

The image shows a contemporary living room. A light-colored sofa is adorned with several pillows, including one with a bold black and white geometric pattern. In front of the sofa is a low, round wooden coffee table with thick legs. On the table sits a large white ceramic vase with black abstract patterns, filled with dried flowers and greenery. Next to it are two small, textured glass vessels. To the left, a smaller side table with a woven top and black metal legs holds a dark, spherical decorative object. The background wall features vertical white paneling and a large, dark-toned abstract painting. The floor is covered with a light-colored, shaggy rug.

aktiv.

Meierivegen 29, 4360 VARHAUG

**Hyggelig del av tomannsbolig med
godt innhold, stor terrasse og
sentral beliggenhet.
3 soverom og 2 stuer. Garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Silje Varhaug Bollestad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 122/145 kvm
Tomtstr.: 572 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 162
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1403250250

Del av tomannsbolig som ligger sentralt plassert på Varhaug

Velkommen til Meierivegen 29! En hyggelig del av tomannsbolig som ligger sentralt plassert på Varhaug, med kort avstand til både barnehager, skoler, butikker og jernbane.

Innhold:

1.etasje: Entré/gang med garderobe, wc/ vaskerom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.
2.etasje: Stue, 3 soverom, bad og bod.

Verdt å få med seg:

- 3 soverom
- 2 stuer
- Kombinert vaskerom/gjestewc
- Stor stue med plass for både sofagruppe og spisebord.
- Hyggelig kjøkken med spiseplass
- Romslig terrasse
- Parkering i egen garasje

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	49
Nabolagsprofil	89
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entre/gang, vaskerom/wc, stue/spisestue og kjøkken

BRA-e: 23 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 61 m² Stue/gang, 3 soverom, bad og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse og overbygget entre

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Plantegninger ettersendt.

Overbygget entre - 3 m² - TBA

Terrasse - 37 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

572 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med Meierivegen 27. Singel i gårdsrom.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Varhaug sentrum. Barnevennlig boligområde i enden av blindvei.

Her har du gangavstand til dagligvarehandler, apotek og treningssenter. Fra sentrum har man gode togforbindelser med avganger mot både nord og sør.

Gode skole- og barnehage tilbud er lett tilgjengelig med blant annet Trekløver barnehage, Lensmannsgarden barnehage, Tjemslandshagen barnehage og Varhaug barne- og ungdomsskule.

På Varhaugs IL sitt idrettsanlegg har man tilgang til et rikt tilbud av sports- og fritidsaktiviteter med blant annet fotball, håndball, friidrett, klatring, turn og volleyball.

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

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av Duo Takst AS v/Kåre Vatland

Innhold

1.etasje: Entré/gang med garderobe, wc/ vaskerom, kjøkken og stue med utgang til

terrasse.

2.etasje: Stue, 3 soverom, bad og bod.

Garasje

Standard

Vi har gleden av å presentere Meierivegen 29! En hyggelig del av tomannsbolig som ligger sentralt plassert på Varhaug, med kort avstand til både barnehager, skoler, butikker og jernbane.

Boligen er innholdsrik og trivelig med lyse vegger og store vindusflater. Det er parkett eller laminat på gulv i alle oppholdsrom og badet har fliser på gulv og våtromstapet på vegg.

Romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Vedovn. Utgang til stor terrasse.

Fin og innholdsrik lys kjøkkeninnredning med skap til tak. Kjøkkeninnredning har integrert komfyr og steketopp.

Boligen har kombinert vaskerom og gjestewc.

I andre etasje har en 3 romslige soverom, bad og stue.

Lagring på loft.

Parkering i egen garasje.

Boligen er hovedsakelig fra byggeåret og registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje.

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:

YTTERVEGGER

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret , stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt

avstand er 15 cm.

-Museband er ikke kontrollert, registrert musefelle på loft.

-Manglende drens/luftespalte over vannbord, ingen registrert følgeskade.

-Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Ingen registrert følgeskade, anbefales rengjort.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av musetetting bak kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

LOFT (KONSTRUKSJONSOPPBYGGING)

Oppsummering

Mangelfull isolering/tetting omliggende pipeløp og luke til loftsluke, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.

Registrert kondensering i sutak overliggende kloakkluftning. Nærmere kommentert under avløp.

Anbefalte tiltak

Tette omliggende pipeløp, samt montere isolert takløp til loft.

RENNER OG NEDLØP

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

TAKKONSTRUKSJON

Oppsummering

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventiler i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

- Toppdekker fremstår noe slitt, stedvis spenninger og knirk i overflate.
- Svellinger i enkelte laminatskjøter i 2. etasje.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på lokal planhet.

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

KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og mørk laminert benkeplate, stedvis noe brukslitasje i overflater.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Forsegle/impregnere skadet lamineringer.

TRAPP

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, noe brukslitasje i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

AVLØPSRØR

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret.

Merknader:

- Uisolert kloakkluftning avsluttet på loft, noe begrenset tilkomst, ingen registrert følgeskade ved besiktelse fra loftsluke. Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak.
- Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Eiers samboer opplyser at avløpsrør ble spylt i 2023, konferere med eier for nærmere informasjon.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

Føre isolert kloakkrør til takhatt.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.
- Iring vanntilførsel/rørkobling til toalett 1 .etasje, ingen registrert lekkasje.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll av røropplegg.

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

VARMTVANNSSBEREDER

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Bereder har ikke fast tilkobling iht. dagens krav.

Iring i blande ventil, korrodering i topplokk omliggende blande ventil.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

VENTILASJON

Oppsummering

Naturlig ventilering via vindusventil og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke

fungerer som tiltenkt.

Registrert svelling i dør og vindusforing, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Anbefalte tiltak

Ventilering i bolig anbefales oppgradert.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

VÅTROM: 2.ETASJE - BAD

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Nærmere kommentert under overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra antatt byggeåret, normal stand.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Spyleknapp til toalett behøver justering.

Løs festet dusjgarnityr.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Eventuelt monterte vannsensor tilknyttet sisternen.

Justere spyleknapp.

Feste dusjgarnityr

Oppsummering av fukt

Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.

Anbefalte tiltak fukt

Oppgraderer våtrom, nærmere kommentert under overflater.

VÅTROM: 1.ETASJE - VASKEROM/WC

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Manglende oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

-Mdf plater på vegg, stedvis svellinger. Påregnelig med oppgradering for å tilfredstillende krav til tetthet på våtrom.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette tilstrekkelig oppbrett av membran i dørterskel og omliggende rørøpstikk i gulv.
Oppgradere vegg overflater for tilfredstillende våtroms krav til tetthet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Membran synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen, ikke synlig ført i hjelpesluk.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.
Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.
Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

ØVRIG: SKORSTEIN OVER TAK

Oppsummering

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Behandle pipeløp og bly over tak, eventuelt montere heldekkende beslag.

Forhold som har fått TG3:

VINUDER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.
-Svelling/fuktskade terrassedør, ingen innvendig følgeskade utover svelling i foring.
Påregnelig med utskiftning for å hindre lekkasje. Tg:3.
-Registrerte svellinger i dør og vindusforing i bolig generelt, ingen utslag av fukt.
Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler nærmer kontroll.
-Enkelte vinduer tar i karm/beslag og behøver mindre justering.
-Gjennomslag av kvist i vinduskarm på kjøkken.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Nærmere kontroll av tetthet i overgang vindu/yttervegg. Generell skifte av fuktskadet foringer.

Stedvis justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes.

UTSTYR PÅ TAK

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

VÅTROM: 2.ETASJE - BAD

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Registrert fukt, svelling og ujevnhet i sokkel flis og vinylbelegg i dusjnisen. Dette er tegn på utett konstruksjon.

Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.

-"Bom" i flis i enkelte gulvfliser i dusjnise, stedvis avskalling i flisfuger.

-Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Manglende lokalt fall til sluk i dusj, stedvis soppdannelser i fuger, høyere fuktverdier i gulv, saltutslag i fuger i dusjnisen, samt i deler av gulv omliggende dusjnisen. Ingen registrert fuktskader i underliggende etasje på befaringsdagen.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Iht. registrerte skader og mangler, samt faren for større følgeskader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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

I egen garasje.

Forsikringsselskap

EIKA

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn i stue.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 14 705

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter Termin 2 for 2024 kr; 7467,07 Termin 1 for 2025 kr; 7237,85

Formuesverdi primær

Kr 935 034

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 740 136

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023; ifølge Skatteetaten

Som primærbolig: kr 935 034

Som sekundærbolig: kr 3 740 136

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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 54, bruksnummer 162, seksjonsnummer 2 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/54/162/2:

03.03.1997 - Dokumentnr: 1751 - Erklæring/avtale
Eiendommene eller noen utskilt del av disse skal ikke
benyttes til produksjon eller drift som kommer i konkurranse
med den ordinære meieridrift til Rogalandsmeieriet m.v.
Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2005 - Dokumentnr: 207292 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.12.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Plan: Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.06.2025)

Boligbebyggelse - Nåværende

Flomfare

Friområde - Nåværende

Ligger eiendommen i regulert område: JA

PLANID - 1119 1107 - Område ved Varhaug Skule (06.06.2014)

Reguleringsformål: Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre

PBL? NEI

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? NEI

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (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))

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 392 300 (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 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 45 000 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 97 950

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

Ansvarlig megler bistås av

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

20.06.2025

Velkommen til Meierivegen 29!

Presentert av Anne Kristine Undheim
v/ Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Koselig, overbygget
inngangsparti.

Romslig terrasse.







Innhold

1.etasje: Entré/gang med garderobe, wc/
vaskerom, kjøkken og stue med utgang til
terrasse.

Romslig stue med god plass
til sofagruppe og spisebord.

Vedovn. Utgang til stor
terrasse.



1. etasje

aktiv.







Fin og innholdsrik lys
kjøkkeninnredning
med ska til tak.
Kjøkkeninnredning har
integrert komfyr og
steketopp.







Plass til spisebord på kjøkken.



Hyggelig spise plass

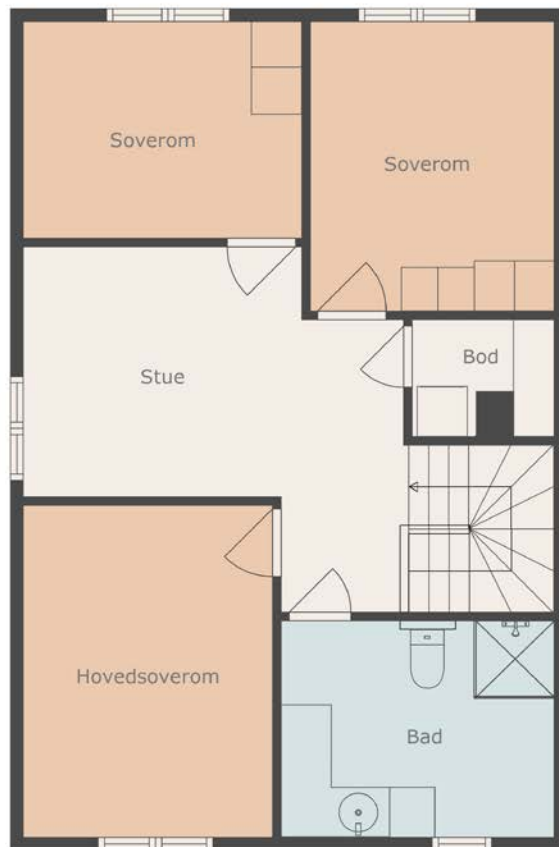
Kombinert vaskerom og
gjestewc





Plantegningen er ikke målbart, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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

2. etasje

aktiv.





2.etasje: Stue, 3 soverom, bad og bod.



Hovedsoverom



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.





Soverom 2



Soverom 3



Badet har fliser på gulv med varme.



Mye god plass i baderomsinnredningen.



Uteområdet

aktiv.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250250	

Selger 1 navn
Silje Varhaug Bollestad

Gateadresse	
Meierivegen 29	

Poststed	Postnr
VARHAUG	4360

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250250

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

la nylig merke til anntydning til fukt problemer i dusjen. belegget på veggen hadde løsnet nede med gulvet.

Initialer selger: SVB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250250

- 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: 1403250250

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250250

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Bollestad	6667123d1278be1c102c81 0a32d7dc372093b047	15.06.2025 20:00:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250250

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Meierivegen 29 4360 Varhaug

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2006

BRA: 145 m²

BRA-i: 122 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32634>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

- Svelling/fuktskade terrassedør, ingen innvendig følgeskade utover svelling i foring. Påregnelig med utskifting for å hindre lekkasje. Tg:3.
- Registrerte svellinger i dør og vindusforing i bolig generelt, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler nærmer kontroll.
- Enkelte vinduer tar i karm/beslag og behøver mindre justering.
- Gjennomslag av kvist i vinduskarm på kjøkken.

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

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

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

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

Normal tid for utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Nærmere kontroll av tetthet i overgang vindu/yttervegg. Generell skifte av fuktskade foringer.

Stedvis justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Registrert fukt, svelling og ujevnhet i sokkel flis og vinylbelegg i dusjnisen. Dette er tegn på utett konstruksjon.

Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.

-"Bom" i flis i enkelte gulvfliser i dusjnise, stedvis avskalling i flisfuger.

-Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Manglende lokalt fall til sluk i dusj, stedvis soppdannelser i fuger, høyere fuktverdier i gulv, saltutslag i fuger i dujnisen, samt i deler av gulv omliggende dusjnisen. Ingen registrert fuktskader i underliggende etasje på befaringsdagen.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid for reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Iht. registrerte skader og mangler, samt faren for større følgeskader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Museband er ikke kontrollert, registrert musefelle på loft.

-Manglende drenerings/luftespalte over vannbord, ingen registrert følgeskade.

-Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Ingen registrert følgeskade, anbefales rengjøring.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av musetetting bak kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Mangelfull isolering/tetting omliggende pipeløp og luke til loftsluke, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.

Registrert kondensering i sutak overliggende kloakkluftning. Nærmere kommentert under avløp.

Anbefalte tiltak

Tette omliggende pipeløp, samt montere isolert takløp til loft.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

-Toppdekker fremstår noe slitt, stedvis spenninger og knirk i overflate.

-Svellinger i enkelte laminatskjøter i 2. etasje.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på lokal planhet.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og mørk laminert benkeplate, stedvis noe brukslitasje i overflater.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Forsegle/impregnere skadet lamineringer.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, noe brukslitasje i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret.

Merknader:

-Uisolert kloakkluftning avsluttet på loft, noe begrenset tilkomst, ingen registrert følgeskade ved besiktelse fra loftsluke. Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak.

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

-Eiers samboer opplyser at avløpsrør ble spylt i 2023, konferere med eier for nærmere informasjon.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

Føre isolert kloakkrør til takhatt.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.
- Iring vanntilførsel/rørkobling til toalett 1 .etasje, ingen registrert lekkasje.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll av røropplegg.

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Bereder har ikke fast tilkobling iht. dagens krav.

Iring i blande ventil, korrodering i topplokk omliggende blande ventil.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via vindusventil og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Registrert svelling i dør og vindusforing, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Anbefalte tiltak

Ventilering i bolig anbefales oppgradert.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Nærmere kommentert under overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra antatt byggeåret, normal stand.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Spyleknapp til toalett behøver justering.

Løs festet dusjgarnityr.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Eventuelt monterte vannsensor tilknyttet sisternen.

Justere spyleknapp.

Feste dusjgarnityr.

Oppsummering av fukt

Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.

Anbefalte tiltak fukt

Oppgradere våtrom, nærmere kommentert under overflater.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc

Oppsummering av overflater

Merknader:

- Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Manglende oppbrett av membran omliggende rørøppstikk i gulv.
- Mdf plater på vegg, stedvis svellinger. Påregnelig med oppgradering for å tilfredstillende krav til tetthet på våtrom.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette tilstrekkelig oppbrett av membran i dørterskel og omliggende rørøppstikk i gulv.

Oppgradere vegg overflater for tilfredstillende våtroms krav til tetthet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Membran synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen, ikke synlig ført i hjelpesluk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Behandle pipeløp og bly over tak, eventuelt montere heldekkende beslag.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Ikke synlig brannskille i yttertak på loft, anbefaler nærmere kontroll.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre brannslukningsapparat, ukjent alder på røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Varhaug Bollestad**

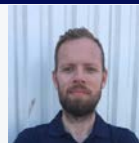
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Samboer**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Meierivegen 29, 4360 Varhaug**

Kommunenr:

1119

Gårdsnr:

54

Bruksnr:

162

Festennr:

Seksjonsnr:

2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

2006 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen hovedsakelig fra byggeåret.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	61	61	0	0	0
1. etasje	61	61	0	0	40
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	145	122	23	0	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	61	58	3	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	61	61	0	Entre/gang, vaskerom/wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	23	0	23		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	145	119	26		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.
Plantegninger ettersendt.

Overbygget entre - 3 m2 - TBA

Terrasse - 37 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke benyttet, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjon. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Ingen registrert følgeskade. Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av mur	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord nylig lagt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrasse tilsynelatende oppgradert i antatt senere tid, stedvis tørkesprekker. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Noe retningsavvik i overflater. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.	

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har stedvis flikker, oppmalt rundt vinduer utvendig/innvendig i ettertid av befarng.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

- Svelling/fuktskadet terrassedør, ingen innvendig følgeskade utover svelling i foring. Påregnelig med utskiftning for å hindre lekkasje. Tg:3.
- Registrerte svellinger i dør og vindusforing i bolig generelt, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler nærmere kontroll.
- Enkelte vinduer tar i karm/beslag og behøver mindre justering.
- Gjennomslag av kvist i vinduskarm på kjøkken.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandlinger må påregnes.
- Nærmere kontroll av tetthet i overgang vindu/yttervegg. Generell skifte av fuktskadet foringer.
- Stedvis justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.
- Utskifting av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.5 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra antatt byggeåret , stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
- Museband er ikke kontrollert, registrert musefelle på loft.
- Manglende drengs/luftespalte over vannbord, ingen registrert følgeskade.
- Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Ingen registrert følgeskade, anbefales rengjort.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
 Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
 Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av musetetting bak kledningen.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Mangelfull isolering/tetting omliggende pipeløp og luke til loftsluke, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av rom. Registrert kondensering i sutak overliggende kloakkluftning. Nærmere kommentert under avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tette omliggende pipeløp, samt montere isolert takløp til loft.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



6.9 Takteking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekking med takstein fra antatt byggeåret, tekking ikke besiktet, tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

- Toppdekker fremstår noe slitt, stedvis spenninger og knirk i overflate.
- Svellinger i enkelte laminatskjøter i 2. etasje.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på lokal planhet.

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

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og mørk laminert benkeplate, stedvis noe brukslitasje i overflater.

Generell info:

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Forsgle/impregnere skadet lamineringer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger ikke godkjent tegning av 2. etasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Ikke synlig brannskille i yttertak på loft, anbefaler nærmere kontroll.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukningsapparat, ukjent alder på røykvarsler.	

6.14 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fra byggeåret, noe brukslitasje i overflater, påregnelig normalt iht. alder.	

6.15 Avløpsrør

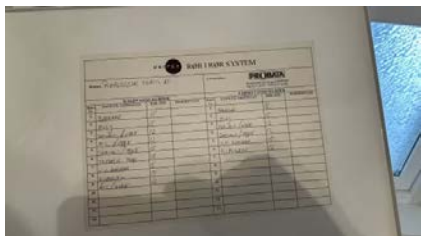


Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret. Merknader: -Uisolert kloakkluftning avsluttet på loft, noe begrenset tilkomst, ingen registrert følgeskade ved besiktelse fra loftsluke. Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak. -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. -Eiers samboer opplyser at avløpsrør ble spylt i 2023, konferere med eier for nærmere informasjon. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Føre isolert kloakkrør til takhatt.

6.16 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.
- Iring vanntilførsel/rørkobling til toalett 1. etasje, ingen registrert lekkasje.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll av røropplegg.

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



6.17 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

El-kontroll utført 20.05.2025, ingen avvik registrert.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom/wc	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Bereder har ikke fast tilkobling iht. dagens krav. Lring i blande ventil, korrodering i topplokk omliggende blande ventil. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via vindusventil og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Registrert svelling i dør og vindusforing, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering i bolig anbefales oppgradert.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.20 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og belegg på vegg.
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 32 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Merknader:

- Registrert fukt, svelling og ujevnheter i sokkel flis og vinylbelegg i dusjnisen. Dette er tegn på utett konstruksjon.
- Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.
- "Bom" i flis i enkelte gulvfliser i dusjnise, stedvis avskalling i flisfuger.
- Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Manglende lokalt fall til sluk i dusj, stedvis soppdannelser i fuger, høyere fuktverdier i gulv, saltutslag i fuger i dusjnisen, samt i deler av gulv omliggende dusjnisen. Ingen registrert fuktskader i underliggende etasje på befaringsdagen.
- Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.



Anbefalte tiltak overflater

Iht. registrerte skader og mangler, samt faren for større følgeskader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Nærmere kommentert under overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr fra antatt byggeåret, normal stand.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Spyleknapp til toalett behøver justering.
Løs festet dusjgarnityr.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Eventuelt monterte vannsensor tilknyttet sistenen.
Justere spyleknapp.
Feste dusjgarnityr.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	
Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.	
Anbefalte tiltak fukt	
Oppgradere våtrom, nærmere kommentert under overflater.	
TG-2	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt mdf plater på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, vannuttak dusjnisje, bereder, toalett, servant, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran. Mekanisk avtrekk. Ca 23 mm fall fra topp sluk til topp terskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Merknader: -Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. -Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. -Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. -Manglende oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv. -Mdf plater på vegg, stedvis svellinger. Påregnelig med oppgradering for å tilfredstillende krav til tetthet på våtrom. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Opprette tilstrekkelig oppbrett av membran i dørterskel og omliggende røroppstikk i gulv. Oppgradere vegg overflater for tilfredstillende våtroms krav til tetthet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Membran synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen, ikke synlig ført i hjelpesluk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende vannuttak under servant. Nærmere kontroll av tllslutning membran/slukring. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, vannuttak dusjnise, bereder, toalett, servant, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fra antatt byggeåret, normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit profilert utførelse. Merknader: -Stedvis noe brukslitasje i overflater, noe svelling i nedre del av ytterdør på våtrom. -Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindre luftutveksling, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves. -Enkelte dører henger og tar i karm/terskel, behov for mindre justering. -Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarm.

6.23 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe m/ildsted i stue 1. etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle pipeløp og bly over tak, eventuelt montere heldekkende beslag.

6.24 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treport.

Merknader:

- Eiers samboer opplyser at det tidligere har vært registrert mus i garasje, og at dette har blitt bekjemtet med åte. Konferer med eier for nærmere informasjon.
- Stedvis svinnriss i stedstøpt plate.
- Mindre slatutslag i bakre del av ringmur på befaringsdagen.
- Stedvis avskaling, noe iring/korrodering på skinner, innfestning og beslag tilknyttet port.

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

6.25 Krypjkeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



HÅ KOMMUNE			
Dnr.	148/04	Prosjekt	
Dato	14 FEB. 2005	Side	1
Arbeider		Prosjekt	

Hå kommune
Denne tegning er
grunnlag for tillatelse



Fasade mot : Vest



②

①



①

②

Fasade mot : Nord



Fasade mot : Aust

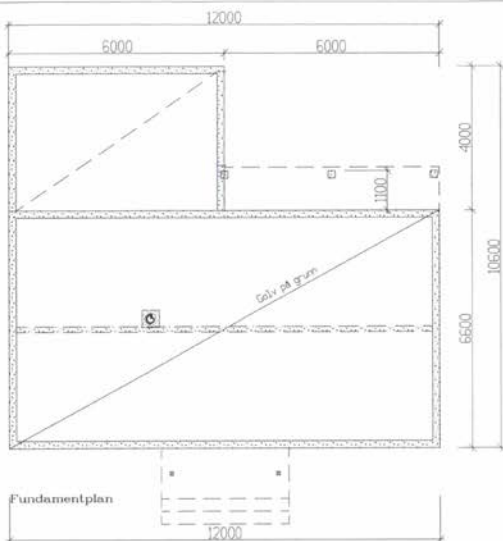
1 og 2 Bolig BTA 132 m2 Fasader

Maria Aareskjold Tegneservice Arslund, Pb80, 4068 VARHAUG Tlf. SI 430559 Fax SI 431005 Email: a.areskjold@tnt.no	Tiltakshaver Lobekk Bygg AS		Dato 30.06.2004
	Byggesjess Meierivegen 1-2, Varhaug		Tegn Maria
	Kommune Hå		Prosjekt Lob2mann
	Gross 54 Bort 162 MÅL 100		Tegn 502
	Fasader		

06.12.04 Revutvalg-grass
02.12.04 Revutvalg-pluss
22.06.04 Revutvalg-pluss
14.06.04 Revutvalg-pluss
15.07.04 Revutvalg-pluss
15.07.04 Revutvalg-pluss
15.07.04 Revutvalg-pluss

© Tegningen er beskyttet. Ingen lov om opphavsrett





Fasade mot : Nord-Aust

Hå kommune
Denne tegning er
grunnlag for tilatelse



Fasade mot : Sør-Vest



Fasade mot : Sør-Aust

5 Bolig BTA 79,2m² Garasje 24m² Perspektiv

Maria Aareskjold Tegneservice		Tiltaksbygger Lobekk Bygg AS	Dato: 02.07.2004
Areal: 4, Pbl: 4, 408 VARHAUG		Byggesaksnummer: Meieriv. 4360 Varhaug	Tegn: Maria
Tlf: 430553 Fax: 431005		Kommune: Hå	Prosjekt: LobekkBo
E-post: aareskjold@tegn.no		Grn: 54 Bnn: 152/100 Mål: 100	Tegning: 503
		Perspektiv	

© Tegningen er beskyttet. Ingen deling uten tillatelse.



HÅ KOMMUNE

ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING

ARKIV

Maria Aareskjold Tegneservice
Pb. 110

4368 VARHAUG

Deres ref.

Vår ref.
04/02400-023
021697/05 UPV

Arkivkode
GNR 54/162

Sted/Dato
Varhaug, 15.12.2005

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Gnr./bnr:	54/162, seksjonsnr 1 og 2
Byggestedsadresse:	Meierivegen 27 og 29
Ansvarlig søker:	Maria Aareskjold Tegneservice
Tiltakshaver:	Lobekk Bygg A/S
Tiltakets art:	Nybygg vertikaldelt bolig

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 0062/05, datert 15.03.05 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.

Med hilsen
HÅ KOMMUNE


Unni Petra Vassbø
avdelingsingeniør

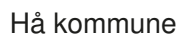
Kopi: Lobekk Bygg A/S Lindevegen 2 4360 VARHAUG

Postadresse:
Postboks 24
4368 VARHAUG

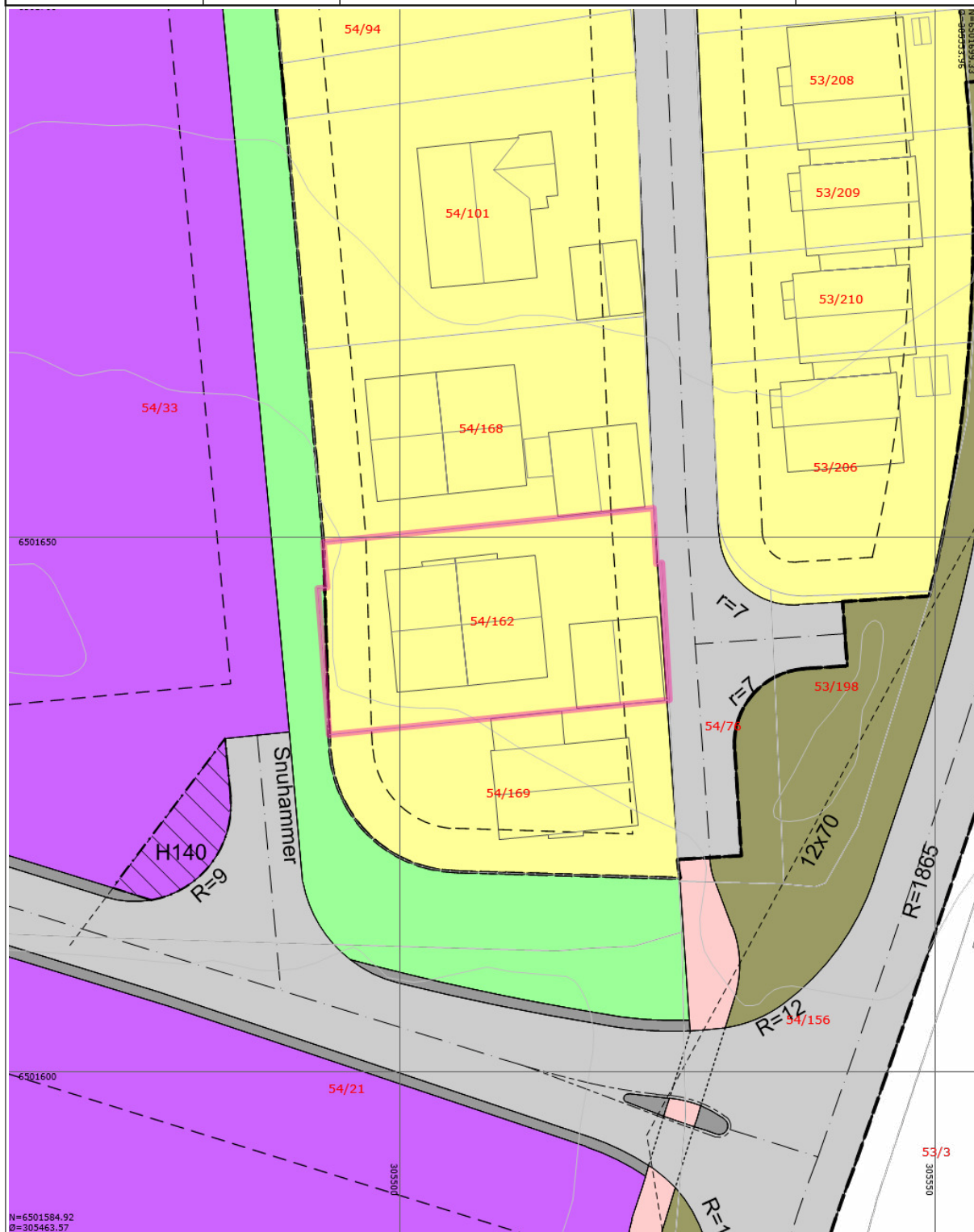
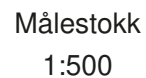
Kontoradresse:
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Internett:
teknisk@ha.kommune.no
www.ha.kommune.no

Telefon: 51793115
Telefaks: 51793006
Org.nr: 964 969 590

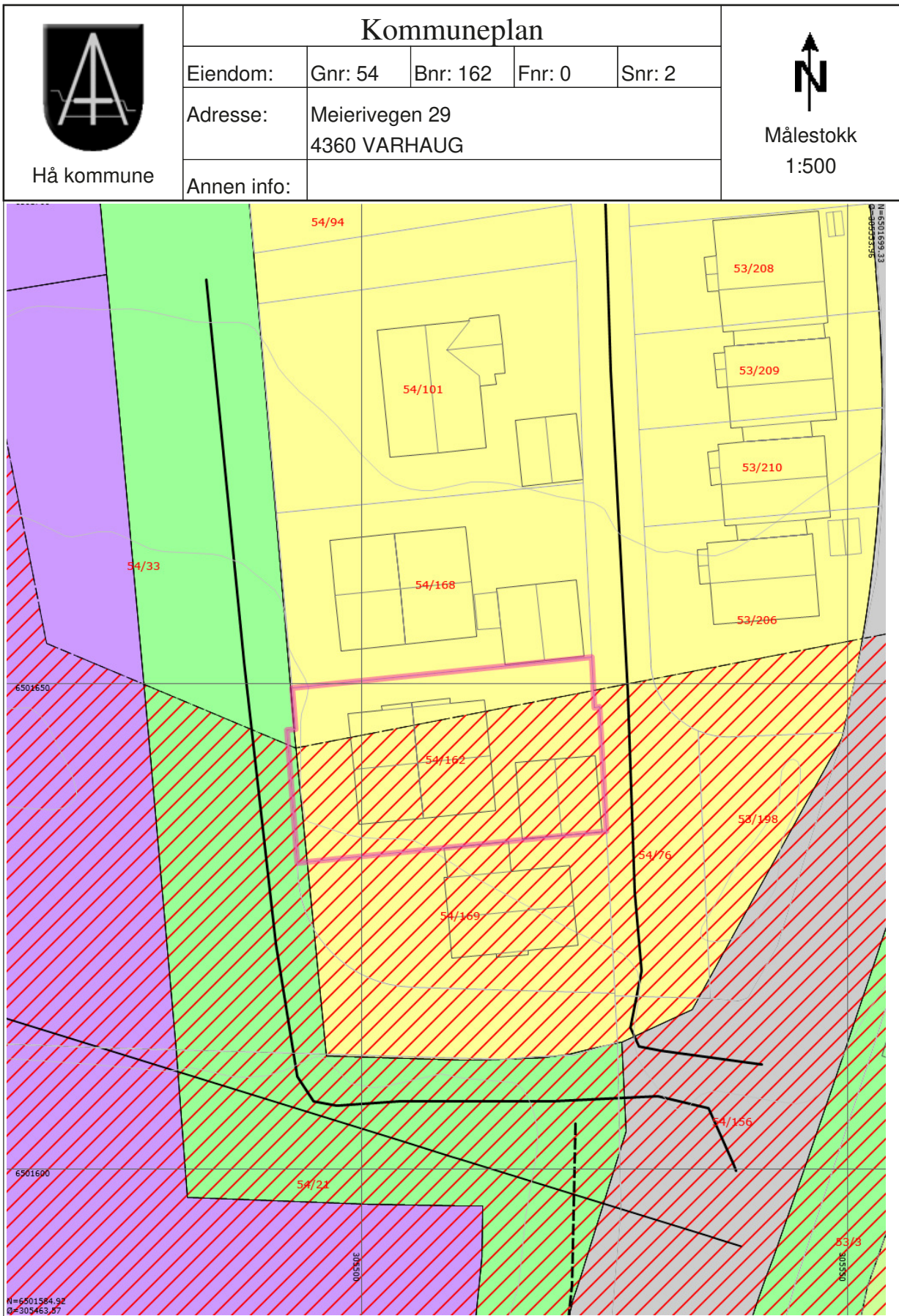


Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 162	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Meierivegen 29 4360 VARHAUG			
Annen info:	Område ved Varhaug skule			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Bru	 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt
 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Industri
 Veg	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Vegetasjonsskjerm
 Aktuell eiendom		



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Bru	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Byggegrense	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Flomfare	 Boligbebyggelse
 Næringsvirksomhet	 Veg	 Friområde
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 KpOmråde	
 Aktuell eiendom		

Nabolagsprofil

Meierivegen 29 - Nabolaget Reiestad/Tjemsland - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Varhaug stasjon Linje L5	11 min	1 km
Nærbø stasjon Linje 57	11 min	8.1 km
Stavanger Sola	45 min	

Skoler

Varhaug skule (1-7 kl.) 464 elever, 27 klasser	7 min	0.7 km
Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.) 182 elever, 11 klasser	17 min	1.5 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min	8.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	21 min	17.3 km

Ladepunkt for el-bil

Hå Kommune Ånestadvegen 17	9 min
Hå Kommune Klokkeartunet 29	12 min

«Store friområder, lite trafikk, god plass, kort vei (gangavstand) til butikker, skoler, idrettsanlegg og togstasjon.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

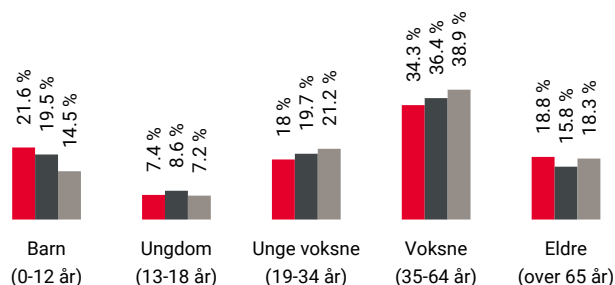
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reiestad/Tjemsland	924	409
Varhaug	3 661	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjemslandshagen barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min	0.6 km
Gråtassen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min	0.6 km
Trekløveren barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Spar Varhaug	11 min	
Coop Extra Varhaug	12 min	
Post i butikk	1.1 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

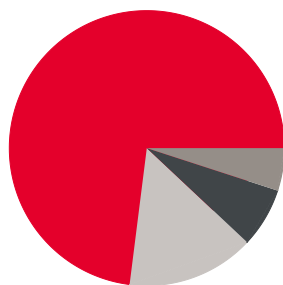
⚽ Internatet Varhaug sandvolleyballbane 6 min ⚽
Sandvolleyball 0.5 km

⚽ Varhaug barneskule 6 min ⚽
Ballspill 0.6 km

🚴 Varhaug Pulsen 11 min ⚽

🚴 Klubben Treningssenter 10 min ⚽

Boligmasse



73% enebolig
7% rekkehus
5% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



AMFI Nærbø

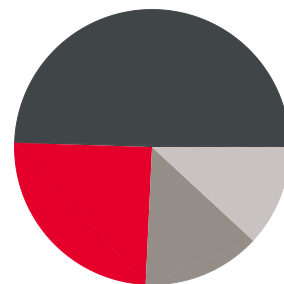
10 min 🚗



Vitusapotek Jæren

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
50% 6-12 år
14% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



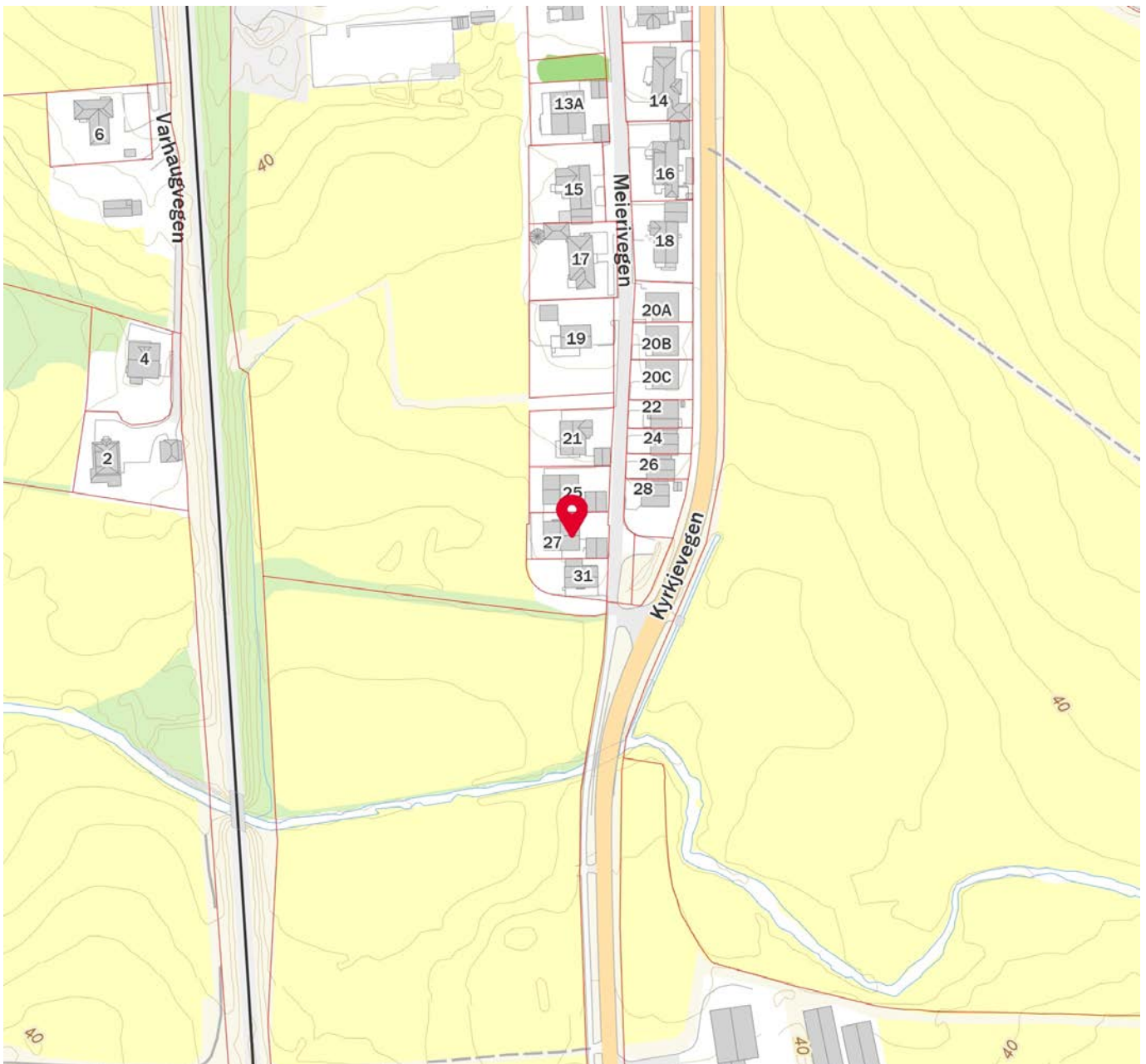
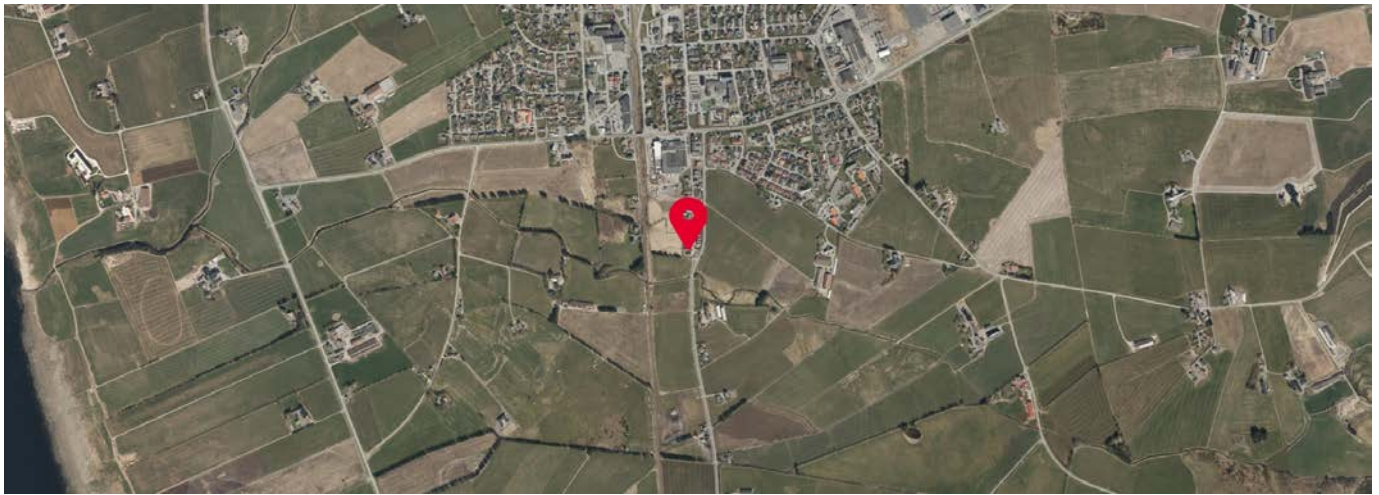
0%

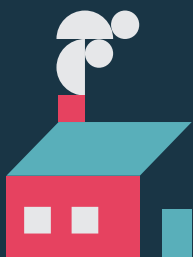
43%

Reiestad/Tjemsland
Varhaug
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Meierivegen 29
4360 VARHAUG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre