



aktiv.

Njærheimvegen 21, 4365 NÆRBØ

**Kjekk enebolig med godt innhold
Stor garasje
Landlige omgivelser.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 100,-
Total ink omk.: Kr 6 141 100,-
Selger: Odd Helge Njærheim
Wenche Kvalness

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 242/296 kvm
Tomtstr.: 818.6 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1403250304

Kjekk enebolig i rolige og landlige omgivelser

Velkommen til Njærheimsvegen 21!

Flott enebolig med fin plassering i et mindre byggefelt i landlige omgivelser. Herfra er det kort avstand til Nærbø og Bryne. Nydelig turområder i nærheten med blant annet Nærland- og Refsnestranden og Hå gamle prestegård. Eiendommen har en stor garasje med god takhøyde som er et ypperlig sted for å drive med hobbyer.

Innhold:

1. etg.: Entré/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue, for stue, kjøkken og spisestue.

Underetg.: Gang, kjøkken, bad, vaskerom, hobbyrom, 2 soverom og kjellerstue.

Kort fortalt:

- God planløsning over 2 etasjer
- Trivelig område i idylliske omgivelser
- Meget påkostet kjøkken med god skap- skuffe- og benkeplass
- 2 bad, et i hver etasje
- Fint uteområde som fremstår som lettstelt
- Gode solforhold
- El-bil lader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	60
Tilstandsrapport	65
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 242 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 296 m²

TBA: 5 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 113 m² Gang, kjøkken, bad, vaskerom, hobbyrom, 2 soverom og kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 129 m² Entré/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue, forstue, kjøkken og spisestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Balkong.

Garasje/verksted.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 54 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Arealene på loft er ikke målbare, loft er kun besiktiget fra loftsluke.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

Det medfølger en utv. bod (vedskur) ved siden av garasje på ca. 7 m², den er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

818.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsrom, plen, beplantning, lødd steingjerde og terrasse.

Beliggenhet

Njærheim ligger rett vest for Nærbø, som er kommunesenteret i Hå. Det er kort vei til både sjø og strand, samtidig ca 6 min kjøring til Nærbø sentrum. Fra Nærbø sentrum er kollektivtilbudet bra – spesielt med tanke på Jærbanen.

Nærbø har flere sport- og fritidstilbud for både store og små. Det kan blant annet skiltes med et flott idrettsanlegg Nye Loen hvor man kan delta i aktiviteter innenfor fotball, håndball, ishockey, isdans, curling, styrkerom og svømming. For de som vil benytte seg av treningssenter kan de trene hos Jæren Sportssenter og Gymmen, der de tilbyr et hav av forskjellig trening.

Området preges av åpne, flate jærlandskap. Det er landlig og stille.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, småhus og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapport:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement og stedstøpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming.

Vedovn og varmepumpe, elektrisk, varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Innhold

1. etg.: Entré/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue, for stue, kjøkken og spisestue.

Underetg.: Gang, kjøkken, bad, vaskerom, hobbyrom, 2 soverom og kjellerstue.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Drenering er oppgradert i senere tid ukjent alder.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Antatt normal slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Anbefalte tiltak:

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmursplast etablert.

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

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Riss/tørkesprekk i vertikale silikon fuger mellom betongelementer.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Noe mindre sig i gulv utbygg ved karnapp kan skyldes fundering/understøtte.

Anbefalte tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales at evt. sprekker tettes på nytt.

Støttemur

Oppsummering:

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Anbefalte tiltak:

Enkelte løse stein kan vurderes sikret.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et varierende fukttinnhold som er i faregrensen for utvikling av skader.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, ytterligere undersøkelser kan anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverkshøyden er målt til 88 cm, dette er lavere enn krav på oppføringstidspunktet 90 cm og dagens krav på 100 cm.

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Lysgrav foran kjeller vinduer mangler sikring mot fall.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Fuktskader i vindusforing kjeller vindu soverom, skyldes trolig at vindu har vært utluftet i åpen stilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

TG:3 Fukt påvist i bunn kjellerdør, påregnelig med oppgradering /utskiftning, fuktskade foring vinduskarm i soverom kjeller påregnes skiftet.

Anbefalte tiltak:

Skade i foring kjellervindu må utbedres utbedret.
Utskifting av kjellerdør pga skade må påregnes.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan har medført stedvis redusert lufting.
Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Det er ikke manglende musetetting som følge av bakforliggende lekte og at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak:

Det kan vurderes tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Det registreres slitasje tegn/grønske i skjøter til takrenner.

Anbefalte tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Det er ikke synlig etablert luftspalter i raftekasser.
Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom, evt luftning

kontrolleres.

Isolasjon på loft ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Det registreres enn sprukket takstein nær pipe over tak.
- Riss/sprekk i bly rundt pipe.
- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Inspeksjon og nærmere vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekning må vurderes oppgradert i nær fremtid.

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk kan forekomme som følge av dette.

Glipe mellom grunnmur og stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget, dette kan resultere i at jorddamp trekker opp i åpningen.

Noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm i gang underetasje.

TG_3_Topping svelling og tegn etter tidligere fuktskader i laminat gulv i midten av gulvet på kjøkken,
anbefales undersøkt nærmere.
Fuktverdier registrert i berørt område det ble ikke avdekket direkte tegn til lekkasje.

Anbefalte tiltak:

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

For å avdekke årsak til påviste forhold laminat gulv på kjøkken må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Beslag rundt piper skadet, sprekk i bly rundt pipe over tak.

Vannsamling i bly bak pipe over tak.

Mose i fuger mellom murstein pipe over tak.

Enkelte forbrenningselementer tilknyttet innmat i ovn har løsnet/knekt.

1.etasje riss/sprekk i plate under vedovn i stue, noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering:

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG.2 Avløpsanlegg som er fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Stoppekran er delvis skjult i påført vegg, uten form for drenering eller vannsikring.

Konsekvens ved en evt. lekkasje vil vannet ikke ledes direkte mot avløp/sluk.

Anbefalte tiltak:

Normal tilsyn/vedlikehold, vann stopper vurderes etablert de mest utsatte områder.

Elektrisk

Oppsummering:

Tiltak. 2024 -Zaptec EL-bil lader, 3 fase garasje utført av NRE, dokumentasjon fremvist.

Varmepumpe 2024_ AC senteret, for mer info konferer eier/boligmappa.

Elektriske anlegget med varierende alder ingen vesentlige avvik registrert.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak:

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og evt. nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er i normal stand iht. alder, men har passert 20 år og har usikker restlevetid.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon Oppsummering

Mekanisk avtrekk kjøkken og bad.

Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TG:2 Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne tiluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendig luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 30 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

Lite fall på gulvet utenfor dusj.

Vindu er plassert i våtsone, men skjermes av dusjdør.

- Våtromsplater er feil montert mot gulv uten klaring og uten bunnskinne, dermed ikke iht. monteringsanvisning.

- Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater:

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk fra byggeåret er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

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. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon:

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom.

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom:

Bad Kjeller.

Oppsummering av overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv til sluk, men høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 50 mm, synlig oppbrett ved terskel.

Høy terskel foran dusj kan føre til at evt. bruksvann utenfor dusj blir liggende og ikke vill ledes direkte til sluket.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Sluk fra byggeåret, rust i skruer, membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr:

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.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Våtrom: Vaskerom kjeller.

Oppsummering av overflater:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende,

oppbrett av terskel 20 mm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, åpen løsning rundt vann installasjon i påført vegg ved stoppekran, uten dreps/ vannstopper.

Konsekvensen evt. vannlekkasje kan trenge inn i konstruksjon vegg uten å bli oppdaget.

Skyvedør foran stoppekran i vegg har løsnes og må påregnes reparert.

Anbefalte tiltak overflater:

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales oppgradert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Begrenset tilkomst til sluket som er plassert under et innredning, kunne flyttes under inspeksjonen. Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon/vedlikehold.

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Membran er synlig ført under klemring i sluk, rust skruer i sluk

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Åpninger/utettheter i påførte vegger materialer i vegger i våtsonen /stoppekran) vil ikke tåle belastningen av fukt.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Overvåk tilstanden jevnlig, vannstopper kan anbefales montert.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av ventilasjon:

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:

Trapp

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Det mangler håndrekke inntil vegg innvendig og ved utvendig kjellertrapp.

Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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

God parkering på egen tomt, samt i garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

00028274814

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Vedovn/ildsted i stue.
- Peis/ildsted i kjellerstue.
- Varmepumpe i stue.
- Varmepumpe i kjellerstue.
- Varmekabler på gulv på begge bad.

- Balansert ventilasjon i deler av boligen.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 901

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter Termin 2 2024 kr. 12.819,64 Termin 1 2025 kr. 2.081,77

Formuesverdi primær

Kr 780 107

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 120 428

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 102 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 5864 - Tinglyst 22.07.1976 - Bestemmelse om gjerde

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse for bolighus. 17.03.1977

Det er utstedt tillatelse til tilbygg bolig/garasje og solcellepanel. 15.03.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det ligger også en brønn på eiendommen som selger av og til pumper vann opp av til vanning ol.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN Boligbebyggelse - Nåværende Hå
Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (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))

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (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 151 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørsvederlag

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 109 550

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

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF, steinar.stokka@aktiv.no, Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato:

22.08.2025



Pent opparbeidet tomt med lødd steingjerde, plen, beplantning og terrasse



Kjekk og påkostet enebolig med stor garasje i landlige omgivelser



Garasje



Gårdsrom



Lys og trivelig garasje - et perfekt sted til hobbyer - varmepumpe til oppvarming





Romslig gårdsrom og stor garasje - støpt platting tiltenkt fremtidig carport



Uteareal ved garasje

Inngangsparti med
oppbevaring av yttertøy og
sko i skyvedørsgarderobe

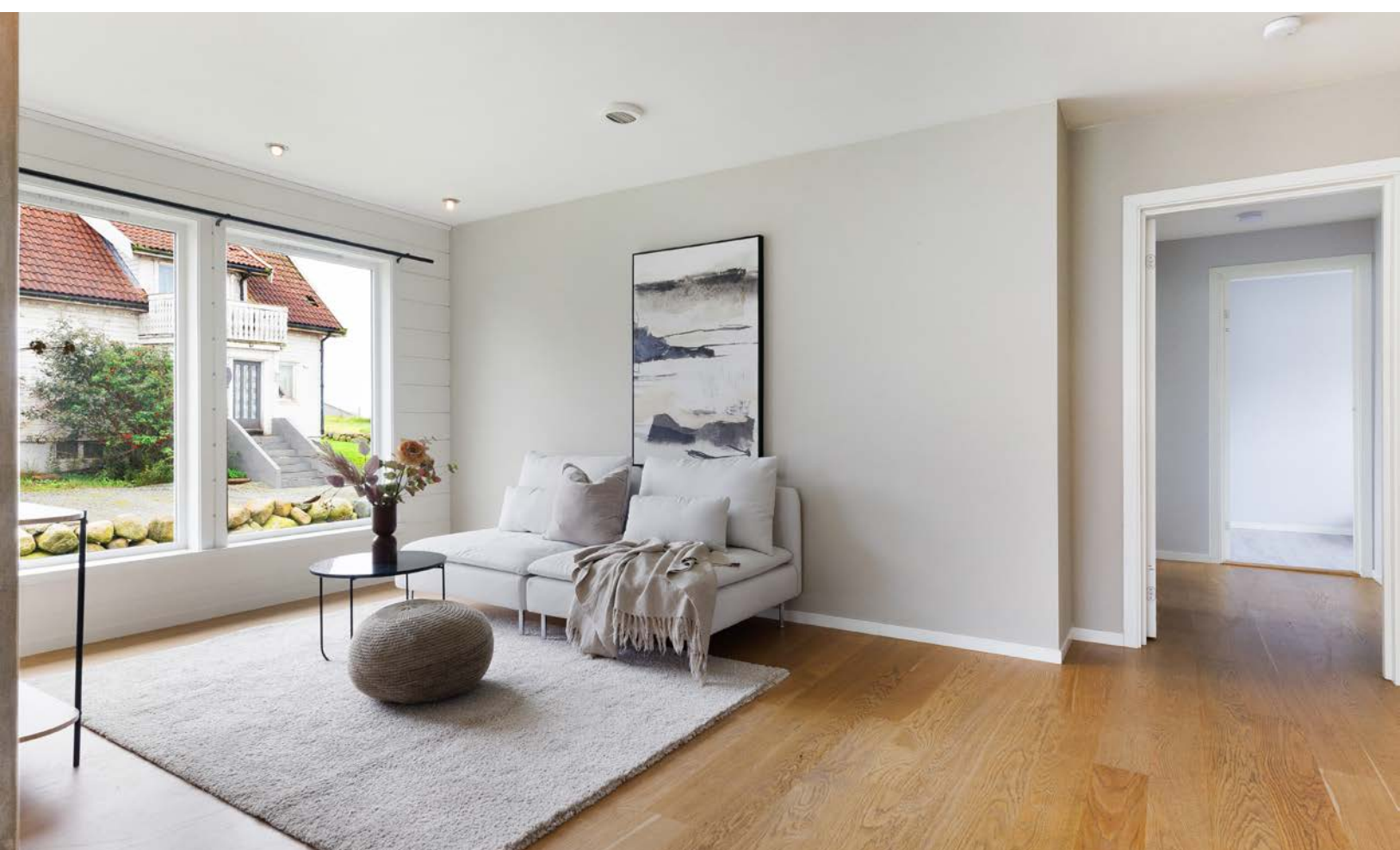




Moderne og romslig stue med gode møbleringsmuligheter



Som oppvarming er det både vedovn og varmepumpe Rikelig med spotter i tak til belysning















Delikat og parktisk kjøkken fra 2018



Rikelig med oppbevaringsplass i skaper og skuffer - detaljer som sokkelskuffer er verdt å legge merke til



Kjøkkenøy



Stein/kvarts benkeplate - meget god skap- skuffe- og benkeplass

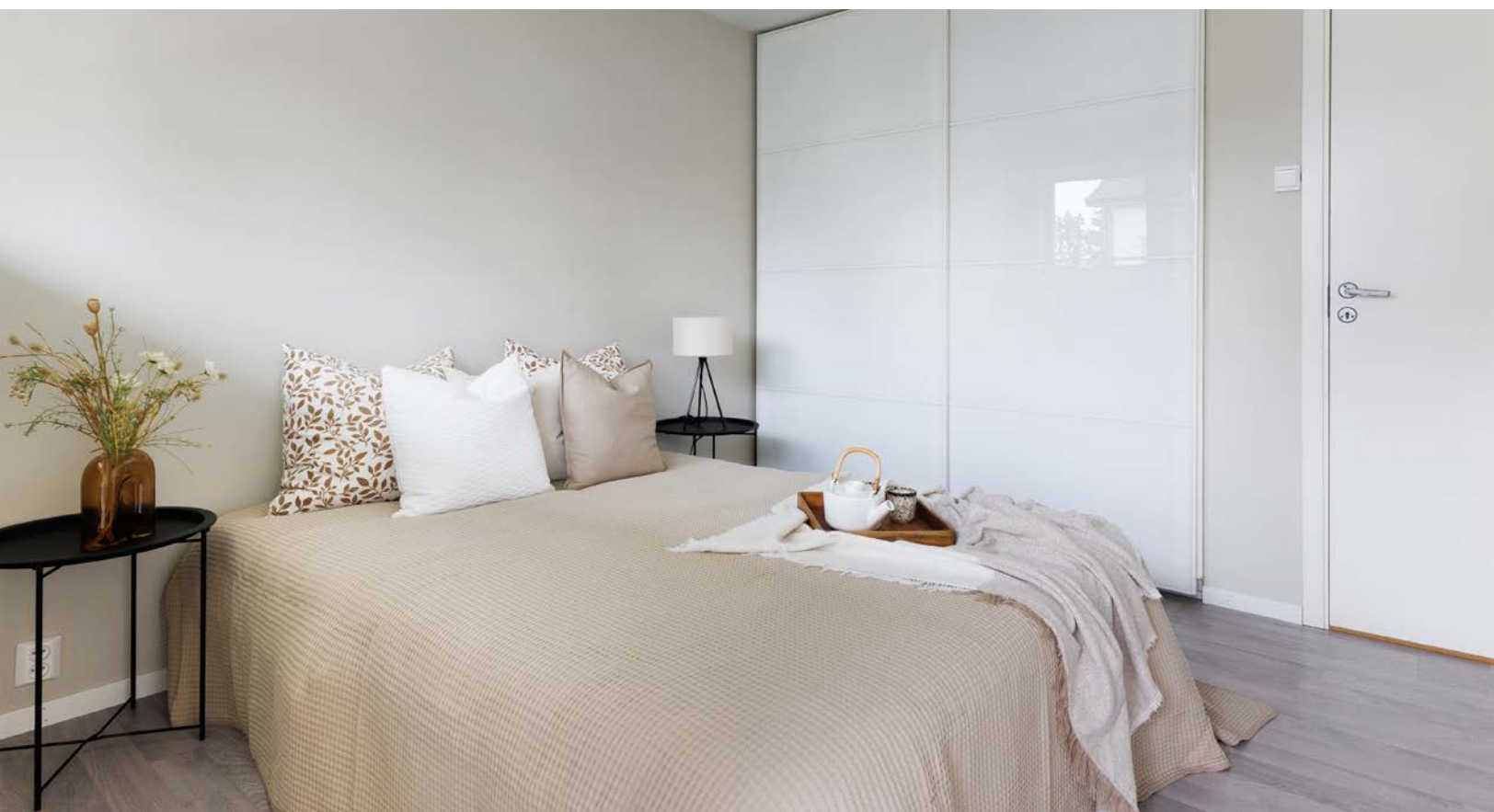
Alle hvitevarer integrerte og
medfølger i handelen

Bi-inngang/kjøkken inngang





Hovedsoverom med utgang til balkong



Hovedsoverom - god skyvedørgarderope til oppbevaring av klær



Soverom 2



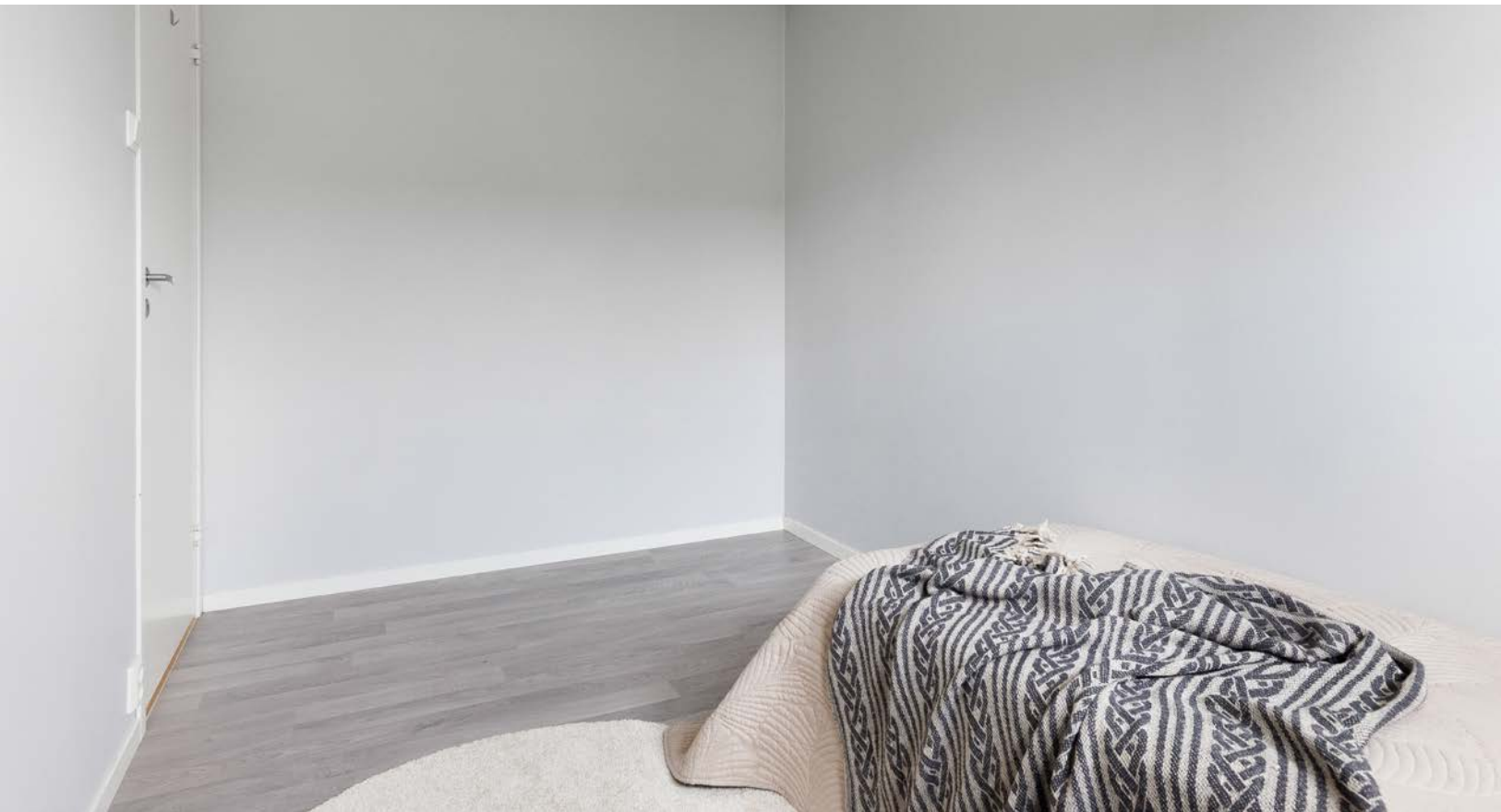
Soverom 2



Balkong



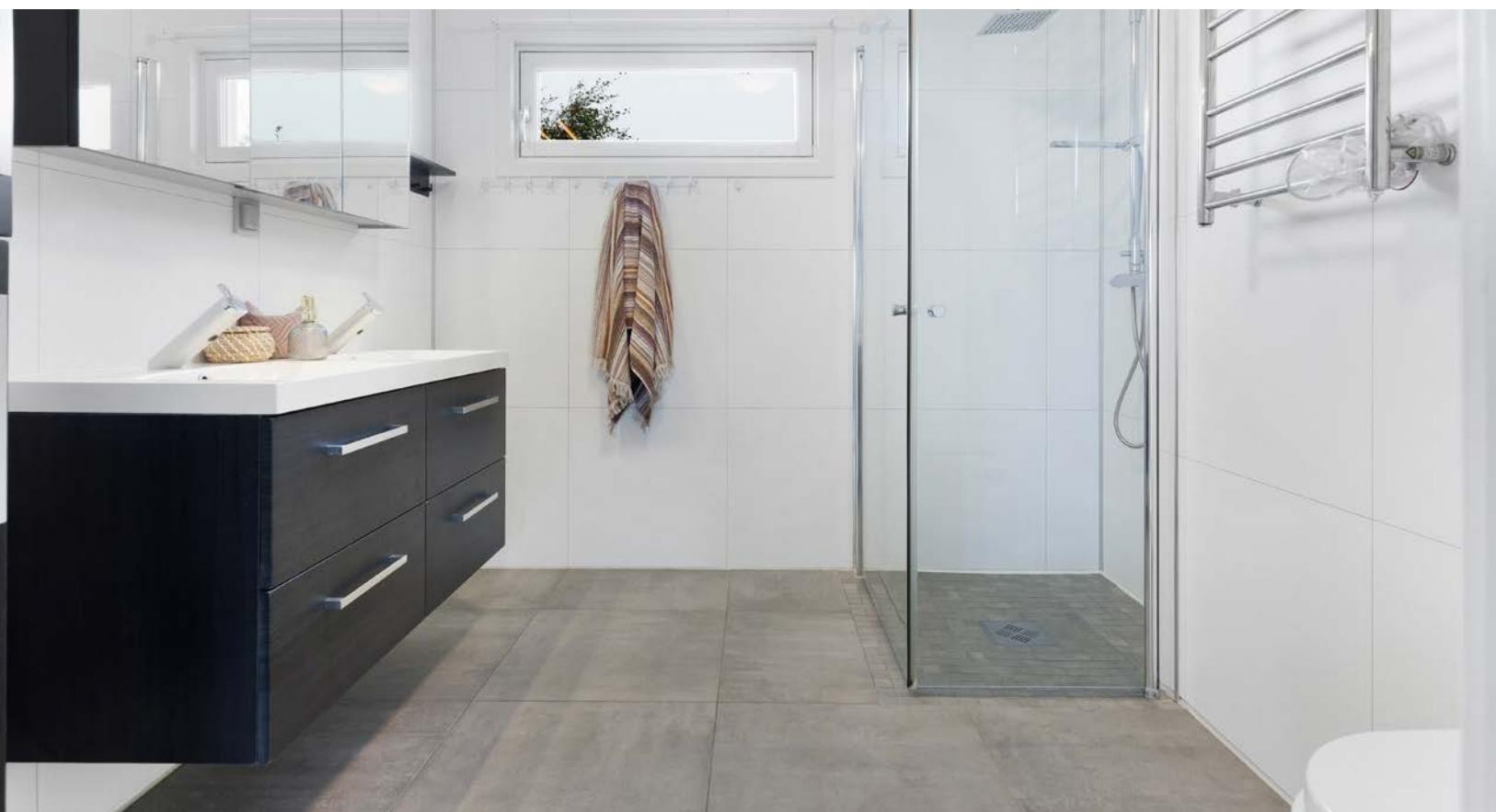
Soverom 3



Soverom 3



Bad



Bad - delikate og tidløse materialvalg - badet inneholder dusj, toalett og baderomsinnredning

Underetasjen

Gang, kjøkken, bad, vaskerom, hobbyrom, 2
soverom og kjellerstue





Kjeller/gang



Kjellerstue



Kjellerstue



Kjellerstue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom 4



Soverom 4



Soverom 5



Soverom 5



Bad





Kjellerinngang/vaskerom



Vaskerom



Vaskerom - god oppbevaringsplass



Bod

Njærheimvegen 21

1. Etg.



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



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

Njærheimvegen 21

U. Etg.



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



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



Uteområde



Uteområde









Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250304	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Kvalness	Odd Helge Njærheim
Gateadresse	
Njærheimvegen 21	
Poststed	Postnr
NÆRBØ	4365
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	00028274814

Document reference: 1403250304

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

- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250304

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250304

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: 1403250304

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Kvalness	577a090a551e5cf7c0528 47de834ef4d14b0f24c	11.08.2025 09:37:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Helge Njærheim	19209123fd4b848b7e322 bd5dbfb3c235988701d	11.08.2025 09:14:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250304

- 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>

Njærheimvegen 21 4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 242 m²

BRA-i: 242 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

6

TG-2

28

TG-3

1

TG-IU

0



GNR: 8 BNR: 102

Walther Schoenmaker Schoenmaker
BORG TAKST AS

ws@borg-takst.no
48055432

Njærheimvegen 21
4365 Nærbø

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/34447>

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

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Det mangler håndrekke inntil vegg innvendig og ved utvendig kjellertrapp.
Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert i senere tid ukjent alder.
Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Antatt normal slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmursplast etablert.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss/tørkesprekk i vertikale silikon fuger mellom betongelementer.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Noe mindre sig i golv utbygg ved karnapp kan skyldes fundering/understøtte.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales at evt. sprekker tettes på nytt.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Anbefalte tiltak

Enkelte løse stein kan vurderes sikret.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et varierende fuktnnhold som er i faregrensen for utvikling av skader.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, ytterligere undersøkelser kan anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 88 cm, ette er lavere enn krav på oppføringstidspunktet 90 cm og dagens krav på 100 cm.

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Lysgrav foran kjeller vinduer mangler sikring mot fall.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Fuktskader i vindusforing kjeller vindu soverom, skyldes trolig at vindu har vært utluftet i åpen stilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

TG:3_ Fukt påvist i bunn kjellerdør, påregnelig med oppgradering /utskiftning, fuktskade foring vinduskarm i soverom kjeller påregnes skiftet. Estimert kostnad kr. 15.000,-

Anbefalte tiltak

Skade i foring kjellervindu må utbedres utbedret.

Utskifting av kjellerdør pga skade må påregnes.

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

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

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

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan har medført stedvis redusert lufting.

Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke manglende musetetting som følge av bakforliggende lekte og at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Det kan vurderes tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Det registreres slitasje tegn/grønske i skjøter til takrenner.

Anbefalte tiltak

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

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Det er ikke synlig etablert luftspalter i raftekasser.

Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom, evt luftning kontrolleres.

Isolasjon på loft ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Det registreres enn sprukket takstein nær pipe over tak.

- Riss/sprekk i bly rundt pipe.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Inspeksjon og nærmere vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekning må vurderes oppgradert i nær fremtid.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk kan forekomme som følge av dette. Glippe mellom grunnmur og stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget, dette kan resultere i at jorrdamt trekker opp i åpningen. Noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm i gang underetasje.

TG_3_Topping svelling og tegn etter tidligere fuktskader i laminat gulv i midten av gulvet på kjøkken, anbefales undersøkt nærmere.

Fuktverdier registrert i berørt område det ble ikke avdekket direkte tegn til lekkasje.

Estimert kostnad for lokale tiltak kr. 10 000-50 000.

Anbefalte tiltak

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. For å avdekke årsak til påviste forhold laminat gulv på kjøkken må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Beslag rundt piper skadet, sprekk i bly rundt pipe over tak.

Vannsamling i bly bak pipe over tak.

Mose i fuger mellom murstein pipe over tak.

Enkelte forbrenningsselementer tilknyttet innmat i ovn har løsnet/knekt.

1.etasje riss/sprekk i plate under vedovn i stue, noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG.2_Avløpsanlegg som er fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Stoppekran er delvis skjult i påført vegg, uten form for drenering eller vannsikring. Konsekvens ved en evt. lekkasje vil vannet ikke ledes direkte mot avløp/sluk.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold, vann stopper vurderes etablert de mest utsatte områder.

Elektrisk

Oppsummering

Tiltak. 2024 -Zaptec EL-bil lader, 3 fase garasje utført av NRE, dokumentasjon fremvist.
Varmepumpe 2024_ AC senteret, for mer info konferer eier/boligmappa.

Elektriske anlegget med varierende alder ingen vesentlige avvik registrert.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et

krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og evt. nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er i normal stand iht. alder, men har passert 20 år og har usikker restlevetid.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk kjøkken og bad.

Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TG:2_Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 30 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

Lite fall på gulvet utenfor dusj.

Vindu er plassert i våtsone, men skjerms av dusjdør.

- Våtromsplater er feil montert mot gulv uten klaring og uten bunnskinne, dermed ikke iht. monteringsanvisning.

- Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk fra byggeåret er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Oppsummering av sanitærutstyr

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom. Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad Kjeller.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv til sluk, men høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 50 mm, synlig oppbrett ved terskel. Høy terskel foran dusj kan føre til at evt. bruksvann utenfor dusj blir liggende og ikke vill ledes direkte til sluket. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke. Sluk fra byggeåret, rust i skruer, membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

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.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Våtrom: Vaskerom kjeller.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende, oppbrett av terskel 20 mm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, åpen løsning rundt vann installasjon i påført vegg ved stoppekran, uten dreps/ vannstopper.

Konsekvensen evt. vannlekkasje kan trenge inn i konstruksjon vegg uten å bli oppdaget.

Skyvedør foran stoppekran i vegg har løsnes og må påregnes reparert.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales oppgradert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Begrenset tilkomst til sluket som er plassert under et innredning, kunne flyttes under inspeksjonen. Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon/vedlikehold.

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Membran er synlig ført under klemring i sluk, rust skruer i sluk

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Åpninger/utettheter i påførte vegger materialer i vegger i våtsonen /stoppekran) vil ikke tåle belastningen av fukt.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig, vannstopper kan anbefales montert.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller er innredet med 2 soverom og kjellerstue, disse er ikke beskrevet i opprinnelig plantegning, ukjent om bruksendring foreligger.

1.etasje karnapp er påbygget i senere tid, vises ikke på tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Helge Njørheim**
Navn: **Wenche Kvalness**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker
Firma: **BORG TAKST AS**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**
Telefon: **48055432**
Epost: **ws@borg-takst.no**

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen
Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. garasje gis kun en enkel beskrivelse.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Påregnelig normalt med noe lodd og rettningsavik i boliger av denne alder.

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Kjellervinduer, plassering av vinduer høyde er i snitt over 1 m. Vinduets under karm skal ikke være mer enn 1,0 m over gulvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Njærheimvegen 21, 4365 Nærbo**

Kommunenr: **1119** Gårdsnr: **8** Bruksnr: **102** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1976 - Eiendomsverdi på nett**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert område Njærheim, i Hå kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur i betongelement og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming.

Vedovn og varmepumpe, elektrisk, varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering på gårdsrommet og i garasje.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Tiltak. 2024 _ Zaptac EL-bil lader, 3 fase garasje utført av NRE: Varmepumpe 2024_ AC senteret, 2024_Opparbeidet gårdsrommet, fundering fremtidig tilbygg. Dokumentasjon fremvist. for mer info konferer eier/boligmappa.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg: Enebolig	242	242	0	0	5
Garasje/verksted.	54	0	54	0	0
Totalt m²	296	242	54	0	5

Bygning: Hovedbygg: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	113	113	0	0	0
1. etasje	129	129	0	0	5
Totalt m²	242	242	0	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	113	113	0	Gang, kjøkken, bad, vaskerom, hobbyrom, 2 soverom og kjeller stue.	
1. etasje	124	124	0	Entre/gang, trapperom, bad, 3 soverom, stue, for stue, kjøkken og spisestue.	Loft, areal er ikke målbar.
Totalt m²	237	237	0		

Bygning: Garasje/verksted.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	0	54	0	0
Totalt m²	54	0	54	0	0

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Arealene på loft er ikke målbare, loft er kun besiktiget fra loftsluke.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

Det medfølger en utv. bod (vedskur) ved siden av garasje på ca. 7 m², den er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være opparbeidet i senere tid.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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-2
Drenering er oppgradert i senere tid ukjent alder. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Antatt normal slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig, klemlist på toppen av grunnmursplast etablert. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betongelement.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Riss/tørkesprekk i vertikale silikon fuger mellom betongelementer. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Noe mindre sig i gulv utbygg ved karnapp kan skyldes fundering/understøtte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales at evt. sprekker tettes på nytt.	

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur TG-2	
Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte løse stein kan vurderes sikret.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et varierende fuktinnhold som er i faregrensen for utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, ytterligere undersøkelser kan anbefales.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til 88 cm, dette er lavere enn krav på oppføringstidspunktet 90 cm og dagens krav på 100 cm. Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Lysgrav foran kjeller vinduer mangler sikring mot fall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører



Kjeller dør.



Fuktskader vindusforing kjeller vindu soverom, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med varierende alder.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Fuktskader i vindusforing kjeller vindu soverom, skyldes trolig at vindu har vært utluftet i åpen stilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

TG:3_ Fukt påvist i bunn kjellerdør, påregnelig med oppgradering /utskifting, fuktskade foring vinduskarm i soverom kjeller påregnes skiftet. Estimert kostnad kr. 15.000,-

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i foring kjellervindu må utbedres utbedret.

Utskifting av kjellerdør pga skade må påregnes.

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

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

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

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting kan gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av bakforliggende lekte og at kledningen ikke er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan vurderes tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Eier har etterisolert loftet med 100 mm ekstra til eksisterende. Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Innfelt belysning i yttertak og mot kaldt loft kan forårsake luftlekkasje og øke fare for kondensering i konstruksjonen.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Det registreres slitasje tegn/grønske i skjøter til takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Valmet tak, Saltak
Valmet saltak	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Det er ikke synlig etablert luftspalter i raftekasser. Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom, evt luftning kontrolleres. Isolasjon på loft ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.	

6.11 Taktekking



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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Det registreres enn sprukket takstein nær pipe over tak.

- Riss/sprekk i bly rundt pipe.

- Det er ikke montert fugletetting under taksteinen

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Inspeksjon og nærmere vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekning må vurderes oppgradert i nær fremtid.

6.12 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-2

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke direkte fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det gjøres likevel oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten over inngangsparti og terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger kan vurderes etableres for god personsikkerhet.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk kan forekomme som følge av dette.

Glipe mellom grunnmur og stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget, dette kan resultere i at jorrdamt trekker opp i åpningen.

Noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm i gang underetasje.

TG_3_Topping svelling og tegn etter tidligere fuktskader i laminat gulv i midten av gulvet på kjøkken, anbefales undersøkt nærmere.

Fuktverdier registrert i berørt område det ble ikke avdekket direkte tegn til lekkasje.

Estimert kostnad for lokale tiltak kr. 10 000-50 000.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

For å avdekke årsak til påviste forhold laminat gulv på kjøkken må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.14 Ildsted/Skorstein



Sprekker i bly

Type pipe Tegl

Pipe over tak i murstein.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn i stue 1.etasje, og i kjeller stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei





Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Beslag rundt piper skadet, sprekk i bly rundt pipe over tak.
Vannsamling i bly bak pipe over tak.
Mose i fuger mellom murstein pipe over tak.
Enkelte forbrenningselementer tilknyttet innmat i ovn har løsnet/knekt.
1.etasje riss/sprekk i plate under vedovn i stue, noe misfarging i himling 1.etasje stue ved vedovn kan skyldes sot eller trekk fra pipe.
Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montering av beslag eller jevnlig impregnering/behandling av pipe over tak for å unngå utettheter (hvert 5. år).
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 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-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter i bjørk fine mørk benkeplate i stein fra 2018, integrerte hvitevarer fra Miele, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer.
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra IKEA 2018, innredning med normale bruks- og aldringsslitastjer. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller er innredet med 2 soverom og kjellerstue, disse er ikke beskrevet i opprinnelig plantegning, ukjent om bruksendring foreligger. 1.etasje karnapp er påbygget i senere tid, vises ikke på tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Enebolig brukstillatelse datert 17.03.1977. Tegninger garasje fremvist 1979, ukjent om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest. Tillatelse til tiltak gitt tilbygg mellom bolig/garasje og solcellepanel 15.03.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

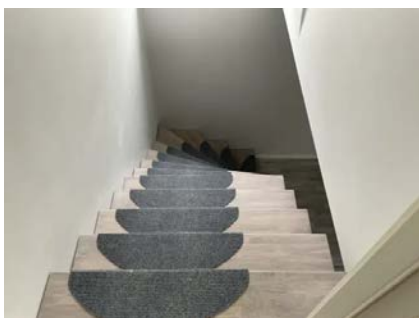
Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Det mangler håndrekke inntil vegg innvendig og ved utvendig kjellertrapp.
Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. TG.2_Avløpsanlegg som er fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekran er delvis skjult i påført vegg, uten form for dreng eller vannsikring. Konsekvens ved en evt. lekkasje vil vannet ikke ledes direkte mot avløp/sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold, vann stopper vurderes etablert de mest utsatte områder.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Tiltak. 2024 -Zaptec EL-bil lader, 3 fase garasje utført av NRE, dokumentasjon fremvist. Varmepumpe 2024_ AC senteret, for mer info konferer eier/boligmappa. Elektriske anlegget med varierende alder ingen vesentlige avvik registrert. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring på hele anlegget eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og evt. nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

TG. 1 begrunnes med at varmepumpe er fra 2024.
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
TG.2- det bemerkes av eier at det finnes et gammelt varmeanlegg som kan fordele varme i huset som ikke er lenger i drift, ikke nærmere undersøkt av takstmann.
For mer info konferer eier/selger.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1998

Størrelse

198

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 er over 20 år har usikker restlevetid.
Bereder er i normal stand iht. alder, men har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk kjøkken og bad. Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekk er installert og oppgradert i senere tid.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2 Mekanisk avtrekk kjøkken og bad. Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). TG:2_Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.	

6.24 Våtrom: Bad 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom med fliser på gulvet og våtromsplater påvegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Overflater på rommet er oppgradert i senere tid, antatt fra periode 2012 utover.

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? 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

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 30 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Lite fall på gulvet utenfor dusj.

Vindu er plassert i våtsone, men skjermes av dusjdør.

- Våtromsplater er feil montert mot gulv uten klaring og uten bunnskinne, dermed ikke iht. monteringsanvisning.

- Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

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? Ja

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? Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk fra byggeåret er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert luftespalte i dør til våtrom. Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fukttinnholdet i inneluften.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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 foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Frmlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke frmlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Bad Kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom med fliser på gulvet og våtromsplater påvegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er oppgradert i senere tid, antatt fra periode 2012 utover.

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?

Nei

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv til sluk, men høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 50 mm, synlig oppbrett ved terskel.
Høy terskel foran dusj kan føre til at evt. bruksvann utenfor dusj blir liggende og ikke vill ledes direkte til sluket.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

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?

Ja

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
Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke. Sluk fra byggeåret, rust i skruer, membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
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
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. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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 foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Vaskerom kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel fliser og malte overflater på vegg.
Utstyr: uttak til vaskemaskin i skap innredning med vask, bereder og stoppekran.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i senere tid antatt fra 2012 og utover.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende, oppbrett av terskel 20 mm.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, åpen løsning rundt vann installasjon i påført vegg ved stoppekran, uten dreins/ vannstopper.
Konsekvensen evt. vannlekkasje kan trenge inn i konstruksjon vegg uten å bli oppdaget.
Skyvedør foran stoppekran i vegg har løsnes og må påregnes reparert.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales oppgradert.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk antatt fra byggeåret.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Begrenset tilkomst til sluket som er plassert under et innredning, kunne flyttes under inspeksjonen. Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon/vedlikehold. Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke. Membran er synlig ført under klemring i sluk, rust skruer i sluk. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Åpninger/utettheter i påførte vegger materialer i vegger i våtsonen /stoppekran) vil ikke tåle belastningen av fukt.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig, vannstopper kan anbefales montert. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: uttak til vaskemaskin i skap innredning med vask, bereder og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitastjer. Merknad: TG:2- Ingen synlig drepsåpning fra skjult vanninstallasjon i vegg.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktnnholdet i inneluften.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Skyve port.
Tiltak: varmepumpe installert 2024
Innlagt strøm 3 fase ifølge eier.

Garasje, generelt normal slitasje i overflater.

Merknad.

Riss/sprekk i støpt gulv, kumme i gulv mangler tildekning -deksel.
Påregnelig med slitasje vinduskarmer til lukke vinduer.
Rust i beslag/skinner skyve port
Noe lite luftning bak kledning, musebånd mangler.
Slitt toppbelegg takstein, taknedløp er avsluttet over terreng.
Det er ikke etablert inspeksjonsluke til loft.
Merknad: det er et avvik ved elektrisk anlegg, der et stikkontakt ikke fungerer, for mer info konferer eier.

6.28 Øvrig: Andre forhold



Beskrivelse

Gårdsrommet og deler av steingjerde er opparbeidet i 2023 ifølge eier. Støpt platting for tilbygg carport mellom bolig og garasje skal være godkjent, for mer info konferer eier.

Eiendommen er tilknyttet til offentlig vann og kloakk, ifølge eier et finnes også en brønn på eiendommen, kummen plassert ned mot garasje. Ukjent status for mer info konferer eier/selger.

Det medfølger en utv. bod (vedskur) ved siden av garasje på ca. 7 m2, den er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport, ukjent om byggemelding foreligger.

Tidligere mus på loft til enebolig.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

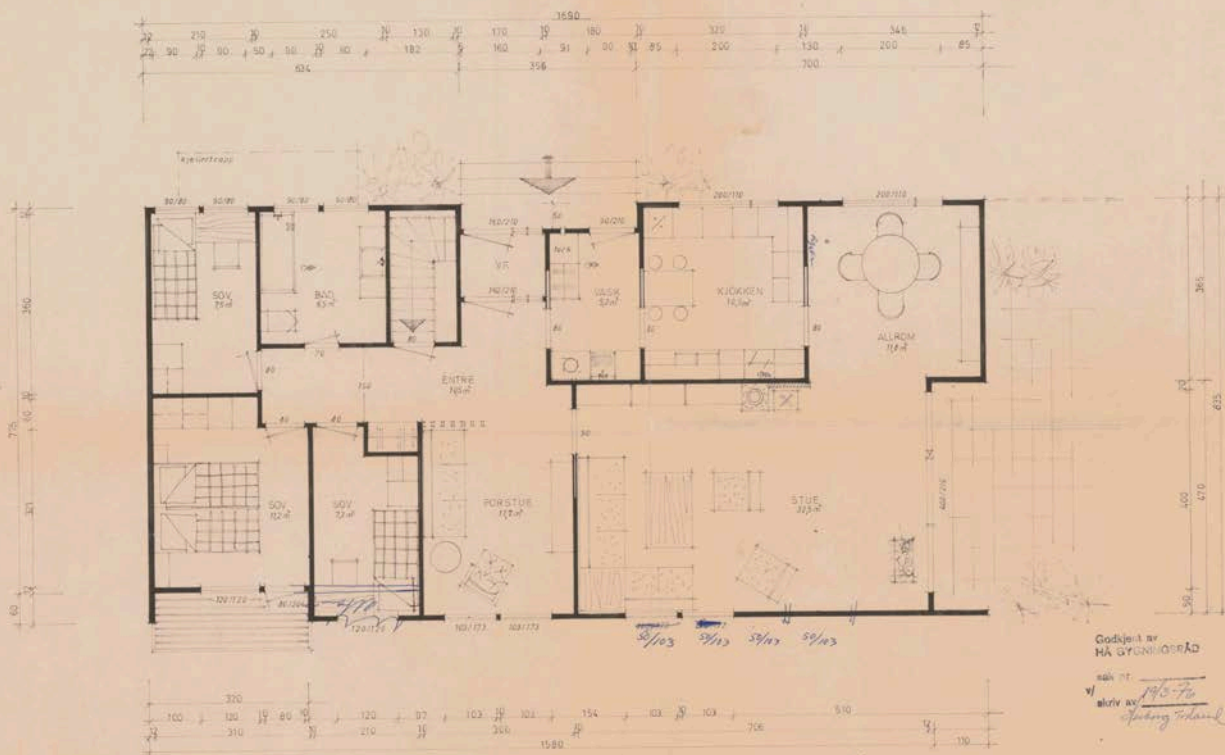
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

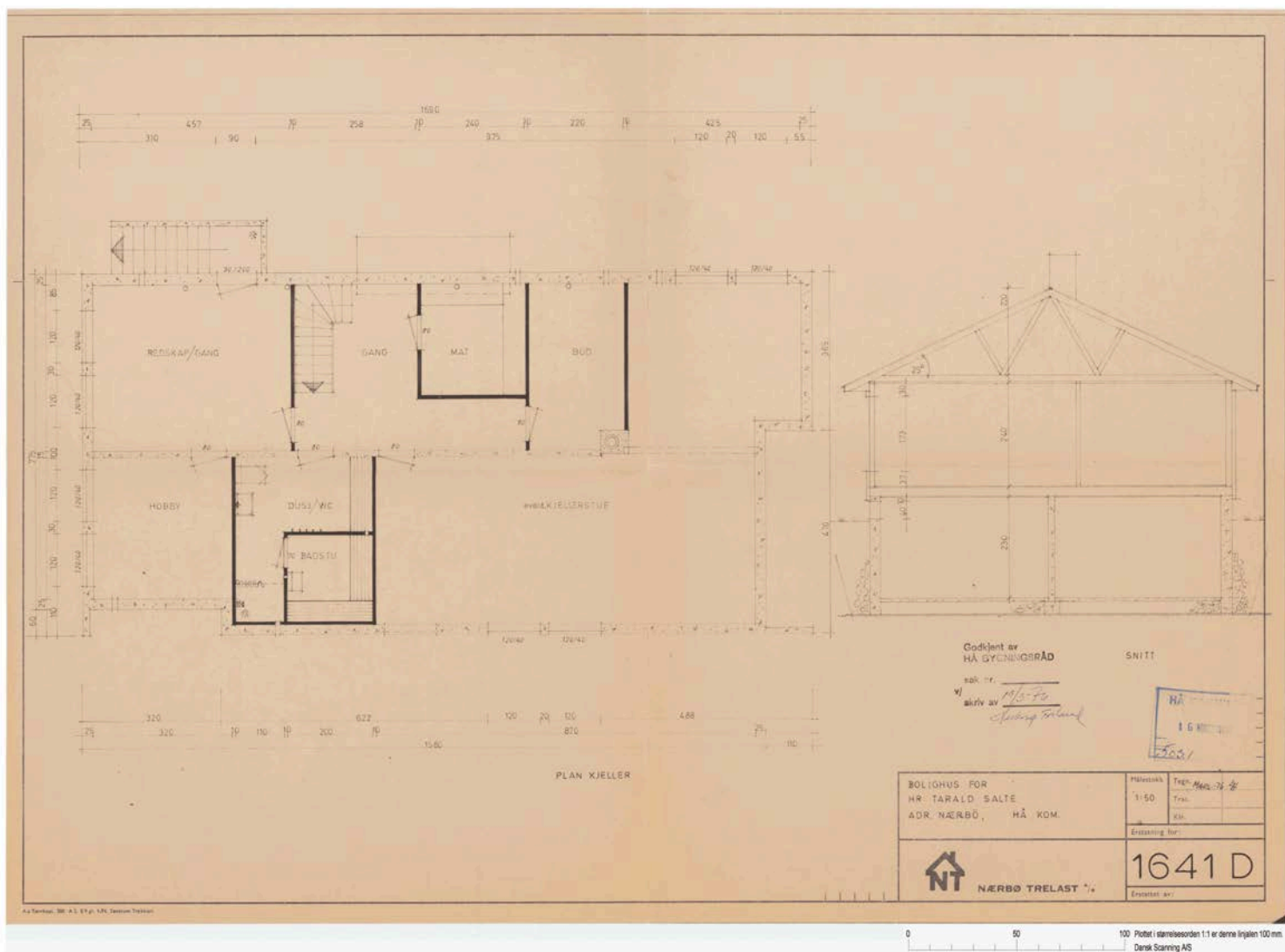
Ikke relevant



PLAN I ETG.

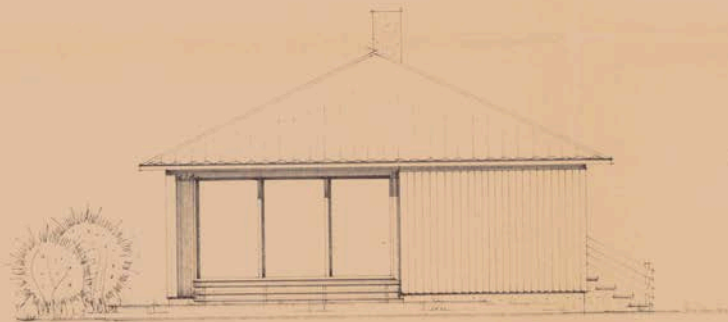
BOLIGHUS FOR HR. TARALD SALTÉ ADR. NÆRBO, HÅ KOM		Målestokk 1:50	Tag ⁿ Mæng ^d $\frac{1}{2}$
 NÆRBO TRELAST "A"		1641 C	
		Erstatet af:	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm
Dansk Scanning AS





FASADE MOT NORD-VEST



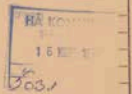
FASADE MOT SYD-ÖST

Godkjen: 1 av
HÅ UYUNGSRÅD

skilt nr. _____

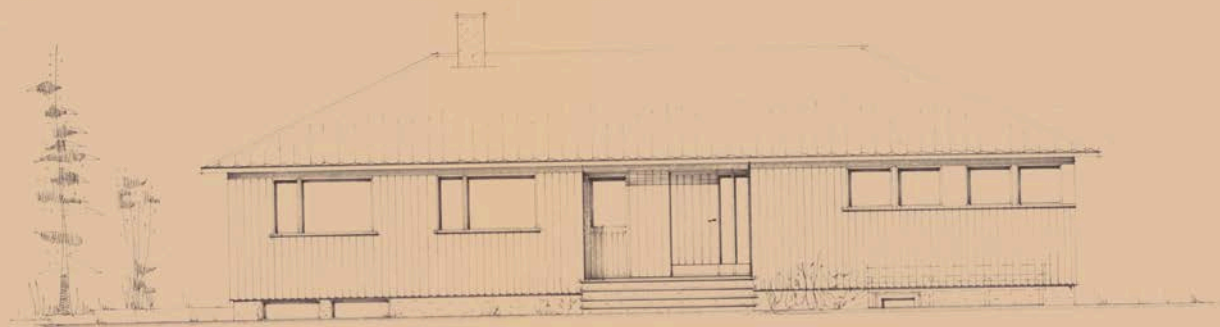
v/ skilt nr. 195-15

Springer



BOLIGHUS FOR MR. TARALD SALT ADR. NÆRBØ, HÅ KOM.	Plottet 1:50	Tegn. Kb.	1641 B
			

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne legjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST

Godkendt af
HÅ DYGNHOSRÅD

Sak nr.

afgivet af

1/10-70
Springer

HÅ KOMMISSION
1578

BOLIGHUS FOR
HR. TARALD SALTE
ADR. NÆRBØ, HÅ KOM.

Målestok
1:50
Tegn.
Kb.

Erstatning for:

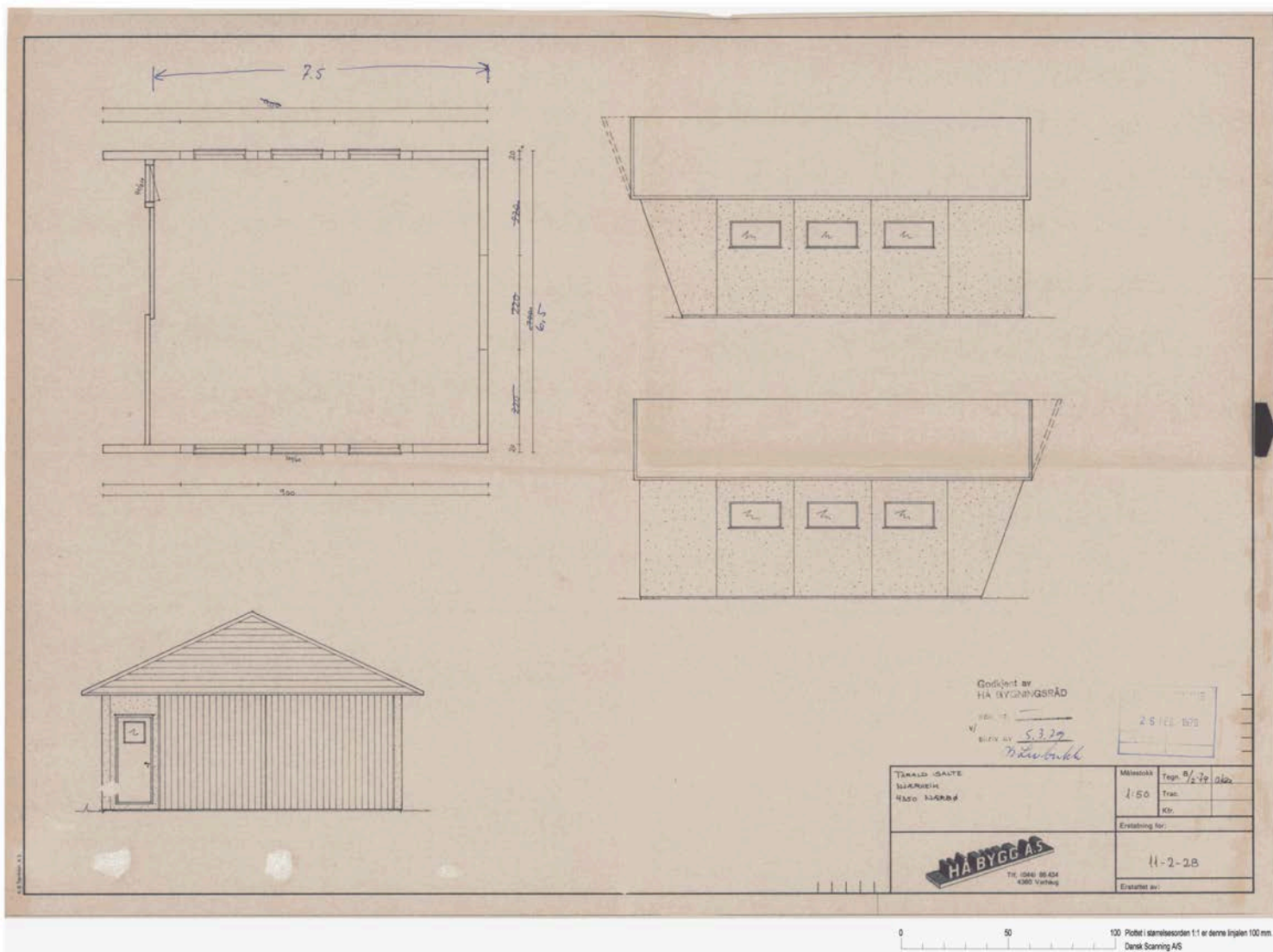
1641A

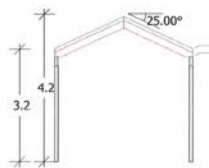
Dokument nr.



NÆRBØ TRELAST A/S

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne højden 100 mm.
Dansk Scanning A/S





Snitt A-A

GRAPHISOFT

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SKAL	DATO
------	------	----------------------	------	------

Odd Helge Njærheim

Matrikkel: 0-0/0/0/0

Snitt A-A

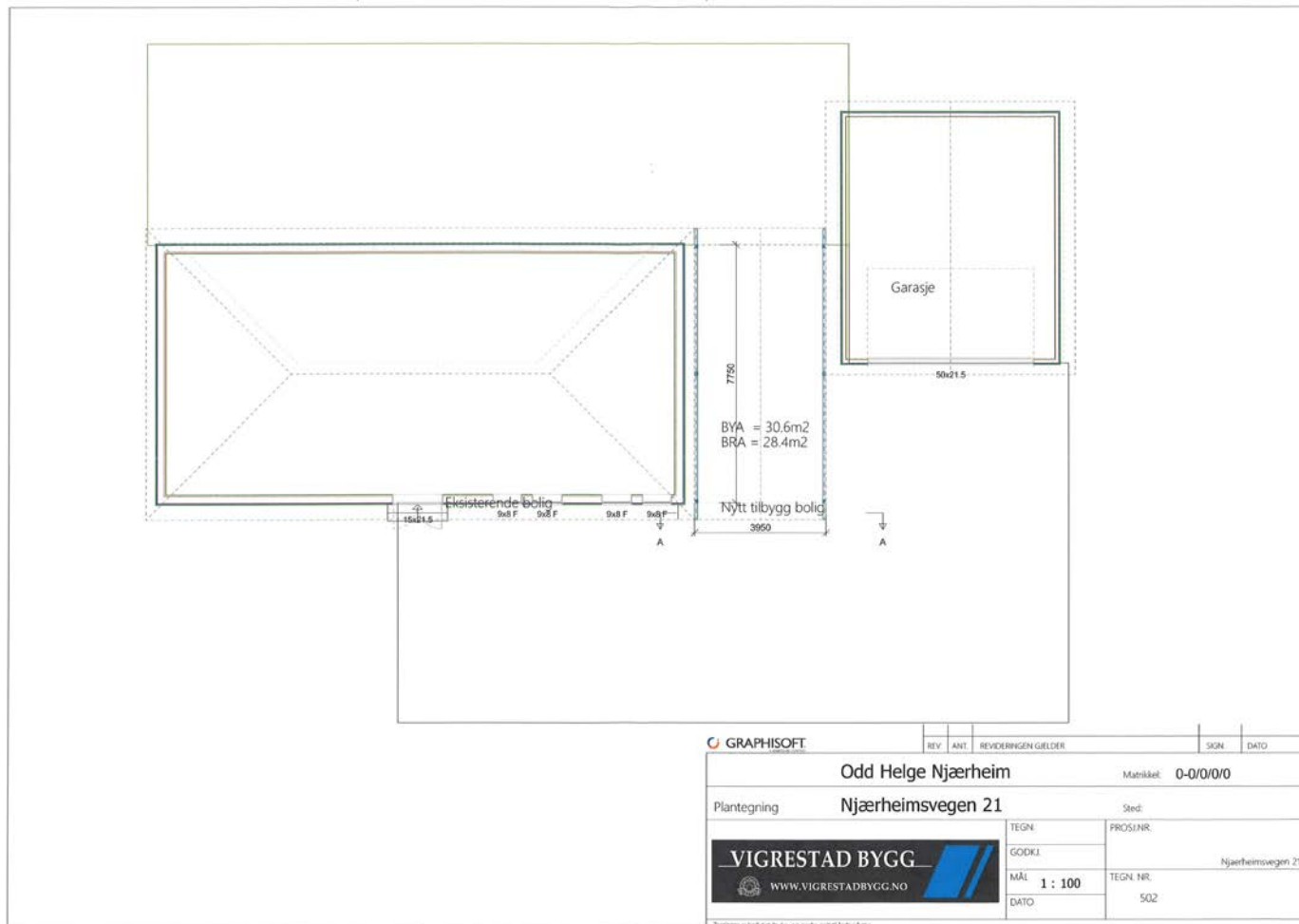
Njærheimsvegen 21

Sted:



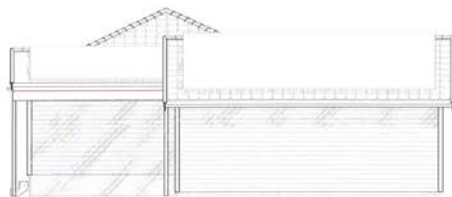
TEGN.	PROS./NR.
GODKJ.	Njærheimsvegen 21
MÅL 1 : 100	TEGN. NR.
DATO	501

Bygningen er beregnet for 100 personer og er beregnet for 100 personer



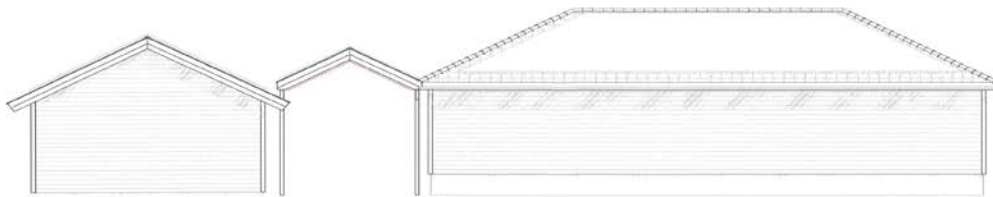


Fasade Nord-Øst

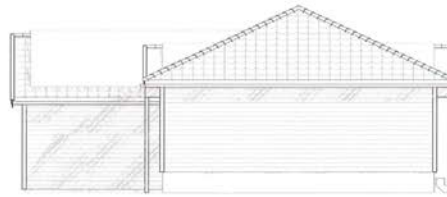


Fasade Nord-Vest

GRAPHISOFT		REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SKN	DATO
Odd Helge Njørheim				Matrikkel: 0-0/0/0/0		
Fasade 1 og 2		Njørheimsvegen 21			Sted:	
VIGRESTAD BYGG  WWW.VIGRESTADBYGG.NO		TEGN.		PROS./NR.		
		GODKJ.		Njørheimsvegen 21		
		MÅL 1 : 100		TEGN. NR.		
		DATO		506		



Fasade Sør-Vest



Fasade Sør-Øst

GRAPHISOFT

REV	ANT	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN	DATO
-----	-----	----------------------	------	------

Odd Helge Njærheim

Matrikel: 0-0/0/0

Fasade 3 og 4

Njærheimsvegen 21

Sted:

VIGRESTAD BYGG
WWW.VIGRESTADBYGG.NO

TEGN:

PROS.NR.

GODKJ.

Njærheimsvegen 21

MÅL

1 : 100

TEGN. NR.

507

DATO

Bygningen er beskyttet av lov om opphavssett til åndelige verker

Dato: 17. mars 1977

BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR Tarald Salte, 4350 Nærbø
PÅ EIENDOMMEN GNR 8 BNR 102 I HÅ

Godkjent av bygningsrådet,
Godkjent av bygningssjefen, 19.03.76

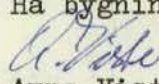
sak nr.
referatsak nr. 72/76

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

Følgende arbeider som gjenstår må ferdigstilles innen 4 mnd:

1. Utvendig kjellertrapp (støping av trinn).
2. Rekkverk til utvendige trapper.
3. Montering av vifte i vaskerom.
4. Tilkobling av ventilasjonskanal til takhatt.

For Hå bygningsråd


Arne Viste

Sendes til: 3 eks. til Tarald Salte, 4350 Nærbø.
1 eks. til ligningskontoret.
Vedlegg: 1 stk. tegning.

Vigrestad Bygg

Deres ref.

Vår ref.
23/8719Arkivkode
L42Vedtaksdato
15.03.2023

Saksnummer	Utvalg
164/23	Delegasjonssaker utval for tekniske saker og næring

TILLATELSE TIL TILTAK

etter plan- og bygningsloven

Adresse Njærheimvegen 21	Gårdsnr. 8	Bruksnr. 102	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Vigrestad Bygg As Skogateigen 33 4362 VIGRESTAD	Tiltakshaver Odd Helge Njærheim Njærheimvegen 71 4365 NÆRBØ			
Tiltakets/byggets art Tilbygg bolig/garasje og solcellepanel			Tiltakets størrelse BRA: 28,4 m ² BYA: 30,6 m ²	
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket				

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om tilbygg bolig (svalgang/overbygg) og bygningsteknisk installasjon/solcelleanlegg som vedlagt situasjonsplan og tegninger viser, på eiendommen gnr. 8 bnr. 102, med følgende vilkår:

1. Dersom kotehøyde og/eller plassering av byggetiltaket i forhold til stikningsplan, og/eller byggetiltakets høyder i forhold til godkjente tegninger, må justeres mer enn +/- 0,1 meter, skal kommunen godkjenne eventuelle endringer på forhånd.
2. Stikningsdata fra beliggenhetskontroll i SOSI/GMI- og PDF-format skal sendes til kommunen senest 1 uke etter beliggenhetskontrollen.

I vedlagte gjennomføringsplan er det opplistet hvilke foretak som har erklært ansvarsrett.

Vedtaket kan påklages. Nærmere opplysninger om klageadgang fremgår av vedlagte klageinformasjon.

Vurdering:

VIGRESTAD BYGG AS søker for Odd Helge Njærheim om tilbygg bolig (svalgang/overbygg) samt montering av solcelleanlegg på tak til bolig, garasje og nybygget. Tiltaket gjelder eiendommen gnr. 8 bnr. 102 som har adresse Njærheimvegen 21.

Eiendommen er ikke regulert ved reguleringsplan og er i kommuneplanens arealdel vist med formål «Bebyggelse og anlegg - bolig bebyggelse». I denne type områder kan det ifølge punkt 1.1.1 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel ikke tillates arbeid/tiltak før området inngår i godkjent reguleringsplan. Punkt 1.1.2 gir unntak fra krav om reguleringsplan ved oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende småhus. Det er søkt om tilbygg bolig. Tiltaket utløser ikke krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Naboene er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 21-3. Det foreligger samtykkeerklæring fra hjemmelshaver av naboeiendommen gnr. 8 bnr. 39 Tone Brit Øvestad.

Søknaden inkluderer etablering av solcelleanlegg på boligens sør-vest tak og nybygg og garasjens nord-vest og sør-øst tak. Montering av solceller vurderes som byggtekniske installasjoner. Produkter som inngår i byggverk og som påvirker byggverkets ytelse, regnes som byggevarer. Et solcelleanlegg er en byggevarer som må ha dokumenterte egenskaper og som skal bidra til at bygget oppfyller krav i byggteknisk forskrift.

Taket er husets femte fasade, og en viktig del av det arkitektoniske uttrykket. Hvert bygg er en brikke i en større helhet og del av et miljø. Hver gang en huseier endrer på husets karakter, gjør det noe med helhetsinntrykket av området. Plan- og bygningsloven § 29-2 forutsetter at bygningene etter montering fremdeles skal ha gode visuelle kvaliteter. Selv om det monteres solcellepanel på flere tak på eiendommen synes ikke tiltaket fasademessig å belaste omgivelser eller naboer i stor grad. Tillatelse kan gis som omsøkt.

Merknader:

1. Ansvarlig søker skal sørge for anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iht. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 jf. § 32-8 b.
2. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. pbl § 21-9.

All dokumentasjon sendes til ansvarlig søker som skal være et bindeledd mellom de ansvarlige foretak, tiltakshaver og kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 23-4. Ansvarlig søker må videreformidle dokumentasjon til involverte parter i tiltaket.

Med hilsen
Hå kommune

Kenneth Hagen
forvaltningssjef

Jarle Valle
byggesaksbehandler

Kopi til:

Odd Helge Njærheim

Njærheimvegen 71

4365

NÆRBØ

Vedlegg:

Vedlegg G

Vedlegg:
Vedlegg D
Tegninger

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.

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



Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/8/102/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 8.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/8/102/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 8.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

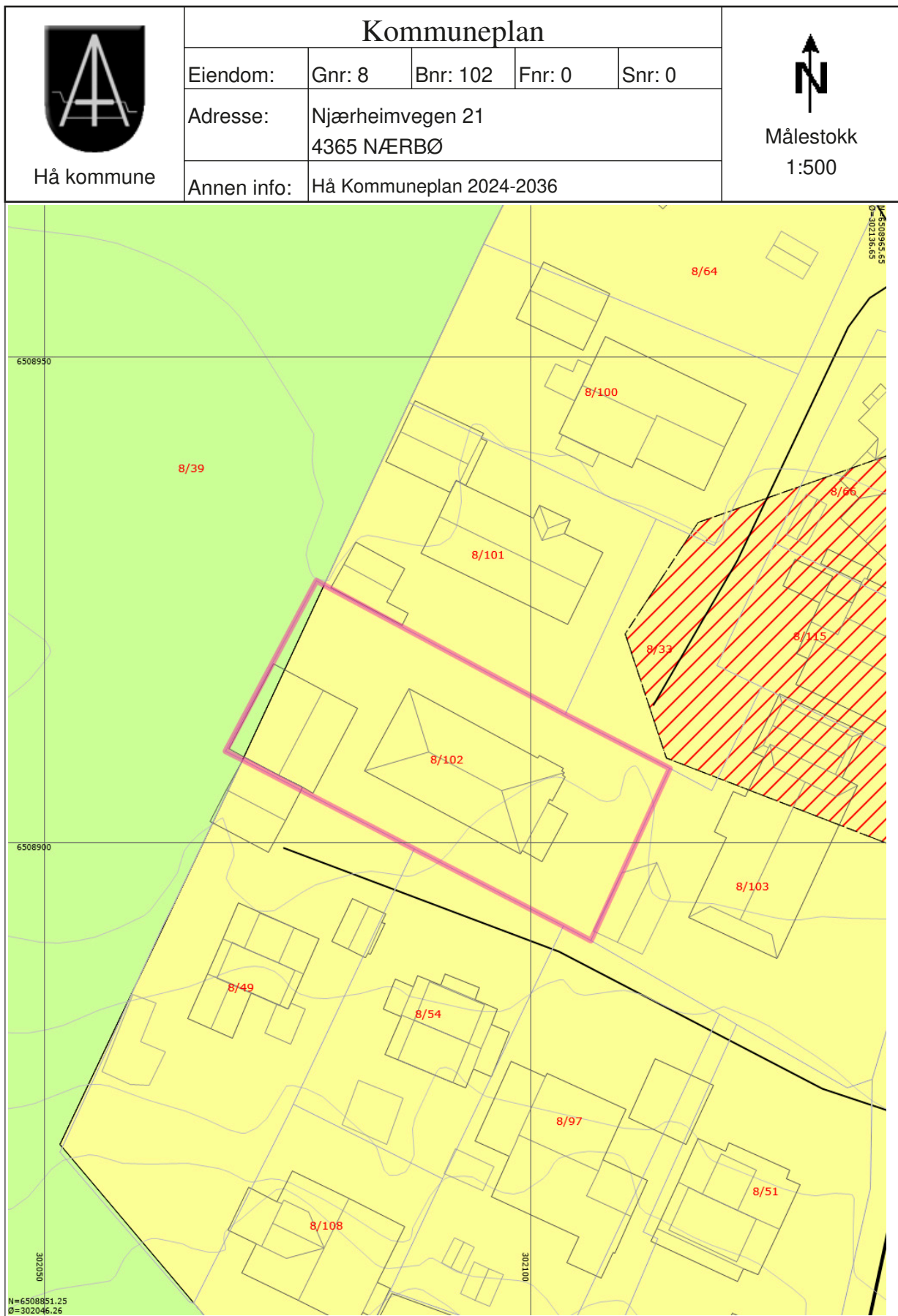
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring

Matrikelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Flomfare	 Boligbebyggelse
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 KpOmråde	
 Aktuell eiendom		

Nabolagsprofil

Njærheimvegen 21

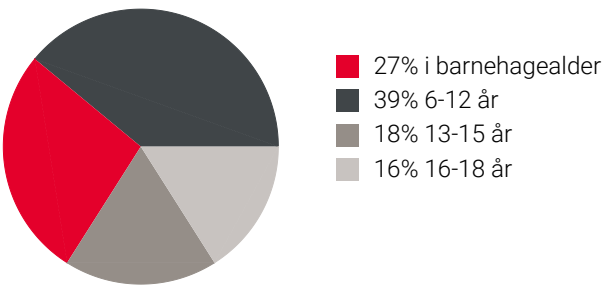
Offentlig transport

🚶 Njærheim Linje 57	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Nærbø stasjon Linje L5	6 min 🚶 4.1 km
✈ Stavanger Sola	35 min 🚶

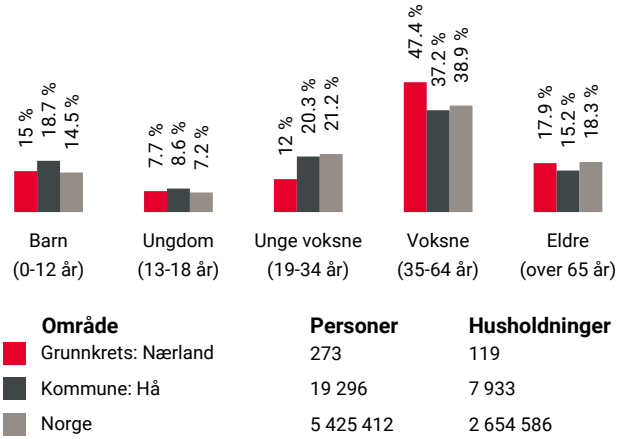
Skoler

Høyland skule (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 26 klasser	4 min 🚶 3.6 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 27 klasser	6 min 🚶 3.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	5 min 🚶 3.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 🚶 8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

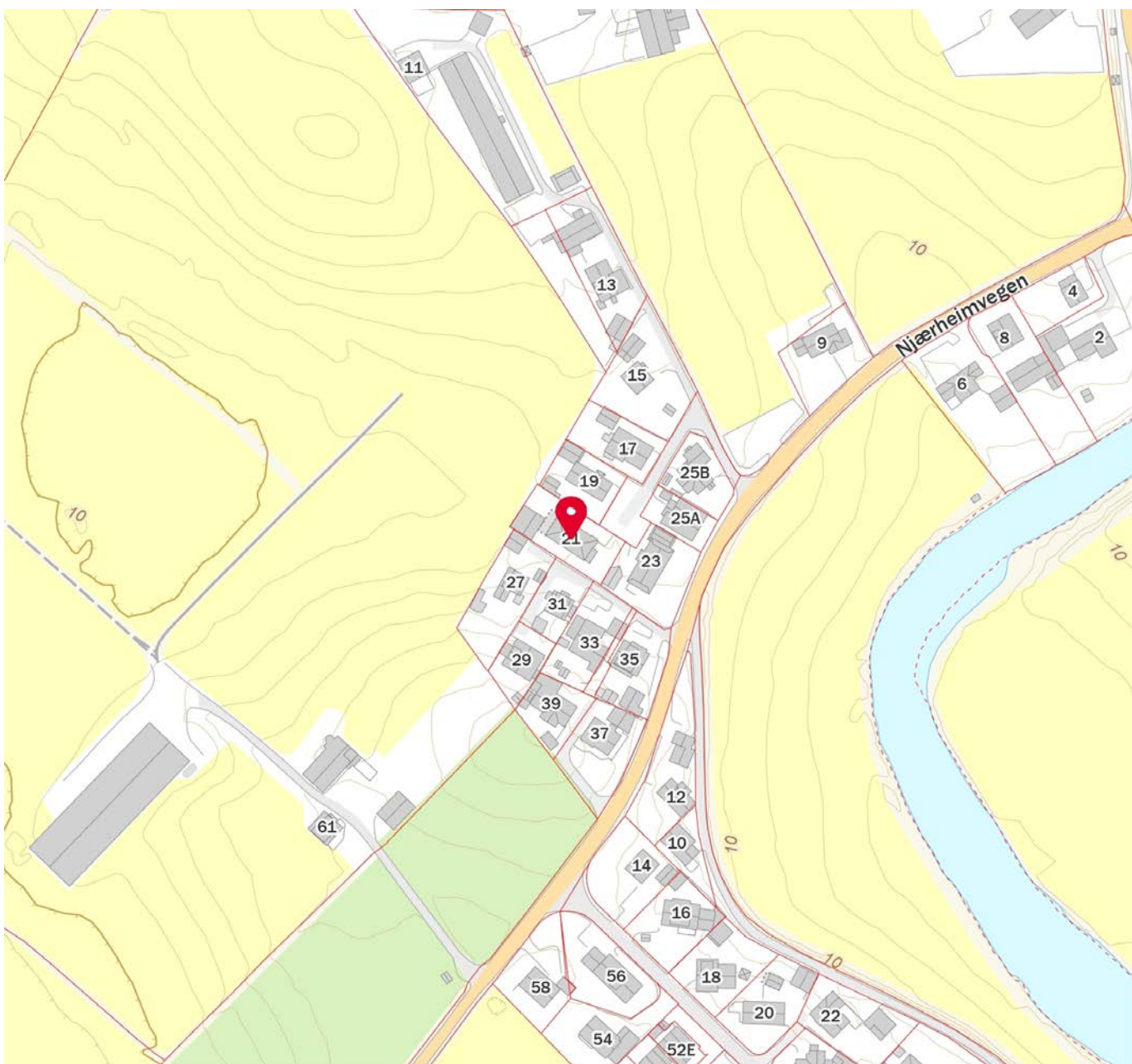
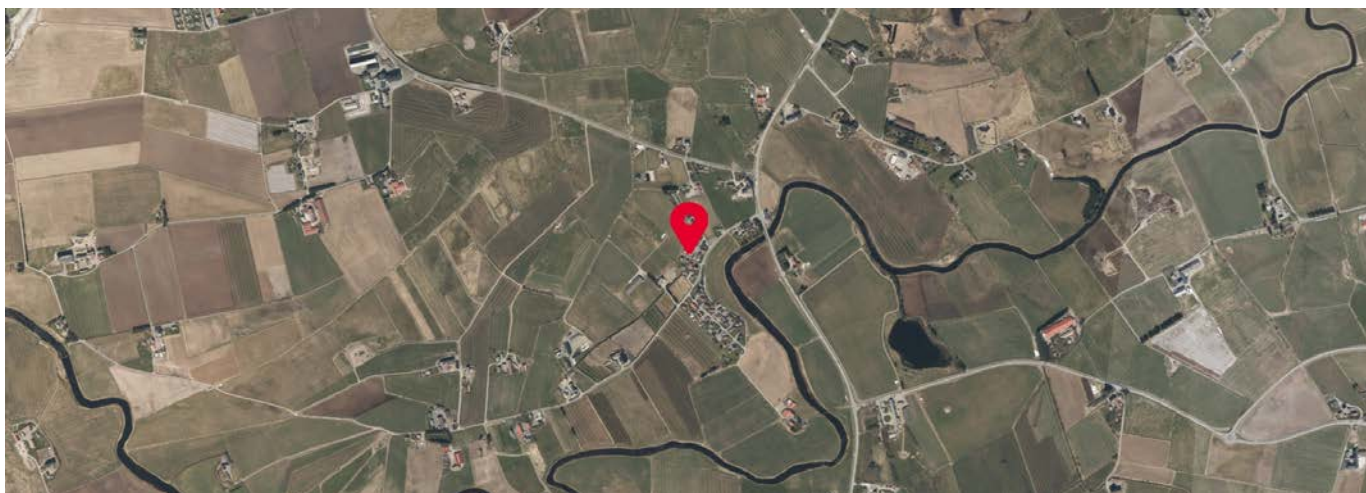
Vigre barnehage (1-5 år) 71 barn	4 min 🚶 3.6 km
Preg barnehager Tryggheimvegen (1-5 år) 69 barn	5 min 🚶 3.6 km
Vibereiret barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 🚶 4.2 km

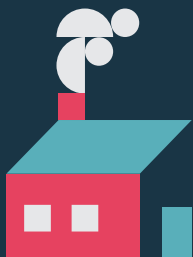
Dagligvare

Coop Mega Nærbø Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 3.8 km
Coop Extra Nærbø Post i butikk	6 min 🚶 4.6 km

Sport

🏐 Høyland skole ballbinge Ballspill	16 min 🚶 1.4 km
🏐 Nærlandsheimen Fotball, friidrett	4 min 🚶 2.6 km
🏊 Jæren Sportssenter	6 min 🚶
🏊 Gymmen	6 min 🚶





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Njærheimvegen 21
4365 NÆRBØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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