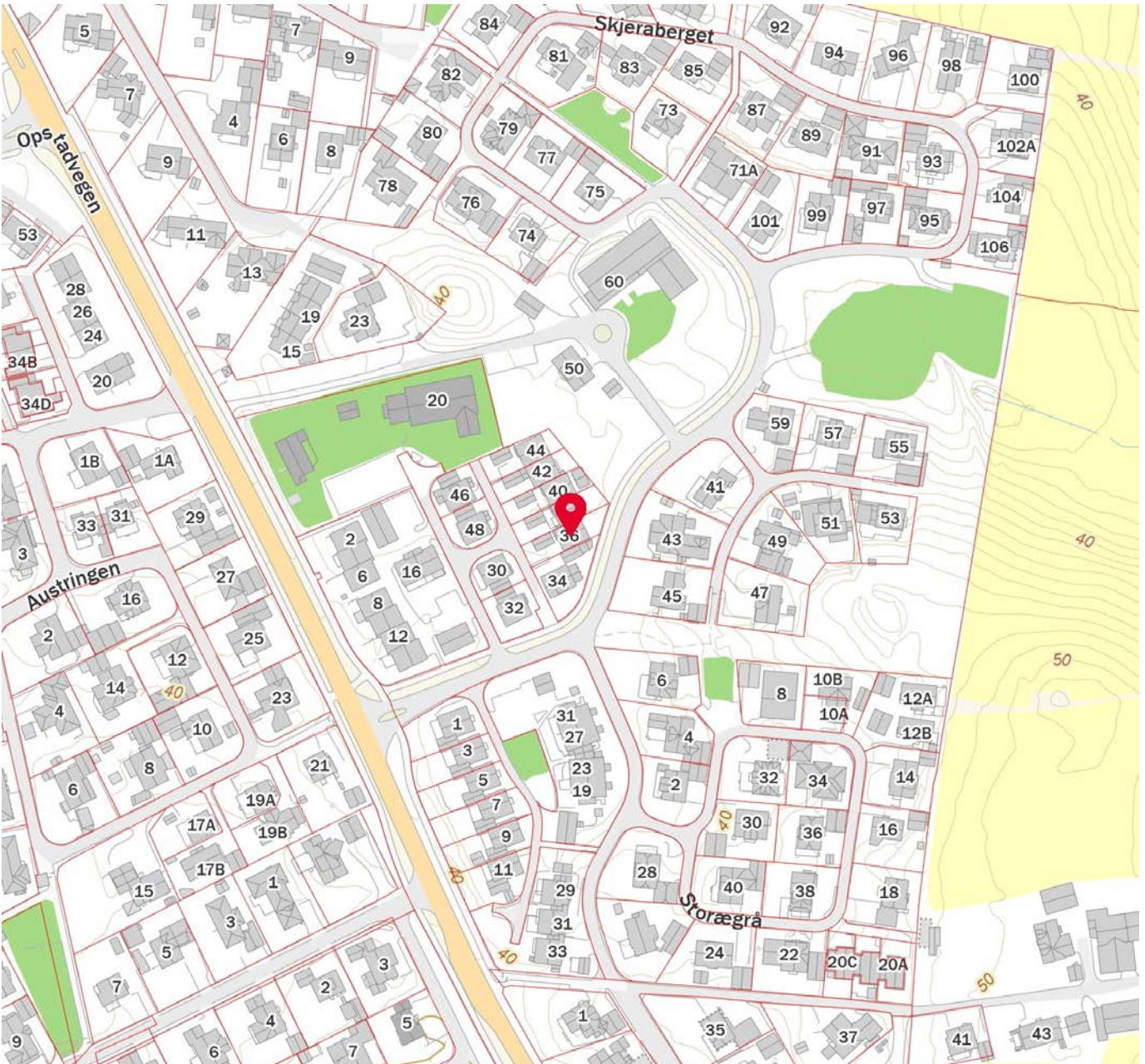
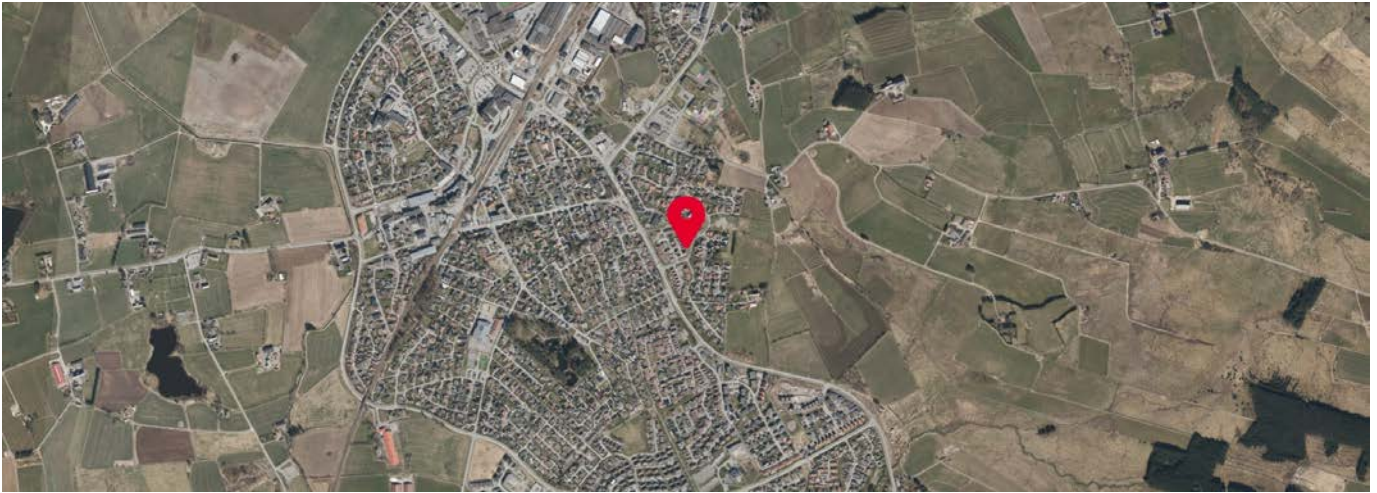



0% 43%

■ Bø  
■ Nærbø  
■ Norge

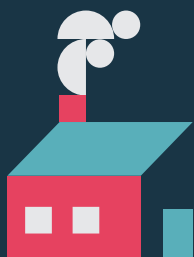
## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skjeraberget 36  
4365 NÆRBØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Morten EnåsenTelefon: 928 17 085  
E-post: morten.enasen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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