

aktiv.



Parkvegen 58, 4365 NÆRBØ

**Velholdt og innholdsrik enebolig
Nydelig tomt i ende av blindvei
Grenser mot friareal - Gode
solforhold - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Selger: Svein Inge Vatland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 184/184 kvm
Tomtstr.: 759.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 306
Oppdragsnr.: 1403250107

Flott familiebolig med meget barnevennlig beliggenhet.

Aktiv Jæren har gleden av å presentere Parkvegen 58!
Flott familiebolig med meget barnevennlig beliggenhet. Her ligger man fint til i ende av blindvei og grenser mot friareal. Innen gangavstand har man barnehage og skole og turområde med Nærbøparken. Boligen ligger fint til med gode solforhold. Godt uteareal med blant annet stor solrik terrasse, hage med god størrelse og pen beplantning av trær, frukttrær, hekk mm.

Innhold:

1 etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom.
Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue, bad, vaskerom, verksted/bod, gang 2, bod, kott og 2 soverom.
Garasje på ca. 28 kvm.

Høydepunkter:

- Innholdsrik og velholdt bolig
- God planløsning
- Solrik tomt
- Pent uteområde
- Barnevennlig i ende av blindvei
- Vedovn og varmepumpe
- Garasje

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	52
Nabolagsprofil	87
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Gang/trapperom, kjellerstue, bad, vaskerom, verksted/bod, gang 2, bod, kott og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 96 m² Entré/gang, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

759.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med med plen, trær og beplantning.

Beliggenhet

Parkvegen 58 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Nærbø. Eiendommen ligger sentralt med lett tilgang til alle fasiliteter i Nærbø sentrum.

Området kan tilby flere gode skole- og barnehage tilbud med blant annet Rosk toppen barnehage, Skjeraberget barnehage, Motland skule, Bø skule og Nærbø ungdomskule. Flere lekeplasser finnes også i kort gangavstand.

Nærbø kan tilby flere sport- og fritidstilbud for både store og små. Det kan blant annet skiltes med et flott idrettsanlegg "Nye loen" som kan tilby moderne fasiliteter som holder et høyt nivå. Her finnes det mulighet for å delta i aktiviteter innenfor håndball, fotball, ishockey og innebandy,

Det er også gode muligheter å benytte seg av treningscenterne Jæren Sportssenter og Gymmen.

Nærbøparken er ei grønn perle midt i Nærbø sentrum. Her kan du gå på kafé, plukka frukt og bær, treni i aktivitetsløypa.

Kollektivtransport i form av tog- og bussforbindelser er lett tilgjengelig med hyppige avganger.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Torbjørn Madland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

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

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loftstige da loftet mangler gangbart gulv..revinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Balkong og terrassegulv i tre, med rekkverk i tre.

Utvendige betongtrapper til kjeller og inngangsparti.

Innhold

1 etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue, bad, vaskerom, verksted/bod, gang 2, bod, kott og 2 soverom.

Garasje.

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:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
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.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er registrert enkelte knekte taksteiner ved sløys/møtepunkt mellom 2 takflater.

Konsekvens/tiltak:

- Knekte takstein må skiftes.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

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.

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.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilrettelagt med åpning i nedre del av kledning for å sikre luftgjennomstrømming bak kledning.

Utvendig kledning fra byggeåret, med tegn til noe vær og aldringsslitasje på de mest utsatte steder.

Sprekker i kledningbord på vegg ved terrasse.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Det bør tilrettelegges med luftespalte i nedre kant av kledning slik at det sikres tilstrekkelig utlufting/luftgjennomstrømming bak kledning.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Sprukket kledningsbord ved terrasse bør skiftes.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer av varierende alder, enkelte fra byggeåret og er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Tegn til vær og aldringsslitasje i utvendige karmmer og glasslister.

Påregnelig normalt når vinduene har blitt noen år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige overflater til vinduer bør jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørblad og karm.

Kjellerdør er fra byggeåret, innslående og har ikke pakning mellom dørblad og karm.

Det er påregnelig med noe trekk rundt døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong og terrassegulv i tre, med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk på terrasse er lavere enn 1m som er krav til høyde i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater

Innvendige overflater med parkett, fliser og tepper på gulv.

Trepaneler, tapet og panelplater p vegger.

Himlingsplater og trepaneler i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist luftbobler/bølger i teppe i kjellerstue.
Det mangler noe teppe på gulv i soverom, hvor det tilsynelatende har vært montert et garderobeskap.
Det mangler terskellist mot dør til soverom i kjeller.
Fuktskader i veggplater i soverom i kjeller.
Knirk i parkett i gang, ved dør til soverom.
Glipe i parkettskjøt i soverom i 1. etasje.
Parkett i stue er generelt slitt enkelte steder.
Fuktskader i skjøt av himlingsplater ved pipe i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
For å oppnå TG1 må påpekte anmerkninger utbedres. Parkett i stue må slipes og lakkeres, eventuelt skiftes. Terskellist bør monteres mot dør i kjeller, samt det bør tilpasses parkett mot dør/vegg slik at knirk forsvinner.
Veggplater i soverom i kjeller må skiftes, men da satt i sammenheng med eventuelle utbedringer generelt. Ref. "Rom under terreng".

Etasjeskille/gulv mot grunn

Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skade i dørblad til soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dørblad med skade bør skiftes.

1. ETASJE - BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig membranmansjett over klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
Håndtak for å ta løs vannlås i sluk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør settes inn nytt håndtak til vannlås i sluk.

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE - KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt benkeplater i laminert spon.

Årstall: 2000 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin, og benkeplaten har noe slitasjeskader som følge av damp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe rust i topp av bereder, som følge av en tidligere lekkasje fra blandeventil.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

Tilsynsrapport datert 18.03.25 er fremvist.

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)? Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

Det er utført diverse elektroarbeid i perioden 2016-2021, hvor samsvarserklæring ikke er fremvist. Ref. eiers egenerklæring

Inntak og sikringsskap.

3. 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? Nei

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeåret.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra byggeåret. Det er registrert avvik innvendig i kjeller som kan relateres til avvik ved drenering og/eller utvendig fuktbebyggelse på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vann og avløpsledninger ble spylt ifm. sanering av oljetank i mars 2025.

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper

Utvendige betongtrapper til kjeller og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp til inngangsparti er ikke sikret med rekkverk, og det er høyere enn 50cm fallhøyde på side av trapp. Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell over 50cm. Rekkverk rundt trapp til kjeller er for lavt. Dette skal være minst 90cm høyt fra ferdig terreng.

Rekkverk rundt kjellertrapp har åpninger som ikke tilfredsstiller krav i dagens forskrifter.

Det er påvist riss og sprekker i puss til støttemur/vange rundt kjellertrapp.

Puss på støttemur ved kjellertrapp er løs fra muren. Her kan fukt trekke ned bak pussene, og sprenges ut denne ved eventuell frost.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk til trapp ved inngangsparti.

Rekkverk til kjellertrapp bør endres slik at dette har riktig høyde samt godkjente

åpninger mellom horisontale bord.

Puss på støttemur/vange til kjellertrapp bør fjernes samt muren bør pusses på ny.

Rom Under Terreng

Rom under terreng med tepper på gulv samt bygningsplater og panelplater på vegger.

Hulltaking er foretatt i soverom samt i kjellerstue, hvor det er påvist avvik i konstruksjonen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på innsiden av utforet vegg.

Måling viser 22,3 % samt 25%, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er også avdekket noe fuktighet mellom bunnsvill/bunnstokk i vegg og grunnmur.

Når disse forholdene legges til grunn kan det være flere årsaker til fukten. Da vegger har plastfolie mellom plater og vegg, kan fukt relateres til kondens som ikke får anledning å tørke ut igjen, da hvis det kondenseres hvor varmt møter kaldt i veggen.

Hvis høyeste måling legges til grunn, samt fuktighet som er avdekket i vegg i soverom, kan det heller ikke utelukkes at problemet kan ha sammenheng med utvendig drenering eller fuktbeskyttelse av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må undersøkes ytterligere. Vegger bør åpnes, tørkes og gjenoppbygges samt årsak til fukt kartlegges.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Bad fra 1992 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet har belegg på gulv samt på vegger i dusjnische.

Våtromstapet på resterende vegger.

Rommet har toalett, servant og dusjvegg i plast.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert utette gjennomføringer i vinylbelegg i våtsone for dusj, ved innfesting og gjennomføring for avløpsrør på vegg.

Det mangler ei skrue i klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJELLER - VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet har malte murvegger samt trepaneler på vegger.

Utlagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke oppbygget som våtrom iht. krav til tetthet i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje.

På egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

17842179

Energi

Oppvarming

- Ildsted/vedovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Varmekabler på bad første etasje.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 12 122

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter 2024/2025 Termin 2 for 2024 kr: 6 069,72 Termin 1 for 2025 kr: 6 051,59 med forfall 01.04.2025

Formuesverdi primær

Kr 887 862

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 551 446

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 306 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dokumentnr. 6612 Tinglyst 17.09.1975 Bestemmelse om gjerde

Dokumentnr. 3124 Tinglyst 21.04.1976 Bestemmelse om gjerde Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på kjeller etasje datert 17.03.2025. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 30.03.1977

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.03.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan Urheifeltet øst (14.6.1977) PlanId 1119 992

Reguleringsplan Urheifeltet samt bebyggelsen og parken Nord for dette. (22.4.1975) PlanId 1119 994

Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)

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 boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

118 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 827 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris 45 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 600

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

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

20.03.2025



Flott familiebolig med meget barnevennlig beliggenhet. Fin plassering i ende av blindvei og stort friareal like ved.



Romslig tomt med stor hage, pen beplantning og godt gårdsrom.
Uteområde med terrasse, plen, trær, frukttrær og beplantning.





Eiendommen ligger lunt til med gode solforhold.



Nyere terrasse med god plass til stor sittegruppe.





Velkommen inn!

Innhold:

1 etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom.

Kjeller: Gang/trapperom, kjellerstue, bad, vaskerom, verksted/bod, gang 2, bod, kott og 2 soverom.

Garasje på ca. 28 kvm.

God parkering på egen tomt, samt garasjeplass for en bil.





Lyst og trivelig stue med utgang til terrasse.



Som oppvarming er det både varmepumpe og vedovn/ildsted.







Kjøkken/allrom med god skap-, skuffe- og benkeplass.



Plass til frokostbord i tillegg til stort spisebord.





Hovedsoverom med utgang til luftbalkong.



Hovedsoverom - God oppbevaring av klær i garderobeskap.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



1. etasje: Bad - oppgradert i 2008.



Badet har fliser på gulv og vegg - varmekabler - inneholder: Servant, vegghengt toalett og dusj.



Trapperom



Kjellerstue



Kjellerstue



Soverom 4



Soverom 5



Soverom 4

Bad med dusj, toalett og servant.
Kjellerinngang/vaskerom.



Parkvegen 58

1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

Parkvegen 58

U. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250107	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johanne Olaug Vatland	Svein Inge Vatland
Gateadresse	
Parkvegen 58	
Poststed	Postnr
NÆRBØ	4365
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1977
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	48
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	17842179

Document reference: 1403250107

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Murer nevø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Murer nevø

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noe fukt i soverom kjeller

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var el-kontroll 2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse 2020

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1403250107

Tilleggs kommentar

Sjå vedlegg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250107

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Olaug Vatland	c6469d24dc73e3777e156e9 be5db8c3948fdcbb0	26.02.2025 16:59:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Inge Vatland	bdf0d46ed2c0e7dc377b964 28af9f25dc06bf8b2	26.02.2025 16:57:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250107

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

Tilstandsrapport

📍 Parkvegen 58, 4365 NÆRBØ

📖 HÅ kommune

gnr. 20, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 11348-1945

Referansenummer: GX3288

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20252794



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 1977 som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i enkelte overflater i senere tid. Det er blant annet satt inn ny kjøkkeninnredning i 2000, oppgradert bad i 1. etasje i 2008 samt skiftet enkelte vinduer i 2025.

Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerknings som har grunnlag i alder, slitasje, konstruksjon/utførelse og skader.

Boligen er imidlertid blitt noen år, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger ifm. selgers egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

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

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loftstige da loftet mangler gangbart gulv..revinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Balkong og terrassegulv i tre, med rekkverk i tre.

Utvendige betongtrapper til kjeller og inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett, fliser og tepper på gulv.

Trepaneler, tapet og panelplater p vegger.

Himlingsplater og trepaneler i tak.

Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller

Bad fra 1992 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet har belegg på gulv samt på vegger i dusjnise.

Våtromstapet på resterende vegger.

Rommet har toalett, servant og dusjvegg i plast.

Naturlig ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet har malte murvegger samt trepaneler på vegger.

Utlagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon.

Bad 1. etasje

Bad fra 2008 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagte vegger og himlingsplater i tak.

Flislagt gulv.

Plastsluk i gulv med synlig membranmansjett over klemring.

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

Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt benkeplater i laminert spon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Drenering fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i betongblokker.

Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng, opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering samt hage og terrasser omliggende boligen.

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

Nedgravd oljetank i stål.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje: Det er inntegnet lettvegg mellom vindfang og gang som i dag er fjernet slik at det ble en større entre/gang samt det er inntegnet en lettvegg mellom kjøkken og spisestue som i dag er fjernet.

Garasje

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

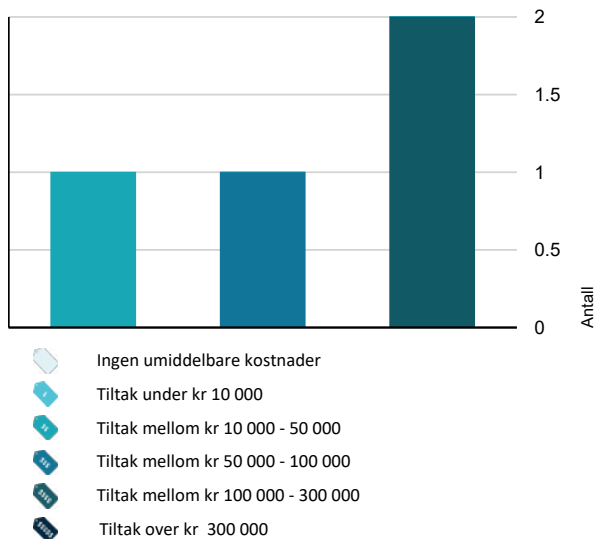
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår satt med utgangspunkt i midlertidig brukstillatelse datert 30.03.1977.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er registrert enkelte knekte taksteiner ved sløys/møtepunkt mellom 2 takflater.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Taket er tettet med betongtakstein fra byggeåret.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

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.

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.



Det er ikke montert snøfangere på tak over inngangsparti.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilrettelagt med åpning i nedre del av kledning for å sikre luftgjennomstrømming bak kledning.

Utvendig kledning fra byggeåret, med tegn til noe vær og aldrings slitte på de mest utsatte steder.
Sprekker i kledningbord på vegg ved terrasse.

Konsekvens/tiltak

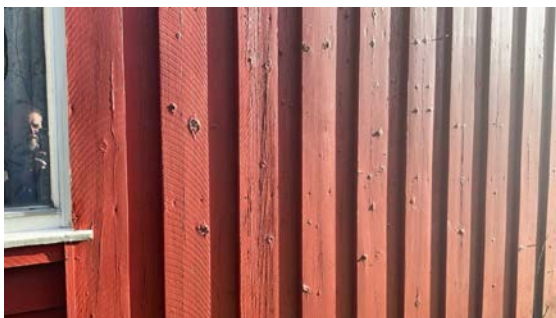
- Andre tiltak:

Det bør tilrettelegges med luftespalte i nedre kant av kledning slik at det sikres tilstrekkelig utlufting/luftgjennomstrømming bak kledning.
Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.
Sprukket kledningbord ved terrasse bør skiftes.



Det er ikke etablert åpning/luftespalte i nedre kant av kledning.

Tilstandsrapport



Tegn til noe vær og aldringsslitasje i kledning.



Sprukket kledningsbord på vegg ved terrasse.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loftstige da loftet mangler gangbart gulv.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer av varierende alder, enkelte fra byggeåret og er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Tegn til vær og aldringsslitasje i utvendige karmen og glasslister. Påregnelig normalt når vinduene har blitt noen år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige overflater til vinduer bør jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

! TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørbled og karm.

Kjellerdør er fra byggeåret, innslående og har ikke pakning mellom dørbled og karm. Det er påregnelig med noe trekk rundt døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.



Innadsstående kjellerdør, uten pakning.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrassegulv i tre, med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk på terrasse er lavere enn 1m som er krav til høyde i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige betongtrapper til kjeller og inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trapp til inngangsparti er ikke sikret med rekkverk, og det er høyere enn 50cm fallhøyde på side av trapp. Det er krav til rekkverk ved høydeforskjell over 50cm.

Rekkverk rundt trapp til kjeller er for lavt. Dette skal være minst 90cm høyt fra ferdig terreng.

Rekkverk rundt kjellertrapp har åpninger som ikke tilfredsstiller krav i dagens forskrifter.

Det er påvist riss og sprekker i puss til støttemur/vange rundt kjellertrapp.

Puss på støttemur ved kjellertrapp er løs fra muren. Her kan fukt trekke ned bak pussene, og sprengte ut denne ved eventuell frost.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

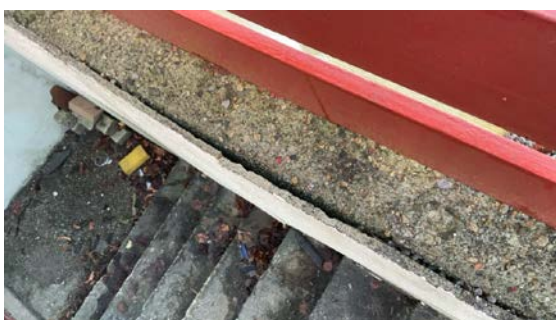
Tilstandsrapport

Det må monteres rekkverk til trapp ved inngangsparti.
Rekkverk til kjellertrapp bør endres slik at dette har riktig høyde samt godkjente åpninger mellom horisontale bord.
Puss på støttemur/vange til kjellertrapp bør fjernes samt muren bør pusses på ny.

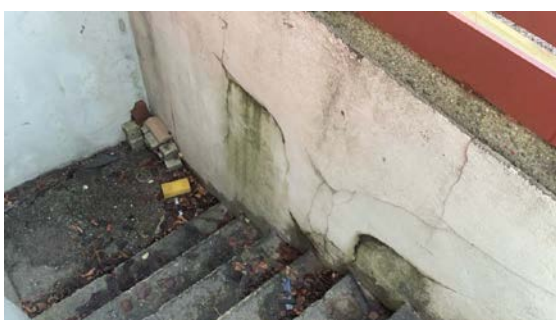
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



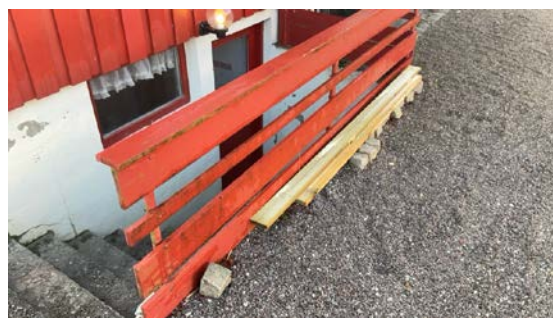
Trapp til inngangsparti er ikke sikret med rekkverk.



Puss på mur ved trapp til kjeller er løs i toppen.



Riss/sprekker i puss på mur. Det må påregnes sprekker i mur bak puss også.



Rekkverk rundt kjellertrapp er for lavt samt åpninger er for store iht. krav i dagens forskrifter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med parkett, fliser og tepper på gulv.
Trepaneler, tapet og panelplater p vegger.
Himlingsplater og trepaneler i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist luftbobler/bølger i teppe i kjellerstue.
Det mangler noe teppe på gulv i soverom, hvor det tilsynelatende har vært montert et garderobeskap.
Det mangler terskellist mot dør til soverom i kjeller.
Fuktskader i veggplater i soverom i kjeller.
Knirk i parkett i gang, ved dør til soverom.
Glipe i parkettskjøt i soverom i 1. etasje.
Parkett i stue er generelt slitt enkelte steder.
Fuktskader i skjøt av himlingsplater ved pipe i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må påpekte anmerkninger utbedres. Parkett i stue må slipes og lakkres, eventuelt skiftes. Terskellist bør monteres mot dør i kjeller, samt det bør tilpasses parkett mot dør/vegg slik at knirk forsvinner.
Veggplater i soverom i kjeller må skiftes, men da satt i sammenheng med eventuelle utbedringer generelt. Ref. "Rom under terreng".



Knirk i parkett ved dør til soverom i kjeller.

Tilstandsrapport



Gulv i soverom i kjeller, her mangler det noe teppe hvor garderobeskap har vært montert.



Parkett i stue er noe slitt i overflater.



Fuktskade i skjøt av himlingsplater ved pipe i stue.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stedstøpt gulv mot grunn og etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med teppe på gulv samt bygningsplater og panelplater på vegger.

Hulltaking er foretatt i soverom samt i kjellerstue, hvor det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avdekket forhøyet fuktnivå i bunnsvill på insiden av utforet vegg. Måling viser 22,3 % samt 25%, da sett i forhold til anbefalt grenseverdi på 20%. Det er også avdekket noe fuktighet mellom bunnsvill/bunnstokk i vegg og grunnmur.

Når disse forholdene legges til grunn kan det være flere årsaker til fukten. Da vegger har plastfolie mellom plater og vegg, kan fukt relateres til kondens som ikke får anledning å tørke ut igjen, da hvis det kondenseres hvor varmt møter kaldt i vegg.

Hvis høyeste måling legges til grunn, samt fuktighet som er avdekket i vegg i soverom, kan det heller ikke utelukkes at problemet kan ha sammenheng med utvendig drenering eller fuktbeskyttelse av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må undersøkes ytterligere. Vegger bør åpnes, tørkes og gjenoppbygges samt årsak til fukt kartlegges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmerker i veggplater i nedre del av vegg i bod/verksted.

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue. Her er det målt 22,3 vekt% samt plast på vegg.



Soverom i kjeller. Her er det målt 25 vekt%, samt registrert følbart fukt mellom bunnsvill og grunnmur.

! TG 2 Innvendige trapper

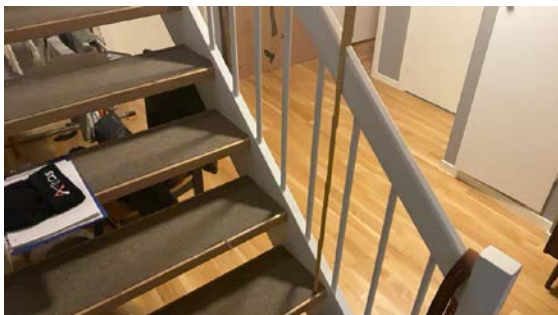
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Innvendig trapp i tre.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skade i dørblad til soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dørblad med skade bør skiftes.



Skade i dørblad til soverom i kjeller.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra 1992 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet har belegg på gulv samt på vegger i dusjnise. Våtromstapet på resterende vegger. Rommet har toalett, servant og dusjvegg i plast. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert utette gjennomføringer i vinylbelegg i våtsone for dusj, ved innfesting og gjennomføring for avløpsrør på vegg. Det mangler ei skruer i klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

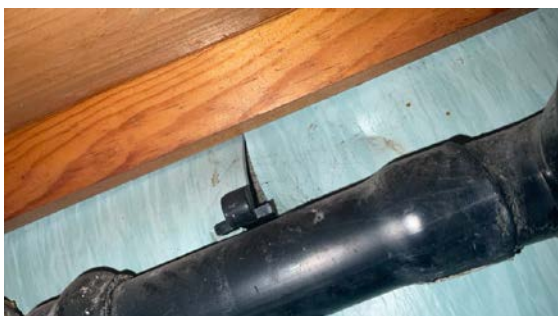
Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv, hvor det mangler ei skrue i klemring



Utettheter i belegg ved innfesting for avløpsrør som er montert på vegg i dusjnische.



Utette gjennomføringer for vannrør i våtsone for dusj.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod.

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997. Rommet har malte murvegger samt trepaneler på vegger. Utlagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke oppbygget som våtrom iht. krav til tetthet i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pastsluk i gulv, uten tilsluttet tettesjikt/membran.



Vaskerom fra byggeåret, med malt betonggulv.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for utslagsvask grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2008 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og himlingsplater i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig membranmansjett over klemring.

Vurdering av avvik:

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

Håndtak for å ta løs vannlås i sluk mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør settes inn nytt håndtak til vannlås i sluk.



Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt benkeplater i laminert spon.

Årstall: 2000 Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

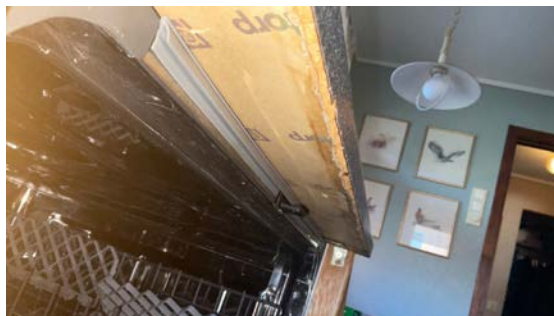
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin, og benkeplaten har noe slitasjeskader som følge av damp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra kjøkken.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstell: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe rust i topp av bereder, som følge av en tidligere lekkasje fra blandeventil.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank fra 200



Rust og merker etter lekkasje fra blandeventil.

🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.
Tilsynsrapport datert 18.03.25 er fremvist.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført diverse elektroarbeid i perioden 2016-2021, hvor samsvarserklæring ikke er fremvist. Ref. eiers egenerklæring.

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

🔧 TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Nytt brannslukkingsapparat er innkjøpt og utplassert i boligen i ettertid av befaring ifølge eiers representant.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra byggeåret. Det er registrert avvik innvendig i kjeller som kan relatere til avvik ved drenering og/eller utvendig fuktbebyggelse på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er etablert i tilnærmet flatt terreng, opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering samt hage og terrasser omliggende boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Hå Kommune.
Vann og avløpsledninger ble spylt ifm. sanering av oljetank i mars 2025.

Vurdering av avvik:

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

! TG 1 Oljetank

Nedgravd oljetank i stå.
Tanken er dokumentert tømt og sanert.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/oppbevaring.

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeår med utgangspunkt i godkjente og daterte tegninger fra 30.09.1985

Standard

Normal enkel standard som fra byggeåret.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold iht. alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført med yttervegger i mur samt delvis stedstøpt gulv.
Saltak i tre, tekket med betongtakstein.
Leddport i tre med elektrisk portåpner.

Tegn til nedbrytning i nedre kant av dørblad samt terskel til dør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

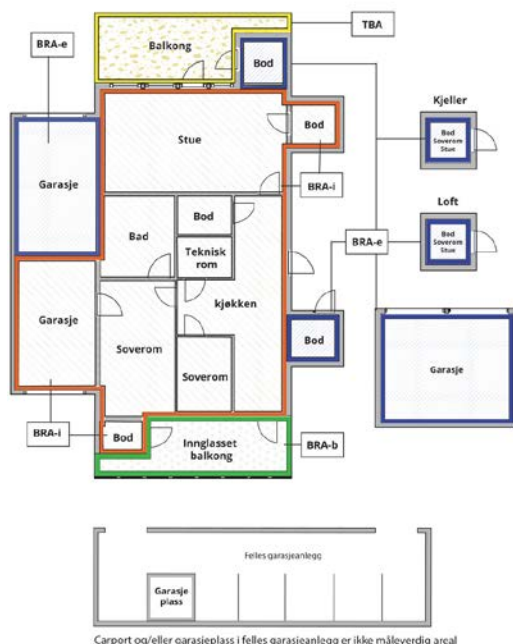
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	88			88	
1. etasje	96			96	40
SUM	184				40
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapperom, Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Verksted/bod, Gang 2, Bod, Kott, 2 Soverom		
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Gang, Bad, 3 Soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje: Det er inntegnet lettvegg mellom vindfang og gang som i dag er fjernet slik at det ble en større entre/gang samt det er inntegnet en lettvegg mellom kjøkken og spisestue som i dag er fjernet.

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, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Kjellerstue har ikke vindusflater som tilfredsstillende krav i forskrifter vedr. lysforhold i rom for varig opphold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Deler av garasje har ikke ferdigstøpt gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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, 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	167	17
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Kåre Vatland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	20	306		0	759.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Parkvegen 58

Hjemmelshaver

Vatland Svein Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Nærbø i Hå Kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsopplysninger	27.02.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.02.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Eiers representants opplysninger	28.02.2025	Opplysninger gitt ved befarung.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.02.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
NGU.no	03.03.2025	Geologiske kart for radon og løsmasser på nett.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport Elektro	18.03.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Tømmerrapport oljetank	18.03.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Bruksendring kjelleretasjen	18.03.2025	Oversendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

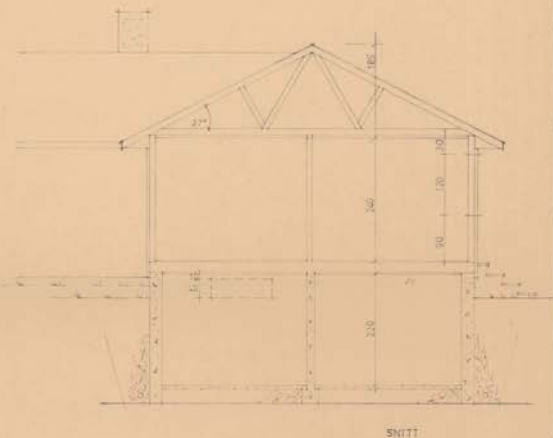
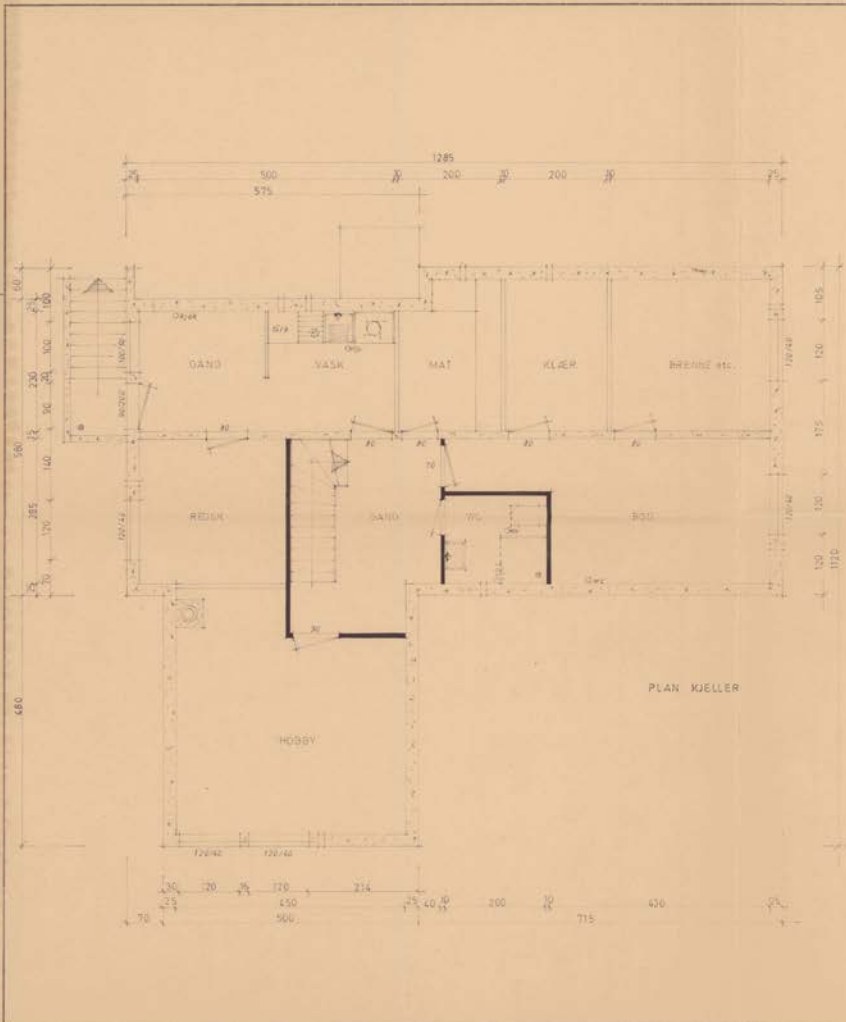
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX3288>

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

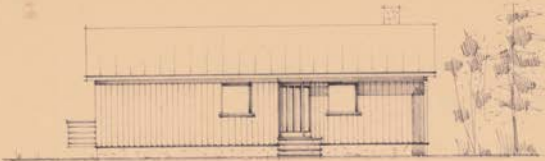


Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. _____
vi skriv av *Hå. P.*
Stenberg Strand

HÅ KOMMUNE
TEK. 1150
4 HÅ 1150
1150

BOLLIGHUS FOR NR. <i>Svein Linné Værenes</i> ADR. <i>Nærvang</i> BYGGEKOM. <i>Hå</i>	Høyde nr. 1150	Tegn. <i>Arne W.</i>
	Byggekomm. 1150	Tracé Ark. 1150
Entasning for:		1148 B
		Entasning av:

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning AS



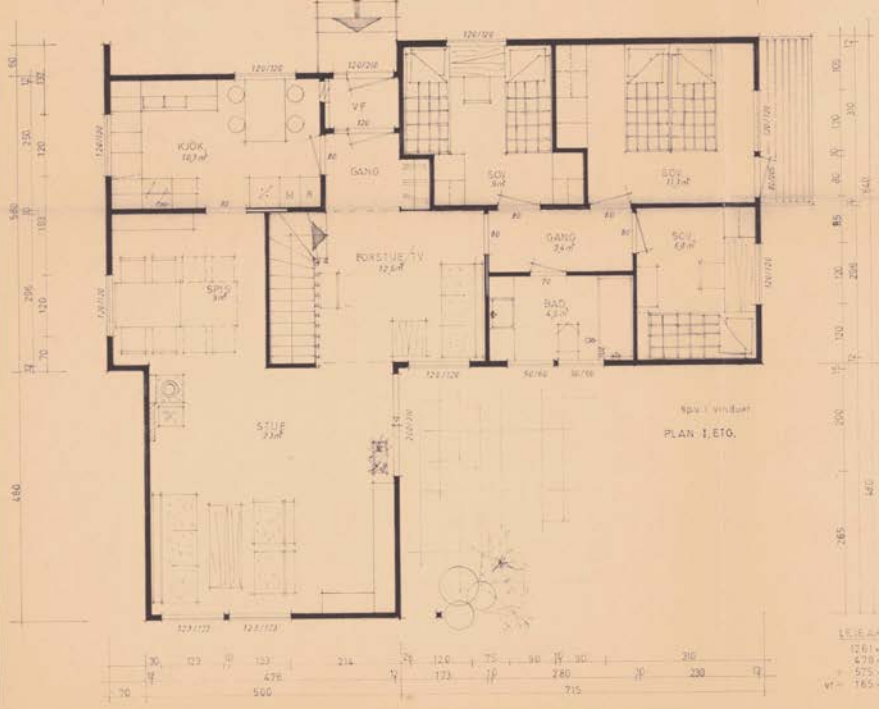
FASADE MOT 1144-617



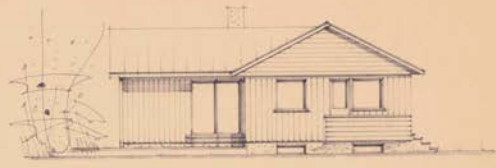
FASADE MOT 1144-1017



FASADE MOT 1144-1017



PLAN 1. ETO.



FASADE MOT 1144-617

Godkendt af
HÅ BYGNINGSRÅD
søsk nr.
aftegnet af
14-88
Bjørn Tjørn

HÅ KOMMUNE
Toldbodvej 10
4100 HÅ
1526
303

BOLIGHUS FOR HR. Sven Just Varskov ADR. HÅvej 4 BYGGEKDM. 114	Plånsk	1:50	Teg. nr.	1148 A
	Tæt.	1:100	KOM	
Beregnet for:				
 NÆRBO TRELAST		1148 A		
Elevations nr.				

LEGEAREAL
1261 x 614 = 7787 m²
478 x 480 = 22944 m²
575 x 80 = 46000 m²
165 x 115 = 18975 m²
= 9525 m²



Dato: 30. mars 1977

B R U K S T I L L A T E L S E

BOLIGHUS FOR Svein Inge Vatland, Nærbø
PÅ EIENDOMMEN GNR 20 BNR 306 I HÅ


Godkjent av bygningsrådet, sak nr.
Godkjent av bygnings sjefen, 02.04.76 referatsak nr. 144/76

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99, og det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen er oppført i samsvar med tegninger godkjent av bygningsmyndighetene, og det gis med dette brukstillatelse.

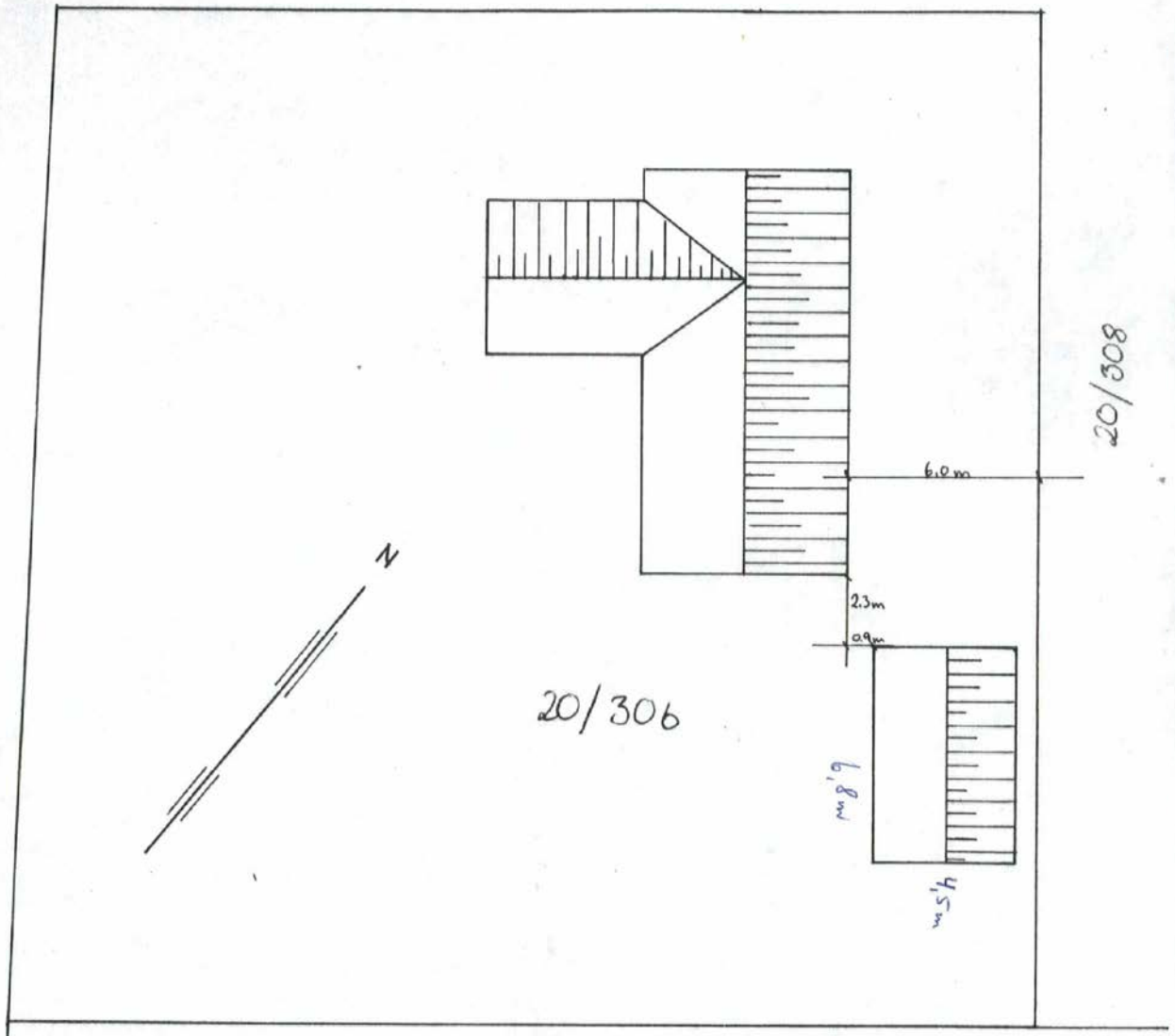
Følgende arbeider som gjenstår må ferdigstilles innen 4 mnd.:

1. Utvendig puss på grunnmur og pipe.
2. Rekkverk til utvendige trapper.
3. Diverse innredning i kjeller.

For Hå bygningsråd


Arne Viste

Sendes til: 2 eks. til Rogalandsbanken, Nærbø
1 eks. til Svein Inge Vatland, Nærbø
1 eks. til ligningskontoret.



Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD

sak nr. _____
v/ skrlv av 23.10.85

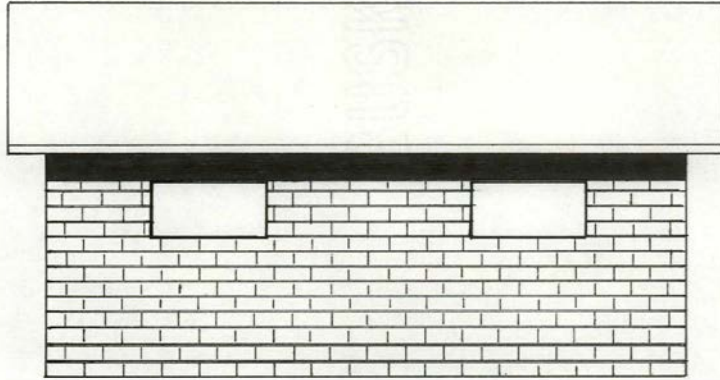
Sivill Holbøstad



Fasade mot woud

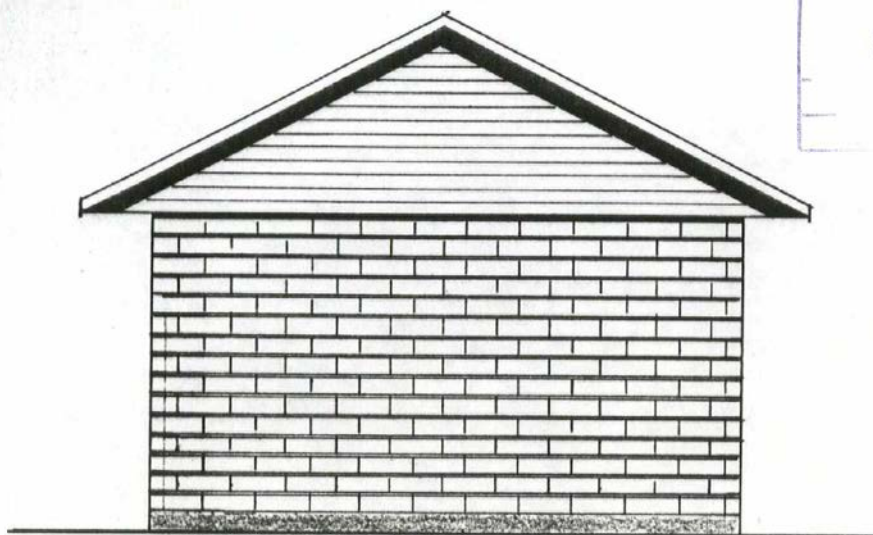


Fasade mot vest

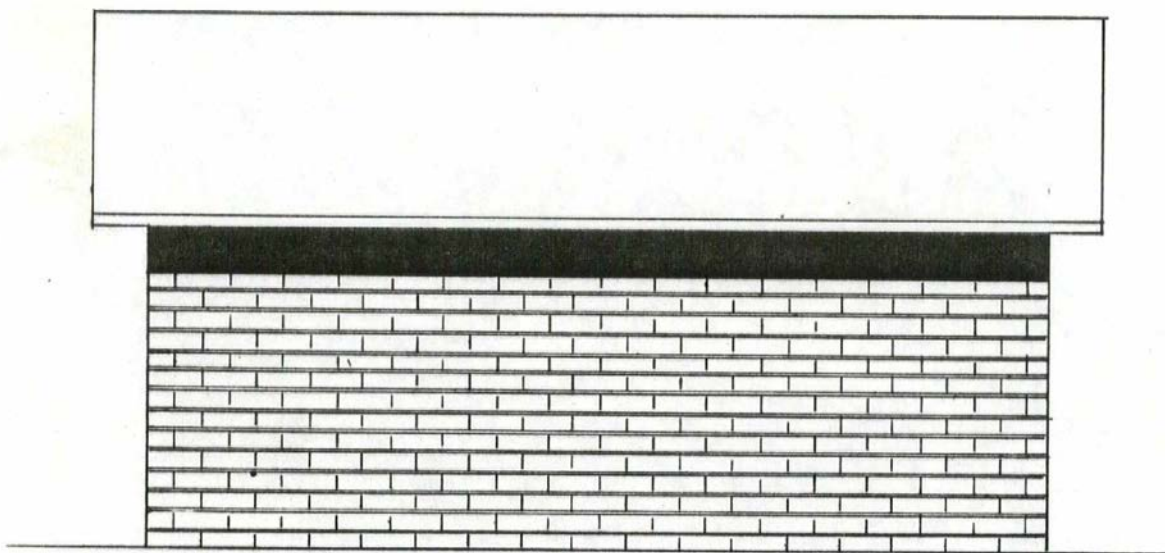


M. KOMMUNE
30 SEPT. 1985

Fasadé mot sør

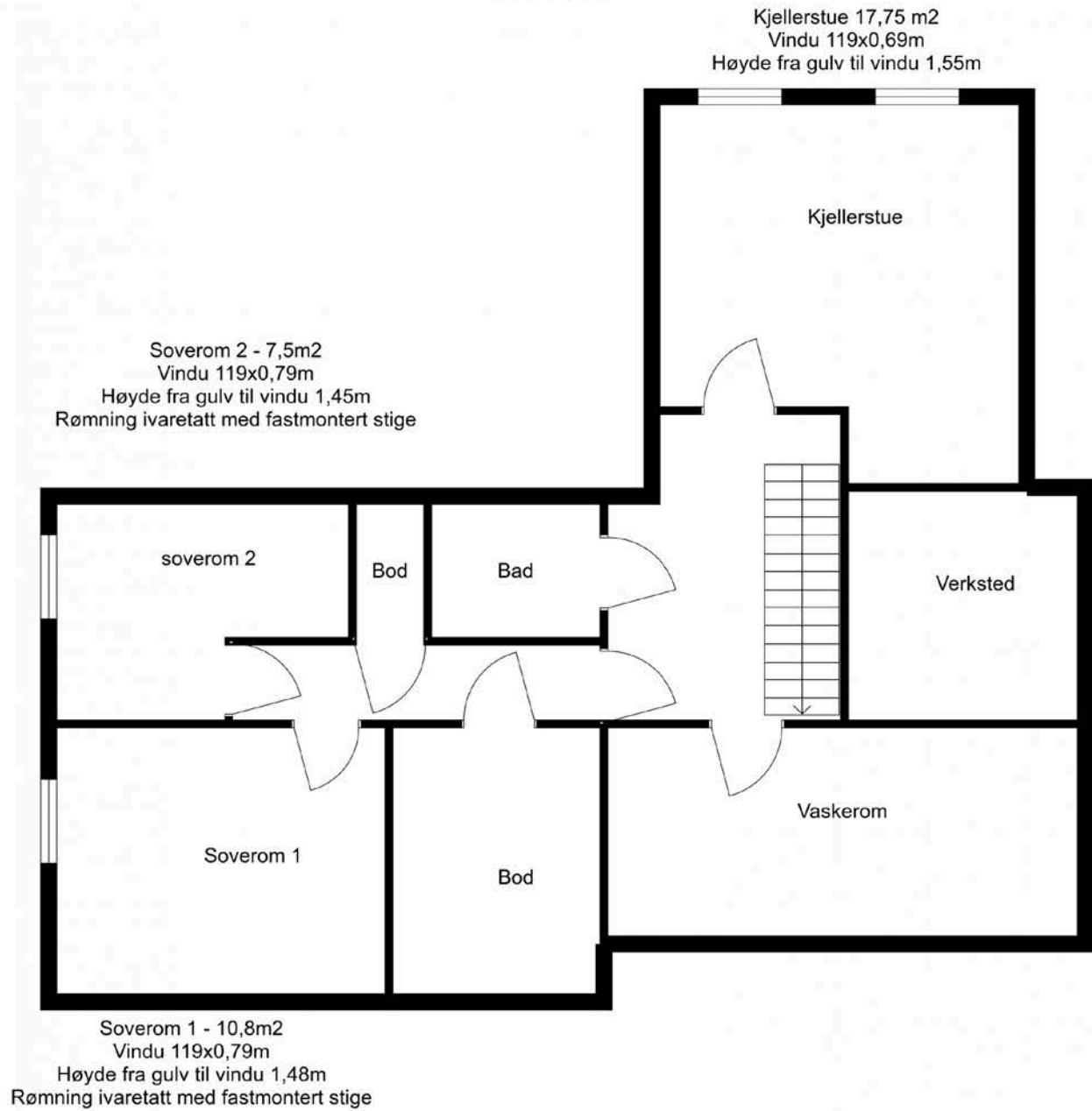


Fasade mot øst



Parkveien 58

1. Floor





Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008
§ 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/10539

Tiltakshaver:
Svein Inge Vatland
Parkvegen 58
4365 NÆRBØ

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Parkvegen 58	20	306		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtaksdato	Saksnr.
17.03.2025	193/25

Dato for søknad om ferdigattest: 12.03.2025 – komplett 17.03.2025

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).
Ildsteder skal meldes til feiervesenet snarest etter de er installert.

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen.

Tiltaket er i samsvar med vedtak av 06.03.2025 med saksnr. DS-172/25, og kan tas i bruk.

Sted	Dato
Varhaug	17.03.2025

Kenneth Hagen forvaltningsjef	Jarle Valle overingeniør
----------------------------------	-----------------------------

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.

INFORMASJON OM KLAGERETT	
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug, eller til e-postadresse: teknisk@ha.kommune.no . Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken. Enkelte dokument kan være unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (servicetorg@ha.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan - og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Nabolagsprofil

Parkvegen 58 - Nabolaget Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nærbø stasjon Linje L5	14 min	1 km
Nærbø stasjon Linje 57	15 min	1.1 km
Stavanger Sola	40 min	

Skoler

Motland skule (1-7 kl.) 369 elever, 25 klasser	10 min	0.8 km
Bø skule (1-10 kl.) 461 elever, 30 klasser	21 min	1.6 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 26 klasser	23 min	1.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	6 min	3.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min	10.4 km

Ladepunkt for el-bil

Hå Kommune Jadarvegen 5	15 min
-------------------------	--------

«God utsikt utover havet!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

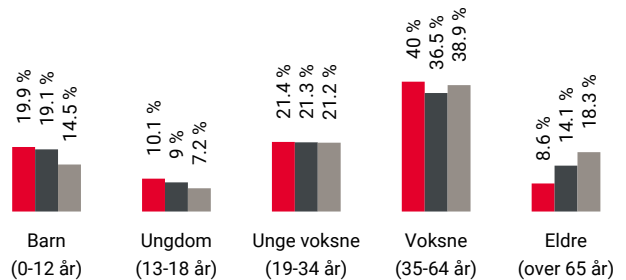
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet	2 502	950
Nærbø	7 533	3 047
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 46 barn	9 min	0.7 km
Motlandsmarka barnehage (1-5 år) 104 barn	11 min	0.8 km
Rosk toppen barnehage (1-5 år) 82 barn	11 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Nærbø	18 min	
Coop Extra Nærbø Post i butikk	18 min	1.4 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100







Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

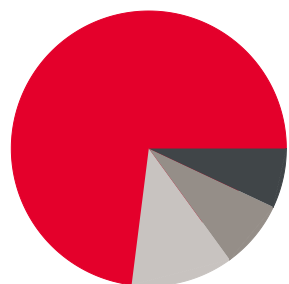
 Nærbø balløkke 6 min 
Ballspill 0.4 km





 Motland skule 12 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.9 km

 Jæren Sportssenter 16 min 

 Gymmen 17 min 

Boligmasse




 73% enebolig
 7% rekkehus
 8% blokk
 12% annet

«Rolig og kjekke folk»

Sitat fra en lokalkjent

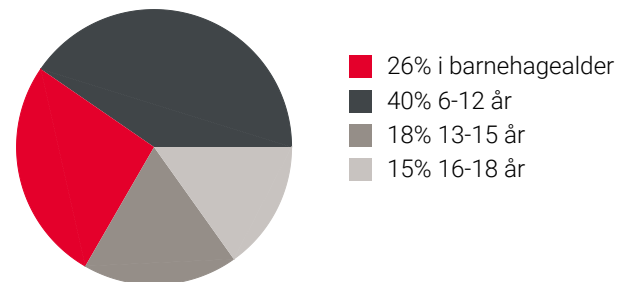


Varer/Tjenester

 AMFI Nærbø 18 min 

 Nærbø Apotek 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



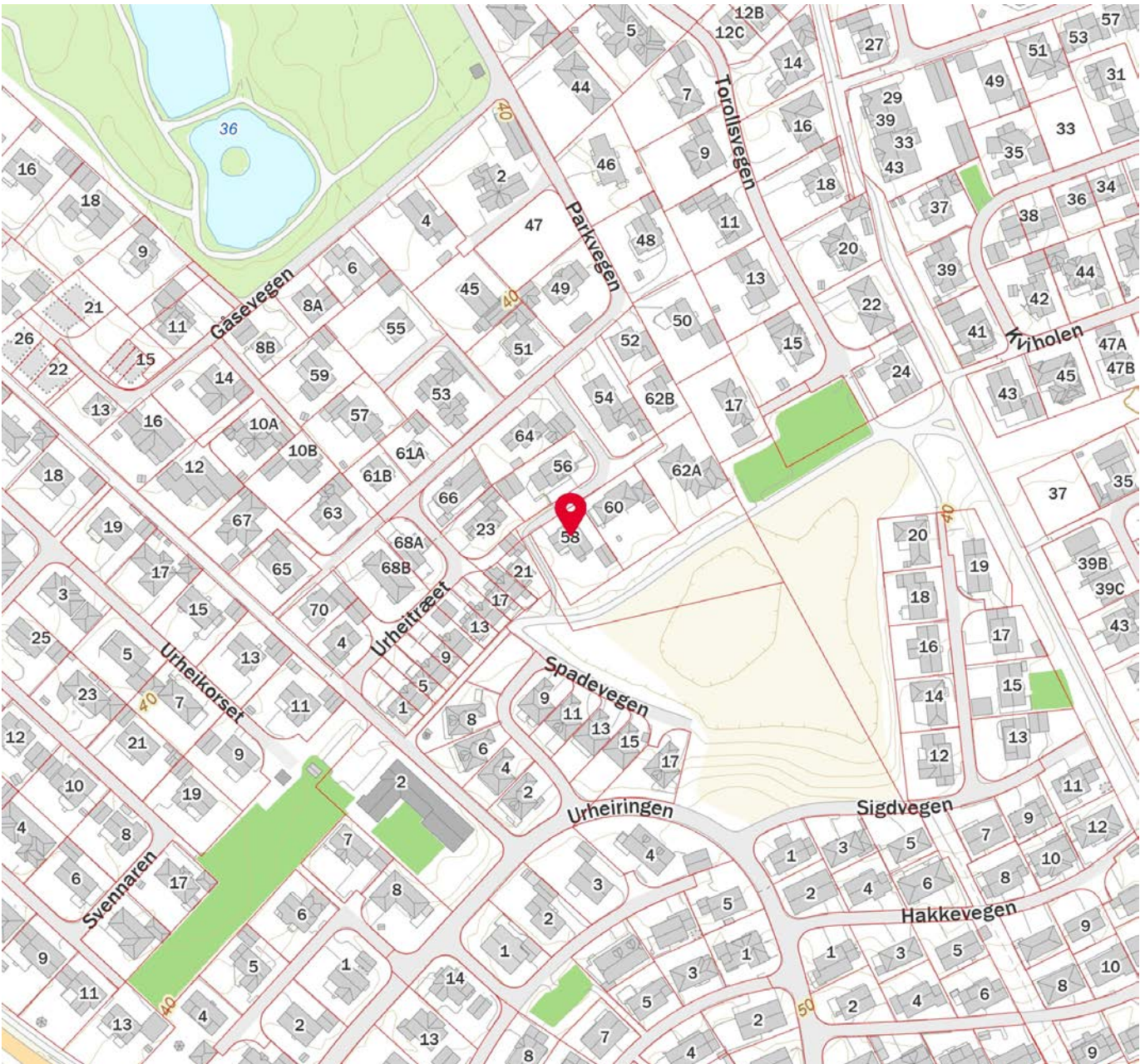
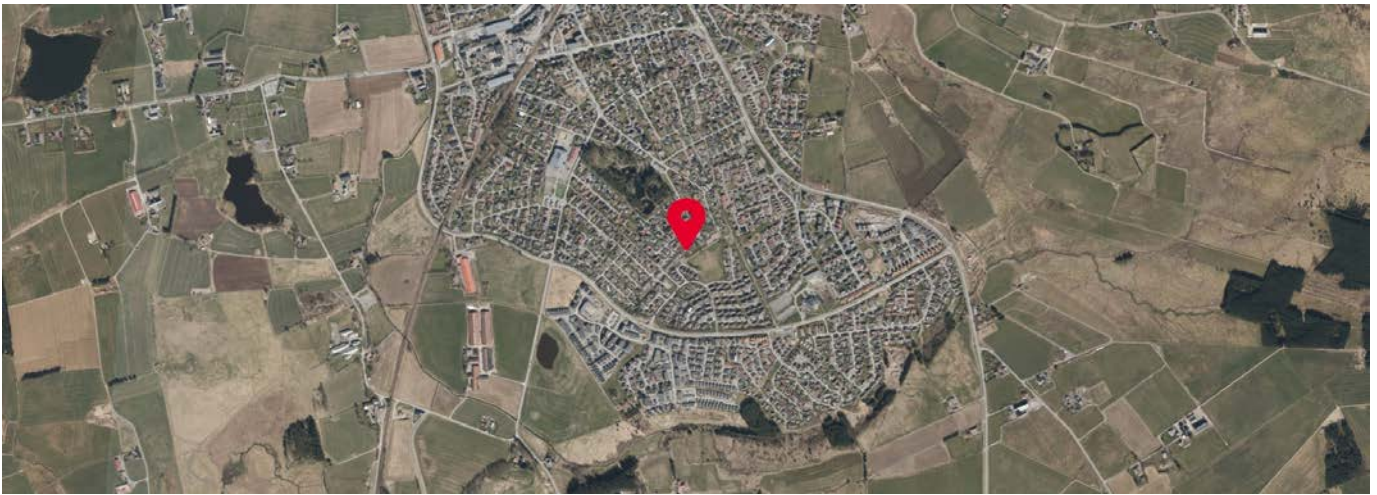
0%

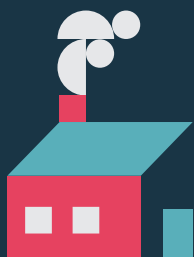
43%

 Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet
 Nærbø
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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



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



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

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Parkvegen 58
4365 NÆRBØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka**Telefon:** 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre