

aktiv.



Storhaugsletta 5B, 4365 NÆRBØ

**Fin, innholdsrik familiebolig
Barnevennlig og attraktiv
beliggenhet**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

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

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Silje Pettersen
Kasper Bruun Niikanoff

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 179/201 kvm
Tomtstr.: 251.9 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 727
Oppdragsnr.: 1403260260

Attraktiv familiebolig i populære omgivelser

Velkommen til Storhaugsletta 5B, en attraktiv familiebolig med flott og barnevennlig beliggenhet. Her har man kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Nabolaget byr på et trygt og vennlig miljø, samt flotte turmuligheter i nærheten.

En svært innholdsrik bolig med flere kvaliteter.

Bl.a.:

- 5 soverom
- 2 bad. Det ene kombinert med vaskerom.
- Eget gjestewc
- Flere hyggelige utesoner
- Grenser til friområde og har fin utsikt
- Parkering i garasje

Innhold:

Underetasje: Entré/gang, bod, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom og kjellerstue/soverom.

1.etasje: Entré, stue/kjøkken/spisestue og wc.

2.etasje: Gang/loftstue, 3 soverom, bod og bad.

Uteområde: Garasje og terrasse.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	53
Nabolagsprofil	112
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 201 kvm

TBA: 63 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 kvm Kjellerentré/gang, bod, 2 soverom, teknisk rom og bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entre/gang/spisestue/stue/kjøkken og toalettrom

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

Underetasje

39 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

22 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

2 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

251.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med terrasse og belegningsstein.

Det er tinglyst avtale mellom Storhaugsletta 5B og Storhaugsletta 5A som gir begge boligene rett til å disponere del av den andres gårdsrom i forbindelse med adkomst til garasje på sin eiendom.

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig området på Nærbø. Gåavstand til Motland skule og barnehager, blant annet Motlandsmarka barnehage, Urhei barnehage og Rosk toppen barnehage.

For de turglade er heller ikke veien lang til den populære fugleparken, og en turløype som strekker seg fra Hattelandstjødnå og opp til Alvaliå.

Liker du idrett og trening, kan Nærbø by på et flott idrettsanlegg Nye Loen hvor man kan delta i aktiviteter innenfor fotball, håndbal, ishockey, isdans, svømming og styrketrening.

I Nærbø sentrum har man et godt tilbud av butikker og tjenester.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Del av tomannsbolig m/garasje som ble oppført i 2012.

Grunnmur i stedstøpt betong.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.

Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.

Pulttak i tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av DuoTakst as v/Kåre Vatland.

Utvendig:

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium fra byggeåret.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning malt i 2020.

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

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

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

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

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkong/terrassedører i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Stedvis gjenstående fug/listverk mot trapp og dør i 2. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongplate mot grunn.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2012.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

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

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

Bygningen har betonggrunnmur.

Det ble registrert mindre skade i sementplate på grunnmur ved entré. Eier opplyser at skaden skyldes påkjørsel med bilens hengerfeste.

Forholdet vurderes som hovedsakelig estetisk, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom samt terrasseplattning i hageanlegg.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: Utvendig kledning fra byggeåret, det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Terrasse er montert inntil kledningen mot vest, dette øker fuktbelastningen og hindre ventilering.

Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg, dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er etablert en markterrasse mot terreng og utkraget balkong i tre.

Stedvis noe nedbrytning og avskalling i overflater i overflater terrasse og rekkverk.

- Overflater

Avvik: Innvendige overflater med normal slitasje ift. alder.

Parkett på gulv, stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

(svelling i parkett ved kjøleskap og kjellerdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling)

Svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

- 2. ETASJE - BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk i fuge over dør.

- 2. ETASJE - BAD - Overflater Gulv

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra dagens krav.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

- KJELLER - BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

- KJELLER - BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- 1. ETASJE - ENTRE/GANG/SPISESTUE/STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskadet sideplate og bunnplate, samt fuktskjolder i parkett ved kjøleskap. I følge eier skyldes dette tidligere tett drenering i kjøleskap. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av parkett på befaringsdagen.

Mindre avskalling i plattetopp.

Eier opplyser at komfyrvakt er defekt.

Ujevnhet i skjøt benkeplate.

Løs festet blandebatteri.

- 1. ETASJE - ENTRE/GANG/SPISESTUE/STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Manglende lys i avtrekksvifte, løs bryterpanel.

- 1. ETASJE - TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist skader på innredning.

Krakelering i servant.

Begynnende svelling i sideplate til innredning.

- Vannledninger

Avvik: Vannrør er ikke tilstrekkelig merket i fordeler skap for vann.

- Ventilasjon

Avvik: Det ble registrert korrosjon i ventilbeslag ved avkast på balkong. Det ble også registrert noe mindre irr i ventilasjonsaggregat.

- Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Rom Under Terreng

Hulltaking ble foretatt i innforet kjellervegg. Konstruksjonen bestod av gipsplater med EPS-/isoporisolasjon direkte mot grunnmur uten luftespalte, noe som begrenset videre inspeksjon av bakenforliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller unormal lukt ved befaringen.

- Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med trinn av antatt eik.

Normale brukslitasjer overflater, stedvis noe spenninger i trinn.

Rekkverk 2. etasje målt til 89,5 cm.

- Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Stedvis noe bruksslitasje i overflater.

Eier opplyser at enkelte dørbled skiftes foran salg.

Bygningen er i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, vedlikehold og normal brukslitasje

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

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

Innhold

2. Etasje:

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

TBA 2 kvm: Balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Entre/gang/spisestue/stue/kjøkken og toalettrom

TBA 22 kvm: Terrasse

Kjeller:

BRA-i 57 kvm: Kjellerentré/gang, bod, 2 soverom, teknisk rom og bad/vaskerom

TBA 39 kvm: Terrasse

Garasje:

BRA-e 22 kvm: Garasje

Standard

1. Etasje:

Flislagt entré med praktisk stedbygget garderobe. Tilgang til gjestewc og stue/kjøkken. Stue og kjøkken i åpen løsning. Veggene er malt i tidsriktig farge og det er parkett på gulv. Spotter i tak.

Av oppvarming er det montert gassovn og varmpumpe. Gassovn er pt. avstengt, men kan åpnes igjen. Anbefaler service samtidig.

Lyst kjøkken, med slette hvite fronter og lys benkeplate av stein. God skap- og benkplass i tillegg til god plass for spisebord/kjøkkenbord. Integrerte hvitevarer platetopp, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Fra stue har man utgang til hyggelig terrasse.

2. Etasje:

Romslig gang kan brukes som loftstue og har utgang til balkong. 3 soverom, bad og bod. To av tre soverom i andre etasje har ekstra takhøyde ved bruk av skråtak, noe som gir en god romfølelse.

Badet er flislagt på gulv og vegg, med flotte og tidløse fargevalg. Badet har stedbygget dusj, badekar, dobbel servant i innredningen og en praktisk sjakt ned til vaskerommet.

Kjelleretasje:

Egen kjellerinngang, samt trappenedgang fra stue i 1. etasje. Soverom nr.4 med god

plass til seng og garderobeløsninger. Soverom 5. kan også brukes til kjellerstue om ønskelig. Spotter i tak.

Bad, kombinert vaskerom med sjakt fra 2.etasje. God bod til oppbevaring av klær. Praktisk med tanke på at vaskerommet er plassert i kjeller.

Alt i alt en flott, lettstelt og innholdsrik bolig!

Velkommen til visning!

Innbo og løsøre

Fryseboks, vaskemaskiner og tørketrommel, håndholdt støvsuger montert på vegg, alle kommoder i huset, reoler i garasje og bod inne medfølger ikke handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven, medfølger kun integrerte hvitevarer.

Parkering

Parkering i garasje, samt på egen grunn.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 38115483

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Gass, varmepumpe og elektrisk.

Gass er pt. avkoblet. Den kan åpnes igjen, men da anbefales det service samtidig.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 19 013 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet på kr. 19.013,- gjelder 1. termin 2026 og 2. termin 2025.

Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr kr. 10.546,86

Faktura 2025 Termin 2 Kommunale gebyr kr. 8.466,32

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 258 065 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 032 259 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 727 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/20/727:

01.07.2011 - Dokumentnr: 514828 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:20 Bnr:611
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

01.07.2011 - Dokumentnr: 514828 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:20 Bnr:611

01.07.2011 - Dokumentnr: 514798 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1119 Gnr:20 Bnr:611

01.07.2011 - Dokumentnr: 514807 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:20 Bnr:611

01.07.2011 - Dokumentnr: 514807 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:20 Bnr:611

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.06.2015. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Boligbebyggelse - Nåværende

Friområde - Nåværende

Plan: Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.06.2024)

Ligger eiendommen i regulert område?

PlanID- 1119 1058A - Motlandsmarka (19.02.2004) - Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? NEI

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

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.05.2026

Velkommen til Storhaugsletta 5B!

Presentert av Anne Kristine Undheim v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Fotograf: Hanne Karlsen



Innholdsrik del av tomannsbolig fordelt over 3 etasjer. Parkering i garasje.



Her har en fin utsikt og friområdet er nærmeste nabo.



Eiendommen har flere hyggelige utesoner.



Her kan familien samles til hyggelige sammenkomster.

