ROSKDALEN 9

PRIVATMEGLEREN

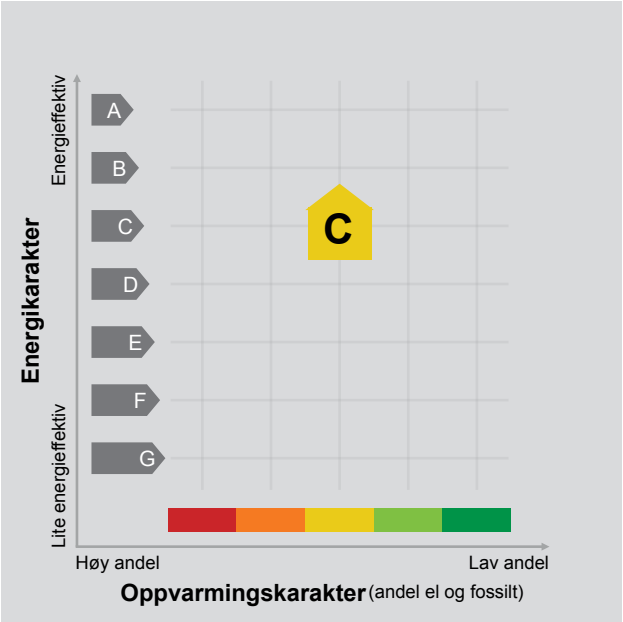
Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Situasjonskart
Godkjente tegninger
Godkjente tegninger tilbygg
Godkjente tegninger garasje og bakgang
Brukstillatelse
Reguleringsplankart
Reguleringsplan
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Roskdalen 9
Postnummer	4365
Sted	NÆRBØ
Kommunenamn	Hå
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	799
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15494026
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78210
Dato	11.02.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utandørs
- Montering av automatikk på utelys
- Spar straum på kjøkkenet
- Montering av urbrytar på motorvarmar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	226
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrift-og-bygningar).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 4: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 13: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installering av ventilasjonsanlegg med varmeattvinnar til erstatning for mekanisk ventilasjon

Bustaden har mekanisk ventilasjon, det vil seie at luftutskiftinga (og det varmetapet som følgjer med) går føre seg utan varmeattvinning. Ein kan vurdere å installere eit balansert ventilasjonsanlegg, som gjev attvinning av varme frå avkastlufta. Eit nytt anlegg med både ur- og mengdestyring gjev høve til styring etter behov og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha eit vassbore eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarrettleiinga som følgjer med.

TILSTANDSRAPPORT

Roskdalen 9
4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1998
BRA: 242 m^2
BRA-i: 226 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	9	21	3	1

Leif Espeland
Jærtakst AS
leif@jaertakst.no
41215944
Roskdalen 9
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/26984

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti og der hvor folk ferdes.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Pga. overbygg på terrasse er det dårlig tilkomst til stigetrinn.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Det bør monteres noe stigetrinn ned langs taket som fører bort til selve stigen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det forekommer at sikring til garasje løses ut.
TG-3 er satt pga. opplegg til utvendig bod ikke er utført av godkjent installatør.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.
Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Gjestebad loft

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Oppkant rundt dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldtloft.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres "bom" i flere skiferfliser.
Overbygg mangler stormsikring.
Treverk på gjerde rundt eiendommen er i direkte kontakt med terrenget.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.
Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
Småskader i sidedør på garasje.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og vil kunne ha en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og lokale utbedringer må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet trelist som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
Bordkledning går stedvis helt ned i terreng.
Registrert råte i enden på trepanel i takutstikk på sørside.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Trepanel med råte må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltenkt luftespalte mellom sperr er redusert (delvis sammenklemt).
Ventil fra underliggende bad kun ført opp på kaldt loft.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Rør fra bad må føres ut gjennom yttertak eller blendes for og unngå kondens.

Renner og nedløp

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under sotluke.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Trapp

Oppsummering

Den ene trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom.
Avrenning fra fordelerskap er ikke påvist.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsmotor har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

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

Anbefalte tiltak overflater

Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Lavt opptrekk av membran rundt rørgjennomføring i gulv.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Sprekker i sveis i skjøt av belegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Vask løsner fra vegg.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Vask må festes.

Våtrom: Bad loft

Oppsummering av overflater

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldtloft.
Det registreres svertesopp i silikonfuge i dusj.
Riss/sprekk i overflate over takvindu.

Anbefalte tiltak overflater

Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.
Silikonfuge bør skiftes.
Lokal utbedring av riss/sprekk over takvindu anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga. fliselim i sluk er det ikke mulig å kontrollere overgang klemring og membran.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Fuktskade på speil langs ytterkant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
Speil bør vurderes skiftet.

Våtrom: Gjestebad loft

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet silikon til tetting av skjøter og overganger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Silikon må fjernes, skjøter og overganger må sveises.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Øvrig: Diverse innvendig

Oppsummering

Fuktskade på vegg i toalettrom.
Enkelte dører tar i karm.
Gjenstående arbeid med montering av lister i loftstue.
Lister er ikke fagmessig montert.
Sprekk i tak i stue ved trapp.
Vannskjolder på veggpanel ved garasjeport.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nevnte forhold bør utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ikke tegning med rominndeling av loft over bakgang/garasje.
Bad i 1 etg er i dag ombygget til toalettrom og bod.

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

Takvindu på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.2.2025

Rapportdato
18.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Rita Erga**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring var ikke utarbeidet til befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Leif Espeland**
Telefon: **41215944**
Firma: **Jærtakst AS**
Epost: **leif@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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Roskdalen 9, 4365 Nærbø**

Kommunenr:	**1119**	Gårdsnr:	**26**	Bruksnr:	**799**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1998** - Iht. Ambita
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Vinduer og dører med isolerglass.
Trebjelkelag mellom etasjer.

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)
1. etasje	150	134	16	0	0
Loft	92	92	0	0	0
Totalt m²	**242**	**226**	**16**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	134	98	36	Entrè, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom og bakgang.	Bod og garasje.
Loft	92	92	0	Gang, bad, gjestebad, loftstue og 5 soverom.	
Totalt m²	**226**	**190**	**36**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) er utvendig bod. Bod er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.
TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

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

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Det registreres "bom" i flere skiferfliser.

Type	Terrasse

Det er etablert en markterrasse i betong og påmontert skiferfliser.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det registreres "bom" i flere skiferfliser.
Overbygg mangler stormsikring.
Treverk på gjerde rundt eiendommen er i direkte kontakt med terrenget.



Overbygg mangler stormsikring.



Treverk på gjerde rundt eiendommen er i direkte kontakt med terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.



Småskader i sidedør på garasje.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett vindu på loft i soverom mot øst er skiftet i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.
Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
Småskader i sidedør på garasje.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og vil kunne ha en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og lokale utbedringer må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.5 Yttervegger



Bordkledning går stedvis helt ned i terreng.



Registrert råte i enden på trepanel i takutstikk på sørside.

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

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er benyttet trelist som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
Bordkledning går stedvis helt ned i terreng.
Registrert råte i enden på trepanel i takutstikk på sørside.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Trepanel med råte må skiftes ut.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Ventil fra underliggende bad kun ført opp på kaldt loft.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Det er ikke lagt gulv på loftet. Loft er kun besiktiget fra luke.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei



Tiltenkt luftespalte mellom sperr er redusert (delvis sammenklemt).

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Tiltenkt luftespalte mellom sperr er redusert (delvis sammenklemt).
Ventil fra underliggende bad kun ført opp på kaldt loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Rør fra bad må føres ut gjennom yttertak eller blendes for og unngå kondens.

6.7 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

6.9 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.10 Utstyr på tak



Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti og der hvor folk ferdes.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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**

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti og der hvor folk ferdes.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Pga. overbygg på terrasse er det dårlig tilkomst til stigetrinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Det bør monteres noe stigetrinn ned langs taket som fører bort til selve stigen.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.12 Ildsted/Skorstein



Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Type pipe	Element

Elementpipe, utvendig påmontert beslag.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under sotluke.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Kjøkkeninnrednng



Småsår på enkelte dører.

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken innredning med profilerte dører og laminat benkeplate. Normal bruksslitasje i overflater med småsår på enkelte dører.
Kjøkken er oppgradert med ny benkeplate og vask ca. 2021.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator over kokesone.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger ikke tegning med rominndeling av loft over bakgang/garasje.
Bad i 1 etg er i dag ombygget til toalettrom og bod.

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Takvindu på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslys.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom



Rommet har kun naturlig avtrekk i spalteventil i vindu.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Kun spalteventil i vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.	

6.16 Trapp



Den ene trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

Beskrivelse	
Innvendig er det to tretrapper, en åpen og en tett tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Den ene trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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**

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen.
Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger



Avrenning fra fordelerskap er ikke påvist.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom.
Avrenning fra fordelerskap er ikke påvist.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk



Opplegg til utvendig bod ikke er utført av godkjent installatør.

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
I forbindelse med tilbygg og utvendig bod.	
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?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Det forekommer at sikring til garasje løses ut.
TG-3 er satt pga. opplegg til utvendig bod ikke er utført av godkjent installatør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.
Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.20 Varmtvannsbereder



Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Ventilasjonsmotor har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.22 Våtrom: Vaskerom



Vaskerom



Sprekker i sveis i skjøt av belegg.



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



Vask løsner fra vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malte vegger.	
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?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

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

Anbefalte tiltak overflater

Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Lavt opptrekk av membran rundt rørgjennomføring i gulv.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Sprekker i sveis i skjøt av belegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.



Lavt opptrekk av membran rundt rørgjennomføring i gulv.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.



Resultat av fuktmåling viser under 7%

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vask og opplegg for vaskemaskin.	

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Vask løsner fra vegg.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Vask må festes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr i vegg på vaskerom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Våtrom: Bad loft



Bad



Bad



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



Det registreres svertesopp i silkonfuge i dusj.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsdokumenter er badet oppgradert i 2014. Sluker er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldtloft.
Det registreres svertesopp i silikonfuge i dusj.
Riss/sprekk i overflate over takvindu.

Anbefalte tiltak overflater

Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.
Silikonfuge bør skiftes.
Lokal utbedring av riss/sprekk over takvindu anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



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



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



Riss/sprekk i overflate over takvindu.



Resultat av fuktmåling viser under 7%

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

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

Pga. fliselim i sluk er det ikke mulig å kontrollere overgang klemring og membran.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Fuktskade på speil langs ytterkant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
Speil bør vurderes skiftet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende soverom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Gjestebad loft



Bad



Bad



Plastsluk
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vinylbelegg på gulv og deler av vegger, ellers panel.

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

Oppsummering av overflater	TG-3

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Oppkant rundt dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldtloft.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

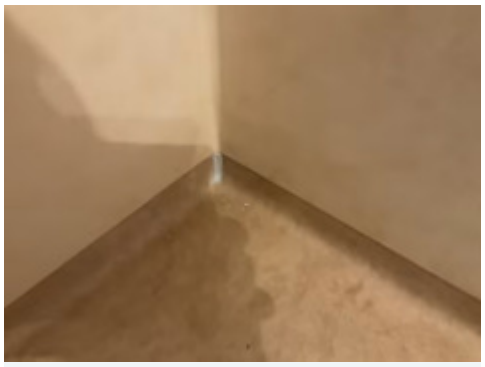
Utbedringskostnader overflater	**Under 10 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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



Oppkant rundt dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.



Det er benyttet silikon til tetting av skjøter og overganger.



Resultat av fuktmåling viser under 7%

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Det er benyttet silikon til tetting av skjøter og overganger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Silikon må fjernes, skjøter og overganger må sveises.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant, toalett og dusj.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende loftstue.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

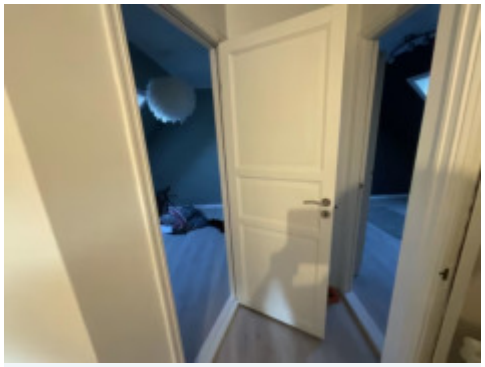
6.25 Øvrig: Diverse innvendig



Fuktskade på vegg i toalettrom.



Fuktskade på vegg i toalettrom.



Enkelte dører tar i karm.

Beskrivelse

Innvendige overflater og dører.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Fuktskade på vegg i toalettrom.
Enkelte dører tar i karm.
Gjenstående arbeid med montering av lister i loftstue.
Lister er ikke fagmessig montert.
Sprekk i tak i stue ved trapp.
Vannskjolder på veggpanel ved garasjeport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nevnte forhold bør utbedres.



Gjenstående arbeid med montering av lister i loftstue.



Lister er ikke fagmessig montert.



Sprekk i tak i stue ved trapp.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310250035

Selger 1 navn
Rita Erga

Gateadresse
Roskdalen 9

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 310250035

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

Svar | Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Ikke søkt om å bygge bod ute

Document reference: 310250035

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: 310250035

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310250035

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Erga	6efbac1cb22e3f00e0b3e60036f700505a183494	11.03.2025 17:07:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 310250035

- 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: 799	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Roskdalen 9 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500

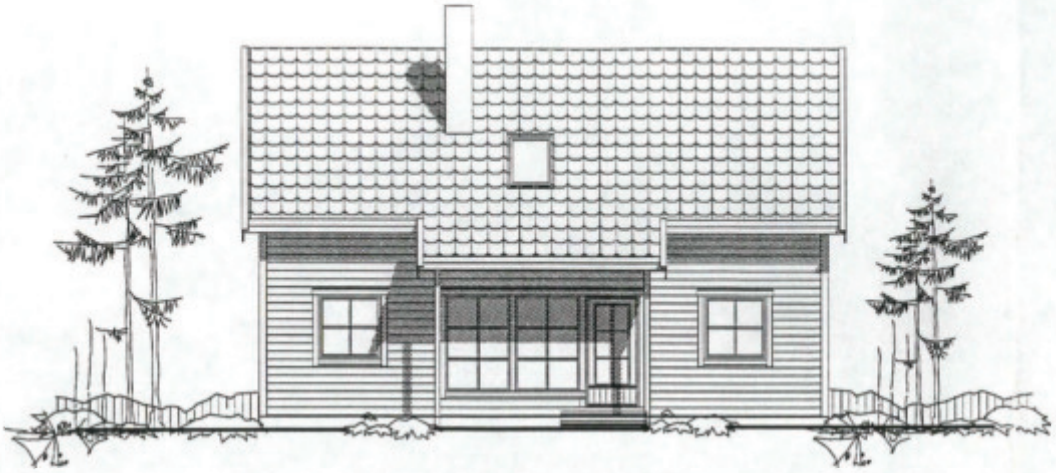


Tegnforklaring

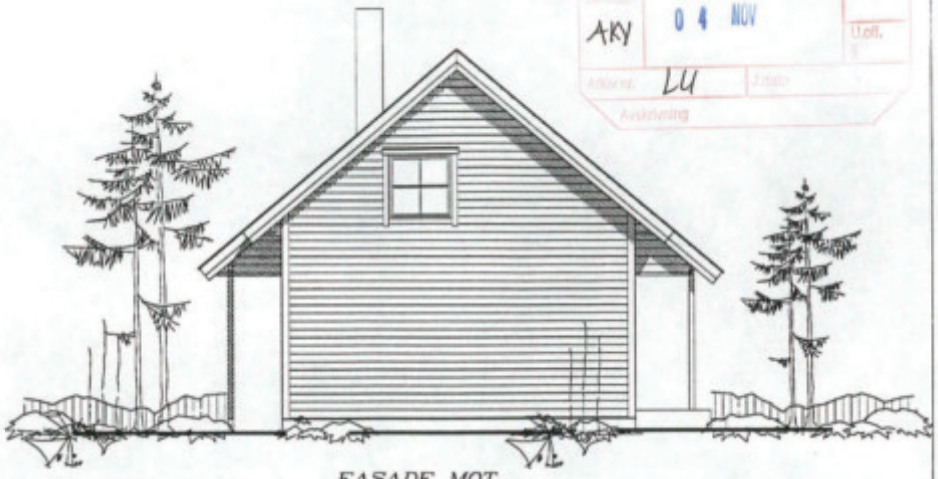
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Teiggrensepunkt	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Trapp	Byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Eiendom	Veg
Høydekurve		

Aktuell eiendom

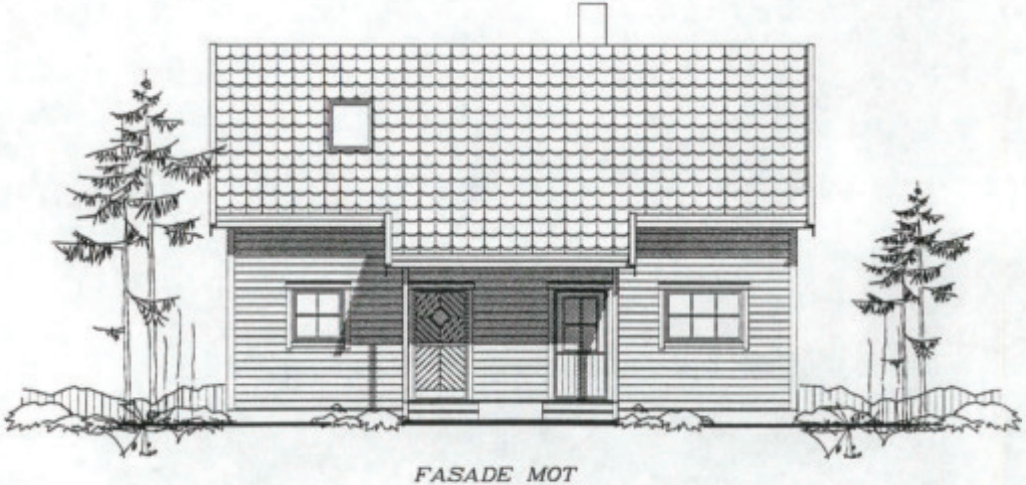
GODKJENTE TEGNINGER



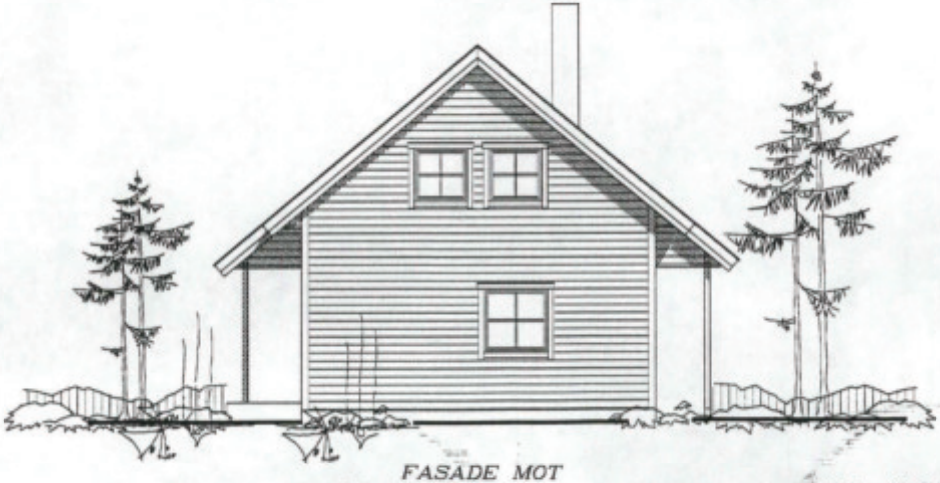
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

B	DIV.REV.	24.10.97 SANDVIK
A	DIV.REV	08.10.97 ØSTVOLD

ENEBOLIG FOR: MONICA WORUM

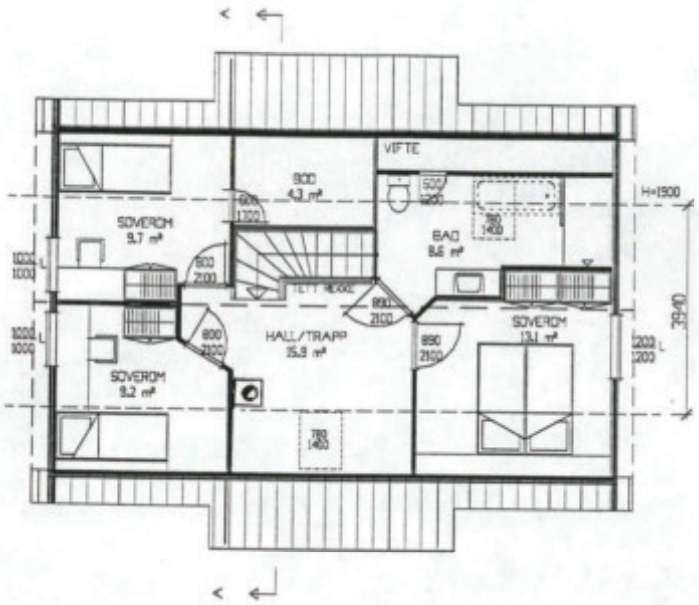
DALABEKK T.2 ,GNR.26 BNR.799 HA

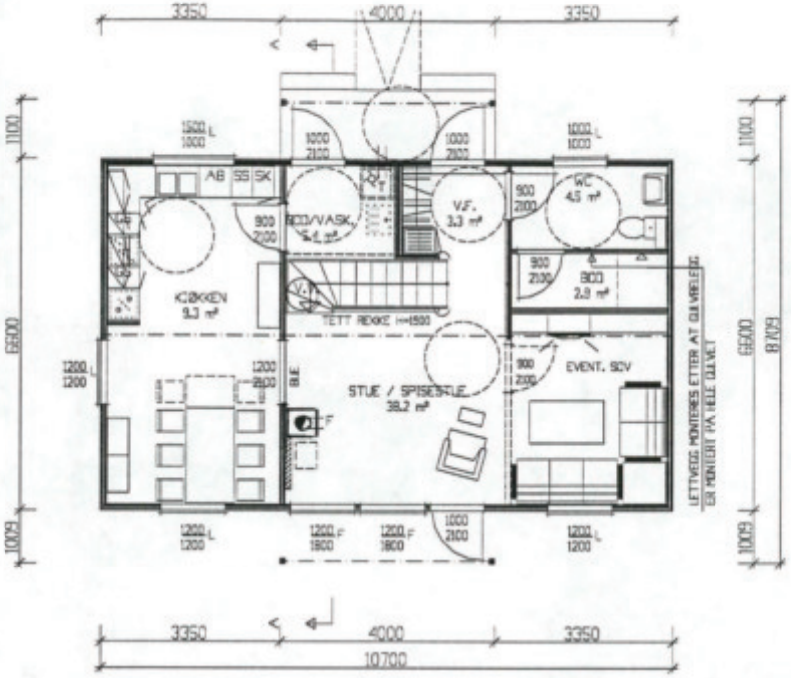
UNIBO
NORSKE KVALITETSHUS

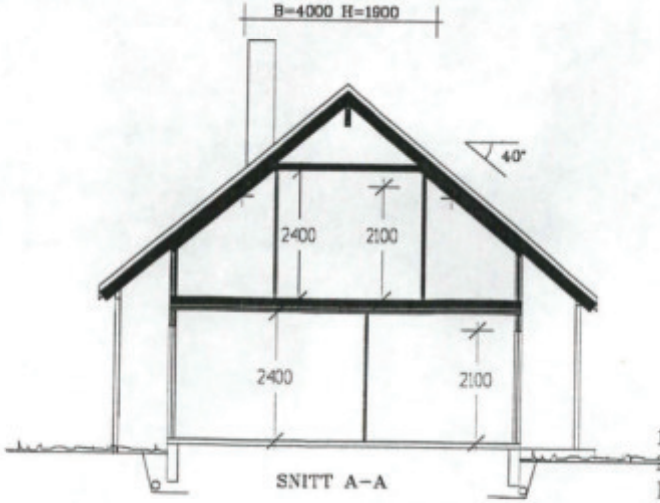
TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	11.06.97	FA671

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UNIBO IKKE MEDVIRKER I.

12166/97 97/3546-4
AKV 04 NOV
LU
Godkjent av HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 1268/97
skriv av 19/11 97







1.ETG = 66.02 X 1.0 = 66.02 KVM
2.ETG = 54.24 X 0.6 = 32.54 KVM
BRA = 120 KVM BA = 99 KVM

HÅ KOMMUNE
Løpenr. Saksnr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.
0 4 NOV
Arkiv nr. Dato
Anskaffelse

D	DIV.REV.	24.10.97	SANDVIK
C	div.rev	08.10.97	ØSTVOLD
B	DIV.REV	26.05.95	ØSTVOLD
A			

ENEBOLIG FOR: *MONICA WORUM*

DALABEKK T.2 ,G.NR.26 BNR.799 HÅ

UNIBO NORSKE KVALITETSHUS

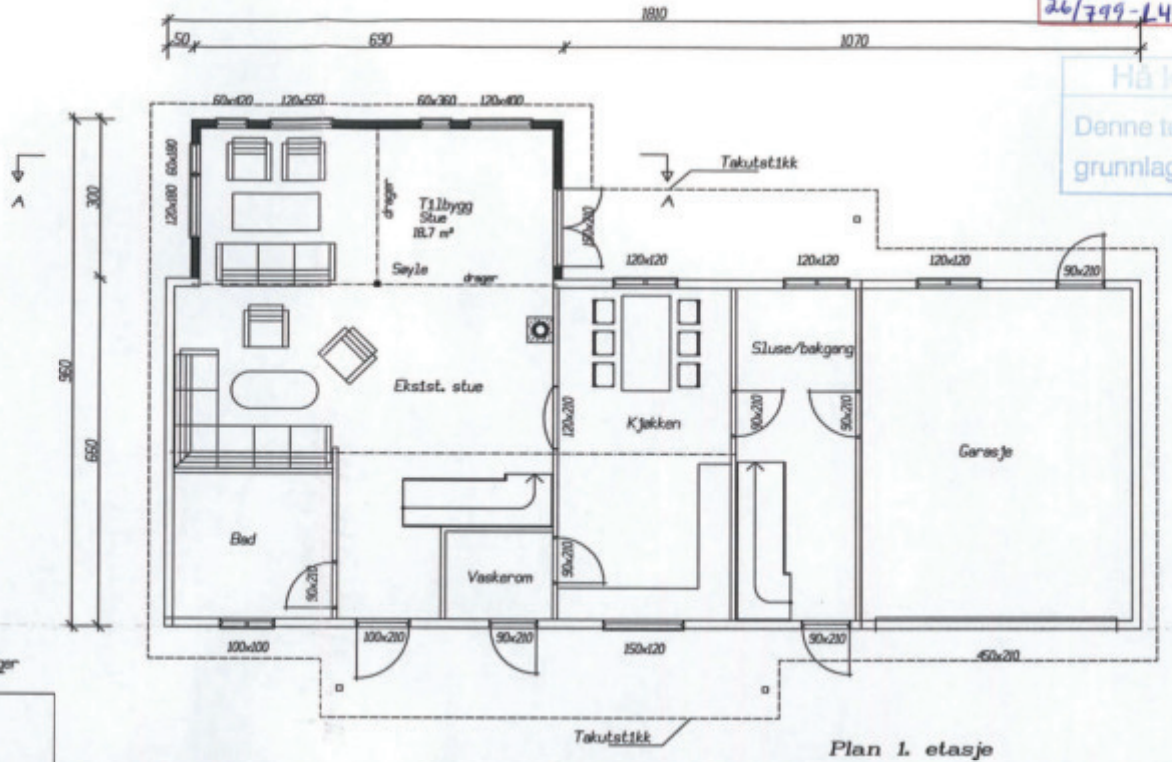
TEGN.	ØSTVOLD	TEGNINGS NR.
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	11.06.97	FA871

Godkjent av HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 1268/97
skriv av 19/11-97

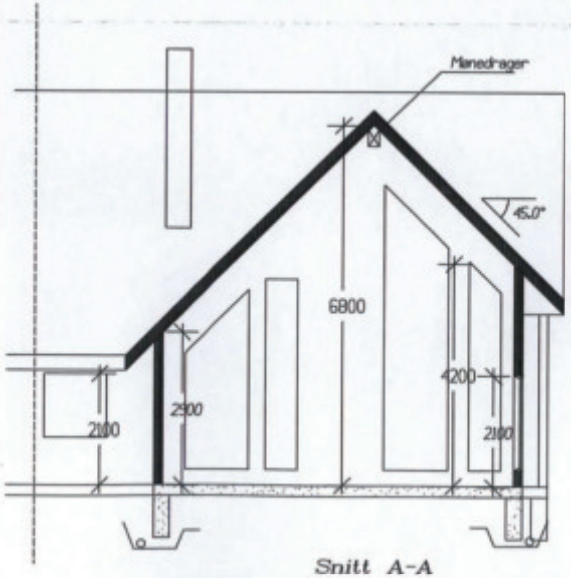
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UNIBO IKKE MEDVIRKER I.

GODKJENTE TEGNINGER TILBYGG

HÅ KOMMUNE
Sak 04/2198-2 Løpenr. 17813/04
Saksbeh. KPE
01 OKT. 2004
U.off. §
Arkivkode 26/799-L40 Avskr. TE 20.10.04
Hå kommune
Denne tegning er grunnlag for tillatelse



Plan 1. etasje



Snitt A-A

Vedl. E2

NB! ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ BYGGEPLASS

Tilbygg bolig

Plan og snitt

Monika og Geir Ove Salte

Roskdalen 9, 4365 Nærbø

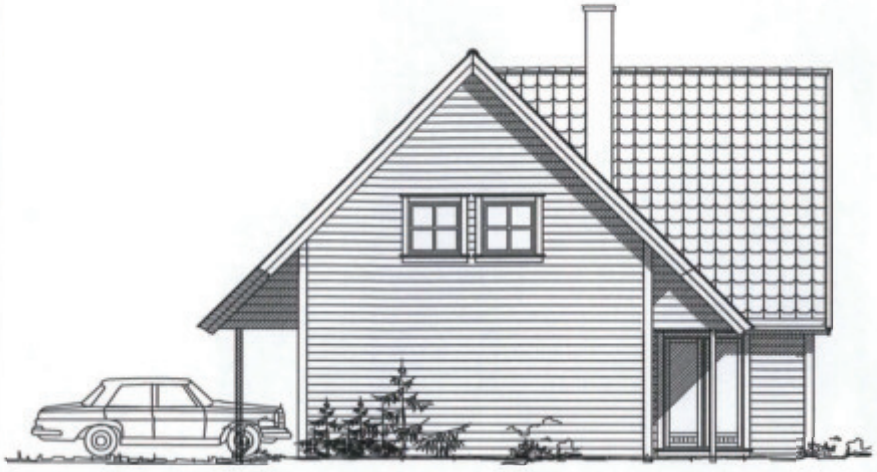
A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OPSTADV. 11, NÆRBØ
Tlf. 51434935
Tlf. Privat 51434127

TEGN. arp	TEGNINGS NR. 502
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ.NR. P377
DATO 20.09.2004	

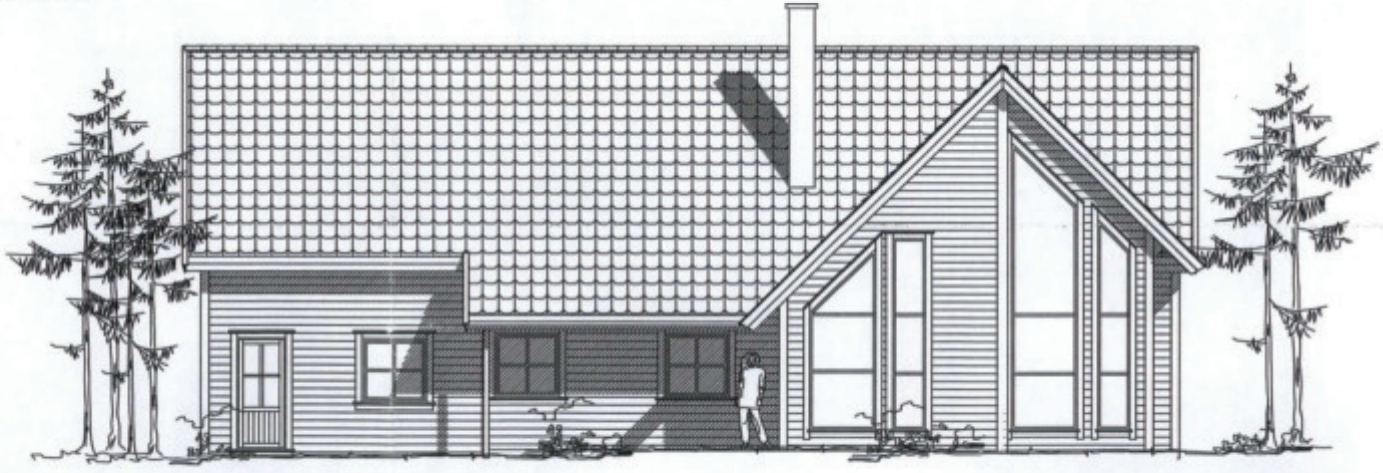
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM A/S PLAN KON IKKE MEDVIRKER I.

HÅ KOMMUNE
Sak | Løpenr.
Saksbeh. | 01 OKT. 2004 | U.off. §
Arkivkode | Avskr.

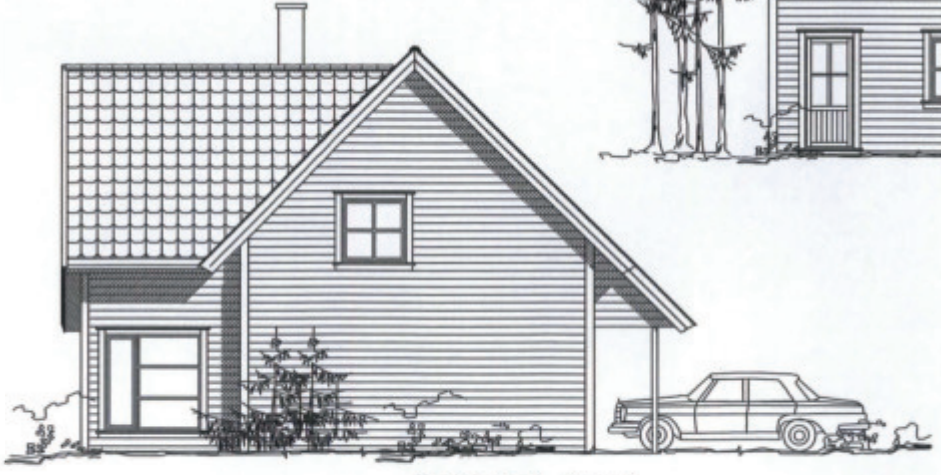
Hå kommune
Denne tegning er grunnlag for tillatelse



Fasade mot nord-vest



Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst

Tilbygg bolig

Vedl. E1

Fasader

Monika og Geir Ove Salte

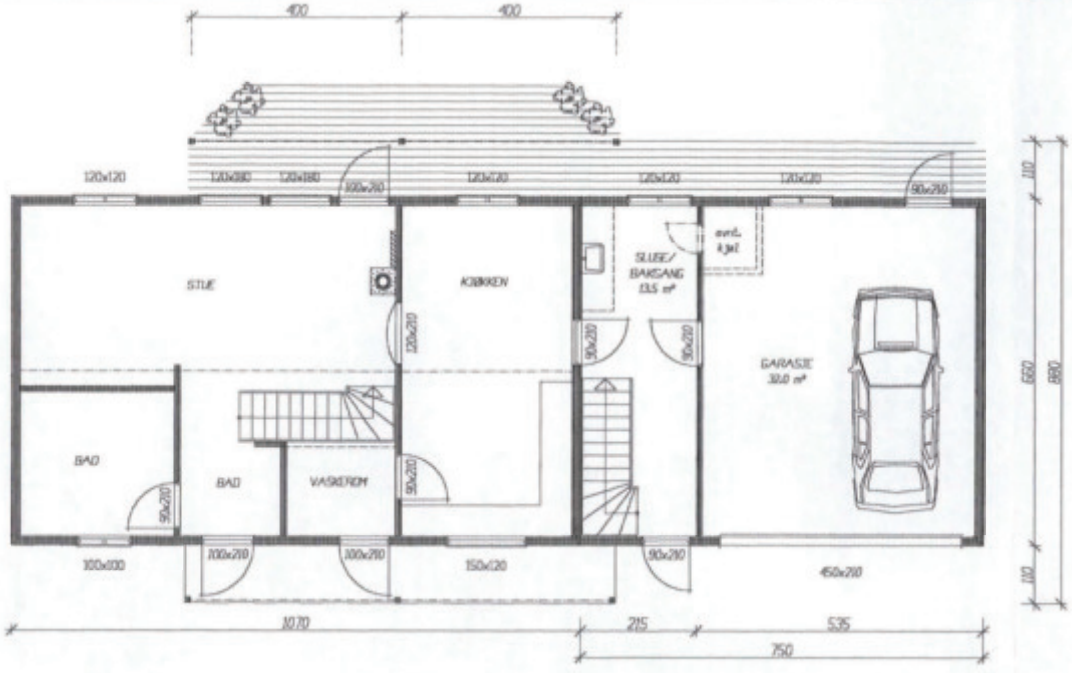
Roskdalen 9, 4365 Nærbø

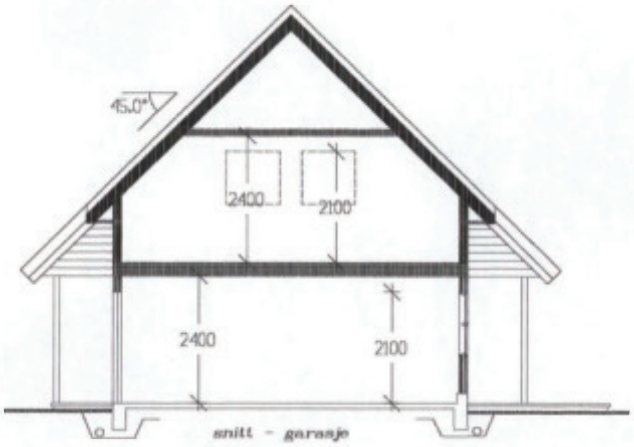
A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OPSTADV. 11, NÆRBØ
Tlf: 51434935
Tlf. Privat: 51434127

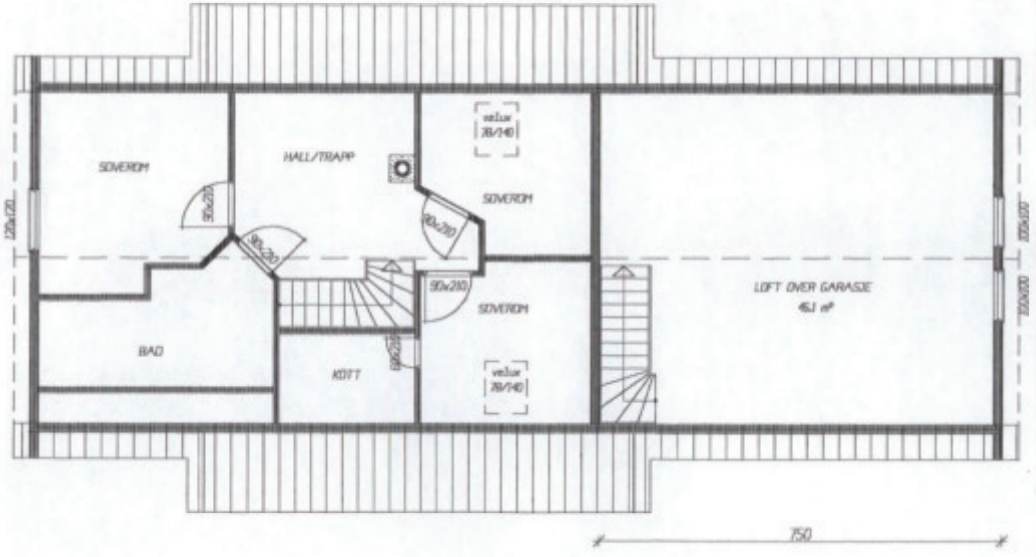
TEGN. arp	TEGNINGS NR. 501
GODKJ.	
MAL. 1:100	PROSJ.NR. P377
DATO 20.09.2004	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM A/S PLAN KON IKKE MEDVIRKER I.

GODKJENTE TEGNINGER GARASJE OG







Grunnflate bakgang:	13.60 m²
Grunnflate garasje:	34.60m²

NB! ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ BYGGEPLASS

Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 1099/99
v/ skriv av 14/5-99
A. Lode

HÅ KOMMUNE
Løpenr. Sak-dok.
Saksbeh. 22 FEB. 1999 Gnr.
Bnr. Fnr.
Arkivkode Adato

Påbygg garasje/bakgang

Planer

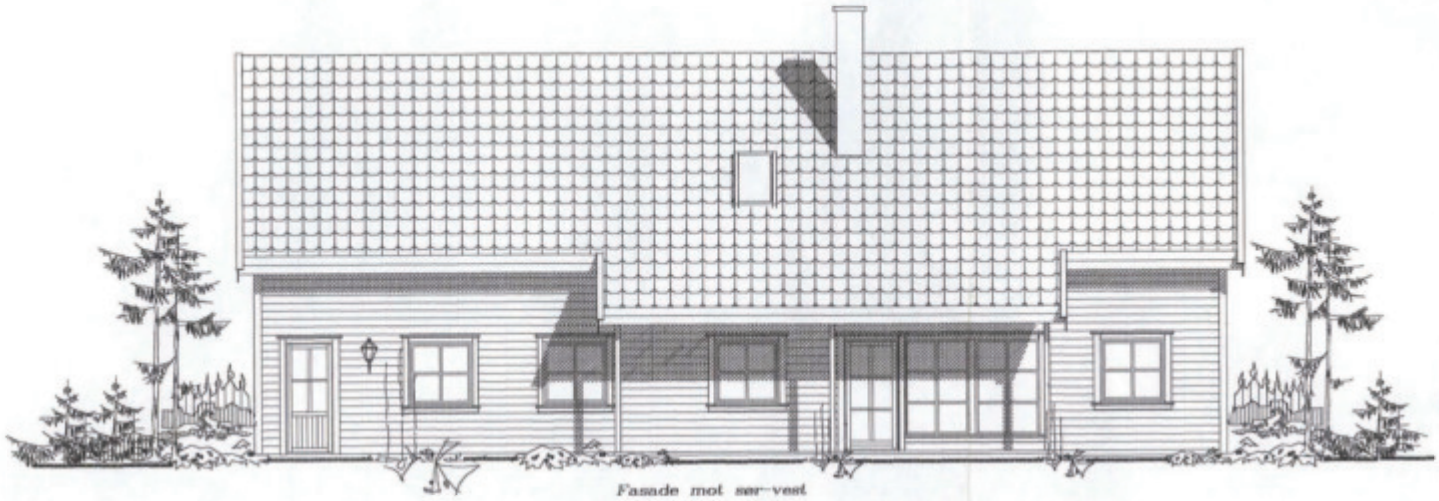
Monika og Geir Ove Salte

Roskdalen 9, Nærbø

A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OPSTADV. 11, NÆRBØ
Tlf. 51434935
Tlf. Privat: 51434127

TEGN. la	TEGNINGS NR. 501
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ.NR. GEIR
DATO 21.01.99	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN A/S PLAN KON'S SKRIFTLIGE SAMTYKKE.



Fasade mot sør–vest

Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 1099/99
vedskriv av 14/6 99
Astrid Lode

HÅ KOMMUNE
Løpenr. | Ref./dok.
Gebyrbeh. | 22 FEB. 1999 | Vedl.
Avskr.nr. | Dato
Avskrivning

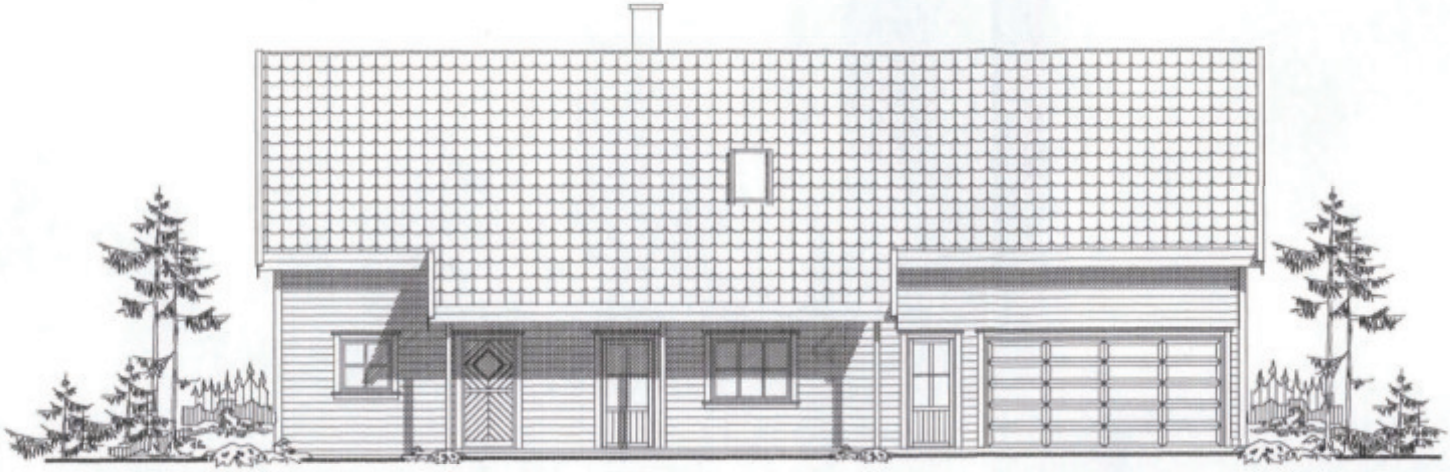
Påbygg garasje/bakgang

Fasader	Monika og Geir Ove Salte
	Roskdalen 9, Nærbø

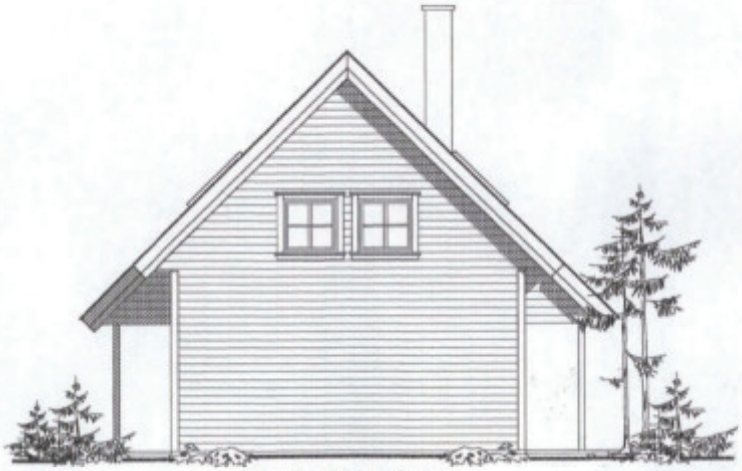
A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OPSTADV. 11, NÆRBØ
Tlf. 51434935
Tlf. Privat 51434137

TEGN. Ia	TEGNINGS NR. 504
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ.NR. GEIR
DATO 21.01.99	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM A/S PLAN KON IKKE MEDVIRKER I.



Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord-vest

Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 1099/99
vedtak av 14/5-99
Astrid Lade

HÅ KOMMUNE
Løpenr. Dok.dok.
Saksbeh. 22 FEB. 1999 Kopi
Arkiv nr. Z-dato
Arkivkode

Påbygg garasje/bakgang

Fasader

Monika og Geir Ove Salte

Roskdalen 9, Nærbø

A/S PLAN-KON
ARKITEKTKONTOR
OPSTADV. 11, NÆRBØ
Tlf. 51434935
Tlf. Privat 51454127

TEGN. la	TEGNINGS NR. 503
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ.NR. GEIR
DATO 21.01.99	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDEN UTEN A/S PLAN KON IKKE MEDVIRKER I.

BRUKSTILLATELSE

HÅ BYGNINGSRÅD

4360 VARHAUG

Dato: 4.3.98.
Nr: 15

BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR Monica Worum

PÅ EIENDOMMEN GNR. 26 BNR. 799 I HÅ

ADRESSE: Roskdalen 9, 4350 Nærbø

Bygningsnr. 1549 4026

Byggesøknaden er behandlet 8.10.97 sak 1268/97

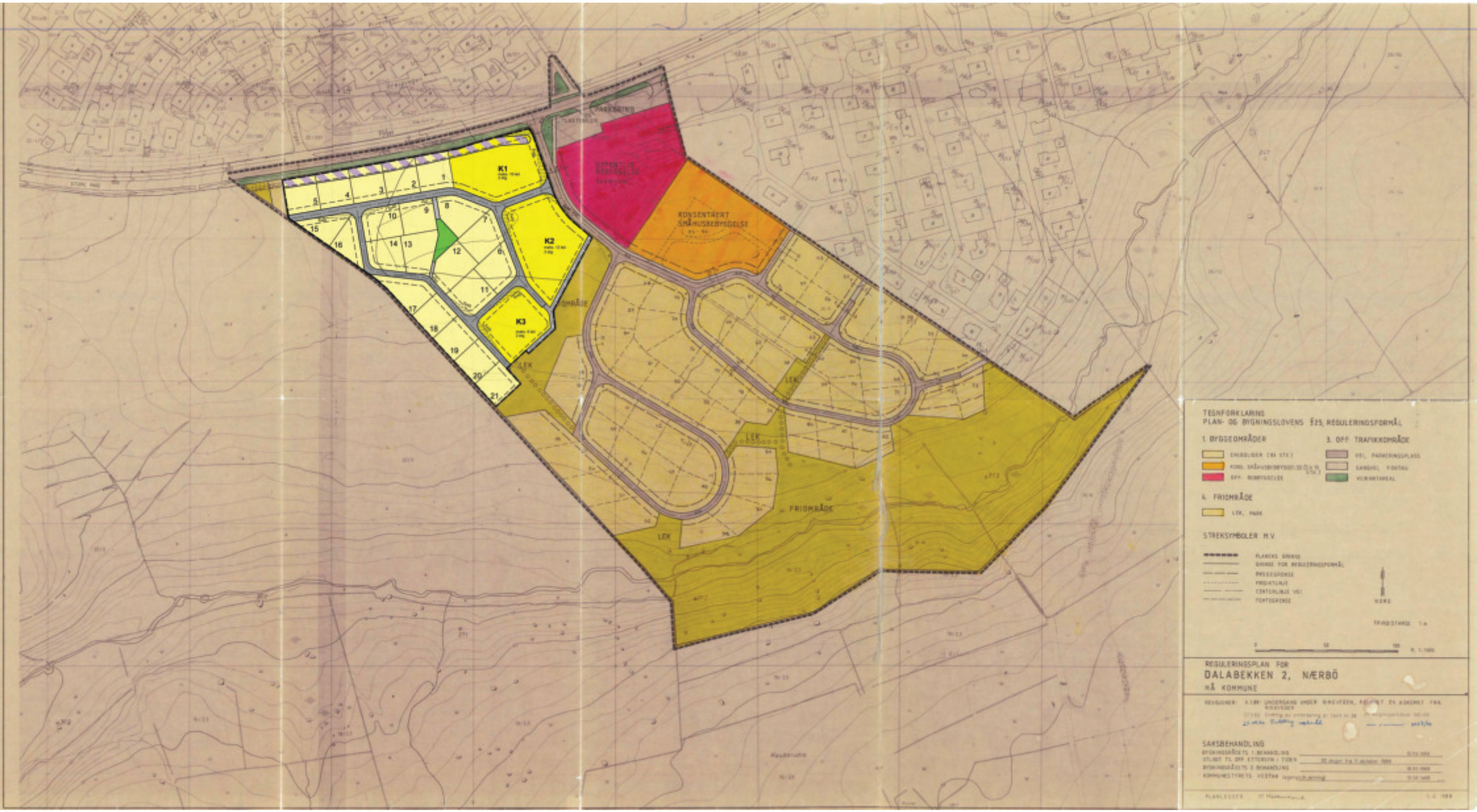
Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99, og det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen er oppført i samsvar med tegninger godkjent av bygningsmyndighetene, og det gis med dette brukstillatelse.

Etter fullmakt

Asbjørn Netland

Sendes til: Monica Worum, Roskdalen 9, 4350 Nærbø
Reidar Nilssen, c/o Unibo, Storgt. 41, 4300 Sandnes
Feieren (ildsted er ikke montert)

REGULERINGSPLANK ART


K1
K2
K3
OFFENTLIG BEBYGGELSE
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
FRIOMRÅDE
LEK
TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE
4. FRIOMRÅDE
LEK, PARK
STREKSYMBOLER M.V.
NORD
REGULERINGSPLAN FOR
DALABEKKEN 2, NÆRBØ
HÅ KOMMUNE
SAKSBEHANDLING

REGULERINGSPLAN

HÅ KOMMUNE

Plan 990

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DALABEKK II, NÆRBØ

(Godkjent av kommunestyre i møte 15. juni 1989, sak 78.)
Endring A Vedtak 25. april 2000 i sak 67/00
Endring B Vedtak 23. januar 2001 i hovudutval for tekniske sektor i sak 0012-01
Reguleringsendring etter forenklet prosess revisjon C. Delegert vedtak 23. august 2022 i sak 21/1448

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

a. Boligene tillates oppført i 1,5 etasje. Med dette forstås en etasje og med innredning i loftsetasje i tillegg.

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. For tomter som har arealformål til eneboliger skal bebygd areal BYA ikke overstige 40 % som også inkluderer garasje.

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

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

g. Situasjonsplan skal vise plass for dobbel garasje på hver tomt. Garasje med adkomst parallelt med adkomstveg kan tillates oppført inntil 1,5 m fra vegkant.

h. Veiledende teknisk plan og illustrasjonsplan er retningsgivende for husvalg og plassering av bebyggelsen på tomtene.

§ 3

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a. På området kan det bygges småhus i inntil 1,5 etasjer, sammenkjedet eller med mindre innbyrdes avstand enn bygningslovens krav for frittliggende bebyggelse. Med 1,5 etasjer forstås en etasje og med innredning i loftsetasje i tillegg.

b. Grupper eller rekker av hus skal byggemeldes samlet hvor bygningsrådets bestemmer dette. Situasjonsplanen skal også vise tomtedelingen.

c. Tillatt bebygd areal (BYA) skal for konsentrert småhusbebyggelse være 65 %.

d. På egen tomt skal det for hver leilighet vises plass for en enkel garasje.

e. På felles parkeringsplass (er) skal det vises en gjesteparkeringsplass pr. leilighet.

§ 4

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

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

§ 5

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 de 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.

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:
Roskdalen 9
Gnr. 26 Bnr. 799 i Hå kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0035

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