

PROAKTIV



RØYSLANDSVEGEN 143





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BJERKREIM

Fin velholdt bolig i populært boligområde med kort avstand til skole og barnehage!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Røyslandsvegen 143, 4387
BJERKREIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 73, bnr. 25, i BJERKREIM
kommune

Prisantydning: 4.090.000,-

Totalpris: 4.193.340,-

Kommunale avgifter: 8.075,- pr. år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Soverom: 2
Boligen har flere rom som i dag brukes som soverom. Dette er kommentert under 'Diverse' på side 34.

BRA: 284 m²

BRA-i: 245 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 1478.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	32	34	39
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
106			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

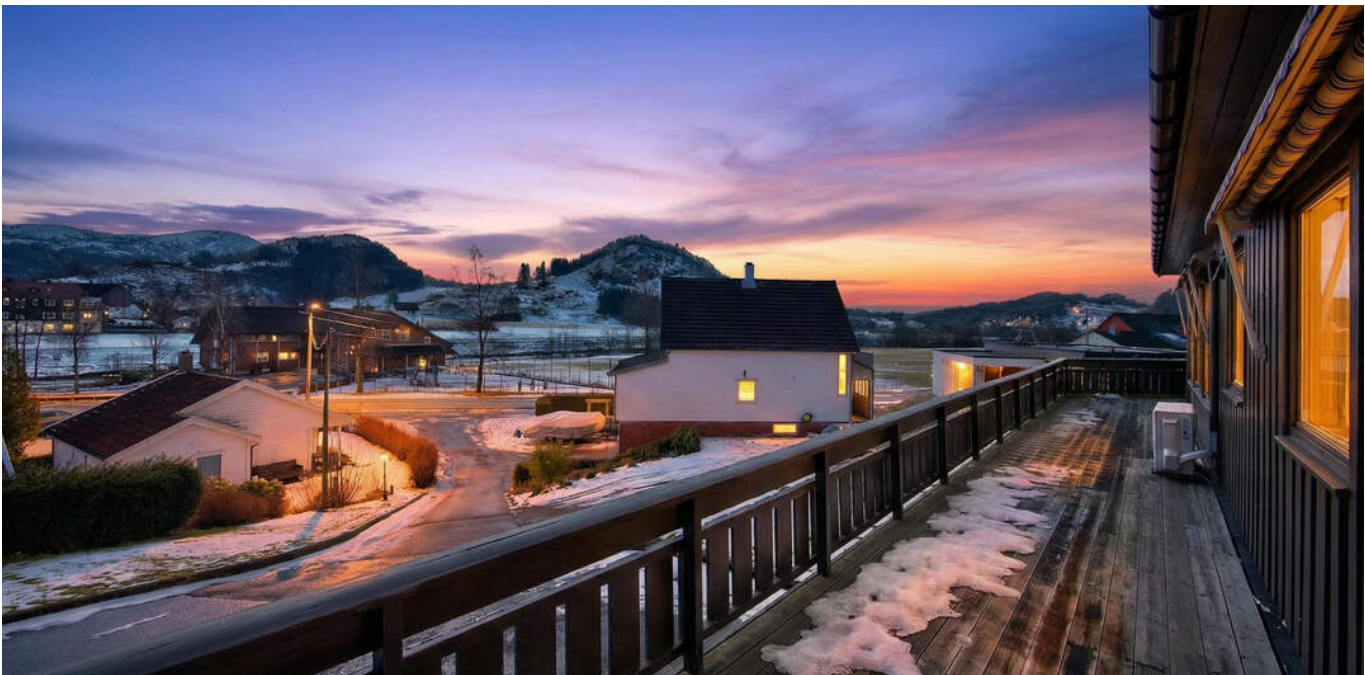
Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



BJERKREIM

Kommune: BJERKREIM

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Røyslandsvegen 143 ligger i et attraktivt og rolig boligområde i Bjerkreim – et ideelt sted for både familier og par som ønsker å bo i et trygt og barnevennlig nærmiljø med kort vei til det meste. Boligen har en sentral beliggenhet i Bjerkreim sentrum, med daglige fasiliteter like i nærheten. Det er kun ca. 5 minutters gange til Bjerkreim skule og ca. 10 minutters gange til Røyskatten barnehage. For eldre barn ligger Vikeså skule rundt 8 minutter unna med bil. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Coop Prix Bjerkreim, som ligger omtrent 2 minutter fra boligen.

Området byr på flotte friluftsmuligheter året rundt. For fiskeinteresserte bor man i nærheten av Bjerkreimselva – en av Norges beste lakseelver. Her ligger forholdene til rette for gode naturopplevelser, enten man foretrekker fisketurer, rolige spaserturer eller mer aktive dager ute.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bjerkreim bedehus Linje H2, 92, 93	1 min 0.1 km
🚶	Egersund stasjon Linje F5, L5	17 min 16.3 km
✈	Stavanger Sola	52 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Prix Bjerkreim PostNord	2 min 0.1 km
---	---------------------------------	-----------------

VARER/TJENESTER

🏪	Eger Stormarked	18 min
🏪	Bjerkreim Apotek	6 min

SPORT

⚽	Bjerkreim skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
🏊	Kraftverket	9 min
🏊	EVO Egersund	18 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



I tillegg er det bussholdeplass i kort avstand fra boligen, med gode forbindelser både nordover og sørover. Dette gjør hverdagen fleksibel og enkel – enten du pendler til jobb eller ønsker enkel tilgang til nærliggende områder.

Alt i alt er dette en bolig med en svært attraktiv beliggenhet, som kombinerer sentral nærhet til servicetilbud med flotte naturopplevelser rett utenfor døren.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Bebyggelse

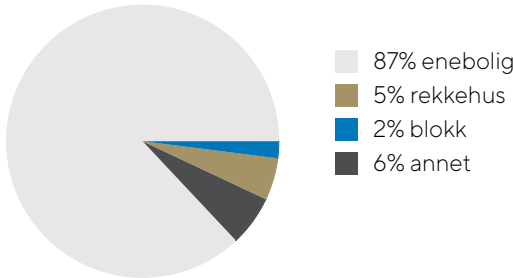
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Bjerkreim skule (1-7 kl.) 116 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Vikeså skule (1-10 kl.) 264 elever, 17 klasser	8 min 7.6 km
Dalane videregående skole 700 elever	18 min 19.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	36 min 40.9 km

BARNEHAGER

Røysekatten barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.8 km
Storafjellet FUS barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 8.1 km



VELKOMMEN TIL RØYSLANDSVEGEN 143

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

1478 m²

Beskrivelse av tomt

Selveier

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong.
Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med takstoler av tre, som er tekket med glassert takstein.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Rom Under Terreng

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - 2
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper - 2
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at innredning i underetasje, fremstår som utleiedel ikke er byggegodkjent til det formålet. På originale tegninger er rommene definert og godkjent som: hobbyrom, gang og diverse.
- Vaskerom i underetasjen brukes i dag som bod.
- Matbu i underetasjen brukes i dag som vaskerom.
- Hobbyrom og diverse i underetasjen brukes i dag som soverom, stue, kjøkken og bad.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Pål Svela (befaringsdato: Torsdag, 19. februar 2026)



Oppvarming

Elektrisk.
Vedovn.
Luft/luft varmepumpe.

Energimerke

Gul D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.





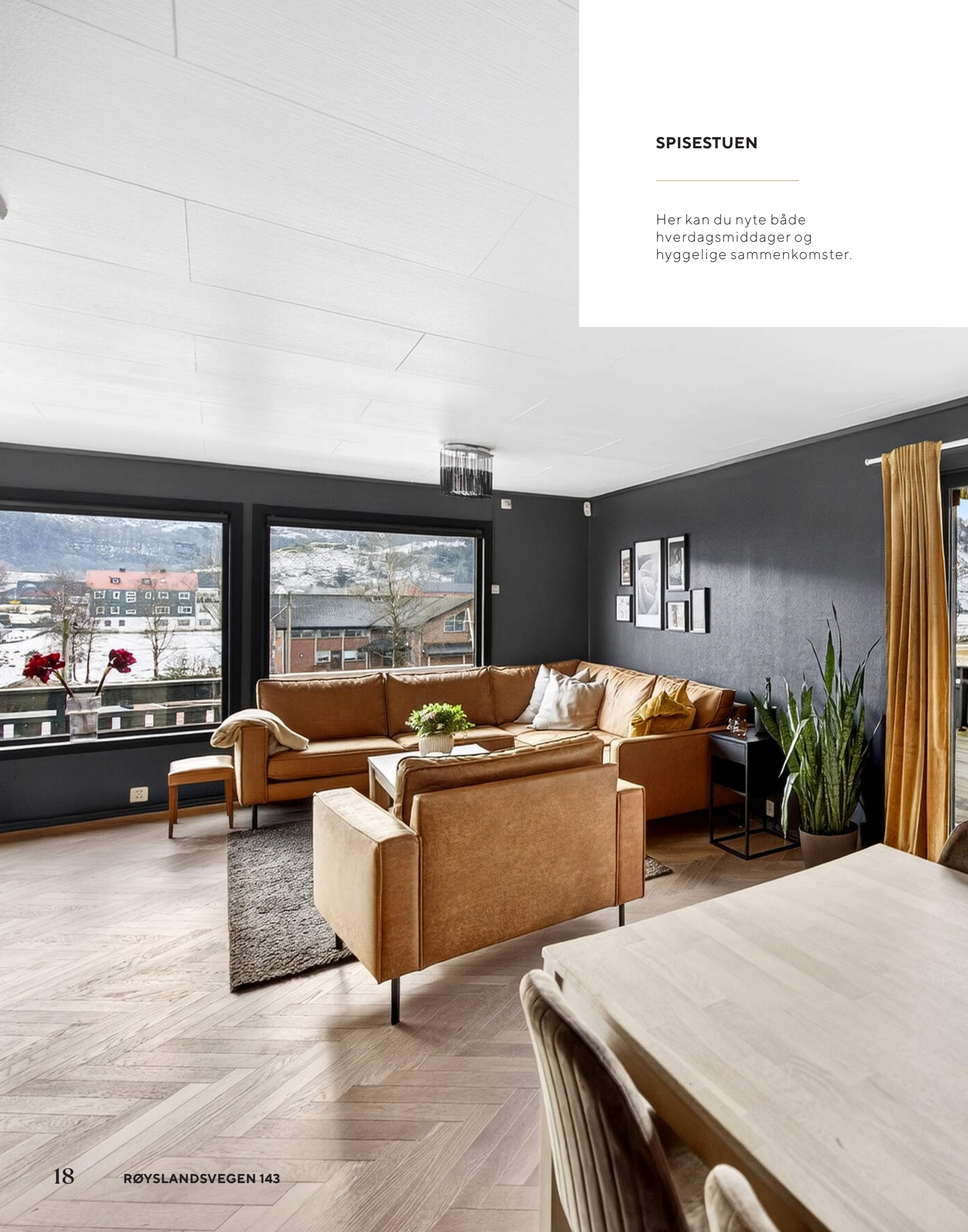
STUE

Stuen er lys og luftig med elegant fiskebeinsparkett som skaper en eksklusiv og innbydende atmosfære. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys.



SPISESTUEN

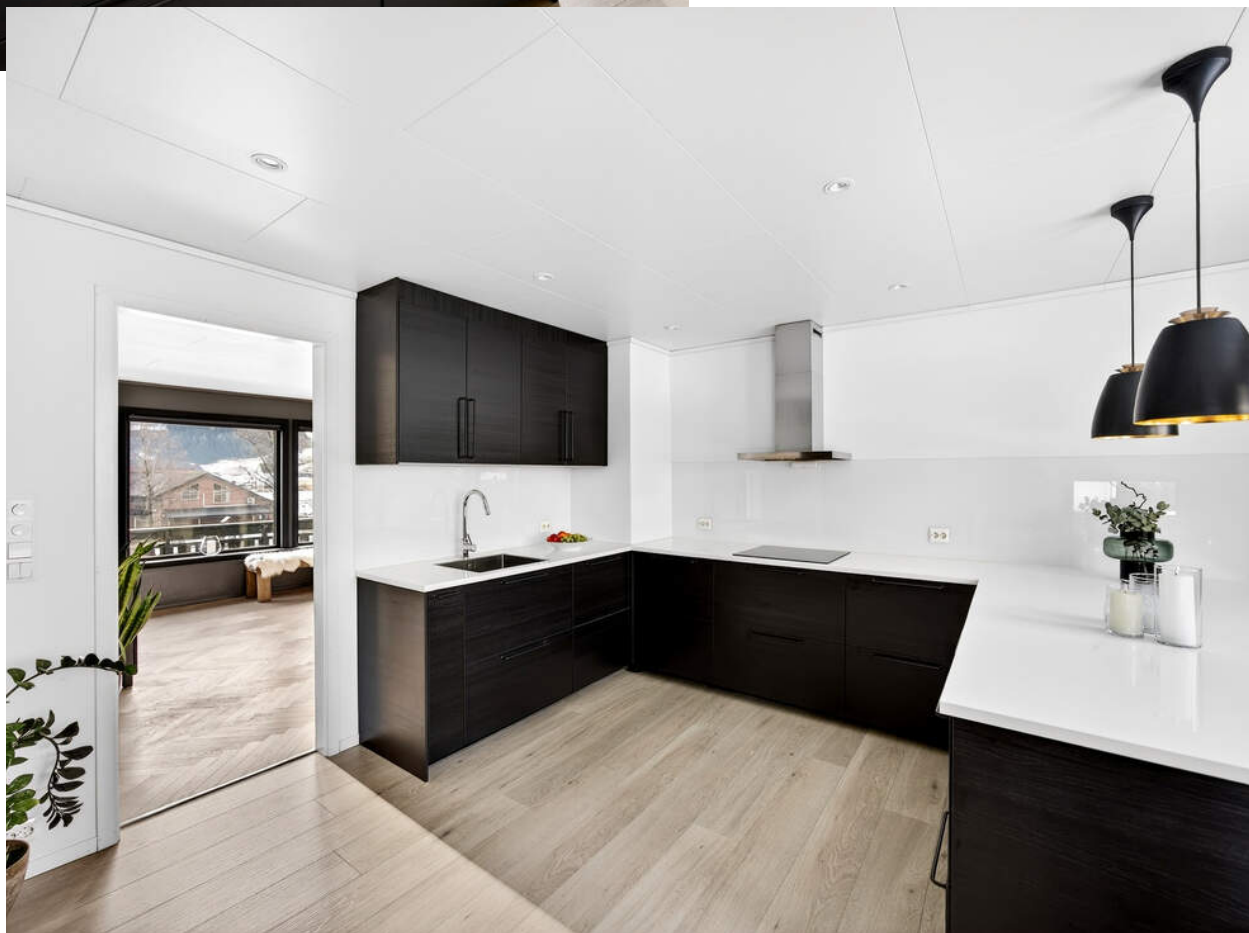
Her kan du nyte både
hverdagsmiddager og
hyggelige sammenkomster.





KJØKKENET

Kjøkkenet er innbydende og romslig med godt med arbeidsplass og oppbevaring, og er en del av påbygget fra 2019.





HOVEDSOVEROMMET

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, og har direkte utgang til terrassen.



SOVEROM

Det andre rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og brukes i dag som walk-in-garderobe.



BAD 1.ETG

Moderne bad fra 2019, med gjennomtenkte løsninger og alt av fasiliteter for en behagelig hverdag.



LOFT

På loftet finner du to romslige rom med fleksible bruksmuligheter. Det ene brukes i dag som soverom. Det foreligger ikke godkjente tegninger for loftet.



LOFTSTUE

Det andre rommet på loftet brukes i dag som loftstue.





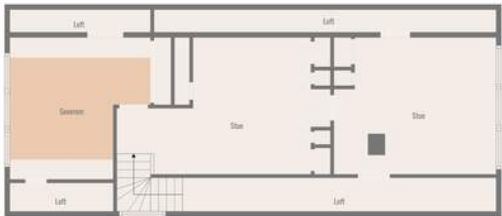
UNDERETASJE

Kjelleren er utleid for kr 6 500/mnd og bidrar godt til husholdningen. Den har stue, kjøkken, to soverom og et nyere bad, men er ikke godkjent som egen utleiedel.





PLANTEGNINGER



1. etasje

2. etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.210.310,- for 2025

Formuesverdi sekundær

4.841.240,- for 2025

Info kommunale avgifter

Eiendommen er tilknyttet septiktank og brønn.

Kommunen kan pålegge hjemmelshaver å koble seg på offentlig vann og kloakk.

Kommunale avgifter

8.075,- for 2025

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra boligkalkulatoren til Skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller

dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Boligen har to godkjente soverom. I dag benyttes også ett rom på loftet og to rom i kjeller som soverom. Det gjøres oppmerksom på at disse rommene ikke er godkjent og kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette.

I 2019 ble det oppført et påbygg ved kjøkkenet på boligen. Det foreligger godkjente tegninger, men det er ikke søkt om ferdigattest

Det gjøres særskilt oppmerksom på at innredning i underetasje, fremstår som utleiedel ikke er byggegodkjent til det formålet. På originale tegninger er rommene definert og godkjent som: hobbyrom, gang og diverse.
- Vaskerom i underetasjen brukes i dag som bod.
- Matbu i underetasjen brukes i dag som vaskerom.
- Hobbyrom og diverse i underetasjen brukes i dag som soverom, stue, kjøkken og bad.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelt pålegg relatert til dette, og risikoen for om bruken lar seg

godkjenne, herunder alle kostnader relatert til dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Brukstillatelse datert

Torsdag, 8. mai 1975

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1974/983-2/42 05.04.1974 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/984-2/42 05.04.1974 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1114 GNR: 73 BNR: 26

1995/2117-3/42 06.07.1995 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2259175-2/200 23.03.2020
21:00 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1114 GNR: 73 BNR: 232

2020/2259175-5/200 23.03.2020
21:00 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1114 GNR: 73 BNR: 13

EIENDOMMENS RETTIGHETER
1973/589-1/42 01.03.1973 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1114 GNR: 73 BNR: 13
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Navn på plan: Bjerkreim sentrum vest med Røyslandsknutane.
Formål: Bolig

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplan for Bjerkreim 2014-2026

Formål: Sikre bærekraftig utvikling av kommunen. Legge til rette for hensiktsmessig arealbruk.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet septiktank og brønn.

Kommunen kan pålegge hjemmelshaver å koble seg på offentlig vann og kloakk.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

Kjerneinformasjon

gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 13. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 090 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
102 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

103 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
121 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 193 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 211 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Gro Anita Vinningland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 85 850,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger

Kjerneinformasjon

får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
25.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Røyslandsvegen 143, 4387 BJERKREIM

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Røyslandsvegen 143

Røyslandsvegen 143

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte den i 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd siden november 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Vinningland, Gro Anita

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2019

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget helt nytt bad i nytt rom,både i kjeller og hovedetasje

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Maler'n Vikeså og Norodd Slettebo

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I november 2020 ble « kjølerommet» i kjelleren revet opp og kledd på ny pga av noe fuktighet. Jeg ser nå såvidt noe antydning i samme rom,nede på den ene gulvlista,men mot yttervegg.

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2019

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget ut kjøkkenet,byttet noen kledningsbord her og der,byttet noen vinduer

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Bjerkreim Trelast

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet de store vinduene i stua pluss 5 stk på loftet

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ådne Ravndal

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei



10.1.2

Årstall

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nye kabler i vegger på loftet,fikset det elektriske i forbindelse med nytt kjøkken og bad

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

M&G Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Har brønn og septik

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2019

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble lagt rør i rør

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norodd Slettebo

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Side 3

Side 4

42

RØYSLANDSVEGEN 143

PROAKTIV.NO

43



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Tror ikke det er sprekker,men bare malingen på grunnmuren som flasser?

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Har fått beskjed om at rør inn i branntavlen fra vedovnen i stua,burde vært større enn det andre som er utforbi

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2019

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget ut kjøkken oppe,laget hybel nede i kjelleren

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Jan Hallvard Vinningland nede øg Bjerkreim trelast oppe

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Er vel planer om ny prix-butikk her nede. Har en steinmur ute som det har rast noen steiner ut fra. Innkjørsel til mitt gårdsrom,går gjennom naboen sitt gårdsrom. Min bakke opp,er også brukt av de to naboeene her,men dette er tinglyst.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28911519

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vinningland, Gro Anita	2026-02-16

Identification

 Vinningland, Gro Anita

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vinningland, Gro Anita

16/02-2026
21:24:21

BANKID

Tilstandsrapport



Enebolig

Røyslandsvegen 143, 4387 BJERKREIM

BJERKREIM kommune

gnr. 73, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22211-1332

Referansenummer: HJ5849

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Pål Svela



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Rapportansvarlig

Pål Svela

Uavhengig Takstingeniør

pal@rogatakst.no

481 93 770





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er opparbeidet med gårdsrom og hage.

PARKERING

I gårdsrom og garasje.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført på en grunnmur av betong. Etasjeskillene består av trebjelkelag. Ytterveggene er bygget med lett bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Taket har en saltakform og er bygget med takstoler av tre, som er tekket med glassert takstein.

OPPVARMING

Elektrisk. Vedovn. Luft/luft varmepumpe.

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i grei stand for alderen. Vurderte bygningsdeler med avvik har i hovedsak årsak litt svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden. Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert takstein fra rundt 1990 ifølge eier.

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast som er fra samme årstall som taktekkingen.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående kledning.

Boligen har en saltakkonstruksjon bygget av sperrekonstruksjon i tre. Boligen har vinduer av tre, med 2 og 3 -lags glass. Vinduene er av varierende alder: Vinduer på kjøkken er fra 2019. Vinduer i stuen er fra 2024. Vinduer på bad soverom 1 og kontor er fra 2019. Vinduer på soverom 2 er fra 2016. Loftet har vinduer fra 2019 og 2024.

Boligens inngangsdør, samt dør til hybel er av tre med 2-lags glass og er fra byggeår. Balkongdør i stuen er av aluminium med 2-lags glass og er fra rundt 1985

Boligen har en terrasse med tilkomst fra stue på ca 62 m2. Bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre med en høyde på 77 cm.

Boligen har en trapp av betong på østsiden av boligen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Hybelen har flis og furubord på gulvet, på veggene er det panel og i taket er det panel og himlingsplater.

1. etasje har fiskebeinsparkett, laminat og vegg til vegg teppe på gulvet, på veggene er det tapet og panel og i taket er det himlingsplater.

Loftet har laminat og teppe på gulvet, på veggene er det tapet og panel og i taket er det panel.

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

Boligen har elementpipe fra byggeår. Åpen peis er montert i stue i underetasjen. Vedovn er montert i stue i 1.etasje. Sotluka er plassert på bod i underetasjen.

Underetasjen er delvis under terrenget og ventileres via mekanisk avtrekk fra vaskerom. Det er belegg og flis på gulvet på vegger er det panel og betong og i taket er det himlingsplater og panel.

Boligen har 2 trapper av tre mellom etasjene.

Innvendig har boligen glatte dører av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje Badet er fra 2019. Badet har baderomsplater på vegg og panel i taket. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Elektrisk varmekabel i golv som oppvarmingskilde. Badet er innredet med: - Toalett - Baderomsmøbel med vask - Dusjhjørne med foldbare glassdører Badet har mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom Vaskerommet er oppusset i 2006 ifølge eier. Vaskerommet har fliser og malte plater på vegg og i taket er det panel. Gulvet er flislagt. Vaskerommet er innredet med: - Opplegg for vaskemaskin - Opplegg for vask - Varmtvannsbereder Vaskerommet har mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Bad 1.etasje Badet er fra 2019. Badet har baderomsplater på vegg og himlingsplater i taket. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Elektrisk varmekabel i golv som oppvarmingskilde. Badet er innredet med: - Vegghengt toalett



Beskrivelse av eiendommen

- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
Badet har mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen, samt en tilluftspalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasje
Kjøkken har belegg på gulvet og panel på vegger og i taket.
Det er profilerte fronter av tre.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

1.etasje
Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.
Kjøkkenet er fra 2019.
Det er glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.
Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har laminat på gulv, malte tapetserte plater på vegger og himlingsplater i taket.

Rommet er innredet med:
- Vegghengt servant
- Frittstående toalett

Toalettrommet har naturlig avtrekk i taket og tilluft fra spalte over dør

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør til bad i 1. etasje og underetasjen er av plast (rør-i-rør) fra 2019.
Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert i entre til underetasjen.
Lekkasjevann fra vannfordelingsskap ledes til bad.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røroplegget er fra byggeår.

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra Vindusventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Underetasjen har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2021.

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Berederen er fra 2001 og er plassert på vaskerom.

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er automater og automatisk måler i sikringskapet.
Sikringskapet er plassert i entre til underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har drenering fra byggeår.

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er en forstønmur av betong og naturstein på øst siden av boligen.
Det er en forstørningsmur av lødd natuirstein på vestsiden av boligen.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Boligen har avløp til septiktank og privat vannbrønn.
Vannbrønn er plassert under gulv på soverom i underetasjen.
Boligen har en nedgravet septiktank fra byggeår.
Septiktanken er plassert ved garasje.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

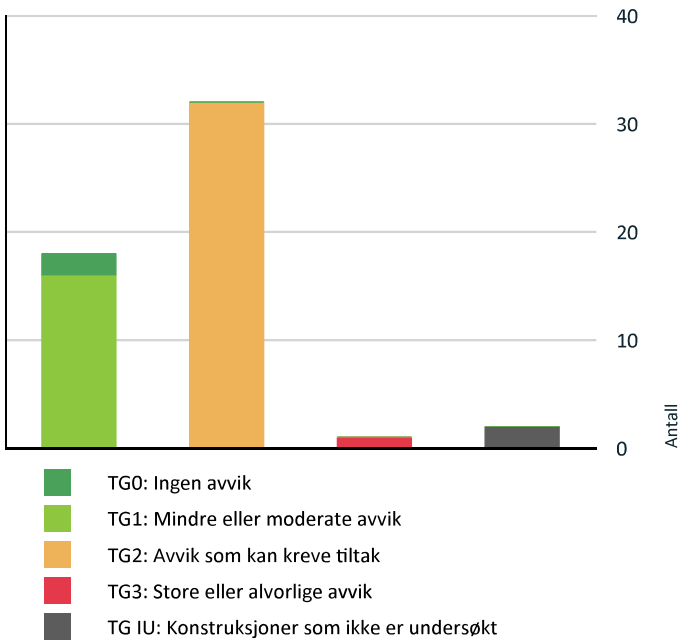
Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger som er søknadspliktige tiltak:
- Terrenget er på fasade sør-øst senket.
- Størrelse på vinduer i underetasjen på fasade sør-øst er utvidet.
- Det er etablert en dør i underetasjen på fasade sør øst.
- Dør i underetasjen på fasade nord-øst er fjernet.
- Vinduer på loftet på fasade sør-vest og nord-øst er utvidet.
- Det er bygget en altan på fasade sør-øst og sørvest.
- Vaskerom i underetasjen brukes i dag som bod.
- Matbu i underetasjen brukes i dag som vaskerom.
- Hobbyrom og diverse i underetasjen brukes i dag som soverom, stue, kjøkken og bad.

Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger som ikke er søknadspliktige tiltak:
- Deler av hobbyrom i underetasjen er skilt av med vegg og brukes i dag som bod
- Soverom i 1. etasje brukes i dag som bad.
- Bad i 1.etasje brukes i dag som som kontor.

Det er ikke plantegninger av loftet og lovligheten av bruken er derfor ikke vurdert.

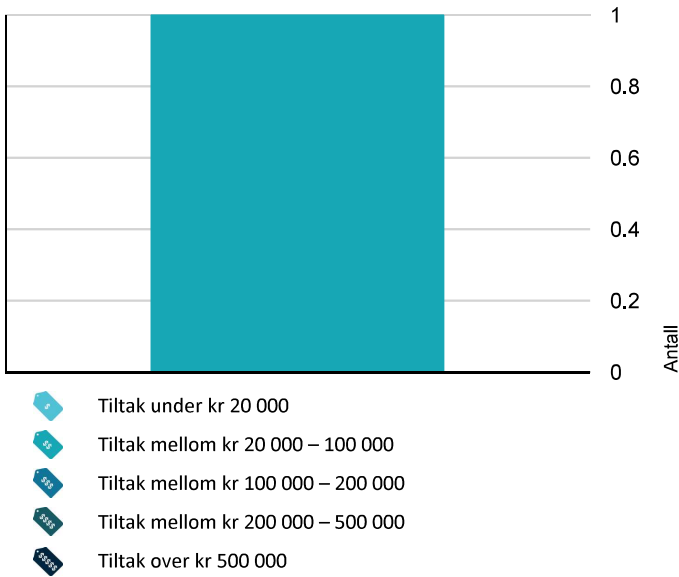
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeåret er basert på byggemeldte tegninger.

Standard

Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med glasert takstein fra rundt 1990 ifølge eier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er kun vurdert ut fra alder da taket var dekket med snø på befaringsdagen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men taktekking og undertak har redusert restlevetid på grunn av aldersrelaterte svekkelser som kan øke risikoen for lekkasjer i taket. For å opprettholde et funksjonelt tak er det viktig å overvåke tilstanden til taket regelmessig og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner ved behov.



Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av plast som er fra samme årstall som taktekkingen.
Takrenner og beslag er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er noen rennemerker på pipen på loftet, noe som kan være en indikasjon på utetthet i beslagene rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for takras, som kan forårsake skader på personer, dyr eller eiendeler. Selv om snøfangere ikke var et krav da bygget ble oppført, skal dette vurderes i henhold til NS 3600. Ifølge standarden skal det gis TG2 dersom snøfangere mangler, og for å oppnå TG1 må dette utbedres.

Det er foreløpig ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av aldersrelaterte svekkelser i takrenner og beslag kan det plutselig oppstå lekkasjer som kan føre til økt fuktpåkjenning på underliggende fasader og konstruksjoner. For å forebygge dette bør takrenner og beslag inspiseres og renses jevnlig. Det anbefales å bytte takrenner og beslag samtidig som taktekkingen skiftes.

Beslagene rundt pipen bør undersøkes nærmere på taket for å undersøke om det er uthetter i beslagene som må utbedres for å unngå fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Bildet viser tak med manglende snøfanger.



Bildet viser innvendig pipe med rennemerker.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående kledning.

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

Det er stedvis åpninger mellom kledning og grunnmur med tilstrekkelig åpning for smågnagere.

Det er enkelte kledningsbord med spredt råteskade.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader på kledningsbordene. Det må derfor etableres lufting av kledningen.

Musesperre må etableres mellom kledningen og veggkonstruksjonen for å forhindre at mus klatrer opp langs veggen og får mulighet til å trenge seg inn i boligen.

Spredt råteskader i kledningen gir ikke bare kosmetiske utfordringer, men øker også risikoen for at råteskader og vanninntrenging i selve veggkonstruksjonen. Råteskadet kledning må skiftes.

Tilstandsrapport



Bildet viser blokkert lufting av klednig.



Bildet viser kledningsbord med spredt råte i nedre del.



Bildet viser manglende musesperre.



Bildet viser kledningsbord med spredt råte i nedre del.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en saltakkonstruksjon bygget av sperrekonstruksjon i tre.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
 - Det er avvik:

Det er manglende isolasjon og dampserre i et område i knekott på soverom.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det må etableres ventilering av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter i de utvendige kassene. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å undersøke om den er bygget riktig med tanke på isolasjon og dampserre, samt for å avdekke eventuelle kondensproblemer eller lekkasjer i taket.

Utett dampserre kan føre til at fuktig og varm inneluft trenger inn i konstruksjonen. Når denne luften møter kaldere soner bak isolasjonen, avkjøles den og kan kondensere på kalde flater. Omfanget av kondens vil variere med inneluftens fuktighetsnivå og temperaturen på overflatene. For å hindre dette bør dampspærren tettes i områder med punktering eller utettheter, for eksempel ved bruk av egnet tape.

Tilstandsrapport



Bildet viser utettheter i dampsperre.

Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2 og 3 -lags glass.
Vinduene er av varierende alder:
Vinduer på kjøkken er fra 2019.
Vinduer i stuen er fra 2024.
Vinduer på bad soverom 1 og kontor er fra 2019.
Vinduer på soverom 2 er fra 2016.
Loftet har vinduer fra 2019 og 2024.

Vinduer - 2

Vinduer i underetasjen og toalettrom er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av vinduenes forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Dører

Boligens inngangsdør, samt dør til hybel er av tre med 2-lags glass og er fra byggeår.
Balkongdør i stuen er av aluminium med 2-lags glass og er fra rundt 1985

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid til dørene er passert.

Det er utett mellom dørblad og karm til dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre dører med glass.

Manglende beslag under døren utsetter dørens tetting for ytre påkjenninger, som kan skade tettingen og øke risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. For å utbedre avviket og forhindre skader bør beslag monteres.

Dører - 2

Tilstandsrapport

Balkongdør på soverom er av tre med 2-lags glass fra 2008.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse med tilkomst fra stue på ca 62 m2.
Bygget av tre med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre med en høyde på 77 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres klaring mellom terrenget og søylen for å unngå økt fuktpåvirkning på søylen da dette øker faren for utvikling av råteskader i treverket.

Utvendige trapper

Boligen har en trapp av betong på østsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Utvendige trapper - 2

Det er en trapp av tre med et rekkverk av tre på vestsiden av boligen.

Trappen var dekket med snø under befaring og bør kontrolleres nærmere under snøfrie forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av trappens søyler er ført helt ned til terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres klaring mellom terrenget og søylen for å unngå økt fuktpåvirkning på søylen da dette øker faren for utvikling av råteskader i treverket.

INNENDIG

Overflater

Hybelen har flis og furubord på gulvet, på veggene er det panel og i taket er det panel og himlingsplater.

1. etasje har fiskebeinsparkett, laminat og vegg til vegg teppe på gulvet, på veggene er det tapet og panel og i taket er det himlingsplater.

Loftet har laminat og teppe på gulvet, på veggene er det tapet og panel og i taket er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

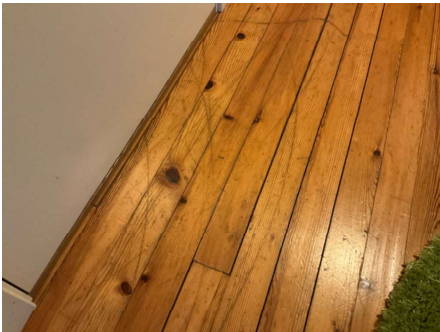
Overgangen mellom flis og furubord er ikke tilstrekkelig understøttet noe som fører til bevegelse i gulvet med flis i dette området. Gulv av furubord har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket er kosmetisk og kan utbedres etter ønske.

Tilstandsrapport



Bildet viser gulv med

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn og etasjeskiller av tre.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
Underetasje: 15 mm målt på 2 meter og 15 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og kjøkken.
1. etasje: 15 mm målt på 2 meter og 15 mm målt i hele rommet. Det er målt i stue og gang.
Loft: 15 mm målt på 2 meter og 20 mm målt i hele rommet. Det er målt i loftstue og gang.

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

Det er en dypp i gulvet ved dør til stue i 1. etasje og det er stedvis knirk i gulvet til 1. etasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Knirk i gulvet kan oppleves som et irritasjonsmoment for beboerne. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må både høydeforskjeller og knirk utbedres. Imidlertid vil dette sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et isolert tiltak i en bolig av denne typen. Ved fremtidig renovering kan slike tiltak vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Åpen peis er montert i stue i underetasjen.
Vedovn er montert i stue i 1.etasje.
Sotluken er plassert på bod i underetasjen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sotrenninger fra sotluken.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Når pipen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, øker risikoen for slitasje, sprekker og andre svekkelser som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Det anbefales at pipeløpet undersøkes av en kvalifisert mурmester for å vurdere tilstanden og eventuelt behov for utbedringer.

Ved store nedbørsmengder kan vann renne inn gjennom sotluken, noe som kan forårsake merker på gulvet og på pipen under sotluken. For å unngå dette bør det monteres en pipehatt på den utvendige delen av pipen.

Kostnadsestimatet som er satt, gjelder kun for utbedringer av TG-3. Eventuelle andre utbedringer vil komme som tillegg.

Tilstandsrapport



Bildet viser sotrenninger fra sotluken.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er delvis under terrenget og ventileres via mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Det er belegg og flis på gulvet på vegger er det panel og betong og i taket er det himlingsplater og panel.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det er fuktmerker på vegg i bod og det ble målt fullmetning av fukt ved hulltaking i påforet vegg av grunnmur i bod.

Det er saltutslag flere steder på synlig grunnmur.

Det er begrenset med ventilasjon i underetasjen.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

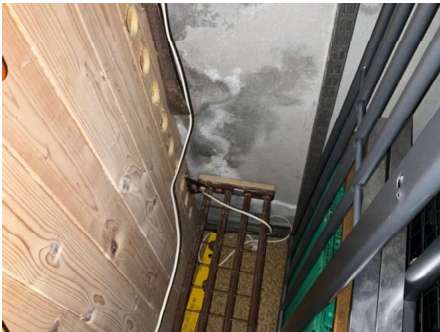
Det er tilstrekkelig fuktighet i den påforede veggen av grunnmur til at mugg- og råteskader kan oppstå. Det ble ikke observert skader i området hvor hulltakingen ble foretatt, men skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes, og det kan være nødvendig å rive gulv og vegger og bygge dem opp igjen, avhengig av eventuelle skader. Nærmere undersøkelser må derfor gjennomføres for å avdekke skadenes omfang, årsaken til fuktigheten, og hvordan dette kan utbedres.

Saltutslag er en indikasjon på fuktgjennomtrenging og gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

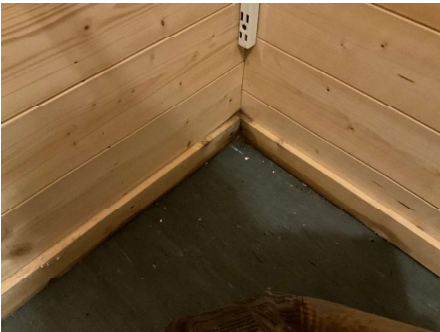
Begrenset ventilasjon i kjeller kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for vekst av mugg. Det bør etableres flere veggventiler i kjelleren for å forbedre luftgjennomstrømningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

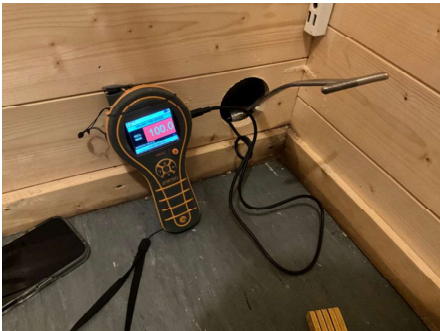
Tilstandsrapport



Bildet viser saltutslag på synlig grunnmur.



Bildet viser fuktmerker på vegg



Fuktmåling i påforett vegg som viser fullmetning.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 2 trapper av tre mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører av varierende alder.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019.
Faktura foreligger som dokumentasjon.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 2017, som var den gjeldende forskriften i 2019.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegg og panel i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduet er i dusjens våtsone.

Tettingen rundt avløpsrøret som går gjennom veggen under vask er mangelfull. Rørgjennomføringen er ikke tilstrekkelig forseglet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannsprut fra dusjen kan føre til vannskader på vinduet. Dette vurderes ikke som en utfordring ved normal bruk av dusjen. For økt sikkerhet kan vinduet fuges og males med våtromsmaling.

Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen medfører økt risiko for fuktnntrenging i konstruksjonen. Selv om risikoen ikke nødvendigvis er stor, gjelder kravene til tetthet i våtsonen uavhengig av risiko. Utette gjennomføringer bør derfor fuges med elastisk fugemasse for å unngå følge skader ved vannsøl eller lekkasje fra vask.



Bildet viser manglende tetting rundt rørgjennomføring i vegg.



Bildet viser vindu i dusjens våtsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 20-25 mm/m.
Dørterskel er 20 mm over gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har en sluk av plast fra 2019.
Veggens tettesjikt består av baderomsplater og gulvets tettesjikt er vinylbelegg.
Det er synlig belegg klemt under slukens klemring.



Oversiktsbilde av sluk.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med:

- Toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdører til baderomsmøbelet er noe oppsvulmet i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsvulmet skapdører er et kosmetisk avvik og kan byttes etter ønske.



Bildet viser oppsvulmet skapdør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Avtreksviften mangler ventilhette på ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende ventilhette fører til at dyr og insekter kan trekke inn i ventilasjonsrøret, for å unngå dette bør det monteres ventilhette på ventilasjonsrøret.

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. For å unngå dette bør det etableres luftespalte under dør på minimum 12 mm for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.



Bildet viser manglende luftespalte under dør.



Bildet viser manglende ventilhette.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken og inn mot dusjsonen. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigger, uten at det er påvist unormale verdier.



Fuktmåling uten utslag.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppusset i 2006 ifølge eier.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

Vaskerommet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 1997-2010, som var den gjeldene forskriften i 2006.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har fliser og malte plater på vegg og i taket er det panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det er målt jevnt fall mot sluk.
Gulv ved dør er 25 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har en sluk av plast som er fra rundt 1980.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men sluken svekkes over tid. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. Vær oppmerksom på at sluken har redusert restlevetid, og den bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrommet.

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se om det er membran, og hvordan denne eventuelt er utført.



Oversiktsbilde av sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Opplegg for vask
- Varmtvannsbereder

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. For å unngå dette bør det etableres luftespalte under dør på minimum 12 mm for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet.



Bildet viser manglende luftespalte under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken og inn mot gulvets våtsone. Det er målt etter fuktighet i veggens bunnsvill ved bruk av elektropigget, uten at det er påvist unormale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktmålingen regnes som tørr og viser 10,9 vekt%

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019.
Faktura foreligger som dokumentasjon.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 2010, som var den gjeldende forskriften i 2019.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegg og himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tettingen rundt avløpsrøret som går gjennom veggen under vask er mangelfull. Rørgjennomføringen er ikke tilstrekkelig forseglet.

Det er svertesopp på silikonfuge i dusjens nedslagsfelt

Vinduet er i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i våtsonen medfører økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Selv om risikoen ikke nødvendigvis er stor, gjelder kravene til tetthet i våtsonen uavhengig av risiko. Utette gjennomføringer bør derfor fuges med elastisk fugemasse for å unngå følge skader ved vannsøl eller lekkasje fra vask.

Fuger med svertesopp bør fjernes og refuges med fugemasse som er motstandsdyktig mot sopp.

Vannsprut fra dusjen kan føre til vannskader på vinduet. Dette vurderes ikke som en utfordring ved normal bruk av dusjen. For økt sikkerhet kan vinduet fuges og males med våtromsmaling.

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende tetting rundt rørgjennomføring i vegg.



Bildet viser vindu som er plassert i dusjens våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde.
Hoveddelen av gulvet er flatt uten fall.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 20-30 mm/m.
Dørterskel er 15 mm over gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har en plast sluk fra 2019.
Badets tettesjikt består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg.
Det er synlig belegg klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

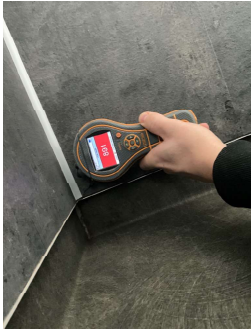
- Det er avvik:

Fugen i bunnen av baderomsplatene er stedvis utett, noe som har ført til at et område av platene har trukket til seg fukt i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når baderomsplatene har trukket til seg fuktighet, kan dette over tid føre til oppsvelling og svekket materialstyrke av platene. For å hindre videre fuktopptak i platene må fugene utbedres med egnet fugemasse for våtrom. Dersom platene er vesentlig påvirket, bør det vurderes utskifting av fukt påvirket plater.



Bildet viser fuktutslag ved fuktsøk på vegg i dusjens nedslagsfelt.



Oversiktsbilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett

Tilstandsrapport

- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk fra en elektrisk vifte i veggen, samt en tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktsøk på vegg i dusjens nedslagsfelt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt da det er fuktutslag ved fuktsøk på vegg i dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Bildet viser fuktutslag på vegg.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har belegg på gulvet og panel på vegger og i taket.

Det er profilerte fronter av tre.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkkenet og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel under deler av kjøkkenet er løs og det mangler dekklist mellom vegg og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs sokkel og manglende dekklist er et kosmetisk avvik og kan utbedres etter ønske.

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende dekklist mellom innredning og vegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra 2019.
Det er glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex MES uten fuktutslag.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Tilstandsrapport



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulv, malte tapetserte plater på vegger og himlingsplater i taket.

Rommet er innredet med:
- Vegghengt servant
- Frittstående toalett

Toalettrommet har naturlig avtrekk i taket og tilluft fra spalte over dør

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør til bad i 1. etasje og underetasjen er av plast (rør-i-rør) fra 2019.
Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert i entre til underetasjen.
Lekkasjevann fra vannfordelingskap ledes til bad.



Oversiktsbilde av rørskap.

TG 2 Vannledninger - 2

Resterende vannrør i boligen er av kobber fra byggeår.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det foreligger en risiko for aldersrelaterte svekkelser i skjøter og rørmateriale. Vannrørenes restlevetid er redusert, og utskifting av rørene anbefales ved oppgradering av våtrom.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.
Synlige avløpsrør kontrollert under befaring og funnet i orden (uten lekkasje).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke foreligger behov for tiltak nå, er restlevetiden til avløpsrørene redusert som følge av aldersrelaterte svekkelser. Rørene bør derfor skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilering fra Vindusventiler, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere oppholdsrom mangler veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 1 Varmesentral

Underetasjen har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2021.

TG 2 Varmesentral - 2

1.etasje har en luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Berederen er fra 2001 og er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse.
Det er automater og automatisk måler i sikringskapet.
Sikringskapet er plassert i entre til underetasjen.

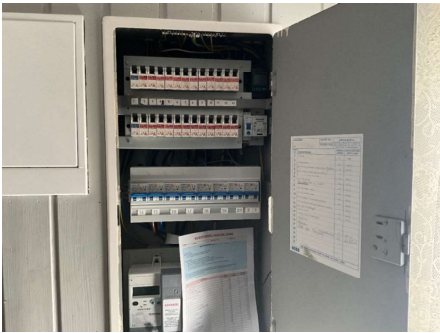
- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Spørsmål til eier**
 - Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973 Anlegget er fra byggeår med oppgraderinger av det elektriske anlegget på kjøkken og loft i 2020.
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja
Det foreliggen en samsvarserklæring for oppgraderinger av som er utført i 2020.
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget**
 - Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap**
 - Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja På grunn av anleggets alder, og da det ikke er utført elkontroll i løpet av de siste fem årene, anbefales det å få utført en kontroll av en fagperson som kan gi en profesjonell vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst. Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er: Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.



Oversiktbilde av sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Boligen har drenering fra byggeår. Dreneringen er i seg selv ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad er av den grunn satt ut fra alder, forventbar levetid og observasjoner gjort i kjeller.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er avvik:

Høyt fuktnivå og saltutslag i underetasjen er en indikasjon på manglende/sviktende drenering.

Det mangler klemlist på synlig grunnmursplast.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Tiltak:

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger. Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng. For å opprettholde funksjonaliteten til dreneringssystemet bør det gjennomføres jevnlig inspeksjon i rom under terreng og rensing av drensrørene. Dersom dreneringen viser tegn til redusert effekt, kan det være nødvendig med lokal utbedring eller full utskifting av systemet.

Sviktende/manglende drenering kan føre til fuktinntrenging og økt luftfuktighet i rom under terreng. Tiltak som re-drenering kan derfor ikke utelukkes.

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen. Ved utbedring av dette må grunnmursplasten med klemlist avsluttes over bakkenivå.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

- Vurdering av avvik:**
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss i murpuss på utvendig grunnmur.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Riss og sprekker kan medføre vanninntrenging i muren, som igjen kan føre til frostska-der i muren vinterstid og gi større skader i murpussen. Riss og sprekker bør derfor utbedres med reparasjonsmørtel og følges opp med jevnlig kontroll for eventuelle endringer over tid.



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er en forstønmur av betong og naturstein på øst siden av boligen.

Det er en forstørningsmur av lødd natuirstein på vestsiden av boligen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Murene heller noe utover.

Det er flere sprekker i mur av betong og enkelte steiner har løsnet.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Når deler av en forstøtningsmur heller utover, kan det være et tegn på bevegelse eller svikt i muren. Over tid kan dette føre til at muren mister sin bæreevne og stabilitet, noe som kan resultere i ytterligere deformasjoner eller i verste fall sammenbrudd. Det anbefales at muren vurderes nærmere av en kvalifisert fagperson for å kartlegge årsakene til bevegelsen, vurdere risikoen for videre utvikling og anbefale nødvendige utbedringstiltak for å sikre murens stabilitet.

Sprekker i muren bør pusses og holdes under oppsyn for å kontrollere om de utvikler seg. Hvis sprekken-ene fortsetter å utvikle seg, må ytterligere undersøkelser og tiltak utføres for å stoppe utviklingen.



Bildet viser sprekker i støttemur av betong.



Bilder viser støttemur som heller utover.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres 1:50 fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligen grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har avløp til septiktank og privat vannbrønn.
Vannbrønn er plassert under gulv på soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende dokumentasjon på vannkvaliteten i brønnvannet medfører usikkerhet knyttet til om vannet er helsemessig trygt å bruke. Det anbefales derfor å foreta kontroll av brønnvannet.

TG 2 Septiktank

Boligen har en nedgravet septiktank fra byggeår.
Septiktanken er plassert ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp til terrasse, samt på støttemur av betong.

Åpninger mellom trinn i utvendig trapp er større en dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløper i på vegg til innvendige trapper.

Det er åpninger i rekkverk til innvendig trapp som er større en dagens krav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Da det ikke er utført tiltak mot radon og heller ikke foretatt radonmålinger, foreligger det en risiko for at radonnivåene i boligen kan overstige de anbefalte grenseverdiene. For mer informasjon om radon, se: <https://dsa.no/radon>. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å få oversikt over radonnivået i boligen.

Rekkverk må monteres der høyden er over 50 cm for og unngå fallulykker.

For å hindre at små barn kan komme i klemme eller falle mellom trinnene, må åpningene reduseres til under 10 cm for å oppfylle dagens krav.

For å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom rekkverkets åpninger, bør åpningene reduseres til dagens krav på maksimalt 10 cm.

Manglende håndløper øker risikoen for fall og skader. For å bedre sikkerheten bør håndløper monteres.



Bildet viser støttemur med manglende rekkverk.



Bildet viser utvendig trapp med manglende rekkverk.



Bildet viser åpning i rekkverk til innvendig trapp som er målt til 11 cm



Bildet viser manglende håndløper på vegg.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har gulv av betong og grunnmur av murte lettklinkerblokker. Veggene over grunnmuren er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning. Taket er en saltakskonstruksjon bygget med sperrer i tre og er tekket med eternittplater. Garasjen er utstyrt med vinduer av tre, en dør av tre samt en leddport i tre.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

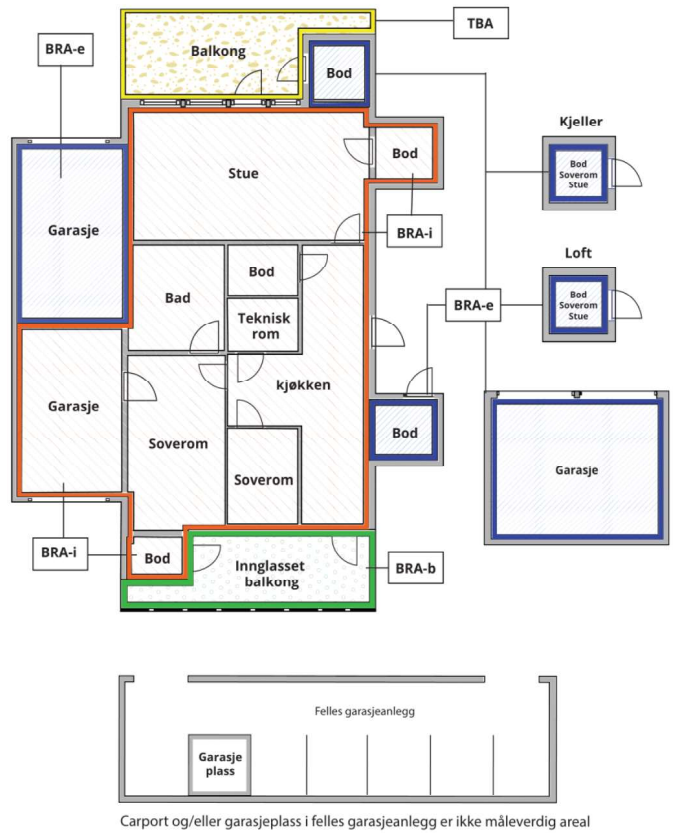
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	91			91			91
1. etasje	113			113	62		113
Loft	41			41		22	63
SUM	245				62	22	267
SUM BRA	245						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, bad, vaskerom, entré, soverom, soverom 2, gang, kjøkken, bod, bod 2, gang 2		
1. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, kontor, soverom, soverom 2, toalettrom		
Loft	Soverom, gang, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger som er søknadspliktige tiltak:

- Terrenget er på fasade sør-øst senket.
- Størrelse på vinduer i underetasjen på fasade sør-øst er utvidet.
- Det er etablert en dør i underetasjen på fasade sør øst.
- Dør i underetasjen på fasade nord-øst er fjernet.
- Vinduer på loftet på fasade sør-vest og nord-øst er utvidet.
- Det er bygget en altan på fasade sør-øst og sørvest.
- Vaskerom i underetasjen brukes i dag som bod.
- Matbu i underetasjen brukes i dag som vaskerom.
- Hobbyrom og diverse i underetasjen brukes i dag som soverom, stue, kjøkken og bad.

Endringer som er utført på boligen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger som ikke er søknadspliktige tiltak:

- Deler av hobbyrom i underetasjen er skilt av med vegg og brukes i dag som bod
- Soverom i 1. etasje brukes i dag som bad.
- Bad i 1.etasje brukes i dag som som kontor.

Det er ikke plantegninger av loftet og lovligheten av bruken er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje



Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato 19.2.2026	Til stede		Rolle				
	Pål Svela		Takstingeniør				
	Gro Anita Vinningland		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1114 BJERKREIM	73	25		0	1478.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Røyslandsvegen 143							
Hjemmelshaver							
Vinningland Gro Anita							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Enebolig beliggende på Bjerkreim Bjerkreim kommune.							
Adkomstvei							
Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.							
Tilknytning vann							
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.							
Tilknytning avløp							
Eiendommen har avløp via septiktank,							
Regulering							
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.							
Om tomten							
Tometen er opparbeidet med asfalert gårdsrom og terrasse.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.02.2026	Informasjon fra eier under befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	26.02.2026	Korrigerings av skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander. I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.



Energiattest



Adresse Røyslandsvegen 143, 4387 BJERKREIM	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262738
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 171458064
Gårdsnummer 73	Bruksnummer 25
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 245,0 m²	Oppvarmet bruksareal 245,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 207,13 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 196,25 kWh/m²	Totalt levert pr. år 51 281 kWh
--	---



Røyslandsvegen 143, 4387 BJERKREIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Røyslandsvegen 143, 4387 BJERKREIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsets i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisrusser med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

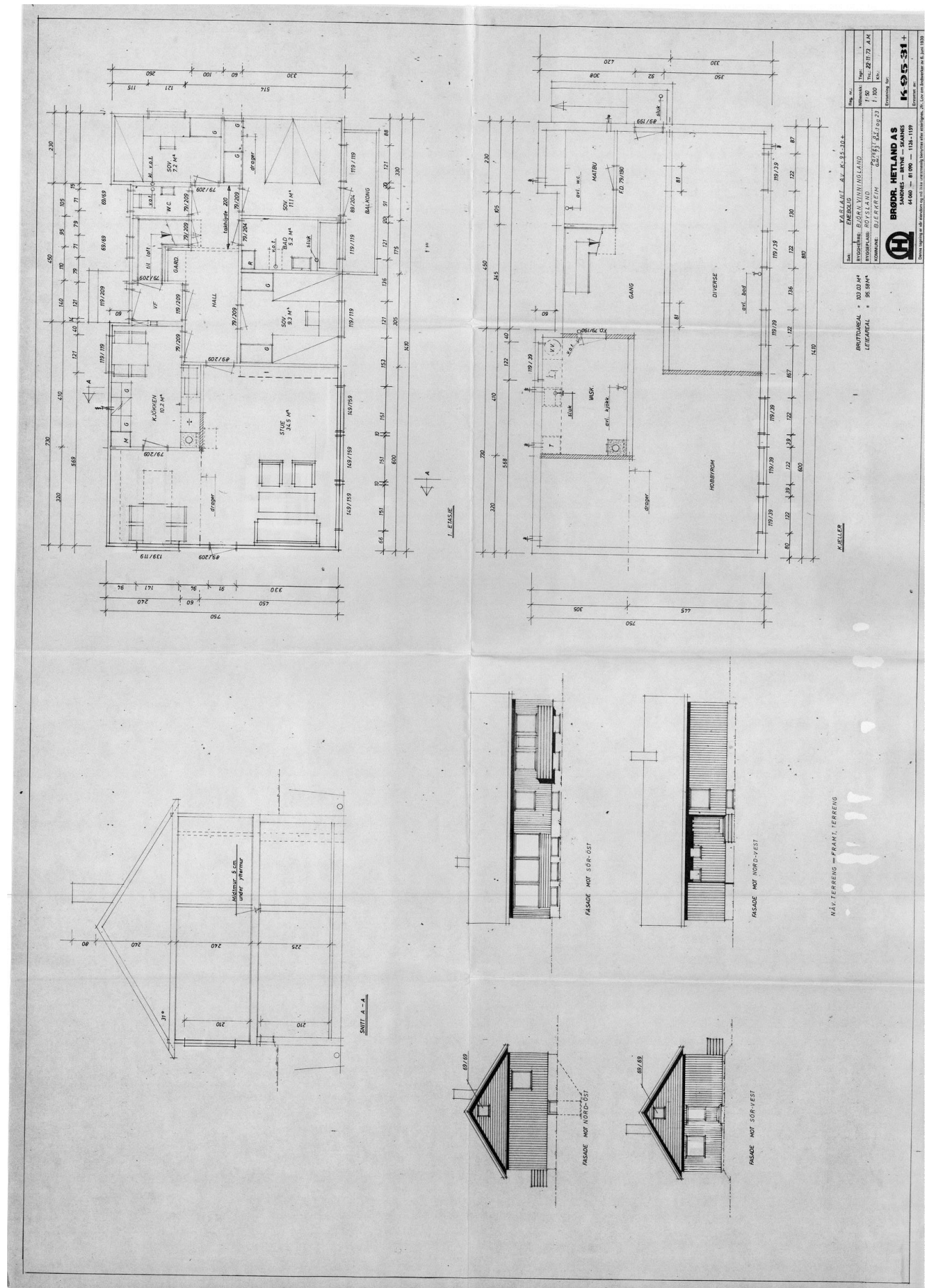


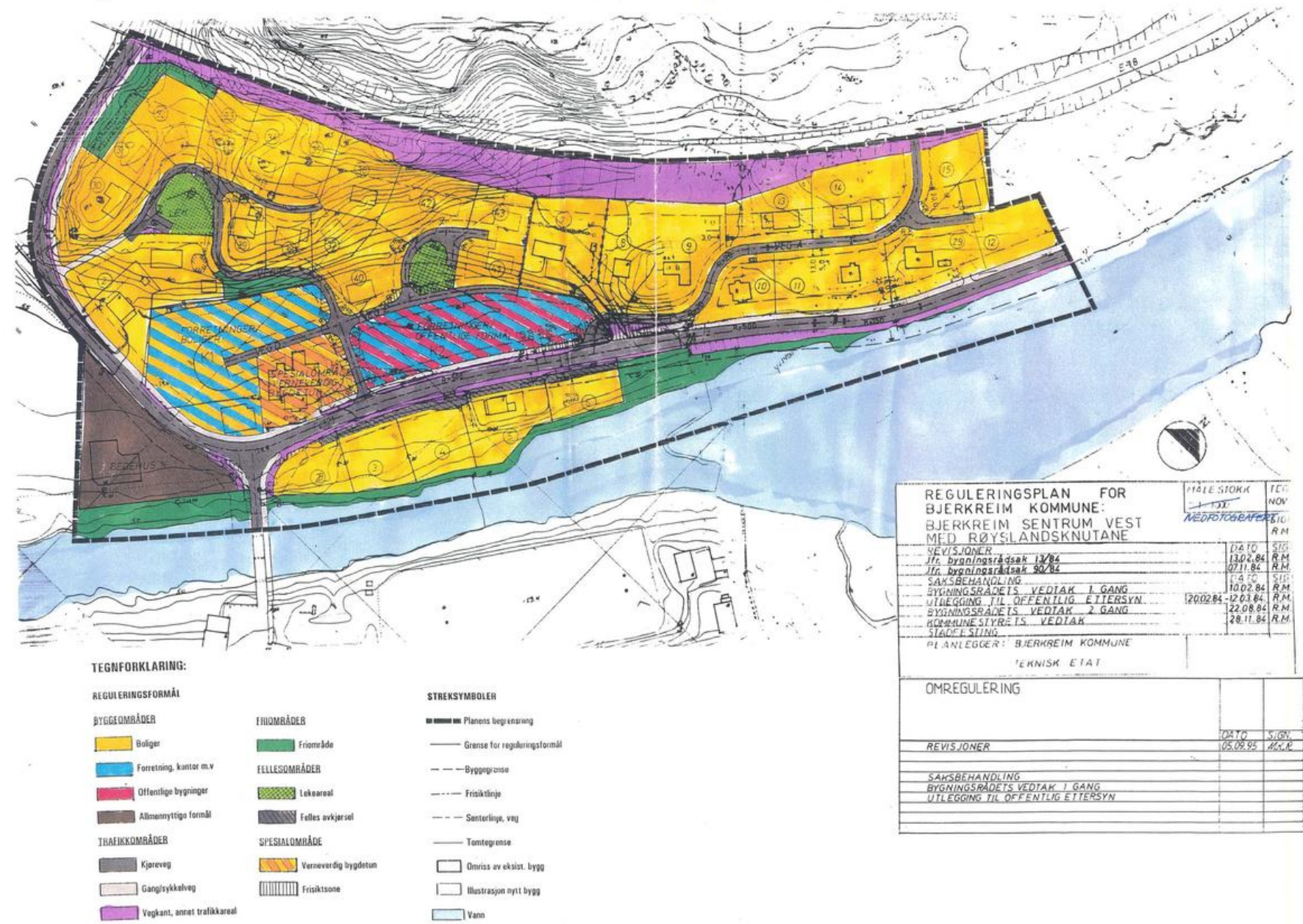
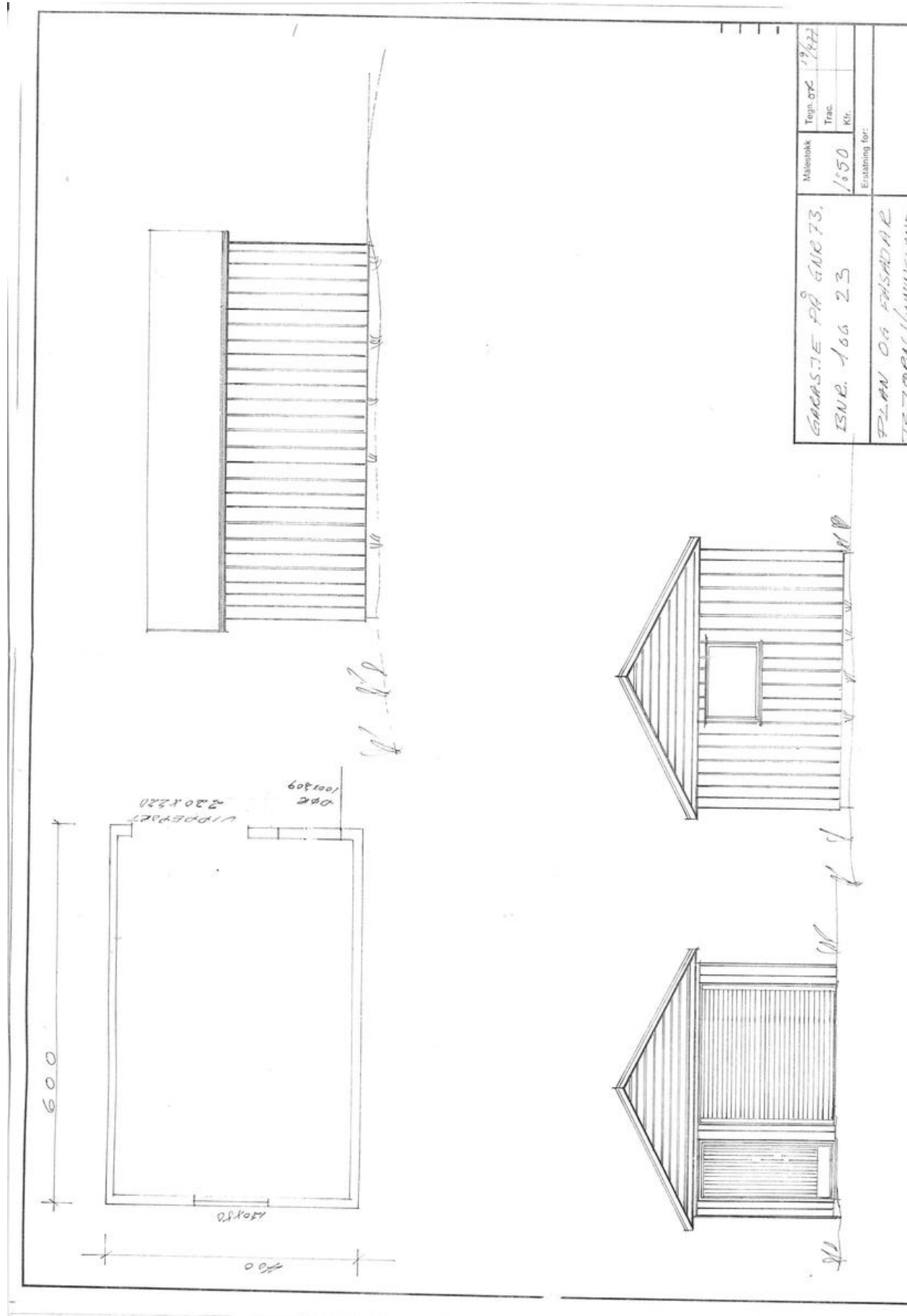
Spørsmål om energiattesten

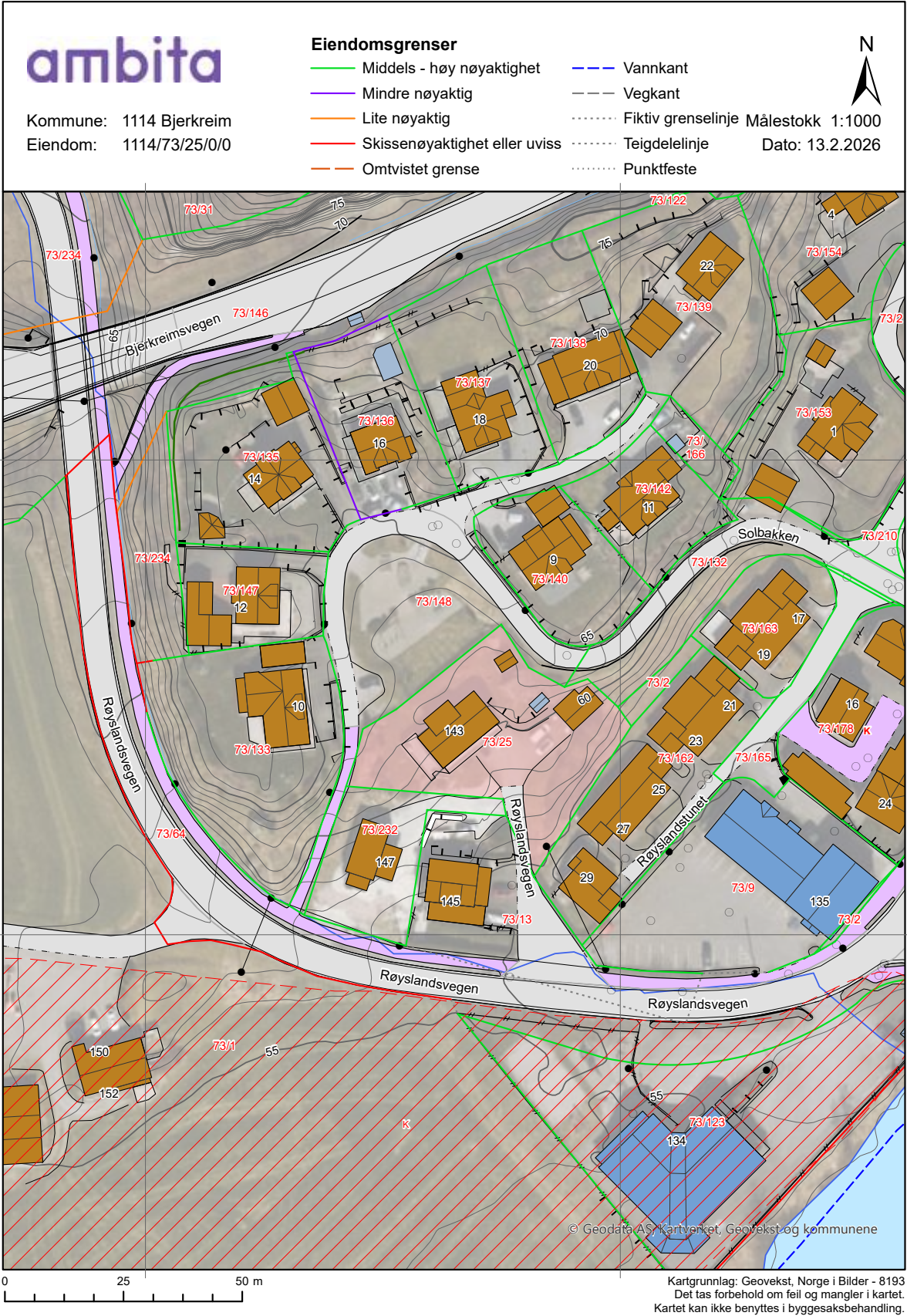
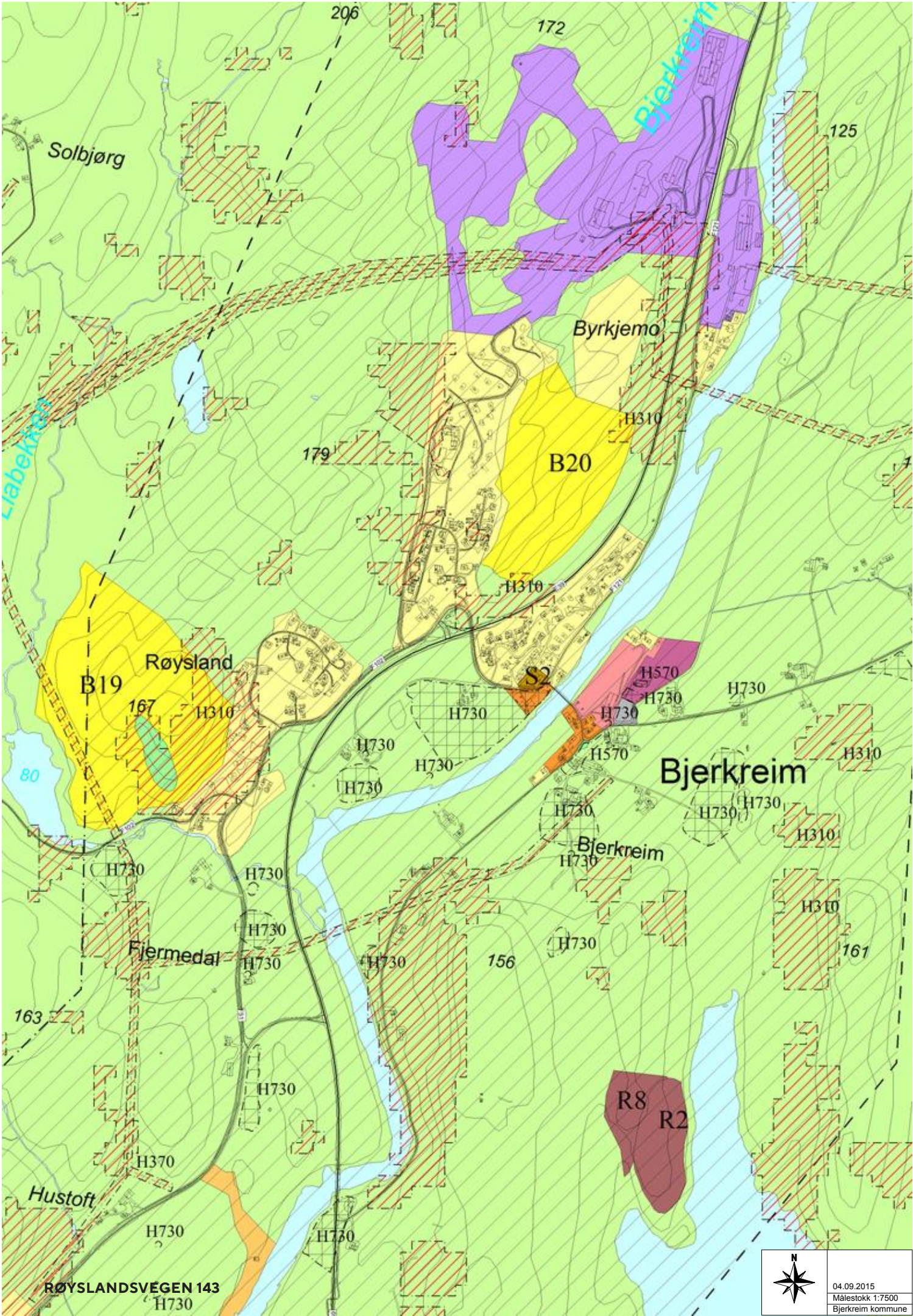
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

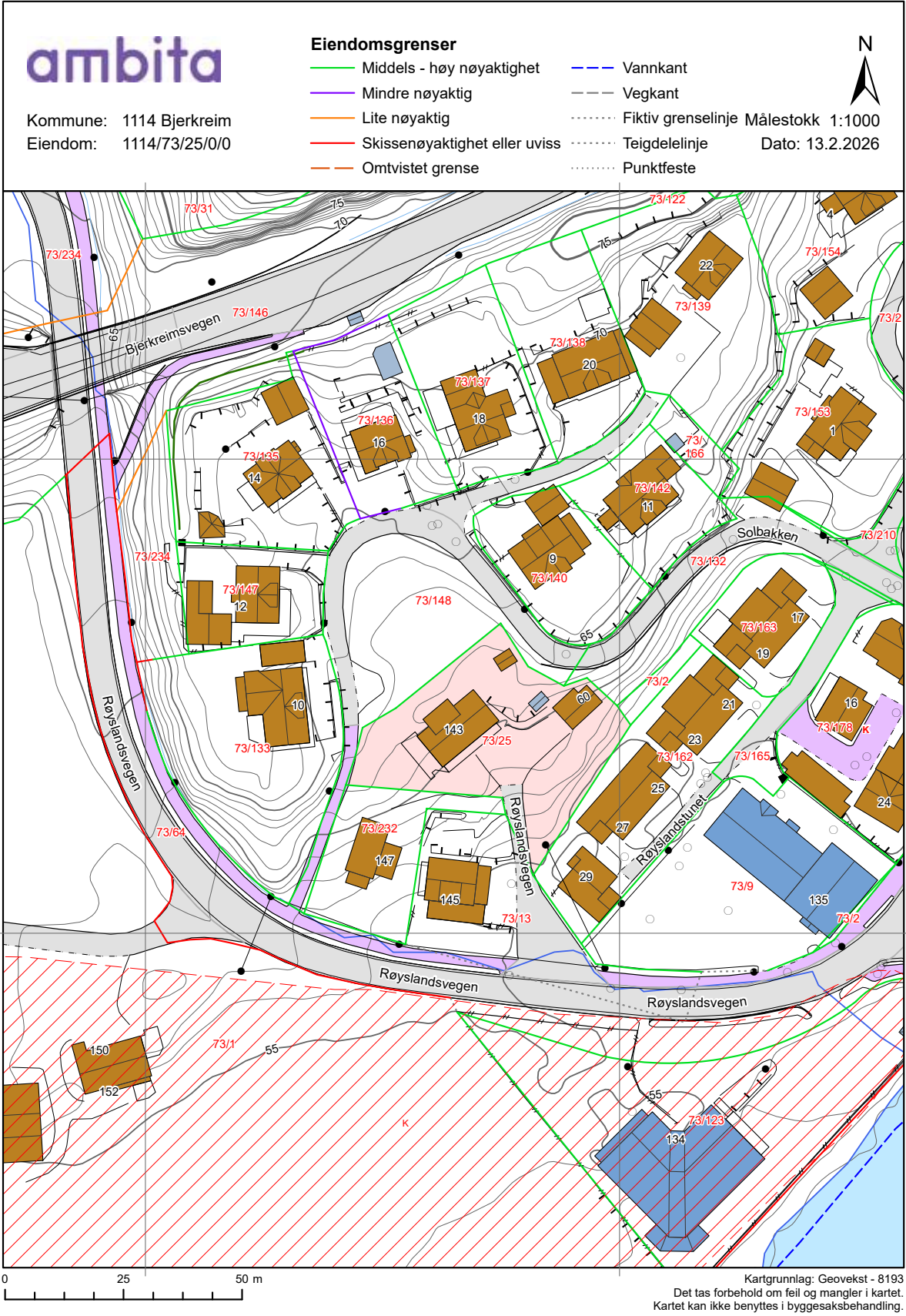
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>









BJERKREIM SENTRUM VEST

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. GENERELT

- 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 2. Planområdet som er beskrevet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:	boliger, forretninger, offentlige bygninger, almennyttige formål
Offentlige trafikkområder:	kjørevei, gang- og sykkelvei, veikantarealer
Friområder:	friområder
Fellesområder:	felles lekeareal og felles avkjørsel
Spesialområder:	verneverdig bygdetun og frisiktsoner

- 3. I tillegg til disse reguleringsbestemmelsene gjelder Plan og bygningsloven og bygningsvedtektene for Bjerkreim kommune.
- 4. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av Plan og bygningsloven og bygningsvedtektene for Bjerkreim kommune.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

- 1. Det faste utvalget for plansaker kan fastsette høyde på bygninger, takform og møneretning for enkelte bygninger eller for grupper av hus som naturlig vil høre sammen. Utvalget kan for husgrupper avgjøre takvinkel og taktekkingsmateriale. Fargevalg, materialbruk og byggestil skal tilpasses stedegne tradisjoner på dette.
- 2. Oppføring av bygninger i byggområdene må skje innenfor regulert byggegrense.
- 3. Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal når ikke annet er bestemt beregnes etter følgende normer:

Eneboliger:

Forretninger, kontorer:

Andre bygninger:

2,0 oppstillingsplasser pr. bolig.

1,0 parkeringsplass pr. 50m2 gulvflate.

Normer fastsettes av det faste utvalget for plansaker
- 4. Utkjørsler skal formes slik at de gir god oversikt.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGER

- 1. På hver tomt kan det bygges en familiebolig, samt garasje og eventuelt uthus. Der forholdene ligger til rette for det, kan bygninger for flere boenheter tillates av det faste utvalget for plansaker.
- 2. Tillatte bebygde areal, må ikke overskride 40% av tomtens areal.
- 3. Hus kan oppføres med inntil 1 1/2 etasje. Der terrenget legger tilrette for det kan det faste utvalget for plansaker tillate at det blir innredet oppholdsrom i sokkeletasjen.

- 4. Der det faste utvalget for plansaker finner det forsvarlig kan det innredes et tilleggshusvære. Tilleggshusvære krever en ekstra biloppstillingsplass.
- 5. Garasje kan legges i eiendomsgrense.
- 6. For tomtene 3, 4, 6 og 28 (mellom fylkesveien og elva), skal det faste utvalget for plansaker godkjenne plan for oppfylling før det blir satt i gang bygging. Dette for å sikre mot flomskader.
- 7. Der hvor tomtegrensene går helt ut til offentlig kjørevei må ikke gjerdehøyden overstige 0,50 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 4 OMRÅDER FOR BLANDEDE FORMÅL

- 1. Innenfor område K1 kan det oppføres bygninger til forretnings- og serviceformål samt boligbebyggelse. Innenfor område K2 kan det oppføres forretninger, kontorer, mindre håndverks- eller servicebedrifter som ikke er til sjenanse for boligene, samt bygninger til offentlige formål.
- 2. Ved oppføring av nybygg skal det fremlegges bebyggelsesplan. Denne skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Ved mindre utbygging kan utvalget godkjenne bebyggelsesplan for deler av området.
- 3. Nye bygninger skal i størrelse, form og materialvalg harmonere med eksisterende bebyggelse.
- 4. Trafokiosk kan plasseres innenfor området, om nødvendig.

§ 5 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

I tillegg til formålstjenelige bygninger kan det innenfor området settes opp en trafokiosk.

§ 6 TRAFIKKOMRÅDER

- 1. Innenfor området skal det være kjøreveier, veikantarealer og gang- og sykkelsti langs F121.
- 2. Skjæringer og fyllinger kan legges i områder som støter til veien, og disse skal opparbeides parkmessig.

§ 7 FRIOMRÅDER

- 1. Områdene skal nyttes til lekeplasser og friområder.

§ 8 FELLESOMRÅDER

- 1. Fellesarealer avsatt til lekeplass skal opparbeides etter godkjente planer. Det bør utarbeides privatrettslige avtaler som avklarer eierform og ansvar for vedlikehold etc.
- 2. Felles avkjørsel for tomt 3,4,5,6 og 28 må være ferdig opparbeidet før byggemelding kan godkjennes.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

- 1. Spesialområder er avsatt til ~~vernverdig~~ bygdetun og frisiktsone for vei.
- 2. Bygdetunet skal søkes bevart. Til dette formål bør det i samråd med Kulturkontoret i kommunen utarbeides en plan for vedlikehold og restaurering. Planene skal forelegges Bjerkreim kommune til godkjenning
- 3. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt over en høyde på 0,5m over planet.

Vikeså 05.09. 1995

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Røyslandsvegen 143, 4387 BJERKREIM. Gnr. 73, bnr. 25, i BJERKREIM kommune, oppdragsnr.: 1230260116
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kristin Gåsland

Eiendomsmeglerfullmektig
978 88 417
kg@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no