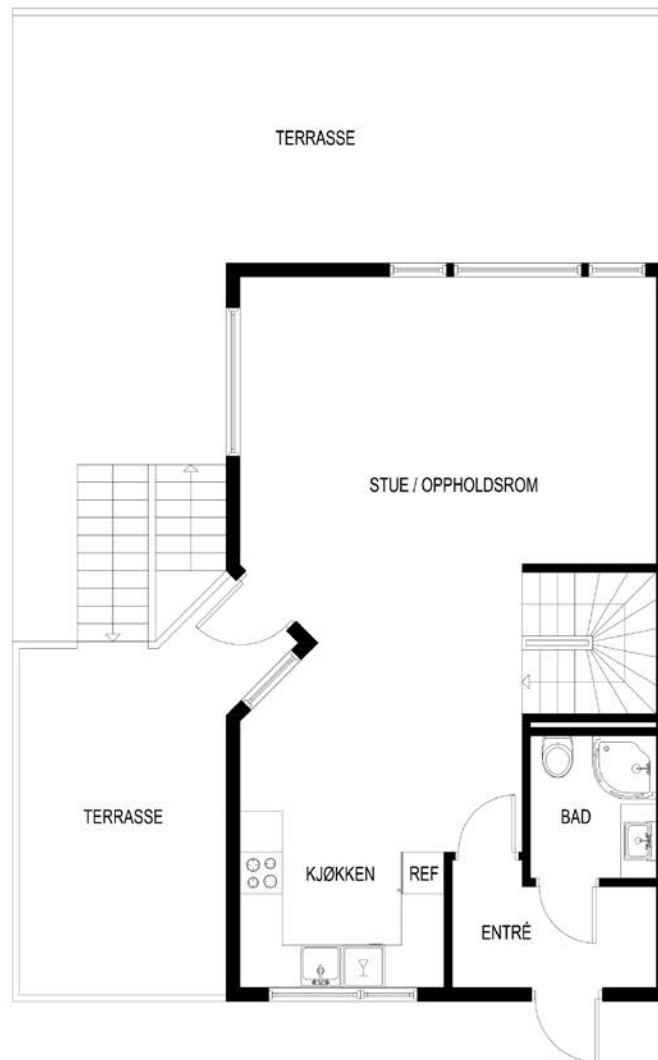


Lys, innbydende entre med oppheng og garderobe til ytterklær.



Hyggelig gjestetoalett med fliser på gulv.

1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



Lekker, romslig stue malt i tidsriktige farger.



Store vindusflater slipper inn mye av det naturlige lyset.



Flere gode innredningsmuligheter.



Oppvarming er i form av varmepumpe og elektrisk. Gassovn er pt. avstengt.





Åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken.



Fint kjøkken med slette fronter og mye god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap integrert. Dette medfølger handelen.





Her kan en invitere til hyggelige middagsselskap.

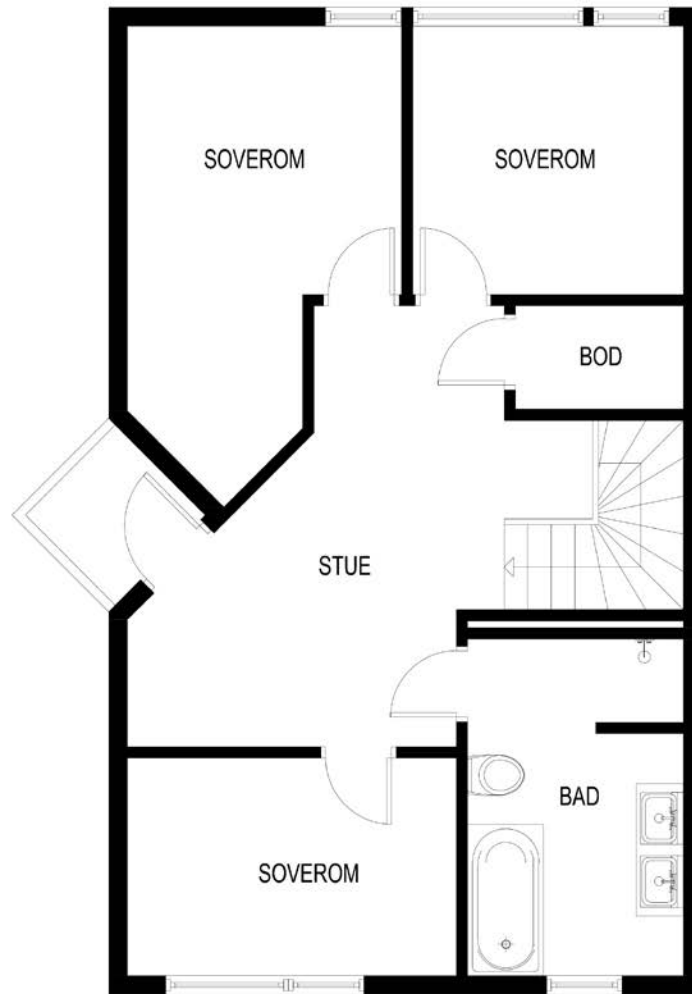


Utgang til terrasse fra stuen/kjøkkenet.



2. etasje





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Romslig gang kan brukes til ekstra stue om ønskelig.

Liten balkong hvor en kan nyte utsikten og solen.



Lekker hovedsoverom med
god plass til dobbeltseng.

Hovedsoverom har tilgang til egen
garderobedel.



Soverom 2



Soverom 3. har ekstra takhøyde.



Pent, helfiset bad med dusjhjørne, badekar, wc og innredning med dobbel vask og speil.

Praktisk sjakt som går direkte til vaskerom i underetasjen.

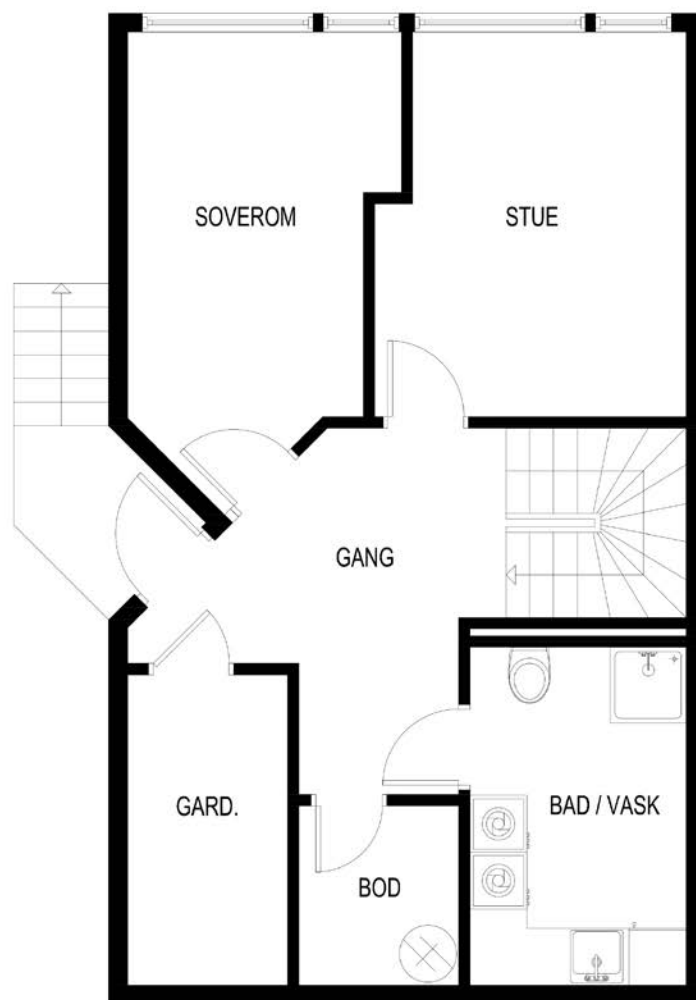


Her kan en senke seg ned og finne roen.



Underetasje





Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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

Soverom 4. God plass til dobbeltseng.





Soverom 4. God plass til dobbeltseng.



Soverom 5.



Kombinert bad/vaskerom med dusj, wc og praktisk innredning med vask.



Et godt utnyttet rom.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Silje Pettersen

Kasper Bruun Niikanoff

Boligen

Storhaugsletta 5B

4365 Nærbø

1119-20/727/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det er fuge i dusjen som det er sprekk i.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Ytterdør på hus og garasje er preget av kraftig regnvær og har boblet opp noe, særlig garasjedøren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Flere av vinduene har foring som har boblet litt opp i hjørnene av fukt fra utsiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: De la ut gift langs listene hver meter i alle rom i hele huset to ganger. Har ikke sett noe siden.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Rotor på ventilasjon ble defekt.

Av/påknappen på kjøkkenviften er defekt. Den virker, men er dårlig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Villa ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: De skiftet ut rotoren.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Villa ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Fikk utført en total rens av alle rør i ventilasjonsanlegget.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Deler av lyset på badet virker ikke, det bare blinker dersom det er på.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut flere taklamper i huset.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er støpt en mur langs naboens steinmur for å forhindre at deres jordmasse og steiner skulle renne ned på terrassen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det har ved noen få anledninger kommet vann inn i det ene hjørnet av garasjen etter kraftig regnvær.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Komfyren begynner å bli godt brukt. Over og undervarme steker ujevnt.

Kjøleskapet fungerer, men det var kondensfeil en gang for lenge siden som skadet platene i bunn og på siden av kjøleskapet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Storhaugsletta 5B , 4365 NÆRBØ

 HÅ kommune

 gnr. 20, bnr. 727

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1287

Eiendomsverdi ref nr: XV6196

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstøre 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

Del av tomannsbolig m/garasje som ble oppført i 2012.
Grunnmur i stedstøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Pulttak i tre som er tekkt med papp.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Bygningen er i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstandsmerknings skyldes i hovedsak konstruksjon, vedlikehold og normal brukslitasje
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besikket fra bakkenivå.
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium fra byggeåret.
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning malt i 2020.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkong/terrassedører i tre.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Stedvis gjenstående fug/listverk mot trapp og dør i 2. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongplate mot grunn.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Rom under terreng

Hulltaking ble foretatt i innforet kjellervegg. Konstruksjonen bestod av gipsplater med EPS-/isoporisolasjon direkte mot grunnmur uten luftespalte, noe som begrenset videre inspeksjon av bakenforliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller unormal lukt ved befaringen.

Boligen har malt tretrapp med trinn av antatt eik.
Normale brukslitasjer overflater, stedvis noe spenninger i trinn.
Rekkverk 2. etasje målt til 89,5 cm.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Stedvis noe brukslitasje i overflater.
Eier opplyser at enkelte dørblad skiftes foran salg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plassluk under badekar, smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Normal brukslitasje i overflate innredning.
Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Kjeller

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

Beskrivelse av eiendommen

membranen ved dørterskelen er 40.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerentré/gang.
Fuktktivmåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kermaikk.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom

Flis på gulv, sokkel flis og malt vegg plater.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Rom er definert som dusj/wc rom på plantegning, rommet er likevel vurdert som toalettrom i rapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Det er installert varmepumpe. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og

vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Funksjon og utførelse av gasspeis med tilhørende utstyr og rørføringer er ikke kontrollert.

El-anlegget synes å være fra byggeåret. Dokumentasjon fremvist. 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. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2012.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det ble registrert mindre skade i sementplate på grunnmur ved entré. Eier opplyser at skaden skyldes påkjørsel med bilens hengerfeste. Forholdet vurderes som hovedsakelig estetisk, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom samt terrasseplating i hageanlegg.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Krav til rømning

Vinduer i kjeller tilfredsstill ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm.

Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Rømning kan også tilfredstilles via ytterdører.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

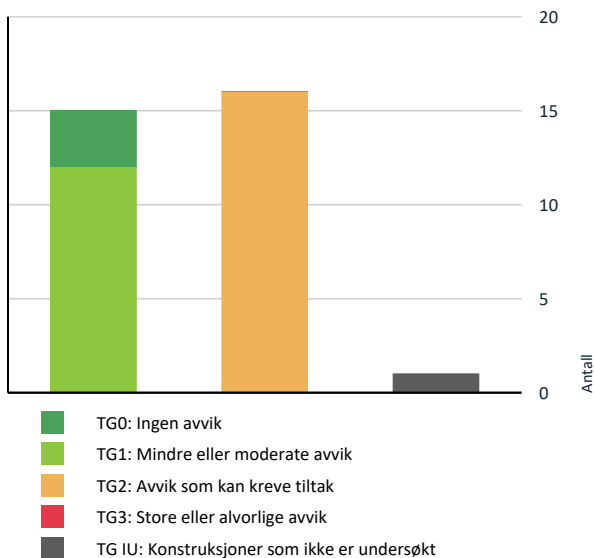
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret, det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Terrasse er montert inntil kledningen mot vest, dette øker fuktbelastningen og hindre ventilering. -Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg, dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

Registrert svelling i vindu på bad og sideliggende soverom mot øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/vindu.

Svelling i vindusforing stor soverom vest, i følge eier har dette oppstått nå vindu har stått luftestilling. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

1. etasje

Registrert svelling i vindu på kjøkken mot øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/vindu.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

Registrert svelling i nedre del av foring til ytterdør 1.

etasje øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/dør.

Begynnende avskalling i hjørne kjellerdør.

Manglende understøtting av dørterskel til balkongdør.

Enkelte ytterdører henger.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er etablert en markterrasse mot terreng og utkraget balkong i tre.

Stedvis noe nedbrytning og avskalling i overflater i overflater terrasse og rekkverk.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater med normal slitasje ift. alder.

Parkett på gulv, stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

(svelling i parkett ved kjøleskap og kjellerdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling)

Svelling og vannmerker indikerer tidligere

fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannrør er ikke tilstrekkelig merket i fordeler skap for vann.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert korrosjon i ventilbeslag ved avkast på balkong. Det ble også registrert noe mindre irr i ventilasjonsaggregat.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i fuge over dør, dette

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra dagens krav.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

! Kjøkken > 1. Etasje > Entre/gang/spisestue/stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)


Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.


Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.


Det er påvist andre avvik:


Sammendrag av boligens tilstand

Fuktskadet sideplate og bunnplate, samt fuktskjolder i parkett ved kjøleskap. I følge eier skyldes dette tidligere tett drenering i kjøleskap. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av parkett på befaringdagen.
Mindre avskalling i plattetopp.
Eier opplyser at komfyrvakt er defekt.
Ujevnhet i skjøt benkeplate.
Løs festet blandedbatteri.

 **Kjøkken > 1. Etasje > [Gå til side](#)
Entre/gang/spisestue/stue/kjøkken > Avtrekk**
Det er påvist andre avvik:
Manglende lys i avtrekksvifte, løs bryterpanel.





 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist skader på innredning.
Krakelering i servant.
Begynnende svelling i sideplate til innredning.

 **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

 **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2012

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium fra byggeåret.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning malt i 2020.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret, det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Terrasse er montert inntil kledningen mot vest, dette øker fuktbelastningen og hindre ventilering.

-Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg, dette kan gi fare for smådyrintrenging og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak konstruksjon i tre

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

Registrert svelling i vindu på bad og sideliggende soverom mot øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/vindu.

Svelling i vindusforing stor soverom vest, i følge eier har dette oppstått nåe vindu har stått luftestilling. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

1. etasje

Registrert svelling i vindu på kjøkken mot øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling og nedbrytning tyder på tidligere eller periodevis fuktpåvirkning, og kan medføre redusert levetid på vinduer og tilhørende konstruksjoner. Overganger rundt vinduer anbefales kontrollert og vedlikeholdt for å hindre videre fuktpåvirkning.

Skadede overflater må påregnes utbedret ved behov.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkong/terrseddører i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

Registrert svelling i nedre del av foring til ytterdør 1. etasje øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/dør.

Begynnende avskalling i hjørne kjellerdør.

Manglende understøtting av dørterskel til balkongdør.

Enkelte ytterdører henger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nedbrytning, svelling og hengende dører kan medføre redusert tetthet og funksjon over tid. Manglende understøtting av terskel kan gi økt belastning og bevegelse i konstruksjonen.

Overganger rundt dører anbefales kontrollert og vedlikeholdt. Dører må påregnes justert ved behov, og terskel ved balkongdør anbefales understøttet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er etablert en markterrasse mot terreng og utkraget balkong i tre.

Stedvis noe nedbrytning og avskalling i overflater i overflater terrasse og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Videre slitasje og nedbrytning kan over tid redusere funksjon og levetid, samt medføre økt risiko for lokale skader på terrassebord og underkonstruksjon. Vedlikehold anbefales.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Stedvis gjenstående fug/listverk mot trapp og dør i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater med normal slitasje ift. alder.

Parkett på gulv, stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

(svelling i parkett ved kjøleskap og kjellerdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling)

Svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brukslitasje samt stedvis svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

Forholdet anbefales holdt under observasjon. Skadede overflater må påregnes vedlikeholdt eller skiftet ved behov.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongplate mot grunn.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i innforet kjellervegg. Konstruksjonen bestod av gipsplater med EPS-/isoporisolasjon direkte mot grunnmur uten luftespalte, noe som begrenset videre inspeksjon av bakenforliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller unormal lukt ved befaringen.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med trinn av antatt eik.
Normale brukslitasje overflater, stedvis noe spenninger i trinn.
Rekkverk 2. etasje målt til 89,5 cm.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Stedvis noe bruksslitasje i overflater.
Eier opplyser at enkelte dørbblad skiftes foran salg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i fuge over dør, dette

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisjen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra dagens krav.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen ledes ikke tilstrekkelig til sluk, og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsjonen og plasssluk under badekar, smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Normal brukslitasje i overflate innredning.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen ledes ikke tilstrekkelig til sluk, og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved manglende oppbrett av membran i dørterskel.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerentré/gang.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/GANG/SPISESTUE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kermaikk.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, plattetopp og stekeovn.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktskadet sideplate og bunnplate, samt fuktskjolder i parkett ved kjøleskap. I følge eier skyldes dette tidligere tett drenering i kjøleskap. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av parkett på befaringsdagen.

Mindre avskalling i plattetopp.

Eier opplyser at komfyrvakt er defekt.

Ujevnhet i skjøt benkeplate.

Løs festet blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

Registrerte følgeskader er kosmetiske, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Montere ny komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > ENTRE/GANG/SPISESTUE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende lys i avtrekksvifte, løs bryterpanel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om avtrekksvifte fungerer vil det måtte påregnes oppgradering på kortere sikt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom

Flis på gulv, sokkel flis og malt vegg plater.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Rom er definert som dusj/wc rom på plantegning, rommet er likevel vurdert som toalettrom i rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Krakelering i servant.

Begynnende svelling i sideplate til innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannrør er ikke tilstrekkelig merket i fordeler skap for vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbyte og service etter behov.

2025

Rens av ventilasjonsrør

2026

Skifte av rotor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert korrosjon i ventilbeslag ved avkast på balkong. Det ble også registrert noe mindre irr i ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjon og irr kan over tid medføre redusert levetid på komponentene. Forholdet anbefales kontrollert og vedlikeholdt ved behov.



📌 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Gasspeis

Beskrivelse

Funksjon og utførelse av gasspeis med tilhørende utstyr og rørføringer er ikke kontrollert.



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 forenklete 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.

Beskrivelse

El-anlegget synes å være fra byggeåret. Dokumentasjon fremvist.

Taklamper opplyst skiftet i 2022.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

Tilstandsrapport

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år .

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

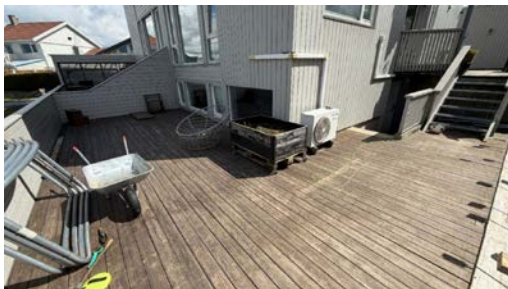
Det ble registrert mindre skade i sementplate på grunnmur ved entré. Eier opplyser at skaden skyldes påkjørsel med bilens hengerfeste. Forholdet vurderes som hovedsakelig estetisk, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom samt terrasseplattning i hageanlegg.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.



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 bygningsakkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Krav til rømning

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Rømning kan også tilfredstilles via ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

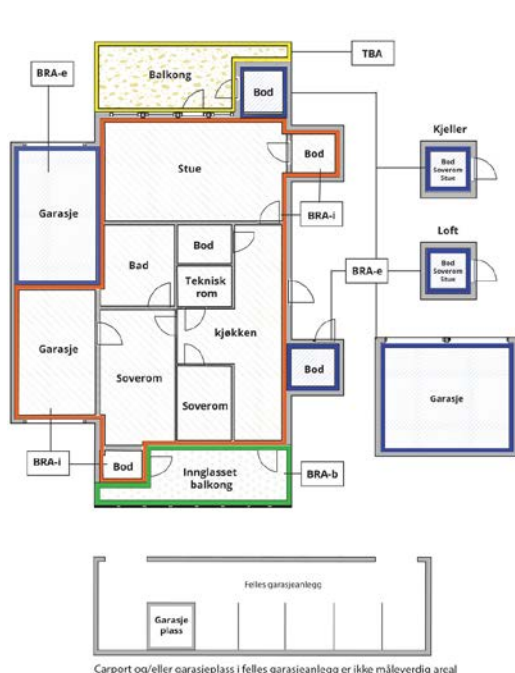
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boden
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). Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61			61	2
1. Etasje	61			61	22
Kjeller	57			57	39
SUM	179				63
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/gang, 3 soverom, bod, bad		
1. Etasje	Entre/gang/spisestue/stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Kjellerentré/gang, bod, 2 soverom, teknisk rom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kåre Vatland Kasper Bruun Niikanoff	Takstingeniør Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	20	727		0	251.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storhaugsletta 5B

Hjemmelshaver

Niikanoff Kasper Bruun, Pettersen Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Motlandsmarka utenfor sentrum av Nærbø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Som følge av begynnende sig/utglidning fra mur/terreng fra naboeiendom mot sør har eier ført opp forstøtningsmur i stedstøpt betong(mai 2026)

Mur er nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport. Konferer med eier for nærmere informasjon.

I 2020 opplyser eier at det ble lagt ut gift langs listverk i alle rom i boligen, med ca. én meters mellomrom, ved to behandlinger mot skjeggkre. Eier opplyser videre at det ikke har vært observert skjeggkre i ettertid.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2012

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Iht. eiendomsverdi.

Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler og innvendig med kryssfiner plater.

Pulttak i tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i plast.

Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.

Merknader:

-Svelling i ytterdør.

-Begynnende korrosjon, og stedvis ujustert museband bak kledningen.

-Deler av kledning står i og nære terrenget, dette øker fuktbelastning på treverket.

-Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i garasjen.

-Eier opplyser at det har ved noen få anledninger kommet vann inn i det ene hjørnet av garasjen etter kraftig regnvær.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Storhaugsletta 5B, 4365 NÆRBØ

Dato for energimerking

19.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297971

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300199857

Gårdsnummer

20

Bruksnummer

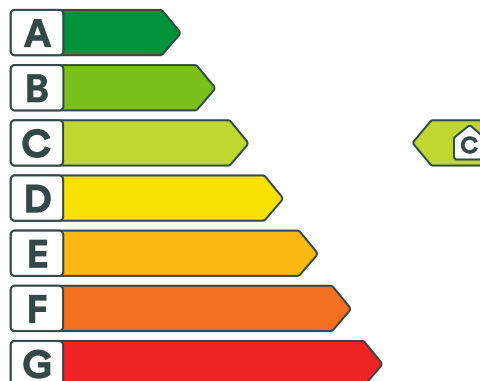
727

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

2012

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



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

120,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

110,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 774 kWh



Storhaugsletta 5B, 4365 NÆRBØ



Detaljering

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



Storhaugsletta 5B, 4365 NÆRBØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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. Kjøøl - 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 8: 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 9: 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 varmtvansberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



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>

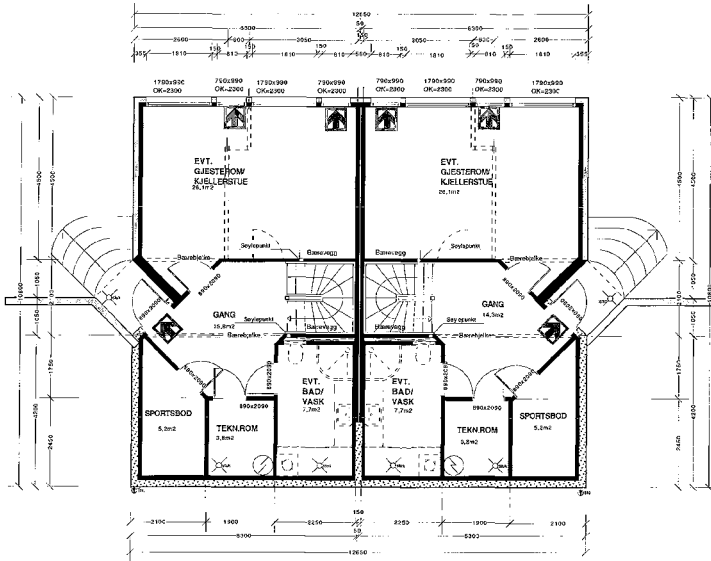


Spørsmål om energiattesten

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>



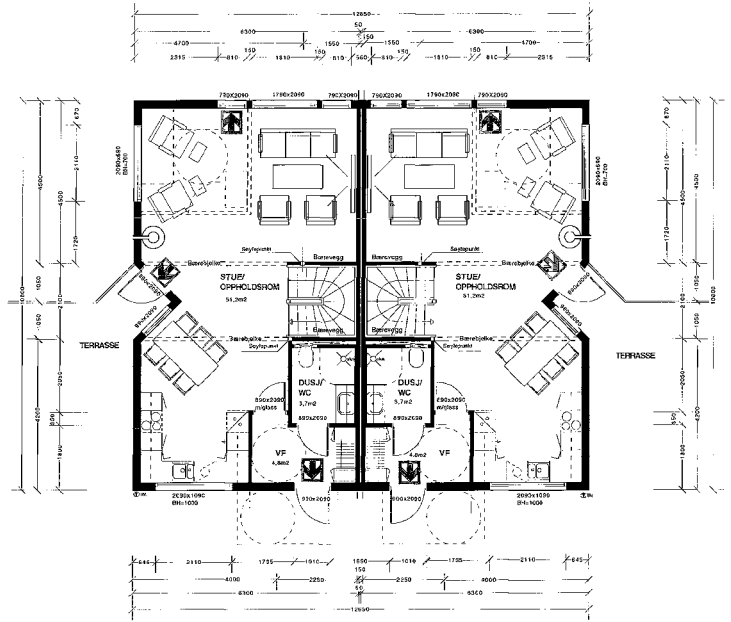
PLAN KJELLER

Leilighet B

BTA: 66,3m²
BRA: 59,4m²

Leilighet A

BTA: 61,3m²
BRA: 54,6m²



PLAN 1. ETASJE

Leilighet B

BTA: 61,3m²
BRA: 61,0m²
BYA: 61,3m²

Leilighet A

BTA: 66,3m²
BRA: 61,0m²
BYA: 67,3m²

TOTALT BYA: 128,6m²

**PLAN KJELLER
OG 1. ETASJE**

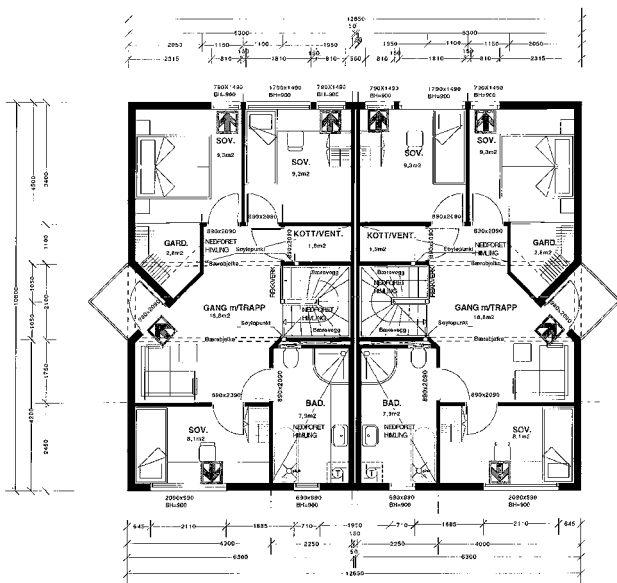


Tlf 51 483372, Faks 51 483619, E-post: oslagge@bank.no

B	Fjerne innr. i kjeller, Gassovngipe	Gass	101108
A	Kjellerstue/gjesterom	Gass	101007
Rev.	Ant.	Revisjonen gjelder	Sign. Dato

Tilskrevet:	Refsnes Endom as		
Byggeplass:	Gnr. 20 Bnr. 811		
	Storhaugsletta, Nærbø		
Tegn:	Gasp	Erst. for	Erst. av
Godkjent:	Arkivnr.		
Mål:	1:100	Tegn. nr.	100880 - 03
Dato:	10.10.04	Rev.	B

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Entition as



PLAN 2 ETASJE

Lelighet B

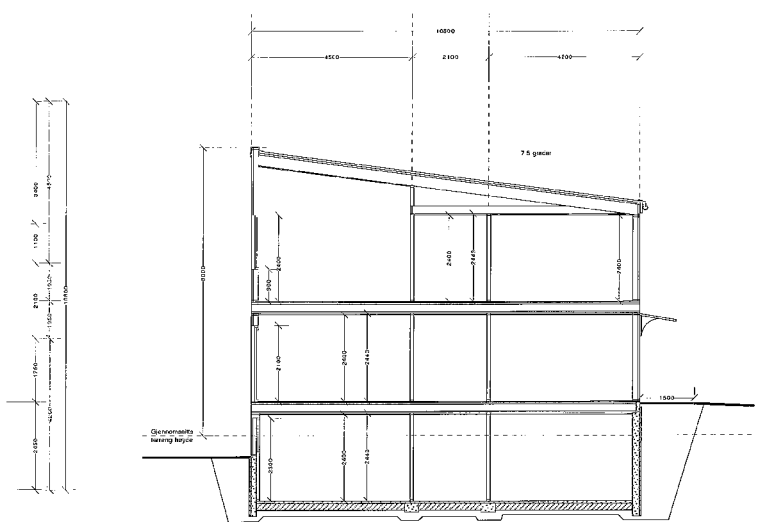
BTA: 46,34m²

BFA: 40,04m²

Lelighet A

BTA: 45,54m²

BFA: 40,54m²



SNITT BOLIG

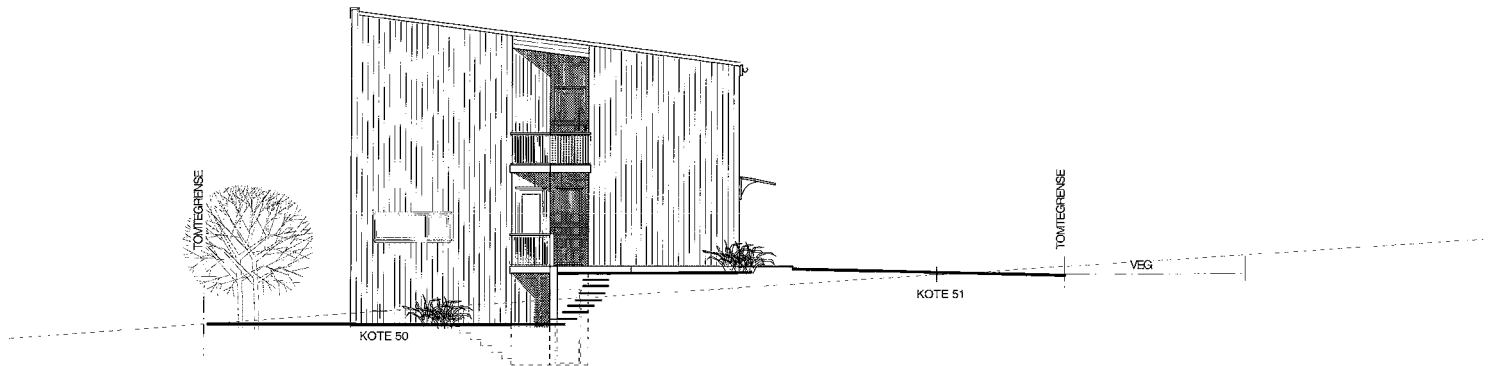
**PLAN 2. ETASJE
OG SNITT**



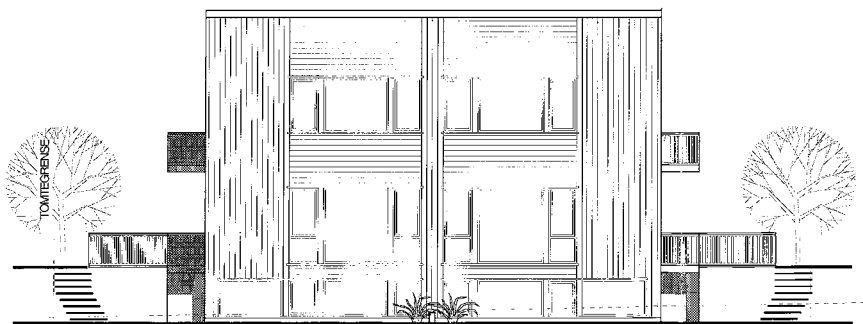
Tlf: 51 485522, Faks: 51 483519, E-post: ebb@bertron.no

A		Endre fakhvinkelløsning i hems	Geop	101108
Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Tilraksnavn:		Refsnes Elendom as		
Byggesjans:		Gnr. 20 Bnr. 611		
		Storhaugsetta, Nørbo		
Tegn:	Geop	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:		Arkivnr.		
Mål:	1:100	Tegn. nr.		
Dato:	10.10.04	100880 - 04	Rev.	04

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bertron AS



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST

A	Endre taknivå	Gang	101108
Rev.	Ant.	Reviderings gjelder	: Sign. Dato

Tilakshaver:			
Refenes Eiendom as			
Gnr. 20 Bnr. 611			
Byggeområde: Storhaugeløtta, Nærbø			
Tegnr.	Gaap	Erst. for	Erst. av
Godkjent:		Arkivnr.	
Mål	1:100	Bygn. nr.	
Dato	10.10.04	100880 - 02	Rev. A

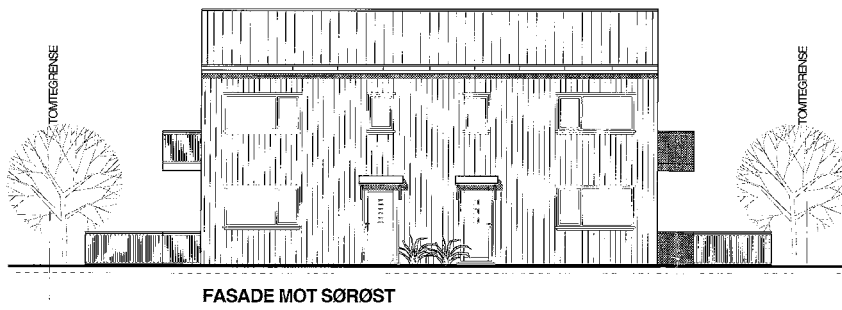
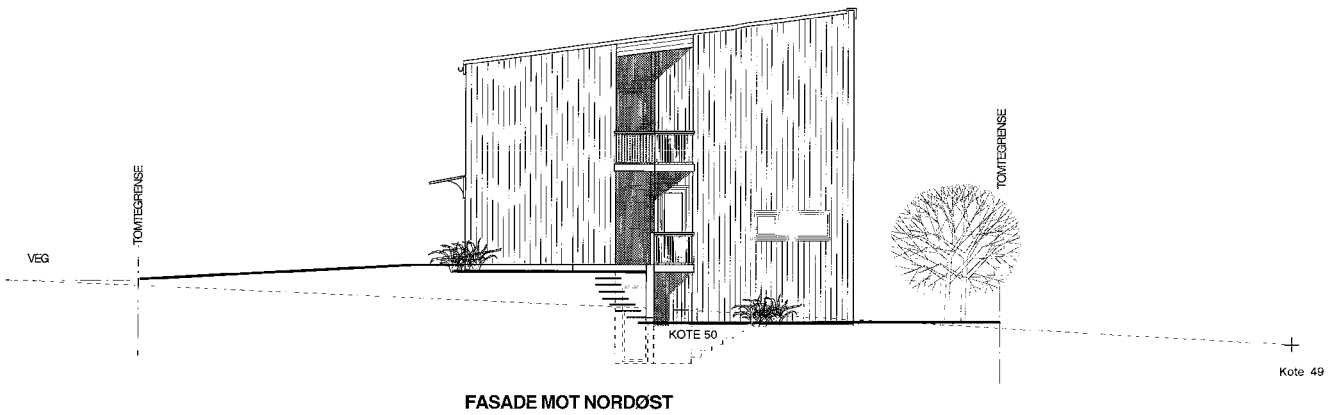
FASADER



Fasader AS
 Akershus, Byggeskole, Fms. & Byggeskole
 Solhegda 2, 4340 Bryne

Tlf: 51 425522, Faks: 51 483619, E-post: c@fasad@kemikon.no

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Fasader AS

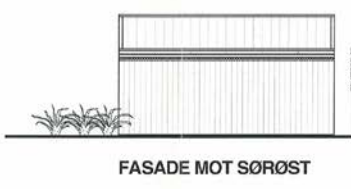
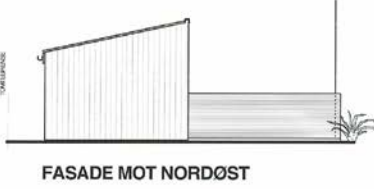
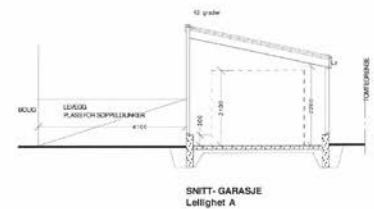
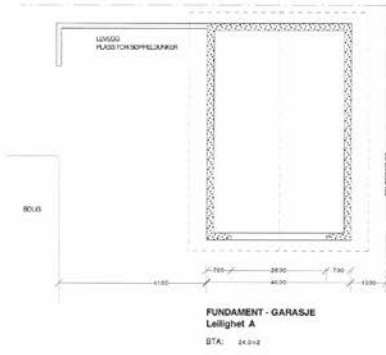


FASADER



Tlf 51 488322, Faks 51 483019, E-post: cdegen@betonkon.no. Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Betonkon AS.

Rev.	Ant.	Endre takvinkel	Geap101108
		Revideringen gjelder	Sign. Dato
Titelshaver: Refenes Eiendom as			
Gnr. 20 Bnr. 611			
Byggeplass: Storhaugsetta, Nærba			
Tegn:	Geap	Erst. for	Erst. av
Godkjent:		Arkivnr.	
MSB	1:100	Tegn. nr.	
Dato	10.10.04	100880	02 A



**GARASJE
LEILIGHET A**



Arkitekt: Øystein, Gunn, Pål & Espeland
Solfroga 2, 4340 Bryne

Rev.	Ant.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato
Titelshaver: Refenes Eiendom as				
Byggeplass: Gnr. 20 Bnr. 611				
Byggetype: Storhaugsetta, Nærbo				
Teegn.: Gesp		Erst. for	Erst. av	
Godkjent:		Antakst.		
Måst.	1:100	Teegn. nr.	100880 - 101	
Dato	10.10.07		Rev.	

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra BeHoldningen as

Bettikon As
Solhøgda 2

4340 BRYNE

Deres ref.	Vår ref. 15/19036 JAHA	Arkivkode L40	Dato 25.06.2015
-------------------	----------------------------------	-------------------------	---------------------------

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Gnr./bnr:	20/727
Byggestedsadresse:	Storhaugsletta 5 B
Ansvarlig søker:	Bettikon As
Tiltakshaver:	Anne Haugstad & Jonas Øvestad
Tiltaketts art:	To-mannsbolig

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 033/11, datert 31.01.2011 og kan tas i bruk.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

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

Med hilsen
Hå kommune

Jan Håland
ingeniør

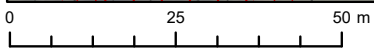
Kopi til:
Anne Haugstad & Jonas Øvestad Storhaugsletta 5 B 4365 NÆRBØ

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Postadresse: Postboks 24 4368 Varhaug	Kontoradresse: Rådhusgt. 8 4360 Varhaug	Internett: www.ha.no teknisk@ha.kommune.no	Telefon: 51 79 31 08	Telefaks:	Org.nr. 964969590
--	--	---	--------------------------------	------------------	-----------------------------

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

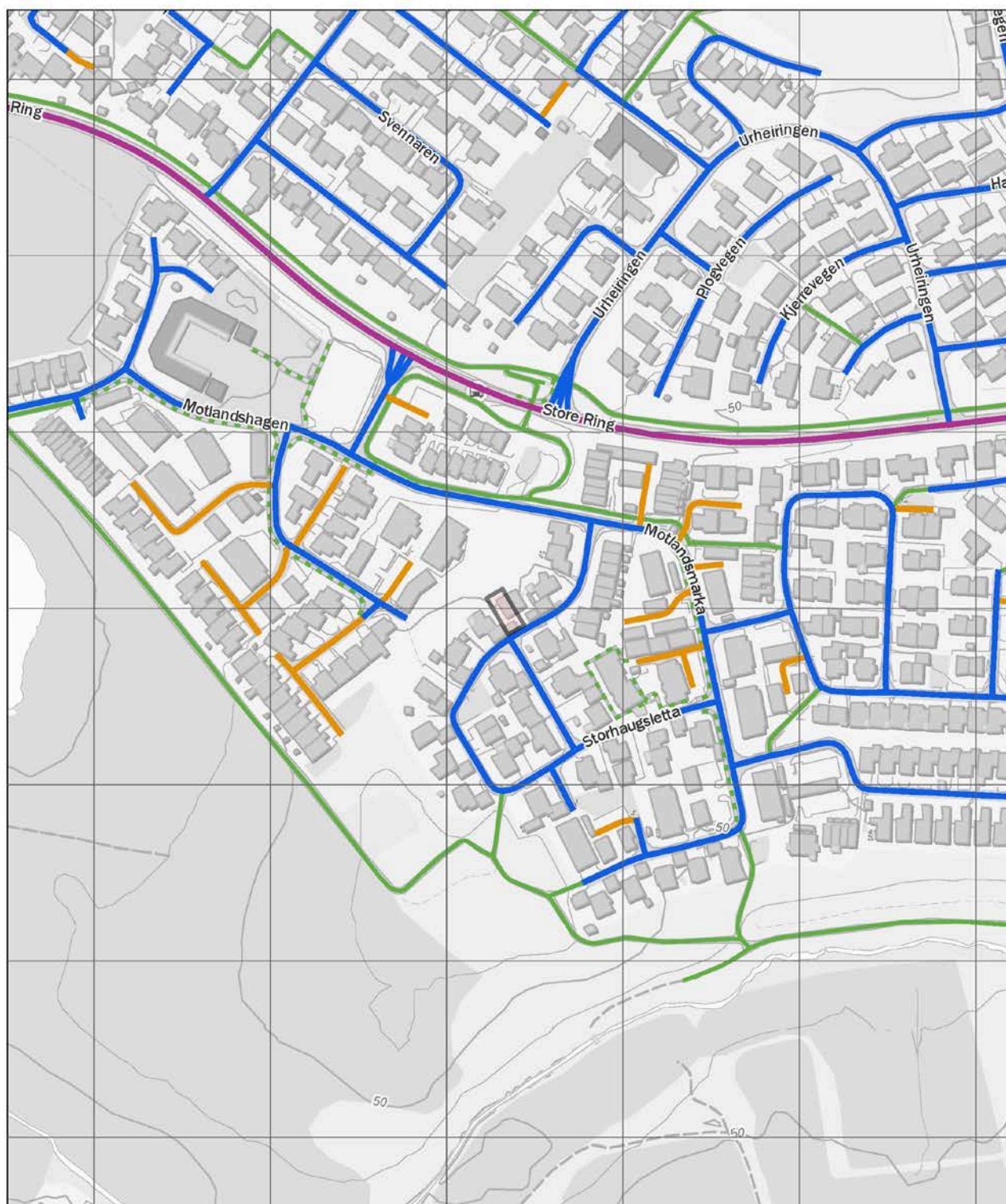
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



Hå kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1119 - Hå kommune	20	727	0	0	Storhaugsletta 5B, 4365 NÆRBØ

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)	246.48m ²
Frrområde - Nåværende	Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)	5.45m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	1119 1058A	Motlandsmarka (19.2.2004)	Frittliggende småhusbebyggelse	251.9m ²

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	PLANID	Plannavn
---	--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	PLANID	Plannavn
---	--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	PLANID	Plannavn
--	--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

06.05.2026 14:55:09

Side 1 av 2



Det tas forbehold om feil og mangler.



Plan 1058

Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for

MOTLANDSMARKA

Godkjent 19.02.2004

Mindre vesentlig reguleringsendring for tomtene 156-178 20.06.06.

Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon B. Delegert vedtak 25.11.2022

GENERELT

§ 1

Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen. Ved detaljplanleggingen av bebyggelsen skal det legges vekt på estetikken slik at bebyggelsen får en harmonisk utforming både enkeltvis og i forhold til nabobebyggelse. Skjemmende farger og materialbruk må unngås. Ved detaljplanleggingen skal det vektlegges at veger, felles uteoppholdsareal, tilkomst til eiendom og lekeplass er tilgjengelig for alle.

§ 2

Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplanum.

§ 3

Uteoppholdsareal må være minimum 25 m² pr. boligenhet. Arealet må være egnet til formålet.

BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERT BYGGEOMRÅDE, BOLIG OG FORRETNING

§ 4

På tomter kan det oppføres bygninger i inntil 3 etasjer. Parkering skal skje på egen grunn. Det tillates ikke direkte avkjørsel fra fylkesveg 159, Store Ring. Forretningsdelen skal ha sin kjøreadkomst fra veg A. Før utbygging skal det utarbeides detaljert tomteplan som viser parkering til forretning og boliger og tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal for boligene. Ved byggemelding skal det dokumenteres at forskriftenes krav til maksimal trafikkstøy ikke overskrides. Eventuelle tiltak som må til for å overholde disse kravene skal medtas i byggemeldingen og være utført senest ved innflytting. Forretningsdelen skal benyttes til dagligvarehandel / kioskdirift. Tomter tillates ikke bebygde med kun forretningsdel. Dersom den bygges ut med forretningsdel skal utbyggingen også omfatte minst 7 boliger. Boligene skal ha uteoppholdsareal som ligger avskjermet og med tilfredsstillende solforhold.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5

Tomtene kan bebygges med eneboliger og tomannsboliger. Forutsatt at det vises nødvendig parkeringsareal og uteoppholdsareal på egen tomt kan eneboligene også inneholde tilleggsleilighet. Bebygd areal BYA kan være inntil 40% som også inkluderer garasje.

Postadresse: Postboks 24 4368 VARHAUG	Kontoradresse: Rådhusgata 8 4360 VARHAUG	Internett: teknisk@ha.kommune.no www.ha.kommune.no	Telefon: 51793101	Telefaks: 51793006	Org.nr: 964 969 590
--	---	---	-----------------------------	------------------------------	-------------------------------

På tomtene 156-178 tillates oppført enebolig med grunnflate 12,7 x 6,7 m og garasje/bod med grunnflate inntil 8,0 x 4,56 m. Disse boligene skal ha saltak med møneretning i husets lengderetning og mønehøyde maksimalt 7,0 m over gjennomsnitt planert terreng. Garasjer tilknyttet disse boligene skal ha flatt tak.

§ 6

Boligbyggene kan være i 2 etasjer i tillegg til kjeller eller sokkeletasje hvor terrenget ligger til rette for det. Mønehøyde og gesimshøyde på boligene skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningslovens § 70, henholdsvis 9m og 8m. Bebyggelsen skal i prinsippet plasseres som vist på plankartet. Hver bolig skal ha privat uteoppholdsareal med orientering mot sør og/eller vest. Boligbyggene skal ha skråtak med takvinkel minst 10° eller mønetak med takvinkel minst 20°.

§ 7

For eneboliger skal det vises plass for dobbel garasje pluss en biloppstillingsplass. Dersom det skal bygges hus med tilleggsleilighet skal det vises en biloppstillingsplass for denne. For tomannsbolig er det tilstrekkelig at det vises plass for enkel garasje og en ekstra biloppstillingsplass.

Garasje skal ha en avstand på minst 1,0 m fra vegkant når den plasseres parallelt med veien. Frittliggende garasje skal ha skråtak med takvinkel inntil 30°. Garasje som plasseres vinkelrett på vegen skal ha avstand minst 5 m til vegkant. Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggeforskriftenes krav til brannsikring tilfredsstilles. Garasje kan være på inntil 50 m² bebygd areal (BYA).

§ 8

Støyvoll med høyde 2 m langs Store Ring skal være ferdig senest ved innflytting av boligene i tomterekken nærmest Store Ring. Dersom det blir nødvendig å støyskjærme boligrom i 2. etasje skal dette ivaretas med veggkonstruksjonen.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

§ 9

Boligbebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer. Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningsloven, henholdsvis 9m og 8m. I tillegg til de tre etasjene kan det bygges kjelleretasje for parkering. TU som følger av plankartet byttes ut med BYA. Bebygd areal BYA skal ikke overskride 50% av tomtens areal, inkl. garasje og biloppstillingsplasser.

10

Før utbygging av det enkelte delfelt skal det utarbeides detaljert utbyggingsplan som skal vise følgende:

- Antall leiligheter. Minimum og maksimum antall er angitt på plankartet.
- Bygningenes høyde og plassering
- Felles uteoppholdsareal på min. 100 m² med plassering som gjør det egnet til formålet.
- Hver bolig skal i tillegg ha privat uteoppholdsareal som kan være balkong/terrasse.
- Garasjer og parkering
- Lekeplasser
- Søppelhåndtering.

Parkering, lekeplass og innretning for søppelhåndtering skal være ferdig før boligene kan tas i bruk.

§ 11

Det skal vises parkeringsdekning på 1,5 plasser pr. bolig. En av disse skal vises som garasjeplass.

§ 12

Støyskjerm med høyde 2 m langs Ringvegen skal være ferdig senest ved innflytting av boligene i delfelt K-3.

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Postboks 24 4368 VARHAUG	Rådhusgata 8 4360 VARHAUG	teknisk@ha.kommune.no	51793101	51793006	964 969 590

§ 13

Innenfor delfeltene for konsentrert bebyggelse kan det oppføres trafokiosk.

FRIOMRÅDER

§ 14

Lekeklassene innenfor de enkelte delfeltene skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen. Øvrige friområder skal avrettes med matjord og isås.

REKKEFØLGEKRAV

§ 15

Fotgjengerundergangen under Store Ring skal være etablert før byggetiltak kan igangsettes. Fartshumper må anlegges samtidig med at vegen asfalteres.

§ 16

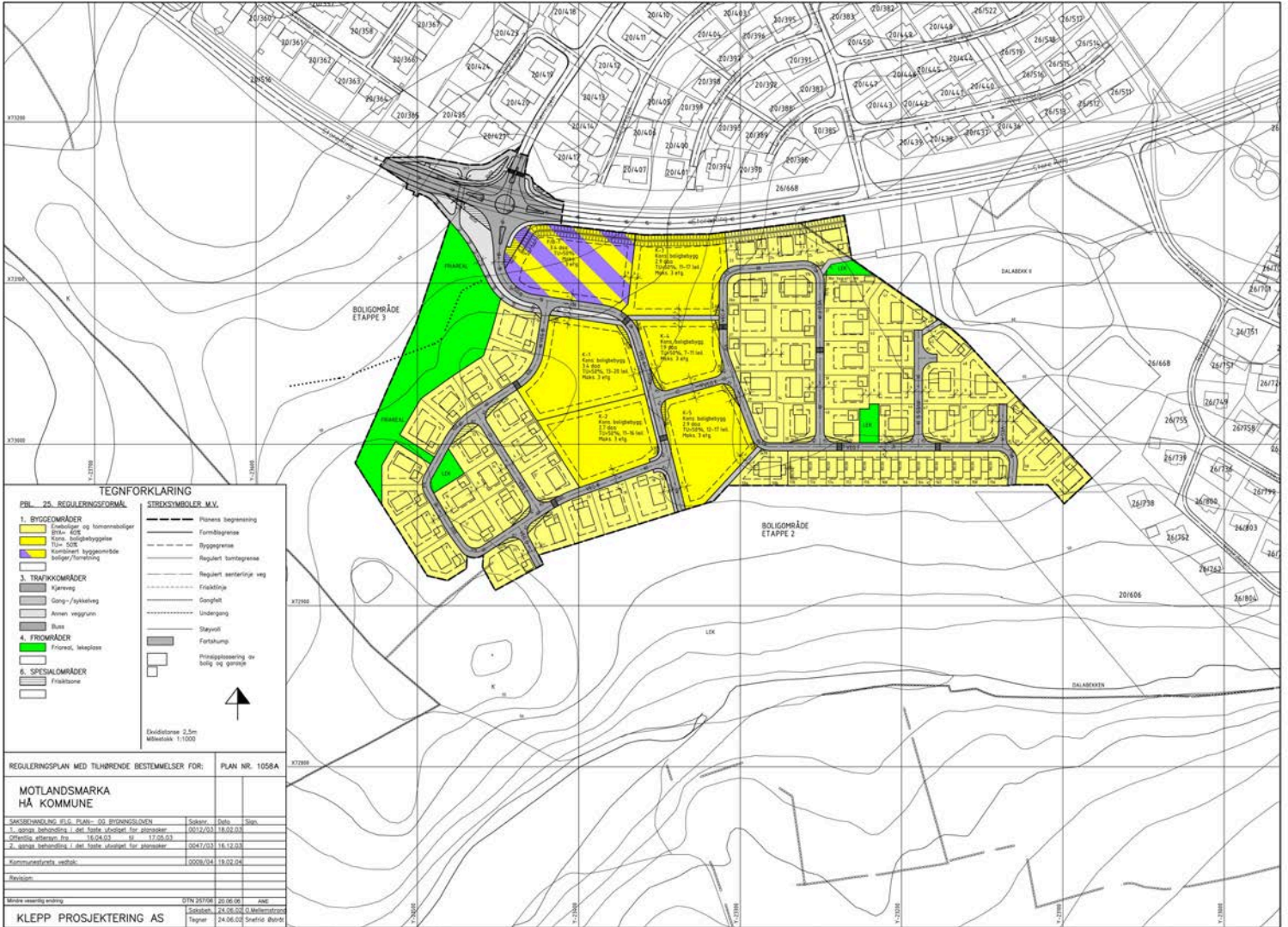
Det må inngås utbyggingsavtale med kommunen før opparbeidelse av feltet kan igangsettes.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 17

Det må medtas gjerde/autovern mellom rundkjøringen og fortau mot nord.

Postadresse: Postboks 24 4368 VARHAUG	Kontoradresse: Rådhusgata 8 4360 VARHAUG	Internett: teknisk@ha.kommune.no	Telefon: 51793101	Telefaks: 51793006	Org.nr: 964 969 590
--	---	--	-----------------------------	------------------------------	-------------------------------





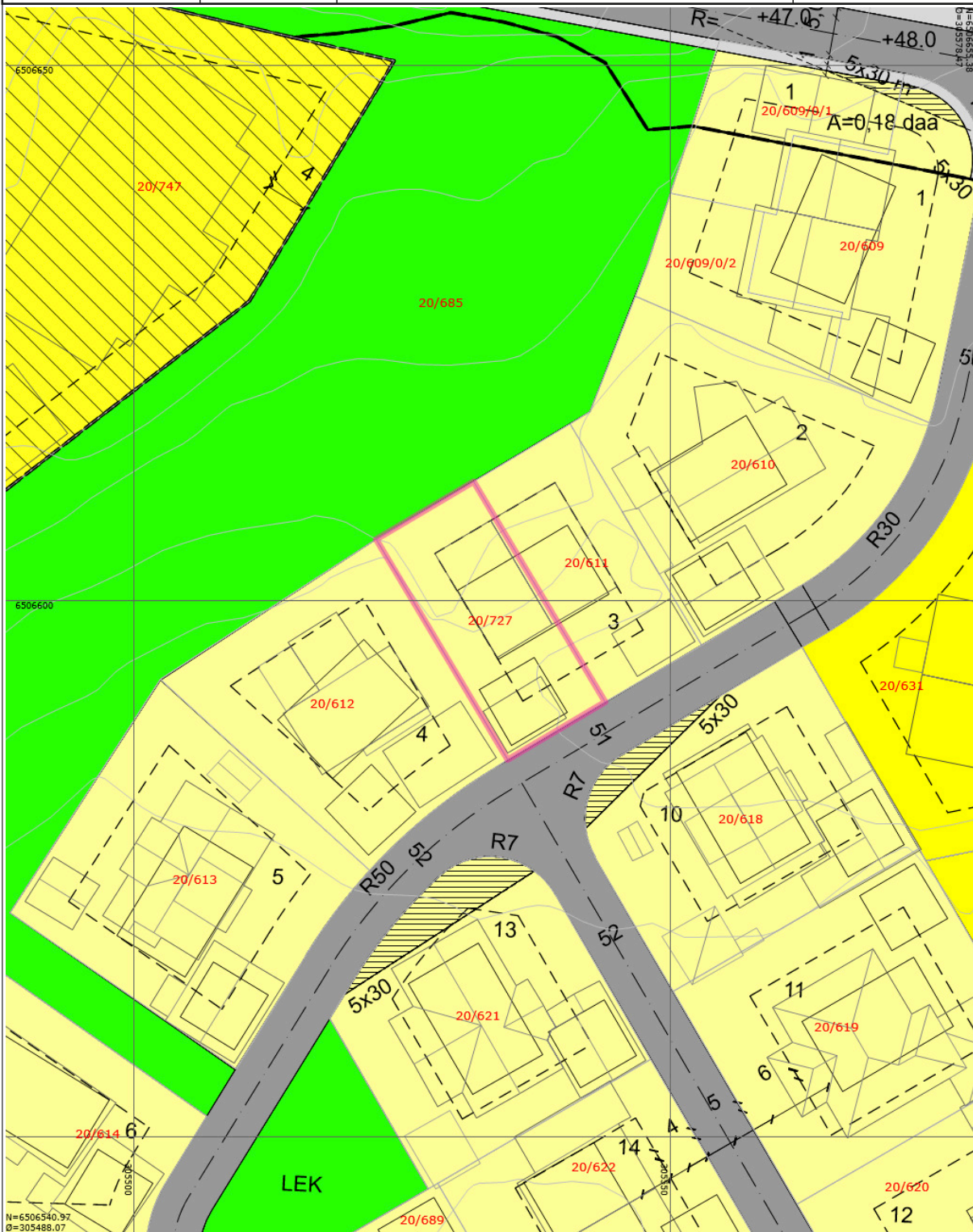
Hå kommune

Reguleringsplaner































Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 727	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storhaugsletta 5B 4365 NÆRBØ			
Annen info:	Motlandsmarka			























Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpGjennomføringGrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Måle- og avstandslinje	 Frisiktzone ved veg	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	 Anlegg for lek
 Krav om felles planlegging	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
 Aktuell eiendom		

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for båndleggingssoner	 Båndlegging etter lov om kulturminner
 Boligbebyggelse	 Veg	 Friområde
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		

Nabolagsprofil

Storhaugsletta 5B - Nabolaget Motland - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nærbø stasjon Linje L5	18 min 1.6 km
Nærbø stasjon Linje 57	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	41 min

Skoler

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	4 min 2.6 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 28 klasser	8 min 3.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	5 min 2.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 13.2 km

«Stille og rolig i endegate, men hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

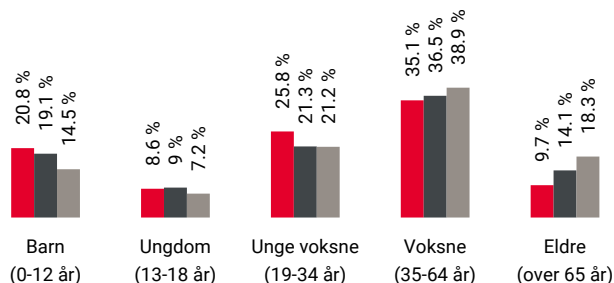
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Motland	1 578	643
Nærbø	7 533	3 047
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Motlandsmarka barnehage (1-5 år) 105 barn	4 min 0.4 km
Rosk toppen barnehage (1-5 år) 85 barn	11 min 0.9 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 47 barn	14 min 1.2 km


Dagligvare

Coop Extra Nærbø Post i butikk	19 min 1.8 km
Kiwi Nærbø	21 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Tog



 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 87/100


 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

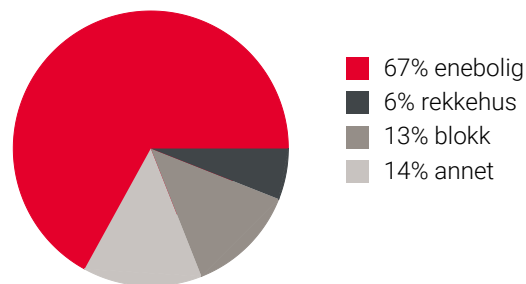
 Nærbø balløkke 7 min 
Ballspill 0.6 km

 Ballbinge v/Nærbø kirke 10 min 
Ballspill 0.8 km

 Gymmen 17 min 

 Jæren Sportssenter 20 min 

Boligmasse



«Stille og rolig nabolag med umiddelbar nærhet til barneskole. Kort vei til butikker, tog og buss. Velholdt.»

Sitat fra en lokalkjent

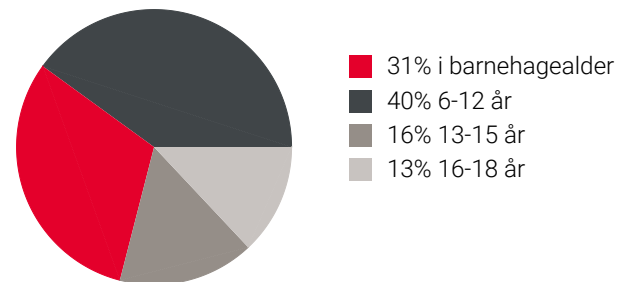


Varer/Tjenester

 AMFI Nærbø 18 min 

 Nærbø Apotek 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



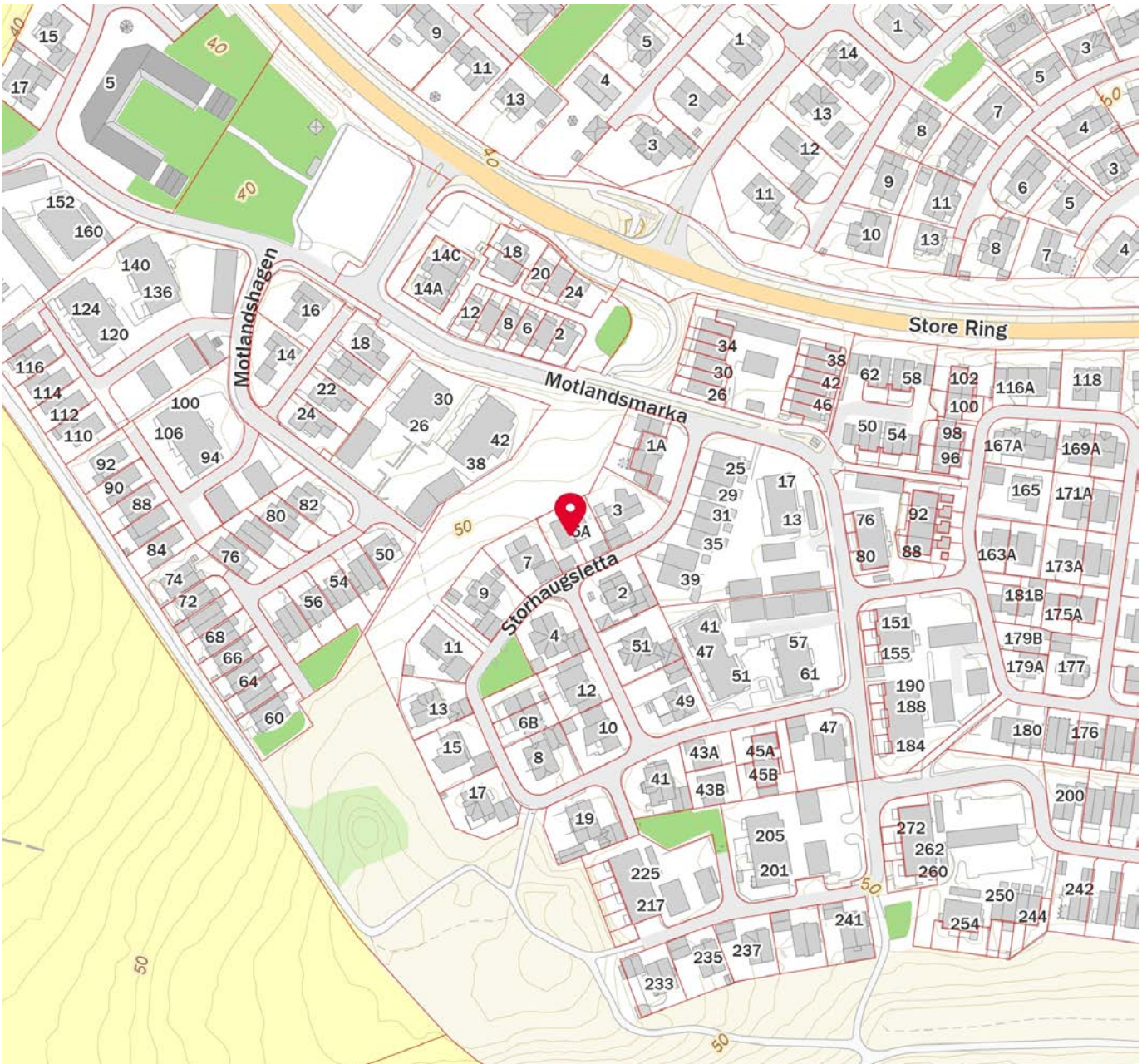
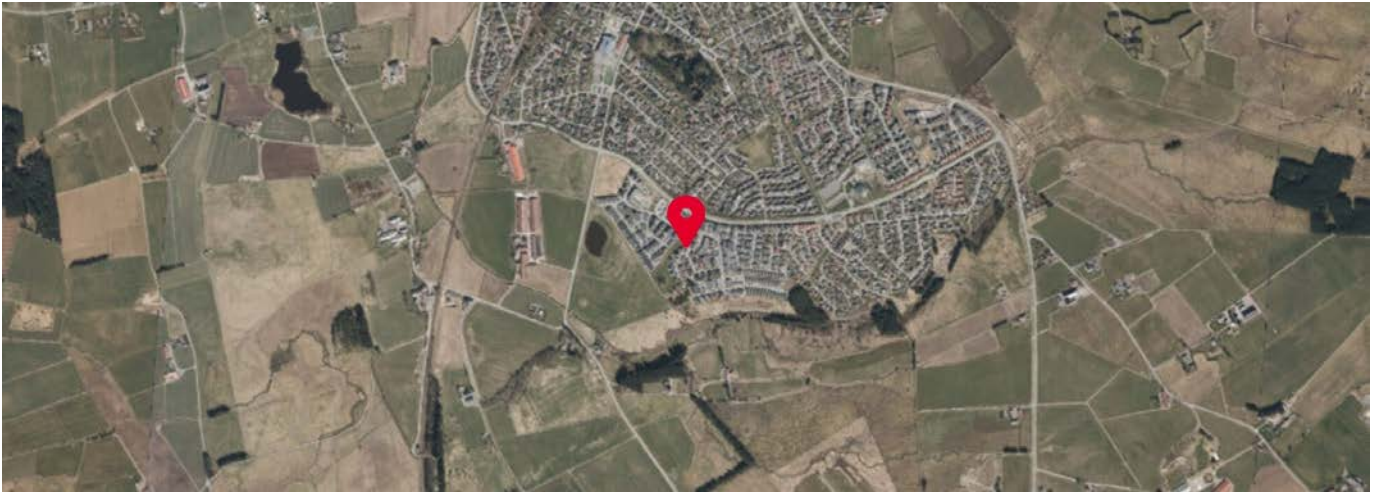
0%

43%

 Motland
 Nærbø
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storhaugsletta 5B
4365 NÆRBØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim**Oppdragsnummer:****Telefon:** 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre