ALVALIÅ 18

PRIVATMEGLEREN

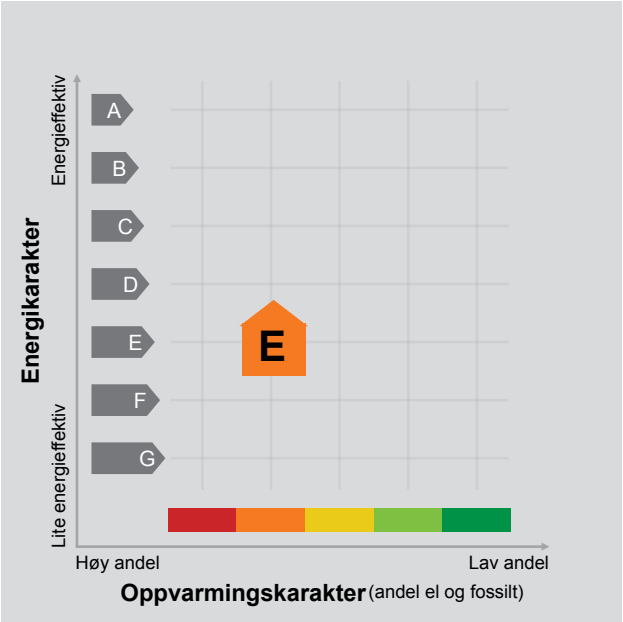
Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Situasjonskart
Plankart
Reguleringsplankart
Reguleringsplan
Midlertidig brukstillatelse
Godkjente tegninger
Godkjente tegninger påbygg
Godkjente tegninger garasje
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Alvalià 18
Postnummer	4365
Sted	NÆRBØ
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	635
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9215980
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69887
Dato	22.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

TILSTANDSRAPPORT

Alvaliå 18
4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1989
BRA: 236 m^2
BRA-i: 202 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	19	3	0

Sindre Serigstad
Jærtakst Tilstand AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Alvaliå 18
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.

Takstrapporten

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/26253

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er brest i glass på et vindu i kjellerstue.
Det er registrert råteskader på karnappvindu.
Malingflass og svertesopp på vinduer flere steder av varierende grad, dette skyldes kondensering som følge av for liten luftutskifting.
Ytterdør i kjeller er kun tettet med byggskum.
Vindu i grunnmur som er skiftet(merket med 2012) er feilmontert, det er ikke fall på nedre sålebenk og tetting fremstår mangelfull.
Terrassedør er skiftet i senere tid, det er noe slitasje på nedre del av utvendig panel og noe vannmerker på terskel innvendig som trolig stammer fra våte sko e.l.
Noe krakkeleringer i foringer innvendig, spesielt på vinduer loft som er skiftet, dette stammer mest sannsynlig fra en kjent produksjonsfeil på malingen.
Enkelte vinduer er noe strie å åpne.

Brest i glass og råteskader gir TG 3 iht. NS3600.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og enkelte utskiftinger.
Ventilasjon i boligen bør vurderes oppgradert, dette vil avhenge av bruken av boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg av varierende alder. Det er utført arbeider i etterkant av byggeåret, det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra utførte arbeider.
Det er registrert avvik på anlegget som må vurderes av elektriker.
Kurs 17(ringetrafo) er merket på kursfortegnelse, men ikke påvist i sikringsskap.

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

Anbefalte tiltak

Anlegget må undersøkes av elektriker for å påvise avvik og foreta utbedringer, løse/eksponerte kabler gir TG 3 iht. NS3600. Kostnadsestimat er satt ut ifra å foreta en elkontroll, eventuelle utbedringer er ikke medtatt da dette må vurderes av elektriker.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på drenering.
Grunnmursplast er delvis synlig over terreng, klemlist har sklidd ifra grunnmursplasten.
Det er registrert noe saltutslag på grunnmur enkelte steder innvendig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta inspeksjon/spyling av drenering for å kunne påvise tilstand.
Avdekking av grunnmursplast og remontering av klemlisten.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Det er registrert nedbrytninger, slitasje og spredte råteskader på kledningen.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftinger av deler av kledning og skraping/maling av fasader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft er påbygget i ca. 2009.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er svellinger/fukstskjolder på vegg mellom loftstue og soverom på østside i kott, det ble registrert indikasjon på fukt i veggplate. Det er satt TG 2 med bakgrunn i at det er ukjent om dette stammer fra lekkasje, kondensering eller påført fukt, det må foretas ytterligere undersøkelser for å påvise hvor dette stammer fra og foreta utbedring.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser på fuktmerker i kott og foreta nødvendige utbedringer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på eldre renner/nedløp.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner anbefales utført i sammenheng med fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på takstein og eldre del av taktekking.
Det er riss/sprekker og avskallinger på enkelte takstein.
Riss/sprekk i bly overgang tak/vegg er registrert.
Det er ikke montert fuglebånd under takstein.

Anbefalte tiltak

Skifte ut bly med sprekker.
Skifte ut taksteiner med riss/sprekker.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er støpt plate på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført i to rom i hver etasje ved stikkprøver.
Det ble registrert skjevheter som gir TG 2 iht. NS3600, dette er ikke uvanlig på boliger av denne alder.
Noe knirk/svikt er registrert.

Anbefalte tiltak

Avretting vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkelttiltak, slike tiltak kan vurderes ved eventuelle renoveringer.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Elementpipe med vedovn i 1. etasje.
Det er ikke montert ildfast plate på gulv under sotluke, sotluke er montert høyere enn 30cm fra gulv, men ikke fra list.
Det er sprekker i brannmur og fliser under vedovn i 1. etasje.
Enkelte riss i puss pipe er påregnelig normalt.

Anbefalte tiltak

Sprekker i brannmur/fliser utbedres.
Det anbefales å etablere ildfast plate på gulv under sotluke.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Toalettrom har naturlig ventilering, ventil er ikke ført ut til det fri, men er avsluttet i uinnredet bod ved siden av.
Innebygget sisterne har ikke drensåpning for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann. Det er ikke montert waterguard e.l. for å automatisk stenge vann ved eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Ventil i vegg føres ut til det fri, det anbefales å samtidig etablere elektrisk styrt vifte.
Det er åpning bak vegg fra tilstøtende rom for inspeksjon for eventuelt lekkasjevann, det er også sluk i rommet, men det er ikke montert tettesjikt og ved eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilstøtende rom. Waterguard bak sisterne anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Trapp til kjeller i tre mangler håndløper på vegg og åpninger i spiler er noe større enn dagens krav.
Trapp til loft i tre er tilfredsstillende.
Utvendig trapper mangler noe sikring.

Anbefalte tiltak

Trapper inn- og utvendig anbefales sikret tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør av plast i hovedsak fra byggeåret.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på eldre del av anlegget.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør av varierende alder, det er utført noe arbeider i etterkant av byggeåret. Rør-i-rør er etablert på toalettrom i kjeller, det er ikke påvist avløp fra fordelerskap til sluk.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på eldre deler av vannrør.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
Etablere avløp fra fordelerskap til sluk.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i våtrom. Det er registrert begrenset kapasitet på anlegget.
Det er registrert tegn til liten kapasitet på ventilering generelt i boligen som f.eks kondensering på overflater/vinduer.

Anbefalte tiltak

Avtrekk anbefales undersøkt nærmere og utbedret.
Behov for ventilering må vurderes over tid og behov for kapasitet vil avhenge av bruken av boligen m.m.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ingen terskel i dør og høydeforskjell til sluk er lav.
Det er lite fall til sluk på gulv.
Sprekker/riss på fliser er registrert flere steder.
Det er svertesopp i fuger/overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgradering må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/membran.
Det er noe synlig membran i sluk, men utførelse av klemring/membran er ikke synlig for inspeksjon.
Gjennomføringer i vegger er ikke tettet med mansjetter.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Krakkeleringer i servant.
Svertesopp i fuger/innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte ut vask og fuge. Fjerne svertesopp på innredning.

Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk i himling som ikke har sug. Elektrisk styrt vifte i vegg, med begrenset sug.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekk i himling eller vegg anbefales utbedret.

Våtrom: Vaskerom/bi-inngang 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er tilnærmet flatt gulv og lav høydeforskjell fra sluk til topp membran i skyvedør. Ved lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i kjøkken.
Det er skader/slitasje på tapet og belegg.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom er generelt ikke utsatt for direkte vann og vil fungere med dagens tilstand. Ved lekkasje er det fare for at vann renner ut i skyvedør og påfører skader på tilstøtende konstruksjoner. For å utbedre forholdene må rommet oppgraderes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt og sluk.
Belegg er ført ned bak klemring, men er ikke synlig i sluk og utførelse lar seg ikke påvise.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør utbedres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rominndeling i kjeller stemmer ikke overens med dagens bruk/utforming.
Vegg mellom kjøkken og stue 1. etasje er fjernet.
Det er ikke inntegnet rominndeling på loft på tegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslys/rømning.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslokkingsapparat er ikke påvist.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.1.2025

Rapportdato
24.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tove Høyland** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Gabriel Høyland** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad** Telefon: **91848497**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS** Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**

Egne premisser:

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.

Garasje er ikke tilstandsvurdert, kun oppmålt. Kjøper må foreta egne undersøkelser.

Informasjon om boligen

Adresse: **Alvaliå 18, 4365 Nærbø**

Kommunenr: **1119** Gårdsnr: **26** Bruksnr: **635** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1989**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

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 byggteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	74	74	0	0	0
1. etasje	116	82	34	0	0
Loft	46	46	0	0	0
Totalt m²	**236**	**202**	**34**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	74	61	13	Gang, kjellerinngang, kontor, toalettrom og kjellerstue.	Bod og fremtidig bad/bod.
1. etasje	82	82	0	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og vaskerom/bi-inngang.	
Loft	46	46	0	Kjellerstue og 3 soverom.	
Totalt m²	**202**	**189**	**13**		

Kommentar til arealberegning

Kott på loft ved siden av trapp har ikke målbart areal grunnet takhøyde.
BRA-e 1. etasje er garasje, garasje er ikke tilstandsvurdert eller videre beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på drenering.
Grunnmursplast er delvis synlig over terreng, klemlist har sklidd ifra grunnmursplasten.
Det er registrert noe saltutslag på grunnmur enkelte steder innvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta inspeksjon/spyling av drenering for å kunne påvise tilstand.
Avdekking av grunnmursplast og remontering av klemlisten.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Grunnmur i betong i normal stand, noe småriss o.l. er påregnelig normalt.
Det er noe korrosjon i ventiler.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i påforet vegg, det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøvekontroll.
Kjeller har naturlig ventilering som normalt på byggetidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå generelt er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrasse utenfor stue i tre. Terrasse er i generelt normal stand, noe ujevnheter er påregnelig normalt. Rekkverk/levegg er montert nedpå terrassen, dette øker fuktbelastningen på treverket.

6.5 Vinduer og dører



Kondensering



Råteskade



Brest i glass

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med isolerglass. Vindu bad 1. etasje PVC.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt utskifting av dører/vinduer enkelte steder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Det er brest i glass på et vindu i kjellerstue.
Det er registrert råteskader på karnappvindu.
Malingflass og svertesopp på vinduer flere steder av varierende grad, dette skyldes kondensering som følge av for liten luftutskifting.
Ytterdør i kjeller er kun tettet med byggskum.
Vindu i grunnmur som er skiftet(merket med 2012) er feilmontert, det er ikke fall på nedre sålebenk og tetting fremstår mangelfull.
Terrassedør er skiftet i senere tid, det er noe slitasje på nedre del av utvendig panel og noe vannmerker på terskel innvendig som trolig stammer fra våte sko e.l.
Noe krakkeleringer i foringer innvendig, spesielt på vinduer loft som er skiftet, dette stammer mest sannsynlig fra en kjent produksjonsfeil på malingen.
Enkelte vinduer er noe strie å åpne.

Brest i glass og råteskader gir TG 3 iht. NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og enkelte utskiftinger.
Ventilasjon i boligen bør vurderes oppgradert, dette vil avhenge av bruken av boligen.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.6 Yttervegger



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





Oppsummering av yttervegger	TG-2

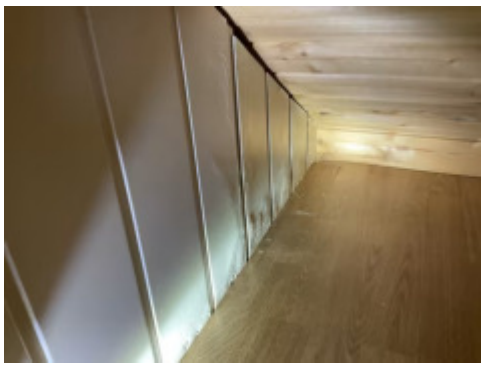
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Det er registrert nedbrytninger, slitasje og spredte råteskader på kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utskiftinger av deler av kledning og skraping/maling av fasader.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Loft er påbygget i ca. 2009.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er svellinger/fukstskjolder på vegg mellom loftstue og soverom på østside i kott, det ble registrert indikasjon på fukt i veggplate. Det er satt TG 2 med bakgrunn i at det er ukjent om dette stammer fra lekkasje, kondensering eller påført fukt, det må foretas ytterligere undersøkelser for å påvise hvor dette stammer fra og foreta utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser på fuktmerker i kott og foreta nødvendige utbedringer.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plast, over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på eldre renner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner anbefales utført i sammenheng med fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

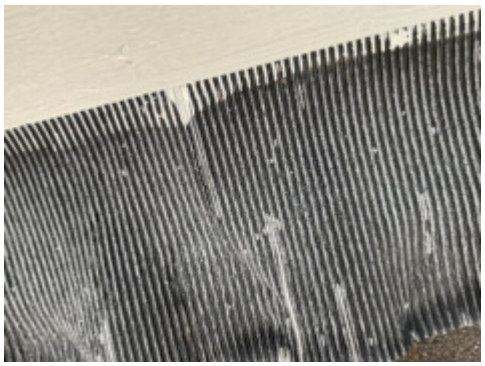
6.10 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt arbeider i forbindelse med påbygg, ukjent omfang.

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

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på takstein og eldre del av taktekking.
Det er riss/sprekker og avskallinger på enkelte takstein.
Riss/sprekk i bly overgang tak/vegg er registrert.
Det er ikke montert fuglebånd under takstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte ut bly med sprekker.
Skifte ut taksteiner med riss/sprekker.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er støpt plate på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Måling av skjevheter er utført i to rom i hver etasje ved stikkprøver.
Det ble registrert skjevheter som gir TG 2 iht. NS3600, dette er ikke uvanlig på boliger av denne alder.
Noe knirk/svikt er registrert.

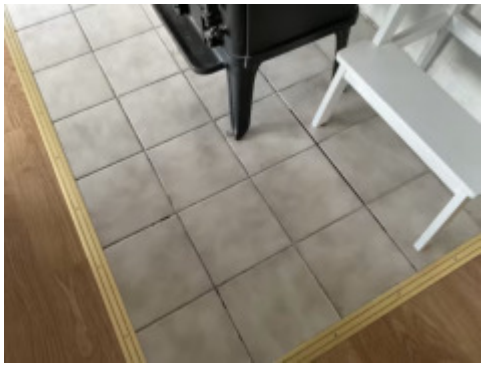
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avretting vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkelttiltak, slike tiltak kan vurderes ved eventuelle renoveringer.

6.13 Ildsted/Skorstein







Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Elementpipe med vedovn i 1. etasje.
Det er ikke montert ildfast plate på gulv under sotluke, sotluke er montert høyere enn 30cm fra gulv, men ikke fra list.
Det er sprekker i brannmur og fliser under vedovn i 1. etasje.
Enkelte riss i puss pipe er påregnelig normalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekker i brannmur/fliser utbedres.
Det anbefales å etablere ildfast plate på gulv under sotluke.

6.14 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 profilerte fronter og laminert benkeplate er i hovedsak fra byggeåret, fronter er tilsynelatende byttet på et tidspunkt. Det er noe slitasje på utsatte steder, påregnelig normalt ut ifra alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilator med avkast ut er enkelt testet med papir på maks styrke og det er registrert sug.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rominndeling i kjeller stemmer ikke overens med dagens bruk/utforming. Vegg mellom kjøkken og stue 1. etasje er fjernet. Det er ikke inntegnet rominndeling på loft 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?	Nei
Det foreligger brukstillatelse fra 1989.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslys/rømning.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Brannslokkingsapparat er ikke påvist.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.16 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom har naturlig ventilering, ventil er ikke ført ut til det fri, men er avsluttet i uinnredet bod ved siden av.
Innebygget sisterne har ikke drensåpning for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann. Det er ikke montert waterguard e.l. for å automatisk stenge vann ved eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventil i vegg føres ut til det fri, det anbefales å samtidig etablere elektrisk styrt vifte.
Det er åpning bak vegg fra tilstøtende rom for inspeksjon for eventuelt lekkasjevann, det er også sluk i rommet, men det er ikke montert tettesjikt og ved eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tilstøtende rom. Waterguard bak sisterne anbefales etablert.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre.
Utvendige trapper i tre og betong.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trapp til kjeller i tre mangler håndløper på vegg og åpninger i spiler er noe større enn dagens krav.
Trapp til loft i tre er tilfredsstillende.
Utvendig trapper mangler noe sikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trapper inn- og utvendig anbefales sikret tilstrekkelig.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider etter byggeåret.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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 **TG-2**

Avløpsrør av plast i hovedsak fra byggeåret.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på eldre del av anlegget.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i etterkant av byggeåret.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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 av varierende alder, det er utført noe arbeider i etterkant av byggeåret. Rør-i-rør er etablert på toalettrom i kjeller, det er ikke påvist avløp fra fordelerskap til sluk.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på eldre deler av vannrør.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.
Etablere avløp fra fordelerskap til sluk.

6.20 Elektrisk









Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-3

Elektrisk anlegg av varierende alder. Det er utført arbeider i etterkant av byggeåret, det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra utførte arbeider.
Det er registrert avvik på anlegget som må vurderes av elektriker.
Kurs 17(ringetrafo) er merket på kursfortegnelse, men ikke påvist i sikringsskap.

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



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må undersøkes av elektriker for å påvise avvik og foreta utbedringer, løse/eksponerte kabler gir TG 3 iht. NS3600. Kostnadsestimat er satt ut ifra å foreta en elkontroll, eventuelle utbedringer er ikke medtatt da dette må vurderes av elektriker.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
ca. 200l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder merket med 2018 og er på ca. 200l.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i våtrom. Det er registrert begrenset kapasitet på anlegget.
Det er registrert tegn til liten kapasitet på ventilering generelt i boligen som f.eks kondensering på overflater/vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avtrekk anbefales undersøkt nærmere og utbedret.
Behov for ventilering må vurderes over tid og behov for kapasitet vil avhenge av bruken av boligen m.m.

6.23 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater på himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent hva og når arbeider er utført.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ingen terskel i dør og høydeforskjell til sluk er lav.
Det er lite fall til sluk på gulv.
Sprekker/riss på fliser er registrert flere steder.
Det er svertesopp i fuger/overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett i påvente av oppgradering må påregnes.

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?	Ikke kontrollerbart

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**

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på sluk/membran.
Det er noe synlig membran i sluk, men utførelse av klemring/membran er ikke synlig for inspeksjon.
Gjennomføringer i vegger er ikke tettet med mansjetter.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap, høyskap, toalett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Krakkeleringer i servant.
Svertesopp i fuger/innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte ut vask og fuge. Fjerne svertesopp på innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er etablert mekanisk avtrekk i himling som ikke har sug. Elektrisk styrt vifte i vegg, med begrenset sug.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekk i himling eller vegg anbefales utbedret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt, uten å påvise fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Vaskerom/bi-inngang 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater på himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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 tilnærmet flatt gulv og lav høydeforskjell fra sluk til topp membran i skyvedør. Ved lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i kjøkken. Det er skader/slitasje på tapet og belegg.	

Anbefalte tiltak overflater
Vaskerom er generelt ikke utsatt for direkte vann og vil fungere med dagens tilstand. Ved lekkasje er det fare for at vann renner ut i skyvedør og påfører skader på tilstøtende konstruksjoner. For å utbedre forholdene må rommet oppgraderes.

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på tettesjikt og sluk.
Belegg er ført ned bak klemring, men er ikke synlig i sluk og utførelse lar seg ikke påvise.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask, hyller og opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

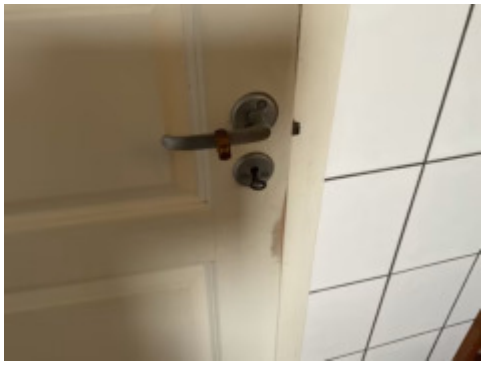
Oppsummering av fukt **TG-0**

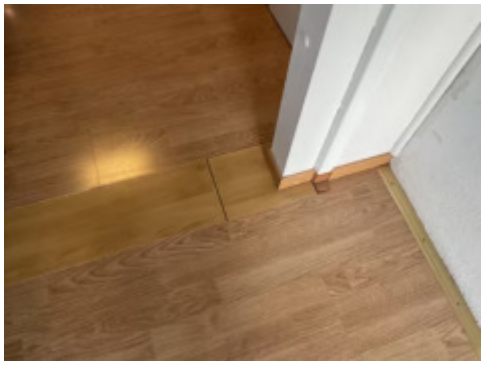
Det er foretatt fuktmåling i åpning til skyvedør, uten å påvise fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Innvendige overflater/dører







Beskrivelse

Kjeller: Laminat, betong og belegg på gulv. Panelplater, trepaneler og betong på vegger. Trepanel himlinger.
1. etasje: Laminat på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater og trepaneler på himling.
Loft: Laminat på gulv. Panelplater og trepaneler på vegger. Trepaneler på himling.
Forbehold om feil/avvik på beskrevne overflater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Det er registrert enkelte mindre avvik på overflater og dører, men ikke større skader utover eventuelle avvik beskrevet i rapport ellers. Enkelte eksempelbilder er vedlagt.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310250007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gabriel Høyland	Tove Høyland

Gateadresse
Alvaliå 18

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 09

Antall måneder: 04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: trygg

Polise/avtalenr.: 8697390

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

Document reference: 310250007

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nærbø
Arbeid utført av	NRE nærbø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tror det

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mur Tavle

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vigrestad. henrik herikstad
Arbeid utført av	Elektrofag Jæren

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

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

Document reference: 310250007

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ernst morten Tuen
Arbeid utført av	Et bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Loft. Ark Innredet kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Et bygg

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

Beskrivelse	Ny Brannstasjon

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: 310250007

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310250007

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabriel Høyland	7c6189a4923b991ef8eafc72 1d8eefcad43b3889	06.02.2025 10:50:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Høyland	e71606b60c4282d8396e68 f4551561ddfa0caa95	06.02.2025 10:37:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 310250007

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

SITUASJONSKART

Hå kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 635	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alvaliå 18 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer	Frisiktlinje
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Skjerm	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Trapp	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Elvekant
Elv	Forsenkningskurve	Høydekurve
Lekeplass		

Aktuell eiendom

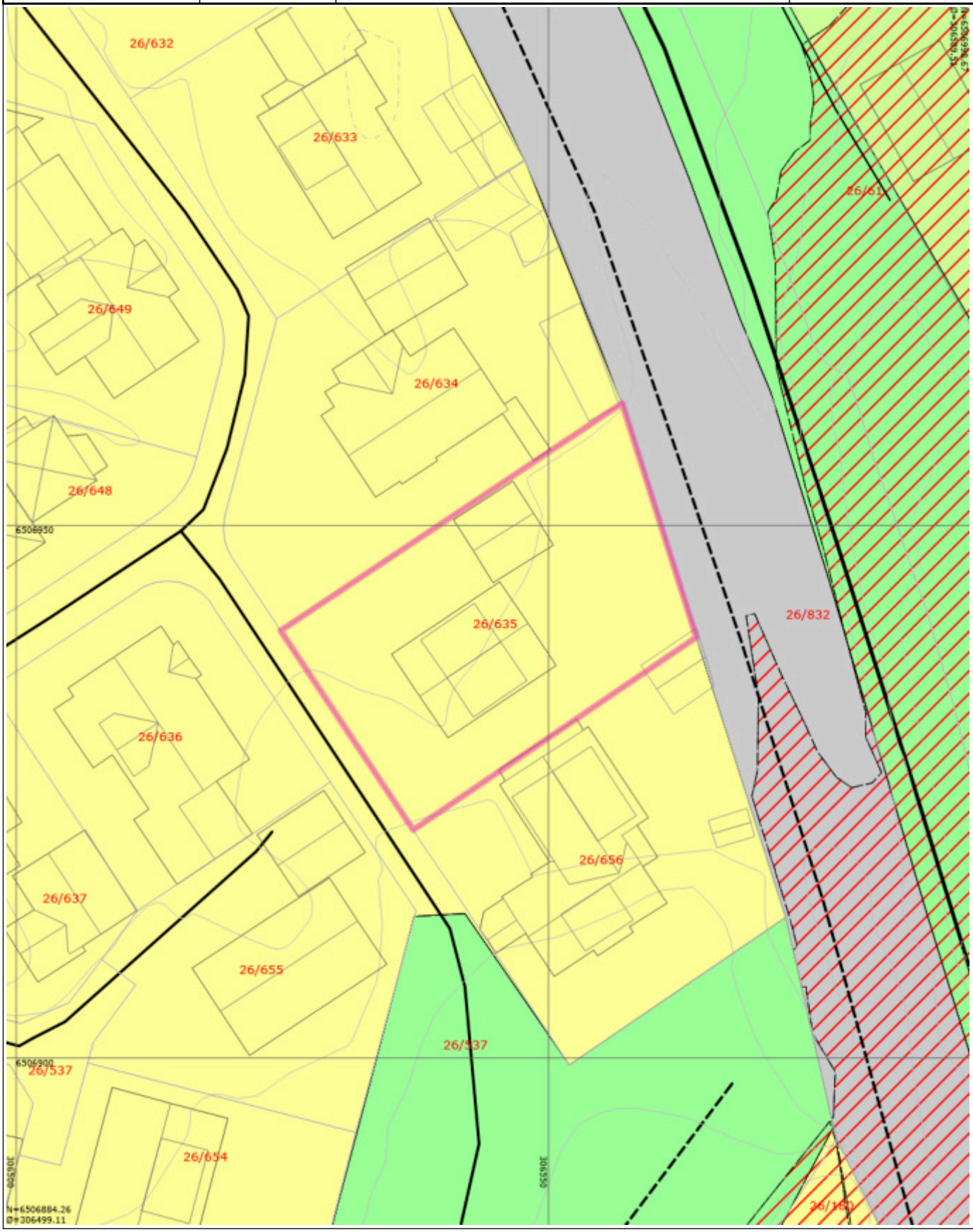
PLANKART

Hå kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 635	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alvaliå 18 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

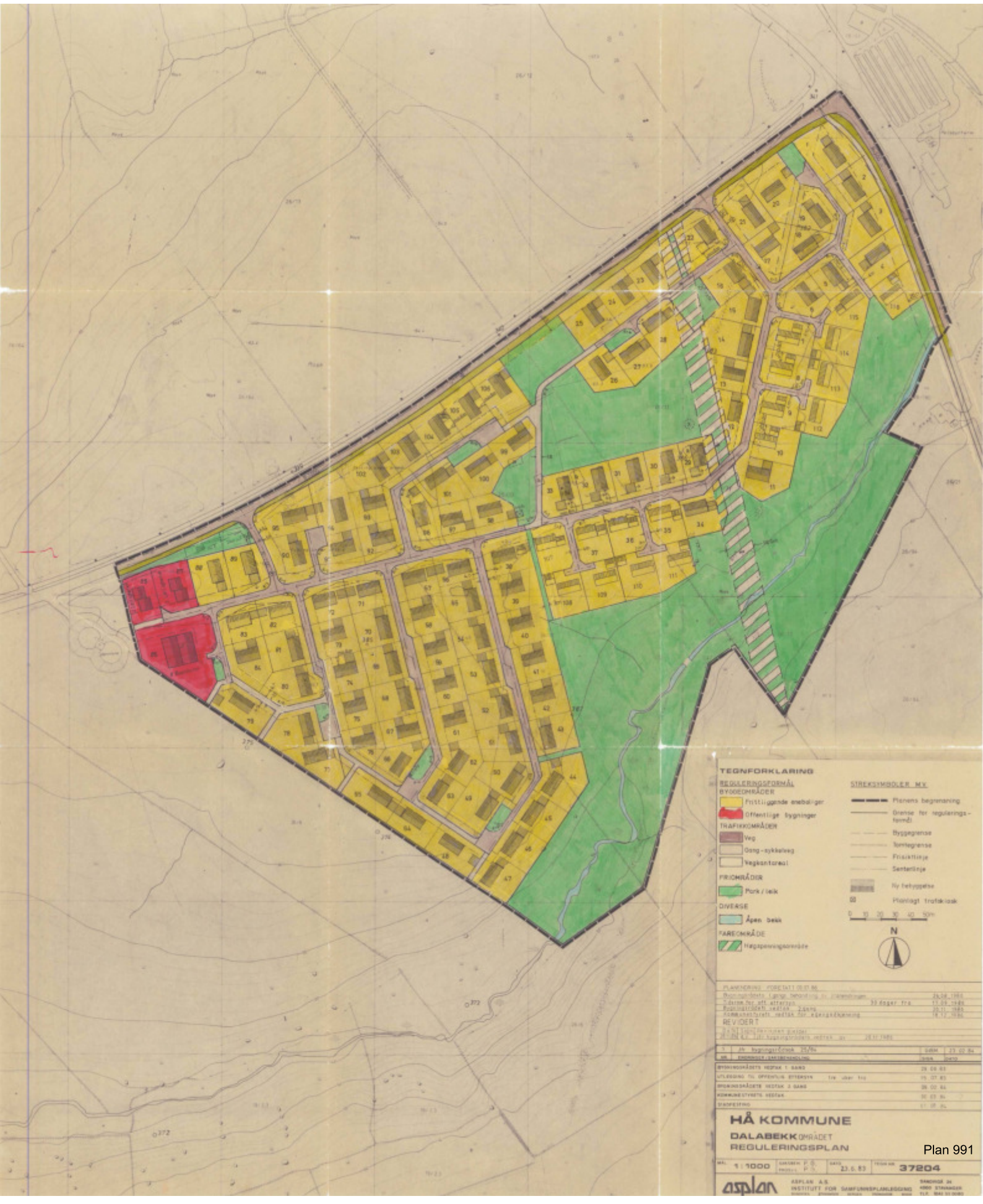
Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

REGULERINGSPLANK ART


TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER
Fritliggende enebolliger
Offentlige bygninger
TRAFIKKOMRÅDER
Veg
Gang-sykkelveg
Vegskulderareal
FRIOMRÅDER
Park / lekeplass
DIVERSE
Åpen bekk
FAREOMRÅDE
Høyspenningsområde
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje
Ny kjørevei
Planlagt trafikkskilt
0 10 20 30 40 50m
N
REVIDERT
HÅ KOMMUNE
DALABEKK OMRÅDET
REGULERINGSPLAN
Plan 991
1:1000
23.6.83
37204
asplan
ASPLAN A.S.
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

REGULERINGSPLAN

HÅ KOMMUNE

Plan 991A

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DALABEKKOMRÅDET, NÆRBØ

Godkjent 18. desember 1986
Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon A. Delegert vedtak 30. september 2022

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal i hovedtrekkene oppføres som vist på planen.

§ 2

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

a. Boligene tillates oppført i en etasje og med innredning i loftsetasjen.

b. Bebyggelsen skal nyttes til bolighus. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan mindre virksomhet tilknyttet boligen tillates.

c. På tomtene kan, hvor forholdene tillater det, oppføres en tilleggsleilighet på inntil 70 m^2.

d. Tilltatt bebygd areal (BYA) skal for boligbebyggelse ikke overstige 40 % inkl. garasje.

e. Tilltatt bebygd areal (BYA) skal for tomter med offentlige bygninger ikke overstige 40 %.

f. Hus og garasje skal ha saltak eller valmet tak. Taktekkingsmaterialet skal være tegl- eller betongtakstein. Takvinkelen skal ikke være mindre enn 27^o og kan være inntil 40^o på hus med vanlig bredde.

g. Garasjen skal ha samme takform som bolighuset på samme tomt.

h. Mellom vegkant og innhegning skal det være en avstand på 1.5 m. Hekk som forutsettes klippet må derfor ikke plantes nærmere vegkant enn 2 m. Frittvoksende hekk samt andre busker må plantes så langt inne på tomta at de ikke kommer nærmere vegkant enn 1.5 m når de er fullt utvokst.

§ 3

FRIOMRÅDER

a. Anlegg for lek, idrett og sport kan etter planer godkjent av bygningsrådet, oppføres i friområdene.

b. Nødvendige kommunaltekniske anlegg f.eks. trafokiosk og pumpestasjoner kan etter bygningsrådets godkjennelse oppføres i friområdene.

§ 4

FELLESBESTEMMELSER

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og i samme område får en enkel, harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materialer m.m.

b. Innenfor viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

c. Hvor særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

HÅ BYGNINGSRÅD

4360 VARHAUG

Dato: 19.12.89
Nr: 72

BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR Arvid Salte

PÅ EIENDOMMEN GNR. 26 BNR. 635 I HÅ

Bygningsnr. 9215980

Godkjent av bygningssjefen, 23.6.89

Arbeidet er besiktiget 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 utføres snarest og senest innen 3 mndr:

1. Det må monteres vegger/rekkverk ved innvendig kjellertrapp.

2. Kjellerytterveggar må isoleres forskriftsmessig.

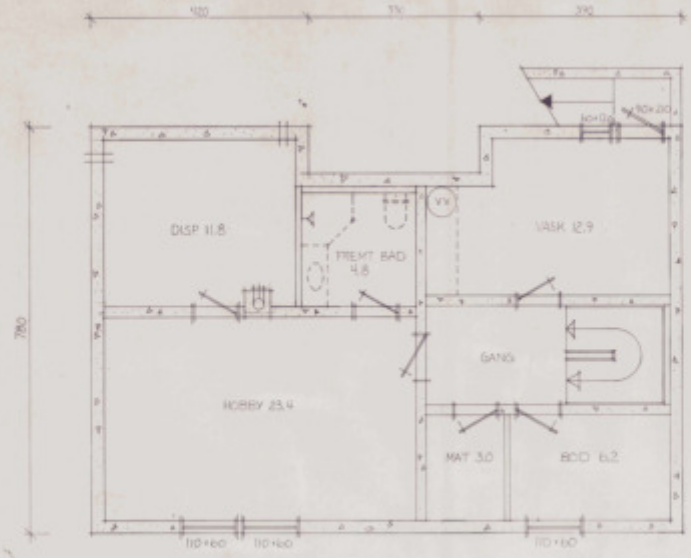
3. Kjellergolv må pålegges finstøp i vaskerom.

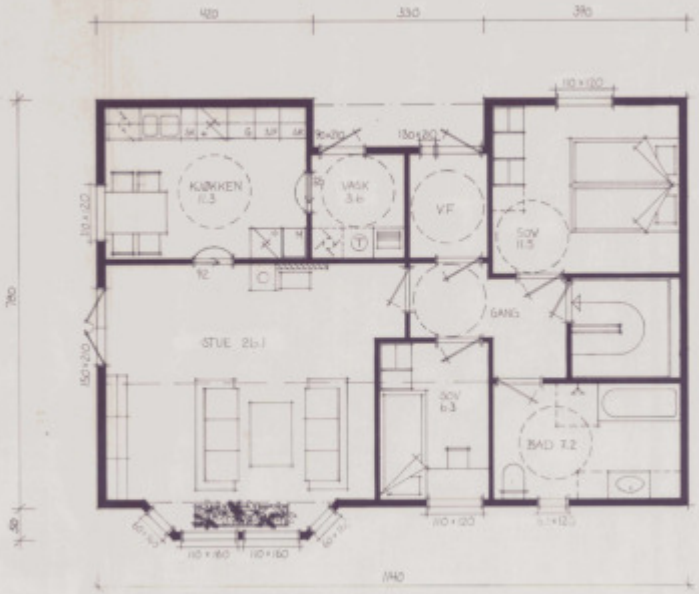
Etter fullmakt

Asbjørn Netland

Sendes til: Arvid Salte, Alvaliå 18, 4350 Nærbø + vedlegg
Tor S. Roland, Hellvik Hus A/S, 4365 Hellvik
SR-bank Nærbø, 4350 Nærbø
Feieren

GODKJENTE TEGNINGER





Samlet med Norgird, Hellvik Hus dog - uten kjellertrapp. Hvis skulle ønske en opp tilslutt.

16.6.89 AN.

18. 05. 89

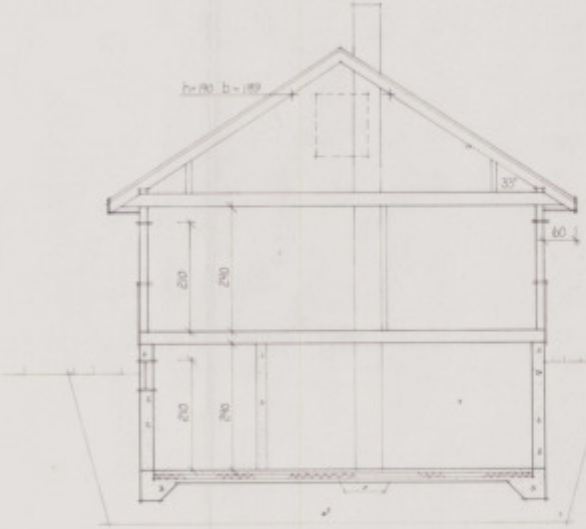
utgår 22.6.89 A.N.


FASADE MOT SYD-VEST


FASADE MOT SYD-ØST


FASADE MOT NORD-ØST


FASADE MOT NORD-VEST



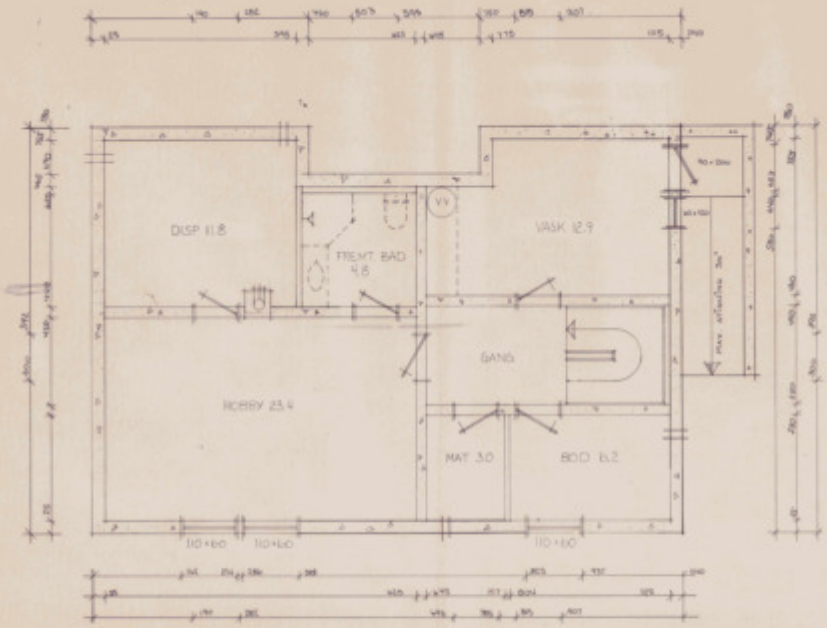
BRA 191.6 m²	GRUNNAREAL Rg - m²	BYGGHERRE ARVID SALTE	M/L 1:50 / 1:100	SPEILVENDT ALTERNATIV
BYA 106 m²	BEBYGD AREAL	BYGGEPLASS DALABEKK TOMT 4	ARKIVR. 1 av 1	DATO 10.3.89
REVISJONER	DATO / SIGN.	KOMMUNE Hå	KLARERT av	TEGN Lillian Nerem
Speilvendt, ellers u.l.	18.05.89 / LNS	G.NR. B. NR.		
Rett	22.6.89 / AN			
Tot. rev.				

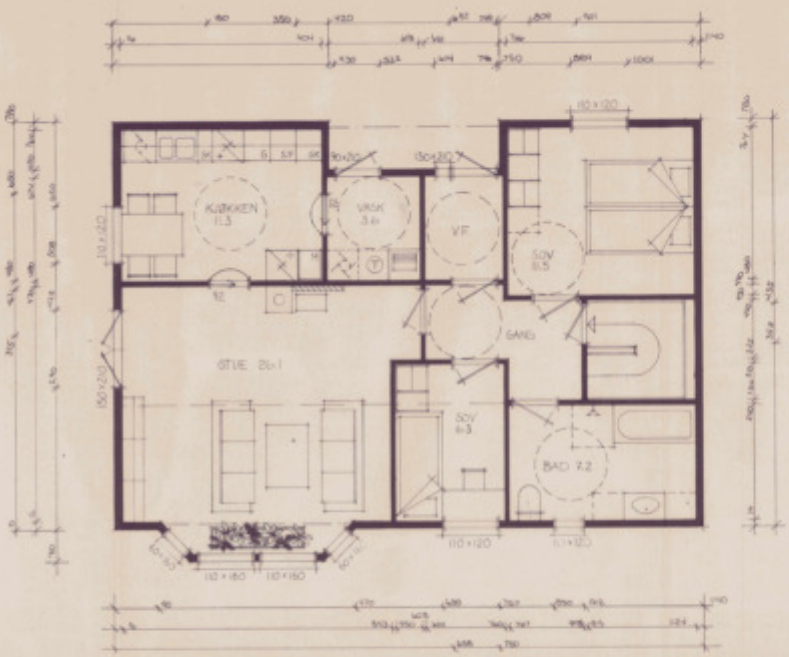
HELLVIK HUS A/S

HELLVIK HUS

Denne tegningen må ikke eksemplifiseres og må ikke uten tillatelse benyttes eller videreformidles. Alle rettigheter iht. lov om åndsverk av 1961.

0 50 100 Plotter: størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S







FASADE MOT SYD-VEST



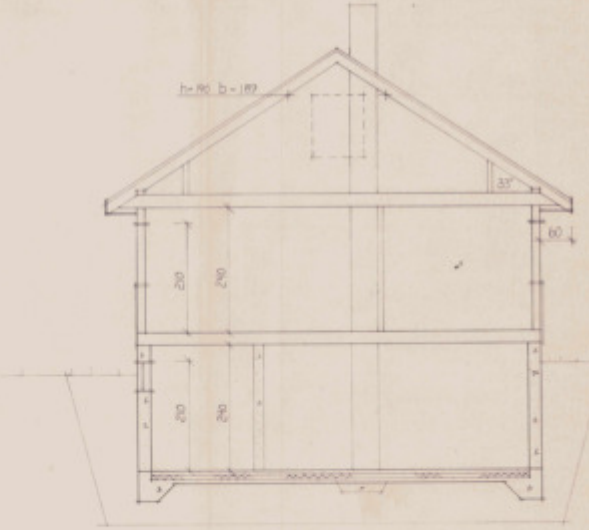
FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST



Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. _____
vf
skriv av 3916.89
Ingrid Vatnaland

HÅ BYGNINGSRÅD
20.06.89

BRA 191.5 m²	BRUKSAREAL 84 m²	BYGGHERRE ARNE SALTE	1:50 / 1:100 SPEILVENDT ALTERNATIV
BA 104 m³	BEBYGD AREAL	BYGGEPLASS DALABEKK TOMT 4	MÅLFAST 3 av 1 DATO 10.3.89
REVISJONER	DATO SIGN.	KOMMUNE HÅ	KONSTR. TEGN. Lillian Nerem
Speilvendt alternativ	21.4.89 LN	G. NR. B. NR.	

HELLVIK HUS A/S

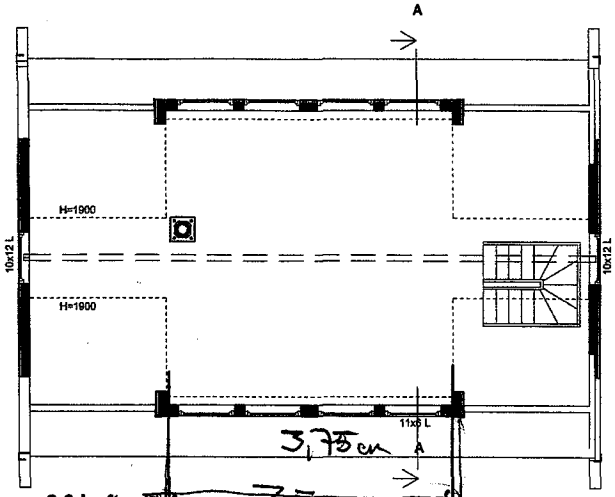
HELLVIK HUS

Denne tegning er vår eiendom og må ikke kopieres, benyttes eller utlevereres. Jfr. lov om åndsverk av 1961.

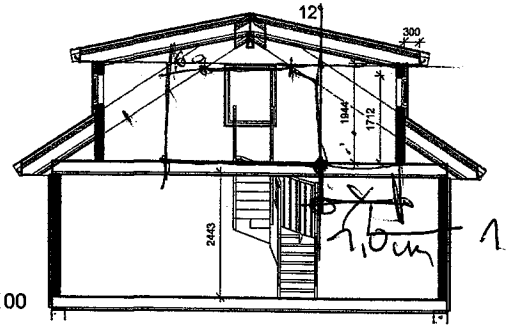
0 50 100 Plotter: størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

GODKJENTE TEGNINGER PÅBYGG

1,0



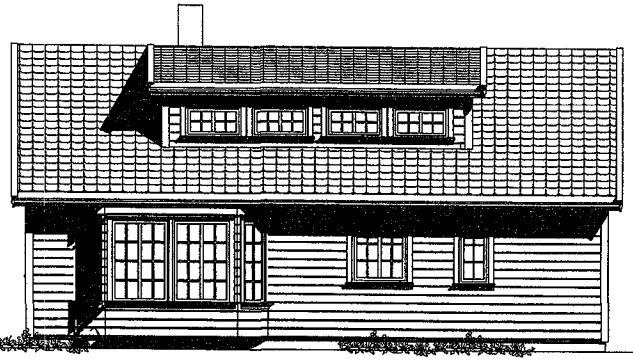
2.0 Loftsetasje
1 : 100



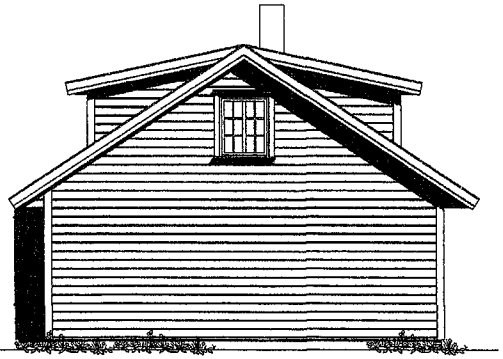
A
1 : 100



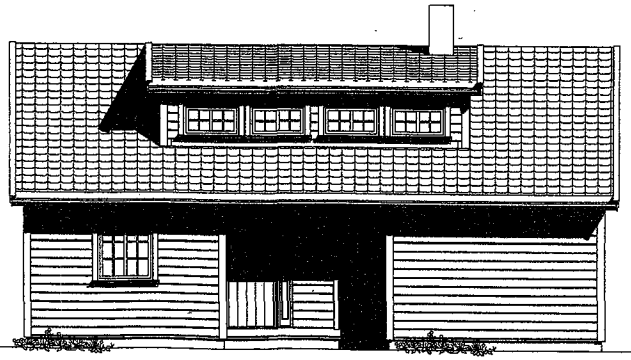
sørvest
1 : 100



sørøst
1 : 100



nordøst
1 : 100



nordvest
1 : 100

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

Anmerkninger:

TEGNINGSSTATUS

x	Skisse
	Salgs-/arkitekttegning
	Byggemeldingstegning
	Arbeidstegning
	"Som bygget"- tegning

NB Kun arbeidstegninger (og detaljtegninger) skal benyttes ved utførelse av arbeider.

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Tiltakshaver: Arvid Salte
Byggeplass: Dalabekk tomt 4
G.nr./B.nr.:
Kommune: Hå
Prosjekt: Ark
Prosjekt nummer: 2009 1040

ANSV. PROSJEKTERENDE

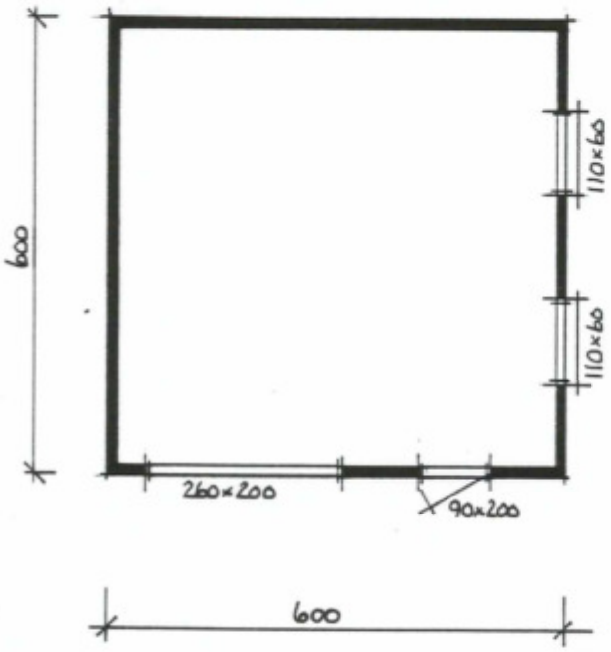
Foretak: Hellvik Hus AS
Adresse: Jærvn.1250, 4375 Hellvik
Telefon: 51 46 16 00
E-post: firmapost@hellvikhus.no

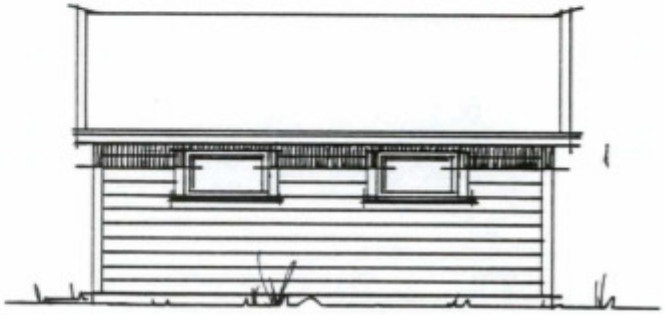
TEGNING

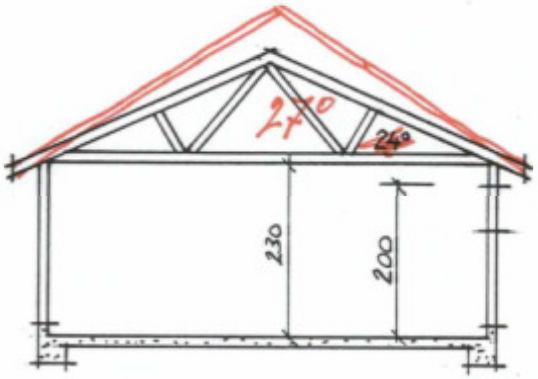
Tittel: plan, snitt, fasader
Tegnet av: lb
Dato: 25.05.09
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original:

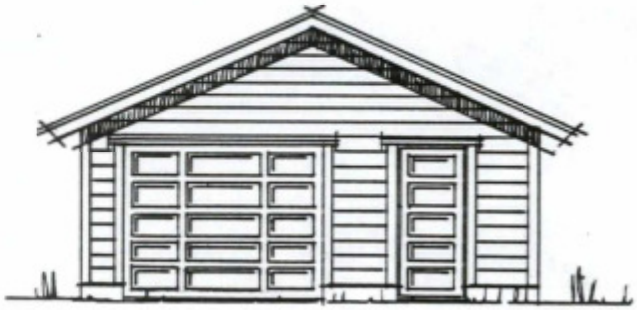
HH

GODKJENTE TEGNINGER GARASJE









Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 1139/94
v/
skriv av 8/7-94
Ingrid Vaslaug

KOMMUNE
22. 06. 94
Arkiv nr. | Saksbeh.

ÅRVID SALTE ALVALIA 18 , NÆRBØ	MÅL 1:100	ARK NR	DATO 3.06.94	
		KUNDENR.	TEGN S.I. Nergård	

REVISJONER	DATO	SIGN.

HELLVIK HUS A/S
4388 Hellvik — Tlf 51 49 68 00

HELLVIK HUS

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Alvaliå 18
Gnr. 26 Bnr. 635 i Hå kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0007

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marius Time Vaaland
Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 90 18 52 60
E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater