

aktiv.



Bygdaveien 151, 4333 OLTEDAL

**Oltedal - frittliggende enebolig -
3 soverom - garasje**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Eirik Johnsen

Mobil 954 45 904

E-post eirik.johnsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 350 000,-
Omkostn.:	Kr 59 990,-
Total ink omk.:	Kr 2 409 990,-
Hjemmelshaver:	Tom Vatland
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2002
BRA-i/BRA Total:	120/175 m ²
Tomtstr.:	615 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 14, bnr. 314
Oppdragsnr.:	1403230446

Oltedal - frittliggende enebolig - 3 soverom - garasje

Vi har gleden av å presentere Bygdaveien 151 - en kjekk, liten enebolig i idylliske Oltedal. Gode planløsninger, romslig stue med utgang til terrasse, praktisk kjøkken med god skaplass og 3 soverom. Har du behov for et ekstra soverom er dette mulig å innrede i 1. etasje. Skjermet hage og garasje med bod. Kort vei til butikk, skole, barnehage, idrettsplass og flotte turområder og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Her kan du glede deg til å utforske det vakre området denne plassen har å tilby.

Boligen er i normal stand iht. alder, men bærer preg av noe manglende vedlikehold i senere tid. Det gjenstår enda en del arbeider for ferdigstilling av 2. etasje.

Inneholder:

1. etasje: Entré/gang, Bod, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken

Loft: Gang, 3 soverom, Uinnredet rom

Garasje, bod og uthus



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Tilstandsrapport	36
Energiattest	72
Nabolagsprofil	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 175 m²

TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré/gang, Bod, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang , 3 soverom, Uinnredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse

Garasje

BRA-e: 40 m²

Bod

BRA-e: 10 m²

Uthus

BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

615.4 m²

Tomtebeskrivelse

Gruslagt gårdsrom og opparbeidet hage mot sør og vest.

Beliggenhet

Boligen har en kjekk beliggenhet i Oltedal. Nærhet til butikk, lekeplasser, idrettsanlegg, og bussholdeplass. Gangavstand til barnehage, barne- og ungdomskole. Fra Oltedal er det ca. 15 minutters kjøretur til Ålgård og 25 minutter til Sandnes.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Torbjørn Madland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast.

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

Takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, Bod, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken

Loft: Gang, 3 soverom, Uinnredet rom

Garasje m/bod (40 kvm).

Bod (10 kvm)

Uthus (5 kvm)

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG - TAKTEKKING

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales rengjøring av mose fra takstein.

UTVENDIG - NEDLØP OG BESLAG

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner er ikke tilkoplest nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.
- Takrenne og nedløpsrør bør koples sammen.

UTVENDIG - VEGGKONSTRUKSJON

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tettet tilstrekkelig mot mus rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne klatre opp i hjørnebokser hvor den finner veien inn i konstruksjonen via takkasse og loft.
- Utvendig kledning har generelt mye malingslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør tettes mot mus rundt utvendige hjørner.
- Utvendig kledning bør skrapes og males/overflatebehandles på ny.

UTVENDIG - VINDUER

Vurdering av avvik:

- Utvendige vinduskarmer har avflass av maling flere steder.
- Utvendig sprosse er løs til stuevindu.

Konsekvens/tiltak:

- Utvendige karmen og glasslister bør skrapes og males/overflatebehandles.
- Sprosse til stuevindu bør festes.

UTVENDIG - DØRER

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag i underkant terrassedør.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres beslag under terrassedør.

INNVENDIG - OVERFLATER

Vurdering av avvik:

- Gliper i laminatskjøter i gang og stue.
- Vegger i gang og soverom på loft mangler overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak:

- For å oppnå TG1 må laminat i stue og gang utbedres.
- Vegger på loft bør overflatebehandles.

INNVENDIG - RADON

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

INNVENDIG - 1 ETASJE - VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Mekanisk avtrekk

Ikke funksjonstestet da boligen ikke hadde strøm på befaringdagen.

1 ETASJE - BAD - SLUK MEMBRAN OG TETTESJIKT

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.

Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1 ETASJE - BAD - SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Riss/sprekk i servant i innredning.
- Det ble på befaringdagen påvist lekkasje fra vrider i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak:

- For å oppnå TG1 må servant i innredning skiftes.
- Lekkasje fra vrider i dusjkabinett må utbedres.

Mekanisk avtrekk.

Ikke funksjonstestet da boligen ikke hadde strøm på befaringdagen.

1 ETASJE - KJØKKEN - OVERFLATER OG INNREDNING

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

1 ETASJE - KJØKKEN - AVTREKK

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1 ETASJE - KJØKKEN - AVLØPSRØR

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom. Ventilasjon er ikke funksjonstestet da boligen var uten strøm på befaringdagen.

VARMTVANNSTANK

Vurdering av avvik:

- Lekkasje fra ventil i topp av bereder.

Konsekvens/tiltak:

- Lekkasje fra ventil må utbedres.

TOMTEFORHOLD - DRENERING

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TERRENGFORHOLD

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

- Eiendommen er beliggende i et område med aktsomhetsgrad for flom iht. temakart flom fra NVE.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forhold som har fått TG3:

TEKNISKE INSTALLASJONER - VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.

- Det ble på befaringdagen satt trykk på vann etter samtale med eier. Det ble da registrert lyder som tyder på lekkasje i vegg eller under sokkel bak kjøkkeninnredning. Dette må undersøkes ytterligere.

- Lekkasje fra rør/hovedinntak i vaskerom.

Konsekvens/tiltak:

- Rørøpplagg bør gjennomgås av fagmann/rørlegger. Lekkasje i området rundt kjøkken må lokaliseres og utbedres.

- Lekkasje fra hovedkrane i vaskerom må tettes. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i de 2 registrert avvik, og større kostnader kan forekomme hvis omfanget er større enn hva som er lokalisert.

ELEKTRISK ANLEGG

Med grunnlag i manglende samsvarserklæring samt noe løse stikk kontakter anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i kontroll av anlegget, og det gjøres oppmerksom på at utvidet kontroll kan avdekke avvik som fører til økte kostnader.

BRANNTEKSNISKE FORHOLD

Alder på slokkingsapparat er ukjent da dette ikke er stemplet, og det tas utgangspunkt i at apparatet er fra byggeåret. Det anbefales innkjøp og utplassering av nytt.

I etterkant av utarbeidelse av tilstandsrapport har saksøkte (eier av bolig) engasjert Lima Rør for følgende arbeid som er utført:
"Skiftet blandeventil og stigerør på vvb, plagget dusjkabinett, skiftet vaskekar batteri, skiftet kjøkkenbatteri og ny pakning til oppvaskmaskin slangen. alt skiftet grunnet lekkasjer. tilbakeslag til oppvaskmaskin må byttes". Sjekklisterapport datert 05.06.2024 er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje med plass til en bil, samt biloppstillingsplasser i gårdsrom.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

33266623

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 oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 090 000

Kommunale avgifter

Kr 23 779

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feieavgift og eiendomsskatt (inkl. i opplyste kom. avg.). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 2 062

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2062,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 780 302

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 965 148

Formuesverdi sekundær år

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 314 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/14/314:

14.09.2000 - Dokumentnr: 8960 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

07.04.1995 - Dokumentnr: 2808 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1122 Gnr:14 Bnr:220

Areal 614.4 m²,

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 25.04.2002. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende arbeider som gjenstår:

"Ferdigmeldingsskjema fra rørlegger

Kommunen skal utstede ferdigattest når ovennevnte mangel er rettet.

Ved montering av ildsted skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Kontrollskjema innsendes til Sandnes Brannvesen."

Det er ikke dokumentert at ovennevnte forhold er utbedret og kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Takoverbygg på terrasse og 2 stk. boder oppført på eiendommen foreligger det ikke godkjente tegninger på og er således ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Kommuneplaner:

Id: 202101

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.09.2023

Delarealer: Delareal 615 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 615 m

KPHensynsonenavn: H320_1

KPFare: Flomfare

Reguleringsplaner:

Id: 19870002

Navn: Del av Moen, Nedre Oltedal

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 20.06.1988

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/850/Bestemmelser19870002.pdf>

Delarealer: Delareal 615 m

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Ovennevnte planbestemmelser fås ved henvendelse 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

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

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

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

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

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

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

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så

sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

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

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

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtagelse.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

58 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 350 000,00))

59 990,- (Omkostninger totalt)

2 409 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 59 990

Betalingsbetingelser

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

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

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Dette er et tvangssalg og boligkjøperforsikring kan derfor ikke tegnes.

Meglere vederlag

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

Ansvarlig megler

Eirik Johnsen

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

eirik.johnsen@aktiv.no

Tlf: 954 45 904

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

26.08.2024





















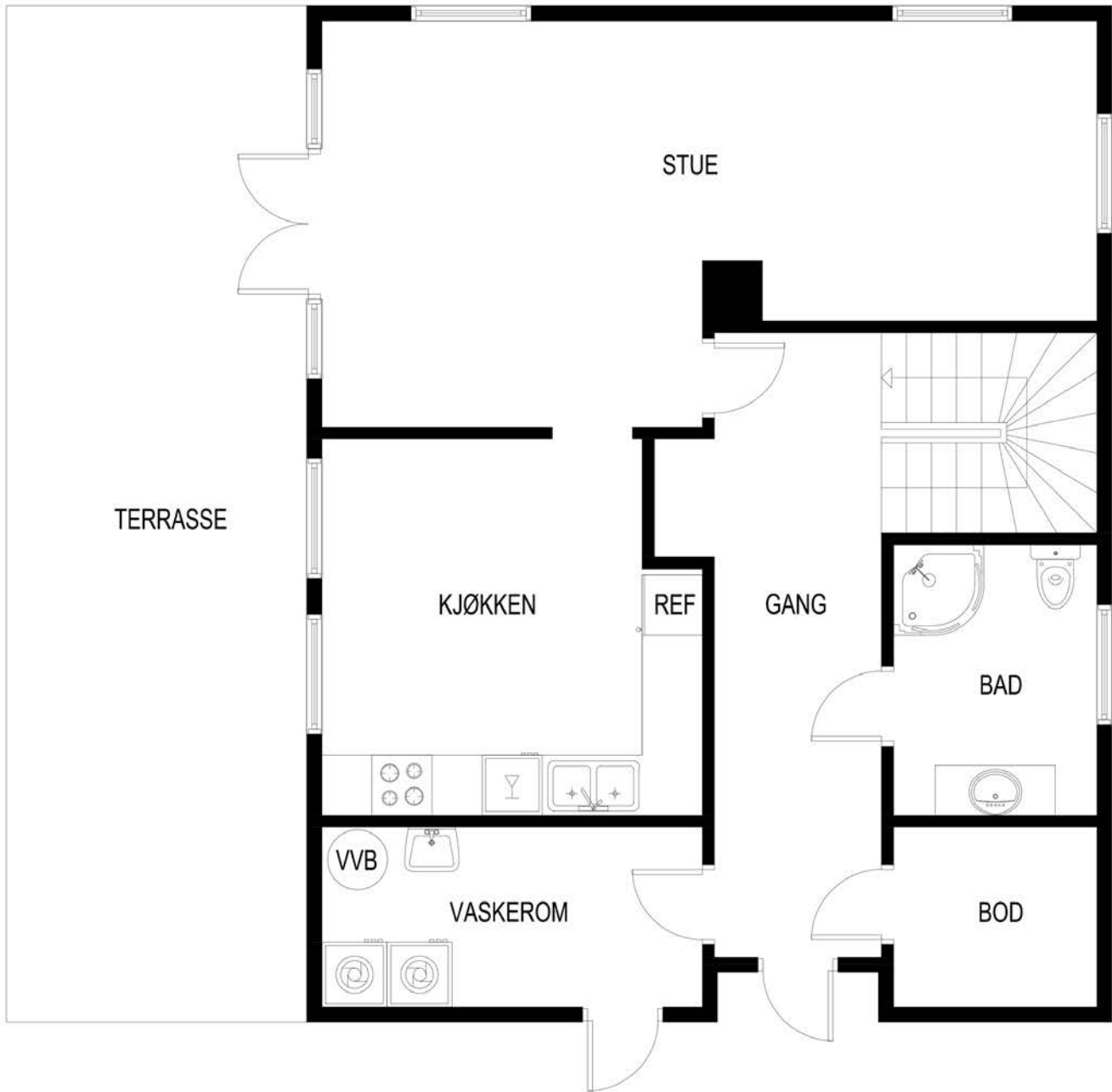


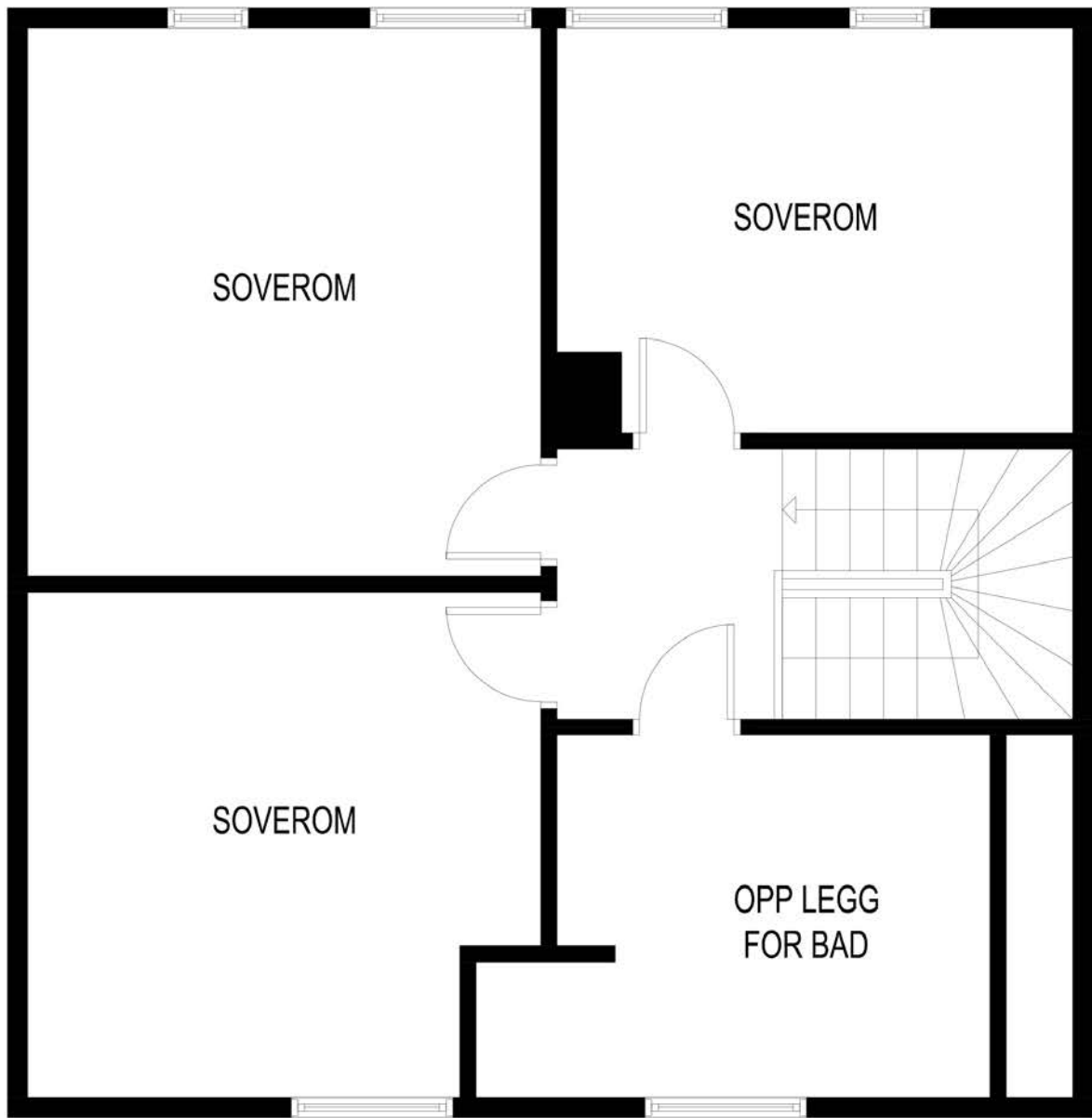












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bygdaveien 151, 4333 OLTEDAL

🏠 GJESDAL kommune

gnr. 14, bnr. 314

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 21.05.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 11348-1748

Referansenummer: CH9776

Autorisert foretak: A-Tax AS

Vår ref: 20242417



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

Norsk takst

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



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

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

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

A-Tax AS

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



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2002 som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, men bærer preg av noe manglende vedlikehold i senere tid.
Det gjenstår enda en del arbeider for ferdigstilling av 2.etasje.
Tilstandgrader er gitt med grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon/utførelse og avvik registrert.
Det ble på befaringdagen påvist lekkasjer ifm. trykksetting av vannrør: Dette må undersøkes ytterligere og utbedres umiddelbart.
Da boligen var uten strøm på befaringdagen er det flere forhold om ikke er sjekket. Dette gjelder blant annet ventilasjonsanlegg.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassegulv i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv.
Tapet på vegger og trepaneler i tak.
Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre mellom etasjene.
Boligen har elementpipe.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Vinylbelegg på gulv.
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.
Avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/elveavsetning iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng, med gruslagt innkjørsel samt hage og terrasse omliggende boligen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Kilde: Gjesdal Kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Vaskerom i 1.etasje er omtalt som bod på tegninger.

Bad i 2.etasje er ikke innredet og fremkommer som uinnredet rom i rapporten.

Garasje

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

Rominndeling i garasje avviker fra tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetillatelse eller tegninger for bygningen.

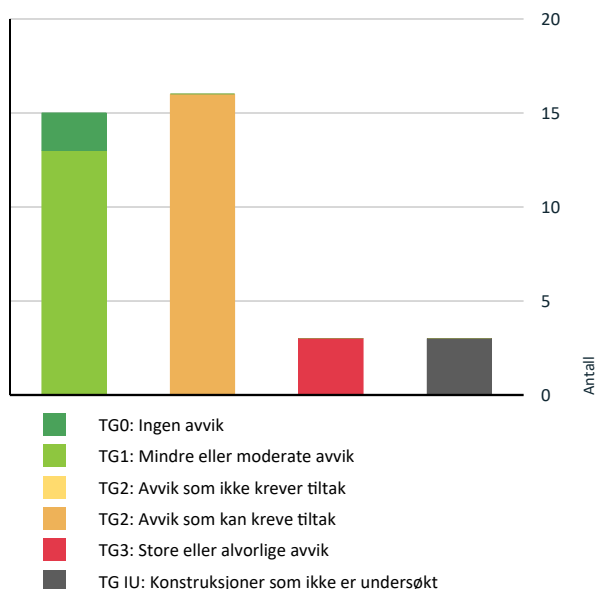
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetillatelse eller tegninger for bygningen.

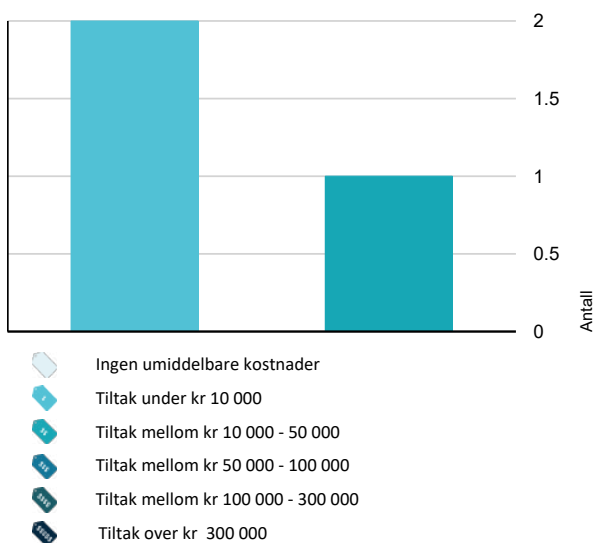
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#)
- [Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon](#)
- [Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon](#)
- [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Takteking](#)
- [Utvendig > Nedløp og beslag](#)
- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#)
- [Utvendig > Vinduer](#)
- [Utvendig > Dører](#)
- [Innvendig > Overflater](#)
- [Innvendig > Radon](#)
- [Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#)
- [Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#)
- [Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#)
- [Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges
eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales rengjøring av mose fra takstein.



Taktekking har noe mosedannelser i overflater.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er ikke tilkoplede nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Takrenne og nedløpsrør bør koples sammen.



Det er ikke montert snøfangere på tak.



Takrenne og nedløp er ikke sammenkoplede.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tettet tilstrekkelig mot mus rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne klatre opp i hjørnebokser hvor den finner veien inn i konstruksjonen via takkasse og loft. Utvendig kledning har generelt mye malingslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes mot mus rundt utvendige hjørner.

Utvendig kledning bør skrapes og males/overflatebehandles på ny.



Utvendig kledning har malingslitasje i overflater.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i tre, delvis besiktiget fra loft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige vinduskarmer har avflass av maling flere steder.
Utvendig sprosse er løs til stuevindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige karmer og glasslister bør skrapes og males/overflatebehandles.
Sprosse til stuevindu bør festes.



Utvendige karmer har avflass av maling flere steder.



Løs utvendig sprosse til stuevindu.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag i underkant terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag under terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasegulv i tre.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat på gulv.
Tapet på vegger og trepaneler i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gliper i laminatskjøter i gang og stue.
Vegger i gang og soverom på loft mangler overflatebehandling.

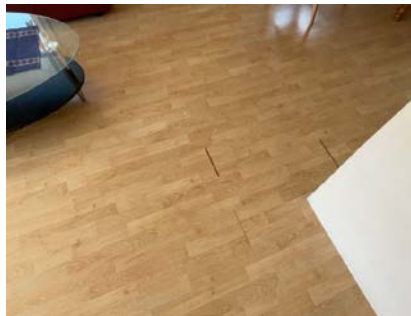
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må laminat i stue og gang utbedres.
Vegger på loft bør overflatebehandles.



Gliper i laminatskjøter i gang.



Gliper i laminatskjøter i stue.

Tilstandsrapport



Bygningsplater/gipsplater på loft mangler overflatebehandling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

Ikke funksjonstestet da boligen ikke hadde strøm på befaringsdagen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og kjøkken, uten at det er avdekket unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra vaskerom mot kjøkken.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromstapet på vegger er forbigått sin forventede levetid. Våtromstapet har begrenset levetid og må jevnlig vurderes opp mot tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i gulv under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss/sprekk i servant i innredning. Det ble på befaringsdagen påvist lekkasje fra vrider i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

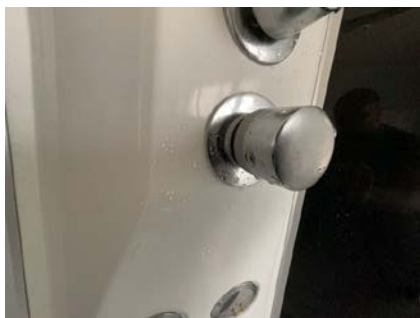
- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må servant i innredning skiftes. Lekkasje fra vrider i dusjkabinett må utbedres.



Riss/sprekk i servant i innredning.

Tilstandsrapport



Det ble på befaringdagen påvist lekkasje fra vrider i dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

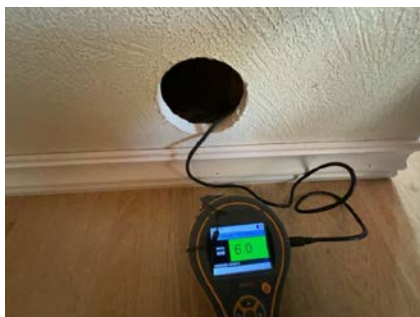
TG 1U Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Ikke funksjonstestet da boligen ikke hadde strøm på befaringdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg ved trapp i gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det var ikke montert kjøkkenventilator på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



Kjøkkenventilator var fjernet på befaringdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besikket i fordelerskap for vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.

Det ble på befaringdagen satt trykk på vann etter samtale med eier. Det ble da registrert lyder som tyder på lekkasje i vegg eller under sokkel bak kjøkkeninnredning. Dette må undersøkes ytterligere.

Lekkasje fra rør/hovedinntak i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørøpplagg bør gjennomgås av fagmann/rørlegger. Lekkasje i området rundt kjøkkenet må lokaliseres og utbedres.

Lekkasje fra hovedkrane i vaskerom må tettes. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i de 2 registrerte avvik, og større kostnader kan forekomme hvis omfanget er større enn hva som er lokalisert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det var på befaringdagen vann i kjøkkenskap og drypping under sokkel når det ble satt trykk på vannrør.



Det er registrert drypplekkasje fra hovedkrane i vaskerom.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1U Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom. Ventilasjon er ikke funksjonstestet da boligen var uten strøm på befaringdagen.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lekkasje fra ventil i topp av bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje fra ventil må utbedres.



Det er påvist lekkasje fra ventil i topp av bereder.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
20
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med grunnlag i manglende samsvarserklæring samt noe løse stikk kontakter anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i kontroll av anlegget, og det gjøres oppmerksom på at utvidet kontroll kan avdekke avvik som fører til økte kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løse stikk kontakt i himling stue.



Sikringsskap.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Alder på slukkingsapparat er ukjent da dette ikke er stemplet, og det tas utgangspunkt i at apparatet er fra byggeåret. Det anbefales innkjøp og utplassering av nytt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/elveavsetning iht. geologiske kart fra NGU.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt gulv.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng, med gruslagt innkjørsel samt hage og terrasse omliggende boligen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen er beliggende i et område med aktsomhetsgrad for flom iht. temakart flom fra NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Flomkart fra NVE.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Gjesdal Kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/oppbevaring.

Byggeår

2015

Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Standard

Normal enkel standard som fra byggeåret.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold iht. alder.

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre, tekket med betongtakstein.
2 leddporter i tre.

En garasjeport var defekt/løs på befaringdagen.

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring.

Byggeår**Kommentar**

Byggeåret er ikke kjent.

Standard

Normal enkel standard som fra byggeåret.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold iht. alder.

Beskrivelse

Bod oppført med trebjelkelag på kubber.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre, tekket med asfaltshingel.

Bod er kun besiktiget utvendig da den var låst på befaringdagen.
Det mangler et hjørnebord på bygningen.

Uthus

**Anvendelse**

Oppbevaring.

Byggeår**Kommentar**

Byggeåret er ikke opplyst.

Standard

Normal enkel standard som fra byggeåret.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold iht. alder.

Beskrivelse

Uthus oppført med tregulv på blokker.
Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	72			72	32		72
Loft	48			48			48
SUM	120				32		120
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bod , Vaskerom , Bad , Stue , Kjøkken		
Loft	Gang , 3 soverom , Uinnredet rom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom i 1.etasje er omtalt som bod på tegninger.

Bad i 2.etasje er ikke innredet og fremkommer som uinnredet rom i rapporten.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		40		40			40
SUM		40					40

SUM BRA 40

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling i garasje avviker fra tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		10		10			10
SUM		10					10
SUM BRA	10						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bygningen er oppmålt på utside da den var låst på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetillatelse eller tegninger for bygningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		5		5			5
SUM		5					5
SUM BRA	5						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Deler av bygningen har ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggetillatelse eller tegninger for bygningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	11
Garasje	0	40
Bod	0	10
Uthus	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2024	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	14	314		0	615.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bygdaveien 151

Hjemmelshaver

Vatland Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Oltedal i Gjesdal Kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
87 080	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet.	Finnes ikke	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse	21.05.2024	Oversendt fra megler.	Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	21.05.2024	Oversendt fra megler.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	21.05.2024	Oversendt fra megler.	Gjennomgått	0	Nei
Meglers opplysninger	10.05.2024	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått	0	Nei
Eiers opplysninger	21.05.2024	Opplysninger gitt pr. telefon.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	10.05.2024	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått	0	Nei
NGU.no	29.05.2024	Geologiske kart på nett.	Gjennomgått	0	Nei
NVE.no	29.05.2024	Temakart på nett.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON


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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH9776>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Service - sjekkliste

Firmainformasjon		Kundeinformasjon	
Navn LIMA RØR AS	 Lima Rør <small>Din lokale rørlegger på Algård</small>	Kundenr. 1040	Navn Vatland, Tom
Organisasjonsnummer 981353633		Email	Telefon 48506043
Email klima@limaror.no	Telefon 51 61 83 63	Adresse Bygdavien 151	Postnr. 4333
Adresse Opstadveien 2	Postnr. 4331	Poststed OLTEDAL	Land Norge
Poststed ALGÅRD	Land		
Prosjektinformasjon			
Prosjektnr. 1748	Startdato 22.05.2024	Sluttdato	
Navn Serviceordre 34965	Beskrivelse Serviceordre 34965 - Rep lekk		

Sikker-jobb-analyse. Hvordan er sikkerheten ved utførelse av jobben.

Grønn
 Gul
 Rød

Utarbeidet. Dato/Sign. 23.03.2023 Knut Lima	Godkj. Dato/Sign. 02.08.2023 Knut Lima	Gyldig fra. Dato/Sign. 02.08.2023 Knut Lima
---	--	---

Bilde / (tekst) før jobb.

skiftet blendeventil og stigerør på vvb, plugget dusjkabinett, skiftet vaskekar batteri, skiftet kjøkkenbatteri og ny pakning til oppvaskmaskin slangen. alt skiftet grunnet lekkasjer. tilbakeslag til oppvaskmaskin må byttes



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:16



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:52



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:23



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:08



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:20:05



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:39

Utarbeidet. Dato/Sign.
23.03.2023 | Knut Lima

Godkj. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

Gyldig fra. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:46



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:32



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:59

Utarbeidet. Dato/Sign.
23.03.2023 | Knut Lima

Godkj. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

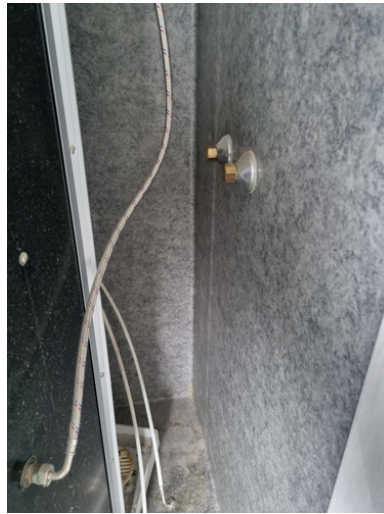
Gyldig fra. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

Bilde / (tekst) etter utført jobb.

ok



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:37:54



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:32:46



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:32:39



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:55:22



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:32:32

Utarbeidet. Dato/Sign.
23.03.2023 | Knut Lima

Godkj. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

Gyldig fra. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

Signatur

Signert av: CAMILLA JOHANSEN Dato: 05.06.2024

Utarbeidet. Dato/Sign. 23.03.2023 Knut Lima	Godkj. Dato/Sign. 02.08.2023 Knut Lima	Gyldig fra. Dato/Sign. 02.08.2023 Knut Lima
---	--	---

Service - sjekkliste

Firmainformasjon		Kundeinformasjon	
Navn LIMA RØR AS	 Lima Rør <small>Din lokale rørlegger på Algård</small>	Kundenr. 1040	Navn Vatland, Tom
Organisasjonsnummer 981353633		Email	Telefon 48506043
Email klima@limaror.no	Telefon 51 61 83 63	Adresse Bygdavien 151	Postnr. 4333
Adresse Opstadveien 2	Postnr. 4331	Poststed OLTEDAL	Land Norge
Poststed ALGÅRD	Land		
Prosjektinformasjon			
Prosjektnr. 1748	Startdato 22.05.2024	Sluttdato	
Navn Serviceordre 34965	Beskrivelse Serviceordre 34965 - Rep lekk		

Sikker-jobb-analyse. Hvordan er sikkerheten ved utførelse av jobben.

Grønn
 Gul
 Rød

Utarbeidet. Dato/Sign. 23.03.2023 Knut Lima	Godkj. Dato/Sign. 02.08.2023 Knut Lima	Gyldig fra. Dato/Sign. 02.08.2023 Knut Lima
---	--	---

Bilde / (tekst) før jobb.

skiftet blendeventil og stigerør på vvb, plugget dusjkabinett, skiftet vaskekar batteri, skiftet kjøkkenbatteri og ny pakning til oppvaskmaskin slangen. alt skiftet grunnet lekkasjer. tilbakeslag til oppvaskmaskin må byttes



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:16



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:52



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:23



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:08



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:20:05



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:39

Utarbeidet. Dato/Sign.
23.03.2023 | Knut Lima

Godkj. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

Gyldig fra. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:46



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:32



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:19:59

Utarbeidet. Dato/Sign.
23.03.2023 | Knut Lima

Godkj. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

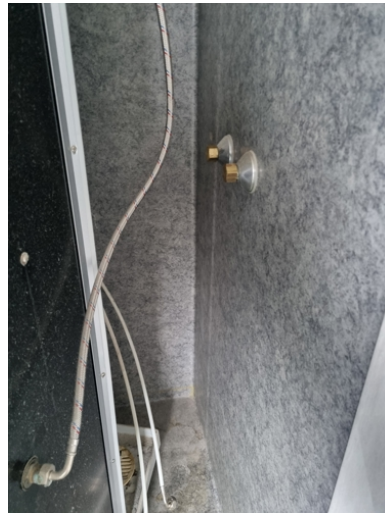
Gyldig fra. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

Bilde / (tekst) etter utført jobb.

ok



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:37:54



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:32:46



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:32:39



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:55:22



Beskrivelse:
Lagt til: 05.06.2024 08:32:32

Utarbeidet. Dato/Sign.
23.03.2023 | Knut Lima

Godkj. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

Gyldig fra. Dato/Sign.
02.08.2023 | Knut Lima

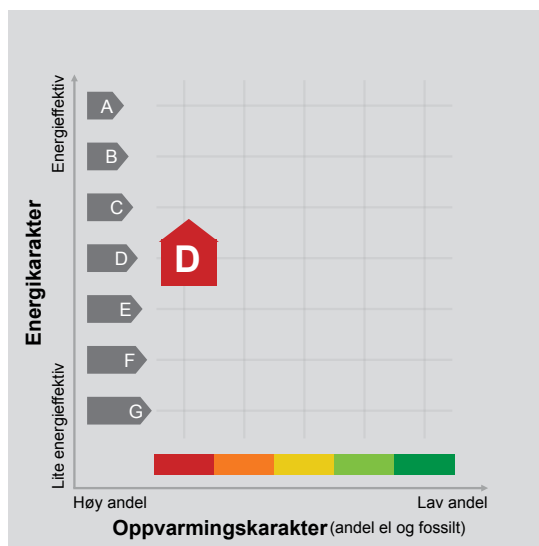
Signatur

Signert av: CAMILLA JOHANSEN Dato: 05.06.2024

Utarbeidet. Dato/Sign. 23.03.2023 Knut Lima	Godkj. Dato/Sign. 02.08.2023 Knut Lima	Gyldig fra. Dato/Sign. 02.08.2023 Knut Lima
---	--	---

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdaveien 151
Postnummer	4333
Sted	OLTEDAL
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16663646
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c55c8449-ed54-4944-af20-0675669ed0fd
Dato	29.05.2024
Innmeldt av	TORBJØRN MADLAND



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdaveien 151
Postnummer: 4333
Sted: OLTEDAL
Kommune: Gjesdal
Bolignummer: H0101
Dato: 29.05.2024 20:34:18
Energimerkenummer: c55c8449-ed54-4944-af20-0675669ed0fd

Kommunennummer: 1122
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 314
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16663646

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér inneterperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



GJESDAL KOMMUNE
TJENESTEOMRÅDE AREAL-, NATURRESSURS- OG MILJØFORVALTNING

Fjogstad-hus AS

Strandgt 21
4307 SANDNES

Saknr. 2001/000230

Arkiv Gnr/Bnr 14/314

Dato 25.04.2002

Deres dato

Deres ref.

Vår saksbehandler Synnøve Kristoffersen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendom/byggested:	Gnr. 14 bnr. 314, Bygdaveien 151, Oltedal
Ansvarlig søker:	Fjogstad -Hus AS
Ansvarlig samordner:	Fjogstad -Hus AS
Bygningens art:	Bolig
Konstruksjon:	Betong og bindingsverk i tre

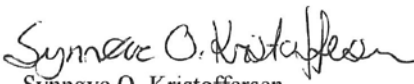
I henhold til anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 22.04.02 samt mottatt kontrollerklæring og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles midlertidig brukstillatelse for bolig på gnr. 14 bnr. 314, Bygdaveien 151, Oltedal.

Følgende arbeider gjenstår:

Ferdigmeldingsskjema fra rørlegger

- Kommunen skal utstede ferdigattest når ovennevnte mangel er rettet.
- Ved montering av ildsted skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Kontrollskjema innsendes til Sandnes Brannvesen.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE


Synnøve O. Kristoffersen

Avd.ing

Kopi til: Tom Vatland, 4330 Oltedal

Sig. Halvorsen as, Bedriftsveien 14, 4391 Sandnes

Postadresse Gjesdal Kommune Rettedalen 1 4330 Ålgård	E-postadresse postmottak@gjesdal.kommune.no Telefon 51611100 Telefaks 51618956	Tjenesteområde areal-, naturressurs- og miljøforvaltning Rettedalen 1, 4330 Ålgård Telefon 5161 1100 Telefaks 5161 8956 Besøksadresse Storahuset	Bankkonto 5413.05.84880 Foretaksregisteret 964978573
--	---	---	---



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 10.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bygdaveien 151, 4333 OLTEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	Delareal 615 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 615 m ² KPHensynsonenavn H320_1 KPFare Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19870002
Navn	Del av Moen, Nedre Oltedal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/850/Bestemmelser%2019870002.pdf
Delarealer	Delareal 615 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



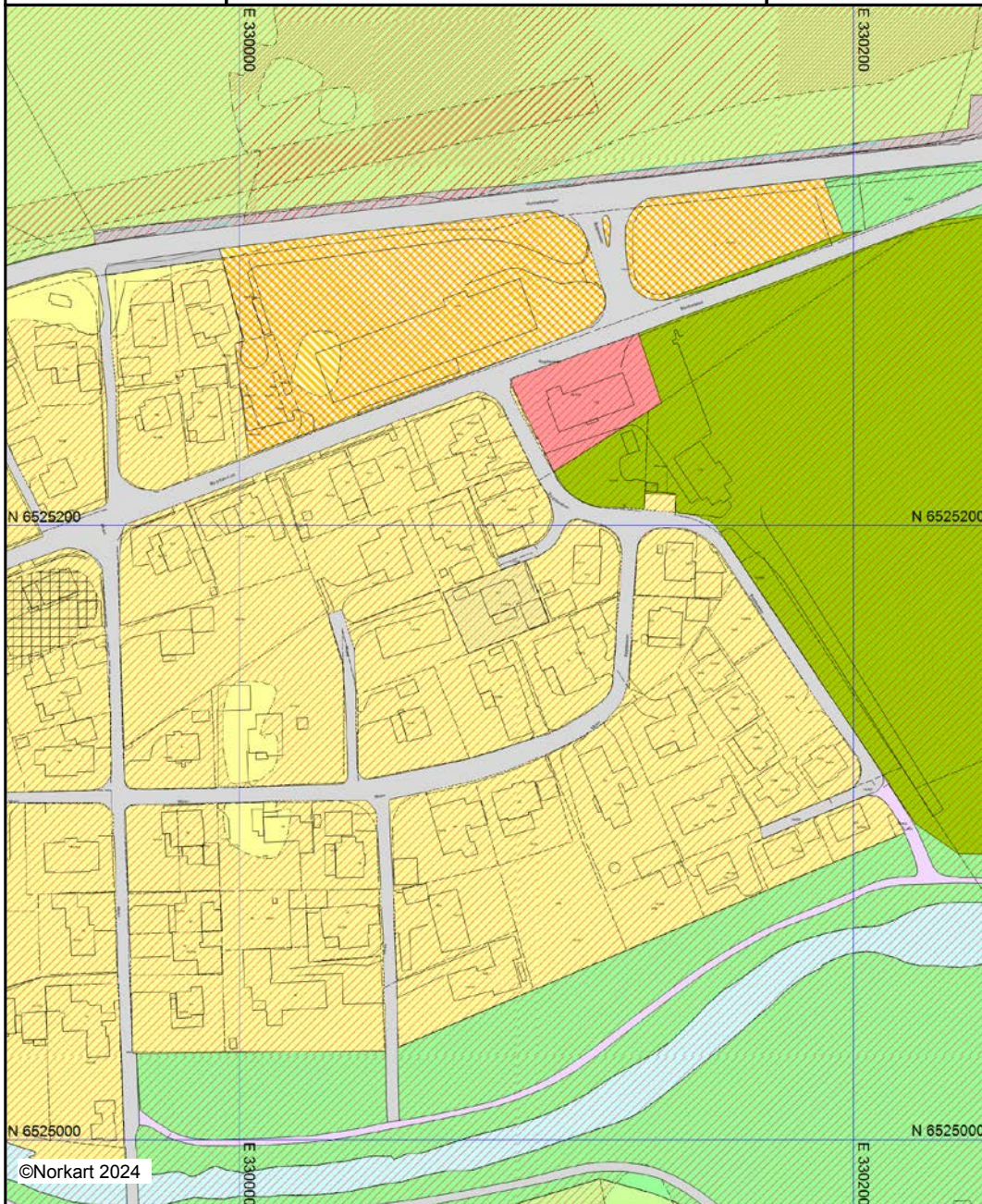
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/314
Adresse: Bygdaveien 151
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
- VEG**
-  Veg bru
-  Veg
-  Fortauskant
-  Annet vegareal
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Gang/Sykkelveg
-  Autovern
-  Vegdekkkant på bro
-  Vegdekkkant
-  Gang/Sykkelveg kant
-  Vegskulderkant
-  Veggreft åpen
-  Vegbom

Bygninger

-  Fasadeliv
-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



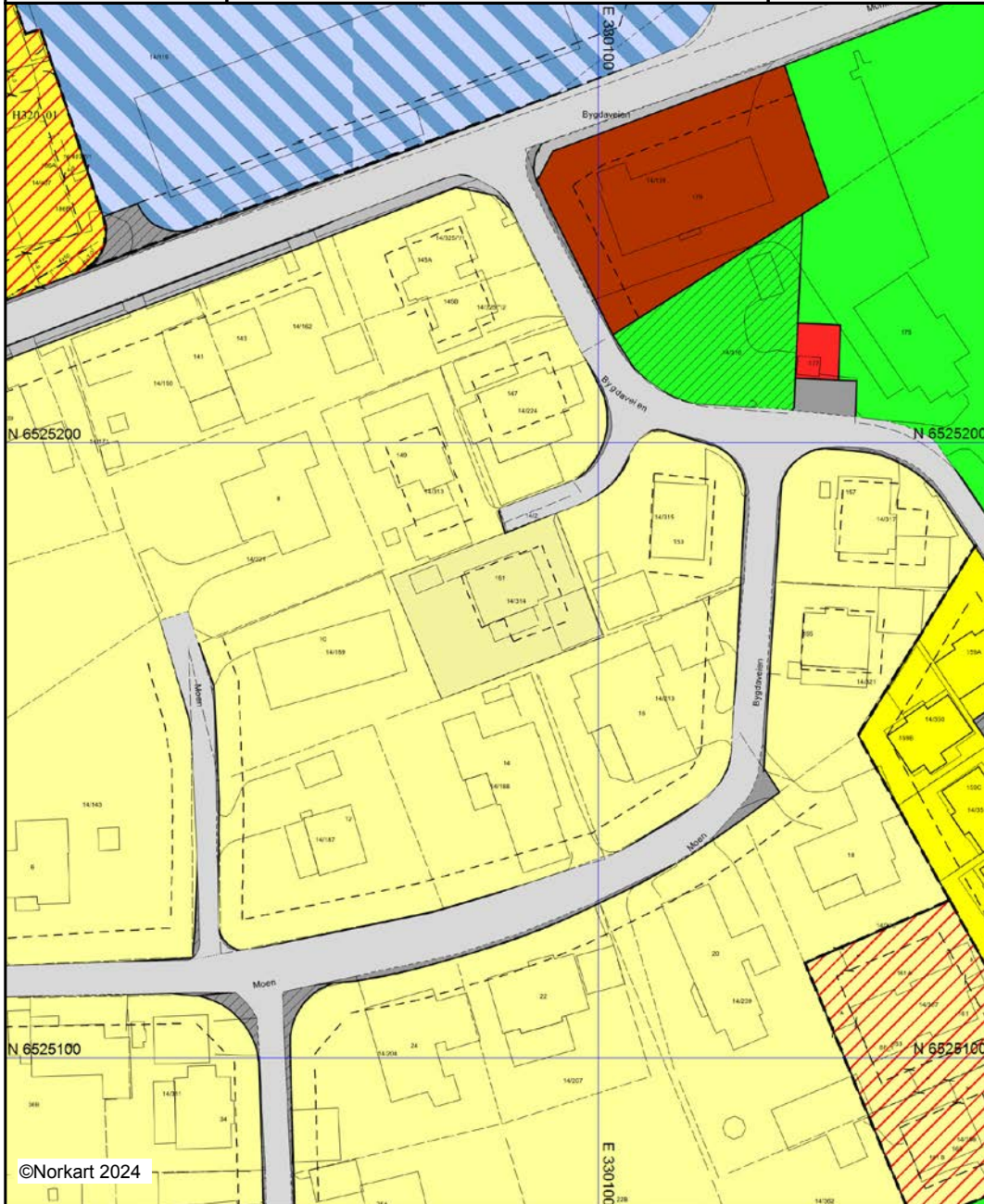
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/314
Adresse: Bygdaveien 151
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

VEG

-  Veg
-  Fortauskant
-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Vegdekkekant
-  Gang/Sykkelveg kant
-  Vegskulderkant
















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for idrett og sport
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårds plass
-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Bygninger

-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda


Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adressepunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

-  Navn på samferdsel

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MOEN 4	Beregnet areal	615,4
Etablert dato	30.03.1995	Historisk oppgitt areal	615,4
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.03.1995	P 23/216		14/220 (-615,4), 14/314 (615,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525173.79	330084.88	0	Ja	615.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VATLAND TOM F040575*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BYGDAVEIEN 151 4333 OLTEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bygdaveien 151

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4333 OLTEDAL	Kirkesogn	06030501 Gjesdal
Grunnkrets	201 Oltedal	Tettsted	4602 Oltedal
Valgkrets	4 Oltedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16663646		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	25.04.2002
2	16664057		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	17.03.2015

1: Bygning 16663646: Enebolig (111), Tatt i bruk 25.04.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.04.2001	09.05.2001
Igangsettingstillatelse	11.09.2001	20.09.2001
Tatt i bruk	25.04.2002	07.05.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bygdaveien 151	H0101	14/314	119	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	0	0	0
H01	1	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 16664057: Garasjethus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 17.03.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.07.2011	20.09.2001
Igangsettingstillatelse	03.07.2011	20.09.2001
Tatt i bruk	17.03.2015	17.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/314	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV MOEN, NEDRE OLTEDAL, GJESDAL KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for boliger, forretninger, kontor m.v., samt almennyttig bebyggelse.

Av andre reguleringsformål er vist trafikkområder med arealer for kjørende og gående, friområder med arealer for park/turveg og idrett, samt felles avkjørsler, parkeringsplass og lekeområde.

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

AREALER FOR BOLIGER

§2. Innenfor områdene avsatt til dette formål kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer, inkludert eventuell loftsetasje. Boligene skal ikke ha kjeller. Garasje skal ha 1.etasje.

Boligen kan ha gesimshøyde inntil 3,0 m og takvinkel fra 27-34 grader. Maksimal innvendig takhøyde fra overkant golv til underkant sperr i møne skal imidlertid ikke overstige 3,0 m.

Boliger med fasade mot Bygdaveien kan ha gesimshøyde inntil 5,5 m.

I særlige tilfeller kan bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§3. Tillatt tomteutnyttelse, inkludert garasje, men ikke parkering, er 25%.

§4. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boligen tillates.

§5. Boligtomter skal som hovedregel ha et minsteareal på 500 m².

§6. Garasjer og uthus skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 m og mønehøyden ikke overstige 4,3 m.

§7. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Når garasjens lengderetninger er plassert parallellt med vegen kan bygningsrådet tillate avstand til vegkant ned til 1,0 m der dette er trafiksikkerhetsmessig ubetenkelig. Når garasjen legges vinkelrett på vegen, skal avstanden være minimum 5,0 m.

§8. Plassering av garasje skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.

§9. I tillegg til garasje skal det være minimum 1. biloppstillingsplass pr. leilighet på egen grunn. Utkjørsel fra garasje og biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

OMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

§10. Innenfor områdene skal det oppføres bygninger for kontor- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg. Lettere industrivirksomhet kan også tillates på området.

Bygningene kan ha inntil 2 etasjer.

- §11. Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange en detaljert tomteplan som viser bygningenes plassering, avkjørsler, parkering, beplantning, samt plass for av- og pålessing.

OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL

- §12. Innenfor området skal det oppføres forsamlingslokale for Samhald.

OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- §13. Innenfor det avsatte området skal det plasseres trafokiosk. Trafokiosken skal ha fasademateriale i tre.

FRIOMRÅDER

- §14. Innenfor området som er avsatt til idrettsformål skal det anlegges idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

- §15. Veiene skal ha bredde og kurvatur som vist i planen.

FELLESBESTEMMELSER

- §16. a. Innenfor frisisiktsone, arealet mellom frisisiktslinje og vei, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veier planum.
- b. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjesdal kommune.
- c. Bygningsrådet skal i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene.
- d. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

- §17 Regulert boligomt skal ha felles avkjørsel med gnr.14, bnr.308 som vist på plankartet.

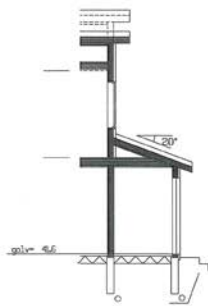
- §18 Bebyggelsen skal av hensyn til flomfare ikke ha lavere golvnivå enn kote 42,4. Kotehøyde for laveste golvnivå skal ikke overstige 43,2. Kjeller tillates ikke.

- §19 Trafikkstøy skal ivaretas ved byggesøknad. Det skal iverksettes fasadetiltak i fasade mot fv.45. Trafikkstøy fra Bygdaveien skal beregnes. Dersom det blir behov for å skjerme mot trafikkstøy fra Bygdaveien, tillates etablert lokal skjerming av uteoppholdsareal.

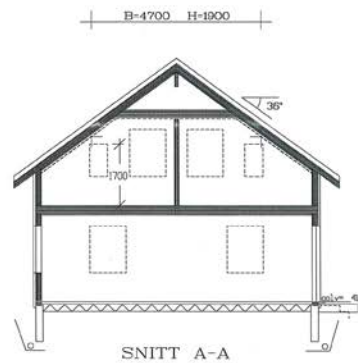
Ålgård, den 2. desember 1987.

Godkjent av kommunestyret 20.06.8

Endret ved vedtak 11.09.15



SNITT B-B



SNITT A-A



SNITT C-C

GDDK.L.M.BEM. 547 NR.
03.07.11 03038
OLTEDAL BYGGINGSAI

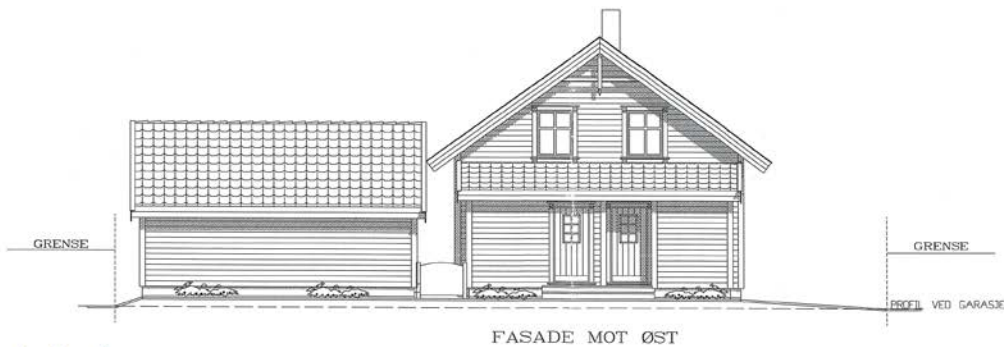
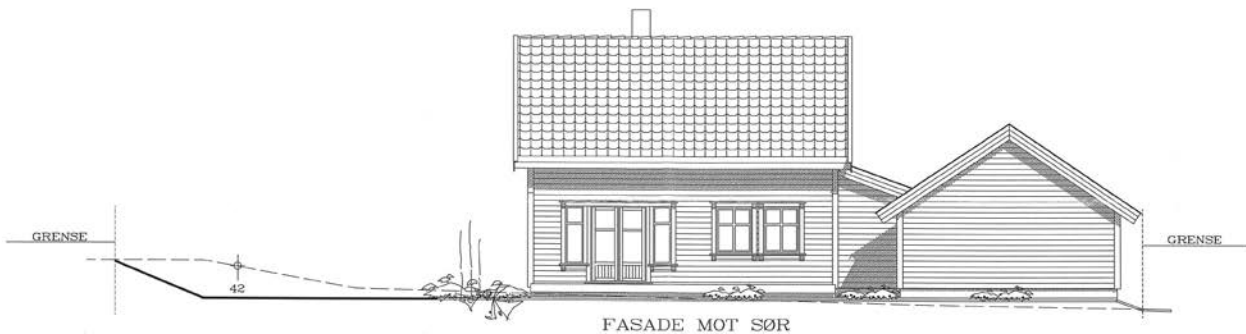
Stian Kydland
Stein O. Skjold
Tentild Lansen

Lise Karin M. Ofstedal
Anne Bøth Idland
Arvid Oarbakk

ENEBOG FOR: TOM VATLAND

Gnr.14 Bnr.314 BYGDAVEIEN 151; OLTEDAL

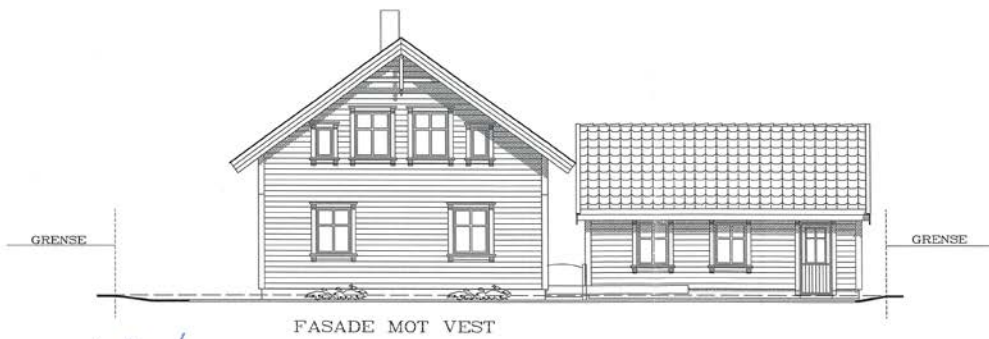
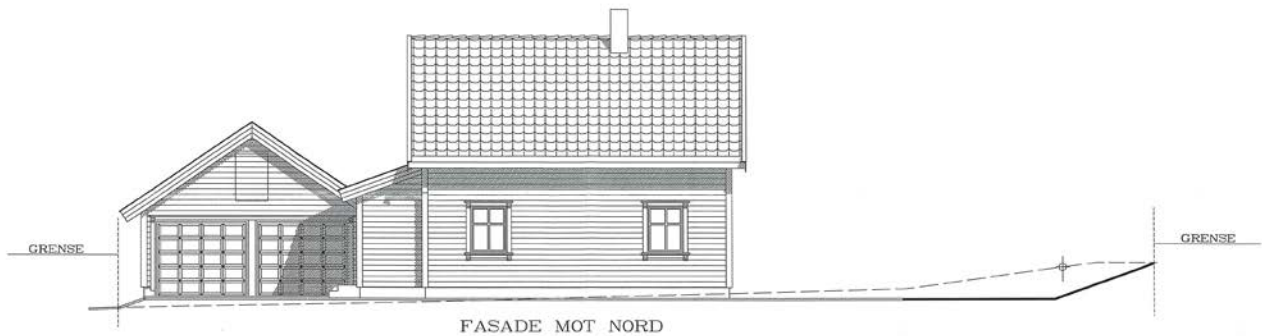
TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.	
GODK.			
MAL	100	PROSJEKT	
DATO	03.05.2011	TUSI	



GRENSE
 03.07.11 01038
 SENSAL BYGNINGSBY

Stan Kjelland
 Steen Kjelland
 Tonhild Lansen
 Lise Karin m. Oftedal
 Anne Brita Idland
 Britt Barabak

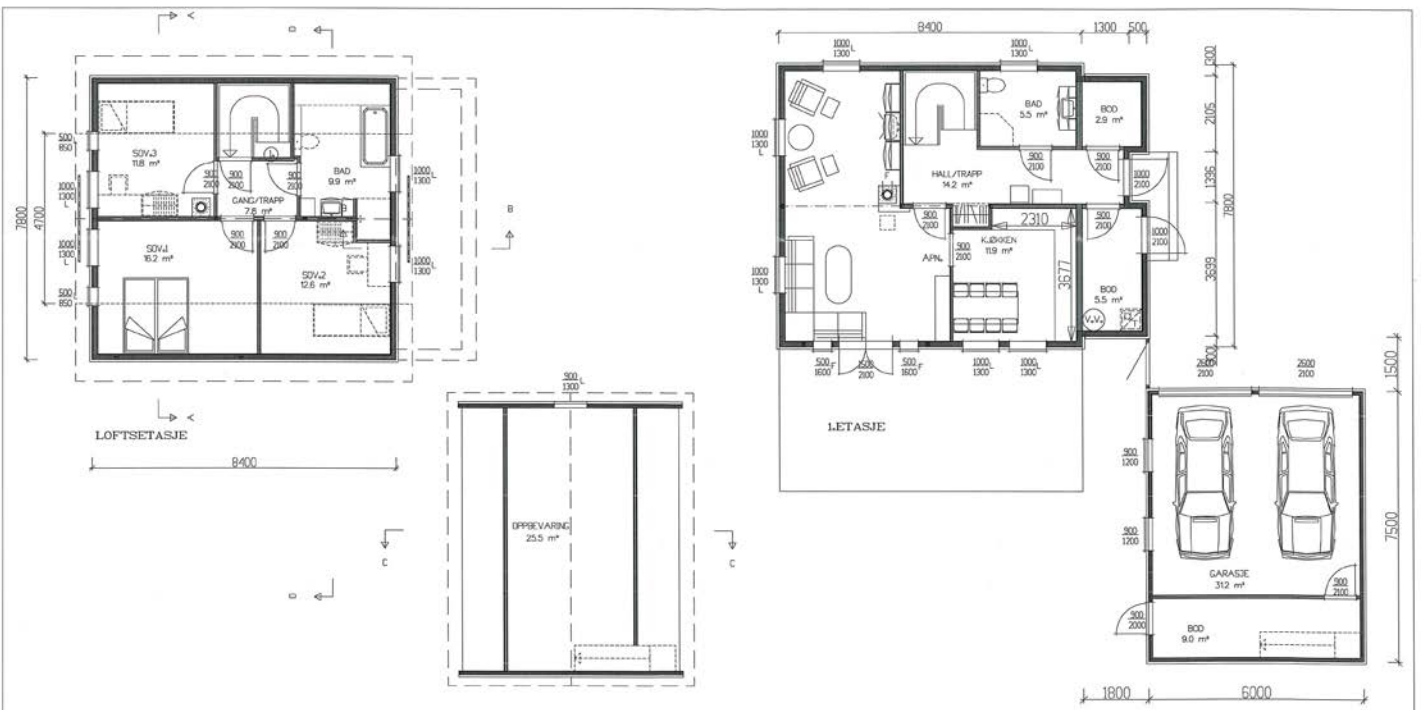
ENEBOG FOR: TOM VATLAND			
Gnr.14 Bnr.314 BYGDAVEIEN 151, OLTEDAL			
TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.	
GODKJ.			
MAL	100	PROSJEKT NR.	
DATE	03.05.2011	TUSI	



GRENKJ.M/BEM. TÅL NR.
 03.07.11 01038
 RENSEL BYGGKONTOR

Stian Kydland
 S. Kvern
 Torhild Larsen
 Lise Karin m. Ofstedal
 Anne Brith Idland
 Arvid Rasmussen

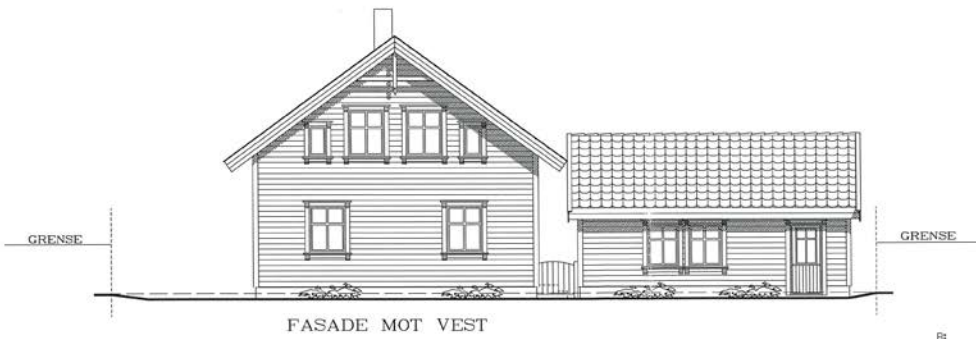
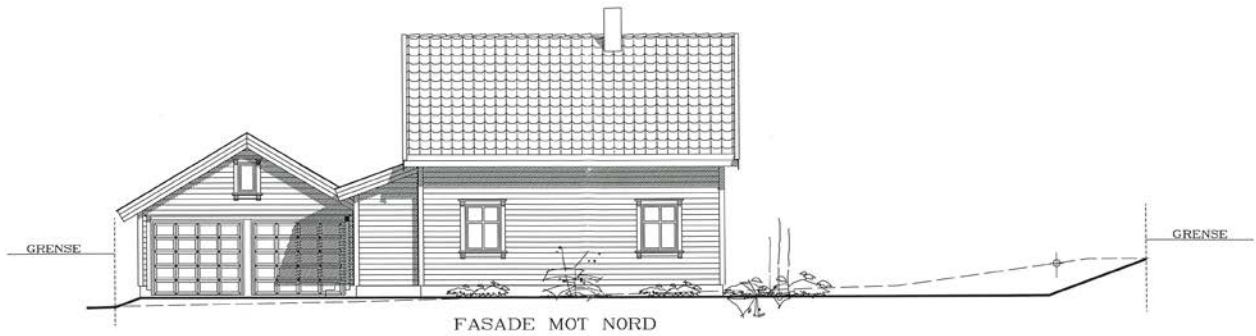
ENEBOILIG FOR: TOM VATLAND			
Gnr.14 Bnr.314 BYGDAVEIEN 151, OLTEDAL			
TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.	
GOOJL.			
MÅL	100	PROSJEKT.	
DATE	03.05.2011	TUSI	



Stran kjedland
 S. ten O. L. L. L.
 Terild Jansen
 Lise Karin m. Ofstedal
 Anne Brita Idland
 Anill Berthelie

GRUNNPLATE BOLIG = 77.78 KVM
 GRUNNPLATE GARASJE = 45.00 KVM
 LETG = 71.93 x 1.0 = 71.93 KVM
 LOFT = 47.86 x 0.6 = 28.60 KVM
 BRA = 120 KVM BA = 101 KVM

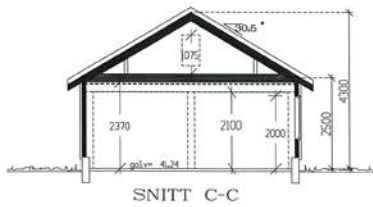
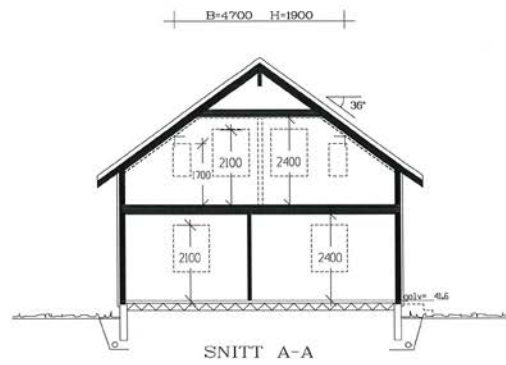
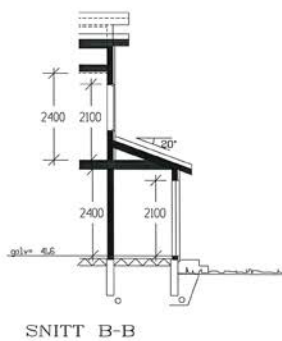
ENEBOG FOR: TOM VATLAND			
Gnr.14 Bnr.314 BYGDAVEIEN 151, OLTEDAL			
TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.	
GDG.			
MAL	100	PROSJEKT.	
DATE	03.05.2011	TUSI	



REVISJONEN AV 2001
Rev. sk

B: REV.GARASJE 04.09.01 T,V
A: DIV.REV 12.03.01 T,V

ENEBOILIG FOR: TOM VATLAND			
Gnr.14 Bnr.314 BYGDAVEIEN 151, OLTEDAL			
TEGN.	T,V	TEGNINGS NR.	
GECKL.			
MAL	1:100	PROSJEKT	
DATO	29.08.00	T:831	



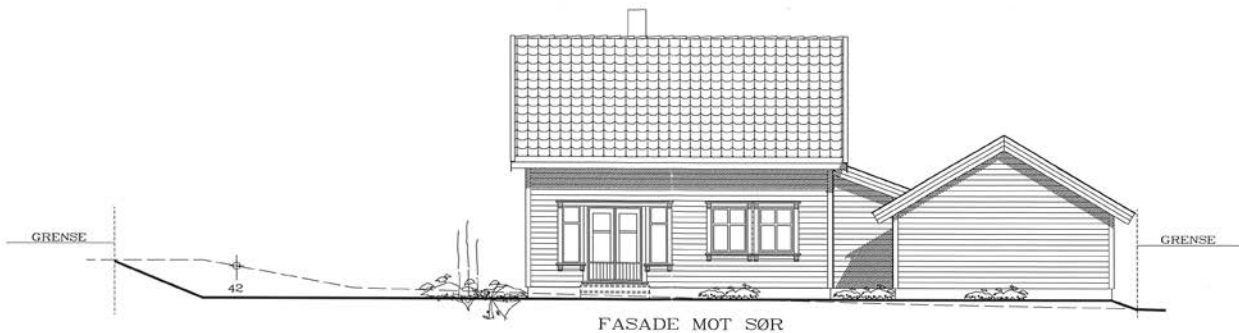
UTTATT 07 SEP 2001
Rev. tegn. Sk

B: REV. GARASJE 04.05.01 T.V
A: DIV. REV 12.03.01 T.V

ENEBOG FOR: TOM VATLAND			
Gnr.14 Bnr.314 BYGDAVEIEN 151, OLTEDAL			
TEGN.	T.V	TEGNINGS NR.	
GDDK.			
MÅL	1:100	PROSJAR.	
DATO	29.08.00	TH-831	



B:	REV.GARASJE	04.09.01	T,V
A:	DIV.REV	12.03.01	T,V
ENEBOILIG FOR: TOM VATLAND		<i>Rev.fejn. Ok.</i>	
Gnr.14	Bnr.314	BYGDAVEIEN 151, OLTEDAL	
TEGN.	T,V	TEGNINGS NR.	
GOOK.			
MAL	1:100	PROSJAR.	
DATO	29.08.00	T:831	



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

Rev. tegn. OK.
Sch

B: REV.GARASJE
A: DIV.REV 04.09.01 T.V
12.03.01 T.V

ENEOLIG FOR: TOM VATLAND			
Gnr.14 Bnr.314 BYGDAVEIEN 151, OLTEDAL			
TEGN.	T.V	TEGNINGS NR.	
SOEK.			
MAL	1:100	PROS.NR.	
DATO	29.08.00	TH831	

Eiendomskart for eiendom 1122 - 14/314//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - kross	● Grensepunkt - kross
----- Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering
----- Hjelpelinje vegkant			
----- Hjelpelinje fiktiv			
----- Hjelpelinje punktfeste			
----- Hjelpelinje vannkant			

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	615,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6525173,79	Øst	330084,88	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525178,13	330066,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,52	
2	6525185,28	330084,81	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,94	
3	6525188,51	330093,21	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00	
4	6525168,46	330100,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,50	
5	6525164,05	330089,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,30	
6	6525158,3	330074,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,00	



Gjesdal kommune

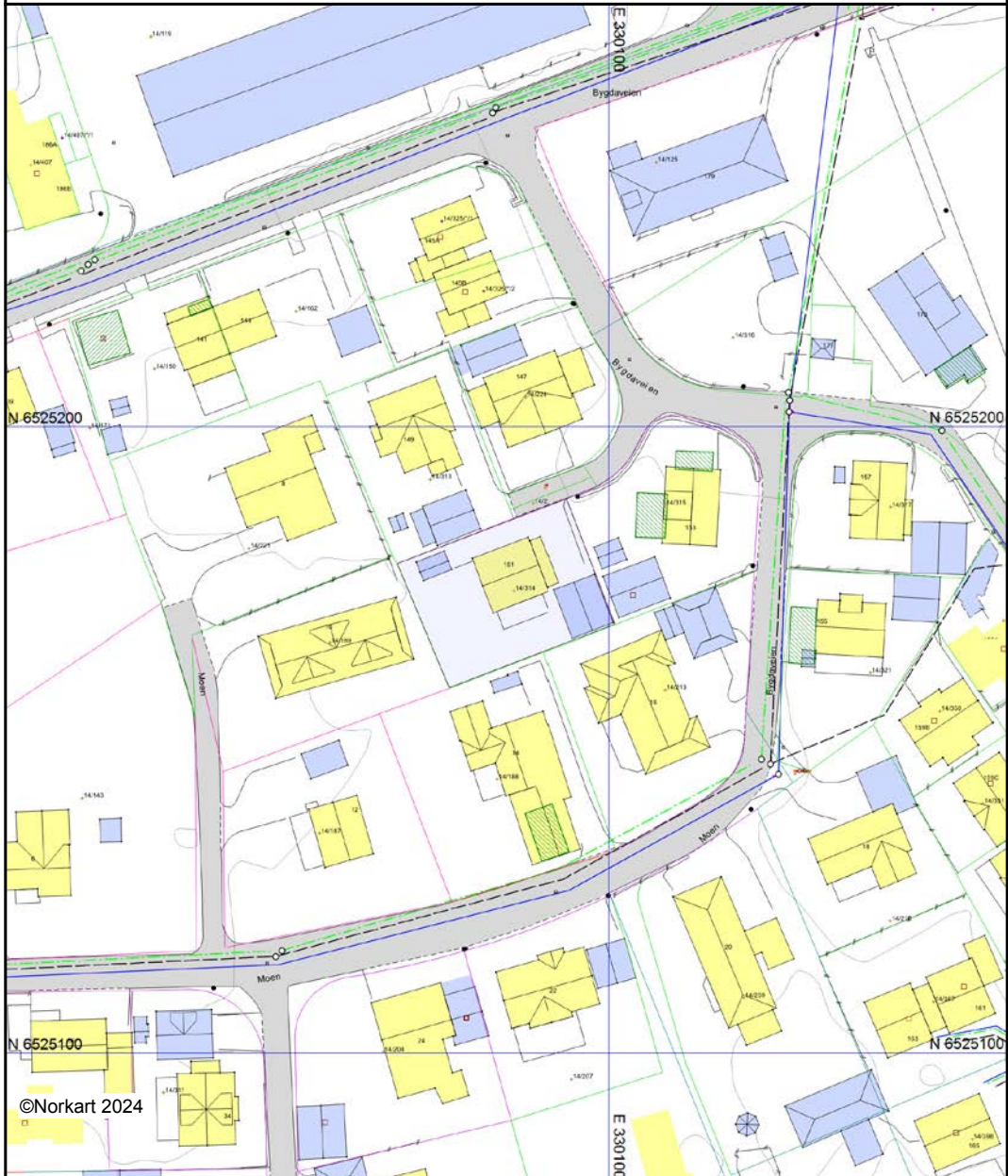
Grunnkart

Eiendom: 14/314
Adresse: Bygdaveien 151
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000

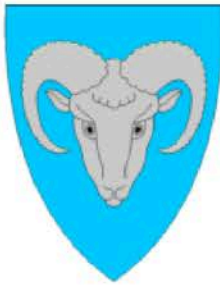


UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 14.05.2024

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bygdaveien 151, 4333 OLTEDAL								

Tilknytning til vei

Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat vei	<input type="checkbox"/>

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat vann	<input type="checkbox"/>
Privat avløp	<input type="checkbox"/>

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 14.05.2024

Adresse Rettedalen 1, 4330 Ålgård

:

Telefon: 51614200

E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	314	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bygdaveien 151, 4333 OLTEDAL								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbrugsgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr																
Vann	<table><tr><td>Fast del</td><td>kr 1928.- + mva</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Avgiftsgrunnlag</td><td></td><td>Årlig avgift</td></tr><tr><td>Variabel etter areal</td><td></td><td>kr 3477.- + mva <input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3</td><td></td><td>kr .- + mva <input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Leie av vannmåler</td><td></td><td>kr .- + mva <input type="checkbox"/></td></tr></table>	Fast del	kr 1928.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>	Avgiftsgrunnlag		Årlig avgift	Variabel etter areal		kr 3477.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>	Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3		kr .- + mva <input type="checkbox"/>	Leie av vannmåler		kr .- + mva <input type="checkbox"/>
Fast del	kr 1928.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>														
Avgiftsgrunnlag		Årlig avgift														
Variabel etter areal		kr 3477.- + mva <input checked="" type="checkbox"/>														
Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3		kr .- + mva <input type="checkbox"/>														
Leie av vannmåler		kr .- + mva <input type="checkbox"/>														
Avløp	<table><tr><td>Fast del</td><td>kr 2116.- + mva</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Avgiftsgrunnlag</td><td>Årlig avgift</td><td></td></tr><tr><td>Variabel som for vann</td><td>kr 3238.- + mva</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table>	Fast del	kr 2116.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>	Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift		Variabel som for vann	kr 3238.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>						
Fast del	kr 2116.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>														
Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift															
Variabel som for vann	kr 3238.- + mva	<input checked="" type="checkbox"/>														
	Borettslaget / sameiet får felles regning <input type="checkbox"/>															
Eiendomsskatt	2062 kr ,-															
Renovasjon	kr 6310.- + mva															
Hytterrenovasjon	kr .- + mva															
Septiktømming	kr .- + mva															

Feiing	kr 380.- + mva
1. termin 2024 Totalt pr år	kr 11889.- inkl mva kr 23779.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.

Bygdaveien 151

Nabolaget Oltedal - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Oltedal stadion Linje 48, N95	1 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	31 min 26.3 km
Stavanger Sola	41 min

Skoler

Oltedal skole (1-10 kl.) 171 elever, 12 klasser	23 min 1.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	29 min 26.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	30 min 26.6 km

«Rolig område med flott natur. Noe gjennomgangstrafikk, men langt fra sjenerende. Husenes plassering gjør at en ikke kikker inn til naboen hver gang en spiser middag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

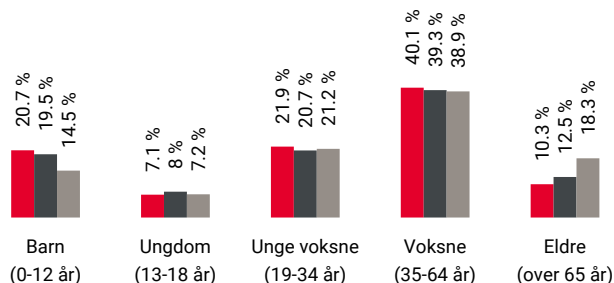
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oltedal	1 048	411
Gjesdal kommune	12 131	4 898
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oltedal barnehage (1-5 år)	15 min
71 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Oltedal	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

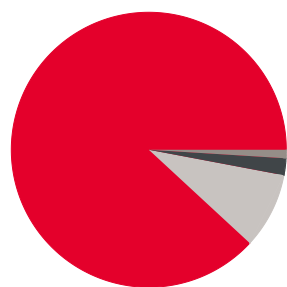
⚽ Oltedal stadion 2 min 🚶
Fotball 0.1 km

⚽ Oltedal skole 23 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.8 km

🚴 EVO Ålgård 17 min 🚗

🚴 Jazzercise Ålgård 18 min 🚗

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 1% blokk
■ 9% annet

«Trygt og behagelig bosted for både barn og voksne. Fine muligheter for turer i skog og mark. Gode kulturelle tilbud innen idrett, turn og korpsmusikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Norwegian Outlet 18 min 🚗

📦 Gjesdal apotek 17 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Oltedal
■ Gjesdal kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse:
Bygdaveien 151, 4333 Oltedal
gnr. 14, bnr. 314 (Ideell andel 1/1) i Gjesdal kommune

Oppdragsnummer:
1403230446

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Saksbehandler: Eirik Johnsen

Telefon: 954 45 904
E-post: eirik.johnsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

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

Ønsket overtakelsesdato: Etter tvangsfullbyrdselseslovens regler

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	_____	Referanse og tlf nr:	_____
Lånt kapital:	_____	Kr:	_____
Egenkapital:	_____	Kr:	_____
Totalt:	_____	Kr:	_____

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

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

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

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

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

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

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

MANGLER

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

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

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

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

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

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

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

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

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

SKJØTE

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

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

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

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre