



**aktiv.**

Auren 22A, 4363 BRUSAND

**Innholdsrik enebolig med  
hagestue, garasje, hage og  
terrasse!**



Eiendomsmeglerfullmektig

**Oscar Omland**

**Mobil** 981 02 088

**E-post** oscar.omland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jæren**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 100,-  
**Selger:** Eva Sunneva Eitland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 165/209 kvm  
**Tomtstr.:** 625 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 108, bnr. 105  
**Oppdragsnr.:** 1403250217

# Trivelig enebolig med 4 soverom, oppgradert kjøkken og barnevennlig beliggenhet.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Auren 22A for salg.

En trivelig enebolig med 4 soverom, oppgradert kjøkken og barnevennlig beliggenhet.

Kort fortalt:

- Garasje
- Terrasse
- Hagestue
- Hage
- 4 soverom
- Oppgradert kjøkken
- Varmepumpe
- Vedovn
- Oppgradert helfliset bad

Innhold:

- 1.etg: Entré, stue/kjøkken, bad, 4 soverom
- 1.etg: Bod, vaskerom og kjellerstue (ikke godkjent)

For mer informasjon bestill salgsoppgave og registrer deg som interessent på eiendommen.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 41  |
| Egenerklæring .....     | 64  |
| Energiattest .....      | 69  |
| Nabolagsprofil .....    | 100 |
| Budskjema .....         | 117 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 165 m<sup>2</sup>

BRA - e: 33 m<sup>2</sup>

BRA - b: 11 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 209 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Vaskerom, Bod, Kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup> Vindfang, Trapperom, Gang, 4 soverom,

Bad, Stue/kjøkken

BRA-e: 33 m<sup>2</sup> Garasje

BRA-b: 11 m<sup>2</sup> Hagestue

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

35 m<sup>2</sup>

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

Kommentar:

Kjeller: Rominndeling i kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger som foreligger i kommunalt arkiv. Kjellerstue er inntegnet som 2 separate disponible rom. Det er inntegnet matbod, gang og vaskerom hvor det i dag er et stort vaskerom. Det er og inntegnet en klesbod i det som i dag er ei stor bod. Takhøyde i kjeller er lavere enn 2m i vaskerom og bod samt lavere enn 2.10m i kjellerstue.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke vedr. lysforhold i rom for varig opphold.

1.etasje: Rominndeling i 1.etasje avviker noe fra godkjente tegninger som foreligger i kommunalt arkiv. Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken som i dag ikke er satt opp. Det er inntegnet et toalettrom som i dag er tatt inn som del av bad.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

625 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med gruslagt gardsrom og hage med plen på baksiden.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Brusand, et barnevennlig og rolig boligområde.

I nærområde har du dagligvarebutikken Coop Marked Brusand og togstasjonen som tar deg nordover til Bryne, Stavanger og sør til Egersund. Du finner fine 9-hulls golfbaner både på Oгна og Hellvik.

Med havet som nabo, er det rike muligheter for kajakk, dykking, svømming og bading. Noen av Jærens fineste strender, Oгна og Brusand, er også innen rekkevidde.

Oгна Scene i Grønefed Kulturtun er kjent for å være en allsidig og vågal arrangør, der du kan oppleve både konserter, quiz, foredrag, historiekvelder, ølsmaking, loppemarked m.m.

Med fiskekort i Oгнаelva, kan du fiske etter sjørørret og laks. Du kan også prøve fiskelykken i langs Den Vestlandske Hovedveg, med felles fiskekort. Ellers er det fritt frem å kaste sluken uti et egnet sted i sjøen - her finnes mye godt som kan havne på middagsbordet.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Torbjørn Madland

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

### Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp i plast.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler.

Takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Terrassgolv og balkonggolv i tre, med rekkverk i tre.

Utvendig betongtrapp til kjeller.

### Innvendig

Innvendige overflater med fliser, parkett, tepper og laminat på gulv.

Trepaneler og tapet på vegger.

Trepaneler og himlingsplater i tak.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom under terreng med fliser på gulv og sokkel samt trepaneler på vegger.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har stedbygd tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 22.05.2025 av Torbjørn Madland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## **Innhold**

Velkommen til Auren 22A

En innholdsrik enebolig som ble betydelig oppgradert i 2013. Med nytt kjøkken, nytt bad, nye rør i rør, nytt elektrisk, nye dører og vinduer og flislagt kjeller med varme i alle gulv.

Entré med plass til å henge fra seg yttertøy.

En stor stue med store vindu slipper inn masse naturlig lys. Fra stuen er det direkte tilgang til hagestuen, en naturlig forlengelse av stuen. I stuen har man både vedovn og varmepumpe. Den er L-formet og har god plass til flere sittegrupper og spisebord.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2013 og har integrerte hvitevarer fra 2022. Et stort og romslig kjøkken med masse skap- og skuffeplass. Et tidløst kjøkken fra Ikea med masse benkeplass.

Boligen er utstyrt med hele 4 soverom! Hovedsoverommet er av god størrelse og har direkte utgang til balkong. 2 Soverom med naturlig plass til garderobe. Det siste soverommet er større og L-formet med god plass til både garderobe og arbeidsbord.

Badet også fra 2013 og er utstyrt med vegghengt toalett, dusj-krok og vask i servant. Et helfliset bad i pene farger.

Kjelleretasjen ble oppgradert i 2013 med flis og varme i alle gulv. Etasjen inneholder en romslig kjellerstue (ikkje godkjent), walk-inn garderobe / bod og et praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

### **Standard**

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

Det er registrert totalt 23 stk. TG2 og 2 stk. TG3.

Forhold som har fått TG3:

-Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng bak garasje er belagt med stein og har fall inn mot bygningen.

Slik dette er nå ledes vann inn mot grunnmuren. Første meter ut fra grunnmur skal ha fall bort fra muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som

fuktskader og muggvekst.

Forhold som har fått TG2:

#### -Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### -Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

#### -Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert luftespalter ved takfot, og utlufting på loft er kun basert på ventiler i gavl-vegger. Ved for lite ventilering øker faren for kondens i sutak hvor varmt møter kaldt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

#### -Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og

karm.

Tegn til vær og aldringsslitasje i utvendige karmmer og glasslister. Dette er påregnelig normalt når vinduene har blitt noen år.

Vindu i kjellerstue gikk ikke opp på befaringsdagen.

Merker etter kondens i vinduskarm til vindu i soverom. Dette kan tyde for lite utskifting av inneluften.

Vindu i soverom er noe stritt å åpne/lukke sideveis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Vinduer som ikke gikk opp på befaringsdagen eller var strie å betjene, bør smøres opp slik at disse lett kan åpnes og lukkes til sin hensikt.

-Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er borret hull i terrassedør ut mot hagestue. Dette reduserer dørens u-verdi/isoleringsevne.

Inngangsdør har noe ujevnheter i nedre del, som kan tyde på noe fuktsvelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør mellom stue og hagestue bør skiftes.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

REkkverk på balkong er lavere enn minstekrav i dagens forskrifter.

Rekkverk på terrasser og balkonger skal være minst 1m fra ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak

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

-Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

-Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glipe i parkettskjøt i stue. Ved glipe i skjøt er denne mer mottakelig for

fukt ved vask og lignende, som kan føre til fuktsvelling i parkettskjøt.

Mangler terskellist mot dør i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres terskellist mot dør i soverom.

For å klare å lukke glipe i parkettskjøt i stue må en påregne å klikke opp og remontere parkett, eventuelt skifte ut parketten.

-Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekk i ildfast stein inni ovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må stein med riss skiftes.

-Innvendig > Kryp kjeller

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Gulv i kryp kjeller bør dekket med fuktsperre. Vurdering av avvik:

-Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er påvist andre avvik:

Innvendig trapp er for smal. Det er krav til minst 80cm fri bredde i innvendig trapp i boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp bør bygges om slik at denne er bred nok iht. minstemål i forskrifter.

-Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løst håndtak til dør mot soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndtak til dør bør festes tilstrekkelig.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert trepaneler på vegg i våtsone over utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtsoner for utslagsvask bør utføres med vanntett sjikt.

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv i vaskerom.

Det er ikke montert oppkant ved døråpninger og sideliggende rom er lavere enn vaskerom. Ved eventuell lekkasje eller vann over gulv vil vann kunne renne ut til omliggende rom hvor det ikke når sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det bør etableres fuktsikre oppkanter i døråpninger mot kjellerstue og bod.

-Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.

Sluk

-Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

-Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.

-Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

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

-Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noen mindre skader i overflatebehandling i nedre kant av fronter over komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Lyse.

### **Parkering**

Enkel garasje og på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Sparebank 1

### **Polisenummer**

00014041764

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Energikarakter**

F.

### **Energifarge**

Oransj.

### **Oppvarming**

Vedovn, varmepumpe og elektrisk.

### **Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 390 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 568

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter Termin 2 for 2024 kr 5 776,24 Termin 1 for 2025 kr 5 791,80

**Formuesverdi primær**

Kr 655 098

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 620 392

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

**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 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 108, bruksnummer 105 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:

1119/108/105:

30.10.1968 - Dokumentnr: 5230 - Bestemmelse om gjerde

07.05.2025 - Dokumentnr: 508354 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Org.nr: 834 001 942 Elektronisk innsendt

21.05.1968 - Dokumentnr: 2388 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet

fra: Knr:1119 Gnr:108 Bnr:1

29.01.2008 - Dokumentnr: 81258 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt brukstillatelse 20.11.1974. Og ferdigattest for Tilbygg bolig - Hagestue 12.05.2025.

Rominndeling i kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger som foreligger i kommunalt arkiv. Rom som i dag brukes som kjellerstue er inntegnet som 2 separate disponible rom iflg. godkjente tegninger fra kommunen. Bruksendring til boligformål (kjellerstue) er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.11.1974.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Brusand PlanId 1119 960B Stadfestet 7.juli 1981

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan 20.06.2024

Eiendommen ligger i et område med hensynssone «Ras, skred, flomfare» i gjeldende kommuneplan.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

86 100 (Omkostninger totalt)

102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 492 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 494 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 86 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: kr 1 950,- Interiørveiledning/styling, kr 3 700,- Kommunale opplysninger, kr 24 900,- Markedspakke, kr 6 900,- Oppgjørsvederlag, kr 1 250,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering, kr 19 900,- Tilretteleggingsgebyr, kr 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og kr 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.  
Totalt kr: 103 600

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Oscar Omland  
Eiendomsmeglerfullmektig  
oscar.omland@aktiv.no  
Tlf: 981 02 088

**Ansvarlig megler**

Andreas Rage  
Eiendomsmegler MNEF  
andreas.rage@aktiv.no  
Tlf: 934 94 115

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

30.05.2025

# Velkommen til Auren 22 A !

Presentert av Oscar Omland.

Innhold:

1.etg: Entré, stue/kjøkken, bad, 4 soverom

-1.etg: Bod, vaskerom og kjellerstue (ikke godkjent)



Stort gardsrom og garasje.



En velholdt og trivelig familiebolig.





Stor hage byr på lek og moro.



Familievennlig beliggenhet.



Solrik og vestvendt terrasse.



God plass til sittegruppe og grill!



Flott ny hagestue blir en naturlig forlengelse av stuen.



Romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy.



Stor stue med naturlig plass til flere sittegrupper og spisebord.



Utstyrt med både vedovn og varmpumpe.





Fra stuen kommer du videre til kjøkkenet.



Flott Ikea kjøkken satt inn i 2013.





Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Hovedsoverom med god plass til garderobe og direkte utgang til balkong.

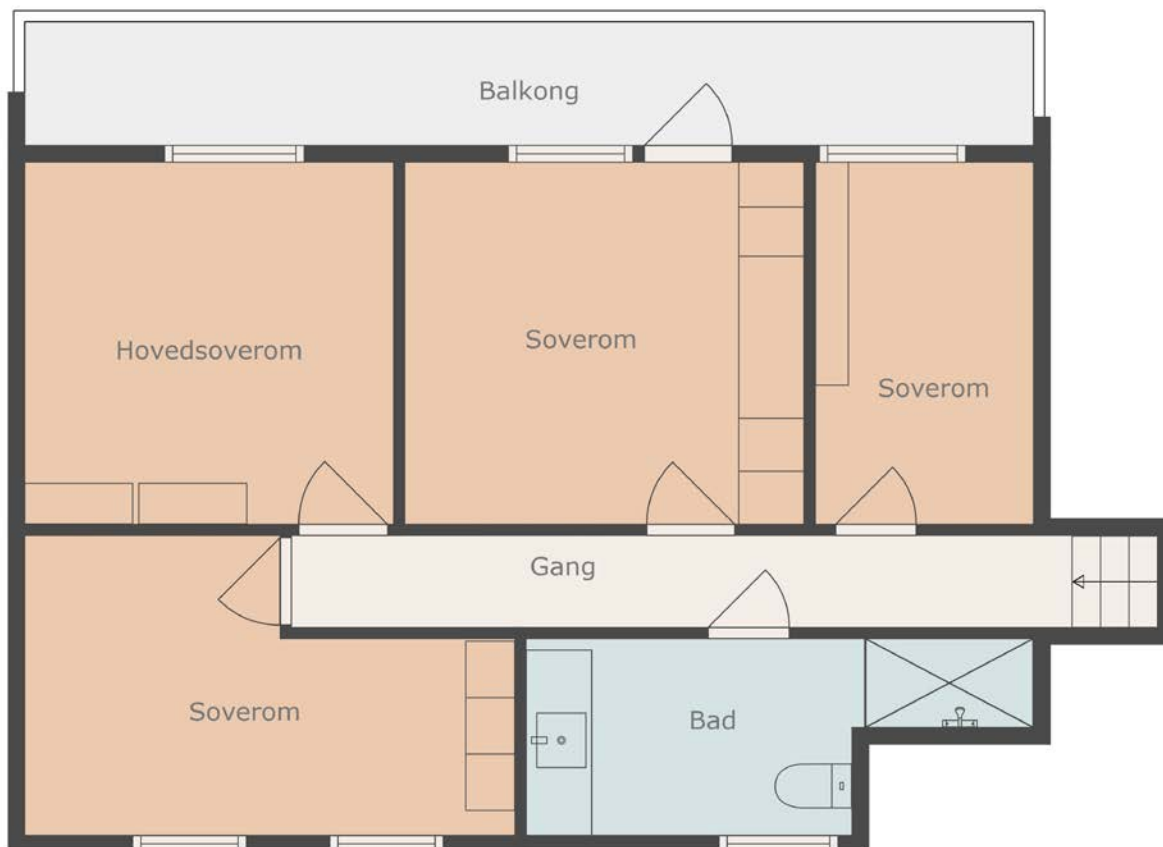


Soverom 2 er av god størrelse og har naturlig plass til garderobe.



Bad fra 2013 og utstyrt med  
vegghengt toalett, dusj-krok  
og vask i servant.  
Et helfliset bad i pene farger.





Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Kjeller oppgradert i 2013 med fliser og varme på alle gulv.



Walk-inn garderobe / bod.





Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Auren 22 A, 4363 BRUSAND

📖 HÅ kommune

# gnr. 108, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 11348-2029

Referansenummer: OU3080

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20252927



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland

Uavhengig Takstingeniør

tm@a-tax.no

414 50 862



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1969 som i sin konstruksjon er fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid. Større oppgraderinger utført i senere tid er blant annet ny kledning i 2002, nytt bad og kjøkken i 2012 samt nye overflater i kjeller i 2014. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerknings som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt i eiers egenerklæring eller i tidligere salgsoppgave.

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner og nedløp i plast.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler.  
Takkonstruksjon i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.  
Terrassgolv og balkonggolv i tre, med rekkverk i tre.  
Utvendig betongtrapp til kjeller.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser, parkett, teppe og laminat på golv.  
Trepaneler og tapet på vegger.  
Trepaneler og himlingsplater i tak.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Rom under terreng med fliser på golv og sokkel samt trepaneler på vegger.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har stedsbygd tretrapp.  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Vaskerom fra 2014 iht. tidligere salgsoppgave, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.  
Trepaneler på vegger og i tak.  
Gulvet er flislagt.  
Plastsluk i golv med synlig kant av membran under klemring.  
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Rommet har ikke tilrettelagt med ventilasjon.

### Bad

Bad oppgradert i 2012 ifølge tidligere salgsoppgave, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.  
Flislagte vegger og trepaneler i tak.  
Gulvet er flislagt.  
Plastsluk i golv med synlig kant av membran under klemring.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.  
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør).  
Avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Elektrisk anlegg av varierende alder.  
Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/vindavsetning iht. geologiske kart fra NGU.  
Drenering fra byggeåret.  
Bygningen er oppført med grunnmur i murte blokker.  
Eiendommen er beliggende i tilnærmet flatt terreng, med gruset gårdsrom samt terrasse, hage og steinlagt uteområde omliggende boligen.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Hå Kommune.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Kjeller: Rominndeling i kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger som foreligger i kommunalt arkiv. Kjellerstue er inntegnet som 2 separate disponible rom. Det er inntegnet matbod, gang og vaskerom hvor det i dag er et stort vaskerom. Det er og inntegnet en klesbod i det som i dag er ei stor bod.

1.etasje: Rominndeling i 1.etasje avviker noe fra godkjente tegninger som foreligger i kommunalt arkiv. Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken som i dag ikke er satt opp. Det er inntegnet et toalettrom som i dag er tatt inn som del av bad.  
Hagestue fremkommer ikke på plantegninger.

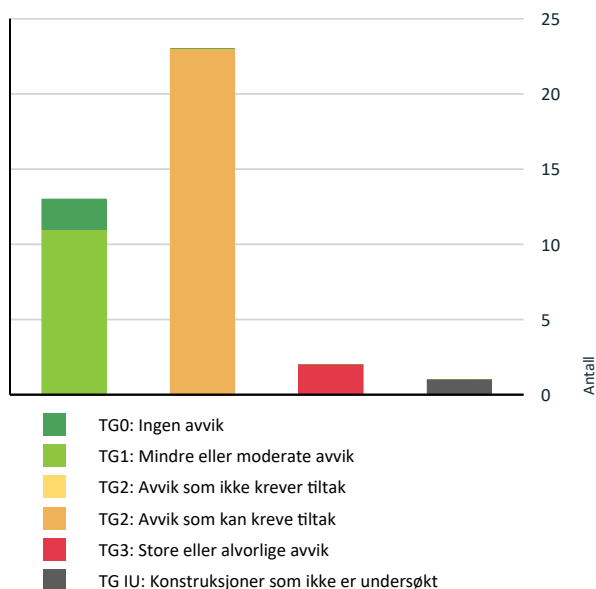
### Garasje

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

Det er inntegnet en dør i vegg på side av port, som i dag ikke er tilstede da det er montert bredere port enn først inntegnet.

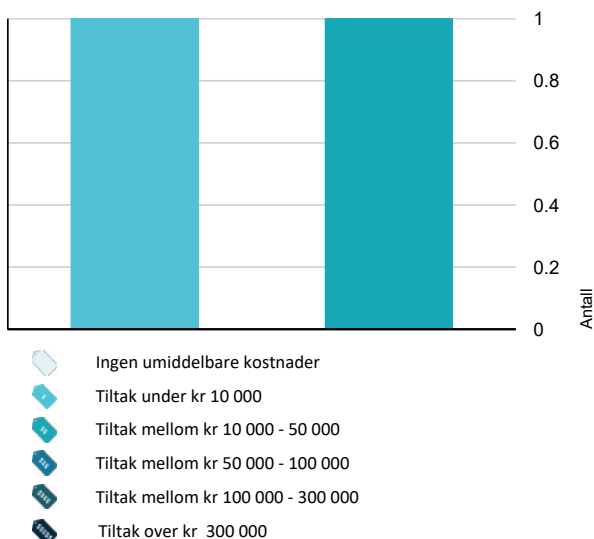
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

1969

### Kommentar

Byggeår er opplyst fra megler.

### Anvendelse

Helårsbolig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret, besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsl foregår vintertid.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende trepaneler.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra kryploft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert luftespalter ved takfot, og utlufting på loft er kun basert på ventiler i gavl-vegger. Ved for lite ventilering øker faren for kondens i sutak hvor varmt møter kaldt.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Det er ikke etablert luftespalter ved takfot.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Tegn til vær og aldringsslitasje i utvendige karmen og glasslister. Dette er påregnelig normalt når vinduene har blitt noen år.

Vindu i kjellerstue gikk ikke opp på befaringsdagen.

Merker etter kondens i vinduskarm til vindu i soverom. Dette kan tyde for lite utskifting av inneluften.

Vindu i soverom er noe stritt å åpne/lukke sideveis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Vinduer som ikke gikk opp på befaringsdagen eller var stritt å betjene, bør smøres opp slik at disse lett kan åpnes og lukkes til sin hensikt.



Vindu i kjellerstue gikk ikke opp på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



Merker etter kondens i vinduskarm.

## TG 2 Dører

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

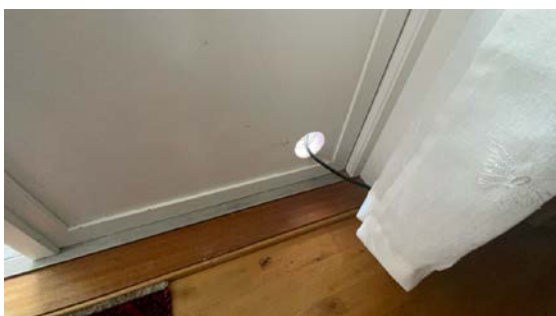
- Det er påvist andre avvik:

Det er boret hull i terrassedør ut mot hagestue. Dette reduserer dørens u-verdi/isoleringsevne. Inngangsdør har noe ujevnheter i nedre del, som kan tyde på noe fuktsvelling i overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør mellom stue og hagestue bør skiftes.



Det er boret hull i dør mellom stue og hagestue.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassgulv og balkonggulv i tre, med rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. REkkverk på balkong er lavere enn minstekrav i dagens forskrifter. Rekkverk på terrasser og balkonger skal være minst 1m fra ferdig gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Rekkverk rundt kjellertrapp er for lavt iht. krav i forskrifter.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater med fliser, parkett, teppe og laminat på gulv. Trepaneler og tapet på vegger. Trepaneler og himlingsplater i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glipe i parkettskjøt i stue. Ved glipe i skjøt er denne mer mottakelig for fukt ved vask og lignende, som kan føre til fuktsvelling i parkettskjøt. Mangler terskellist mot dør i soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres terskellist mot dør i soverom.

For å klare å lukke glipe i parkettskjøt i stue må en påregne å klikke opp og remontere parkett, eventuelt skifte ut parketten.



Det er påvist en glipe i parkettskjøt i stue.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekk i ildfast stein inni ovn.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må stein med riss skiftes.



Riss/sprekk i ildfast stein inni ovn.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng med fliser på gulv og sokkel samt trepaneler på vegger.

Hulltaking er foretatt i trepaneler mot grunnmur, uten at det er avdekket unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i kjellerstue.

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Gulv i krypkjeller bør dekkes med fuktsperre.



Krypkjeller. Det er ikke synlige ventilert i ringmur.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har stedbygd tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er påvist andre avvik:

Innvendig trapp er for smal. Det er krav til minst 80cm fri bredde i innvendig trapp i boenheten.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp bør bygges om slik at denne er bred nok iht. minstemål i forskrifter.



Innvendig trapp er for smal iht. krav til fri bredde i forskrifter.

# Tilstandsrapport



Det er mer enn 10cm åpninger mellom opptrinn i trapp

## TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

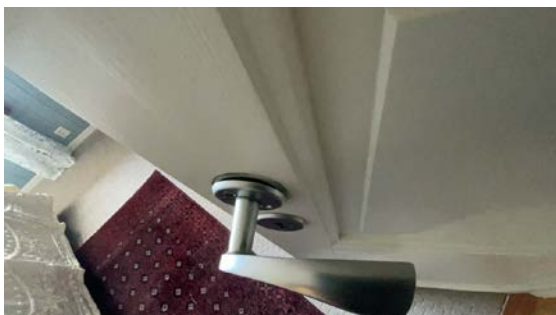
- Det er påvist andre avvik:

Løst håndtak til dør mot soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndtak til dør bør festes tilstrekkelig.



Håndtak til dør er noe løst.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra 2014 iht. tidligere salgsoppgave, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

### KJELLER > VASKEROM

## TO 2 Overflater vegger og himling

Trepaneler på vegger og i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert trepaneler på vegg i våtsoner over utslagsvask.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtsoner for utslagsvask bør utføres med vanntett sjikt.



Trepaneler i våtsoner for utslagsvask.

### KJELLER > VASKEROM

## TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

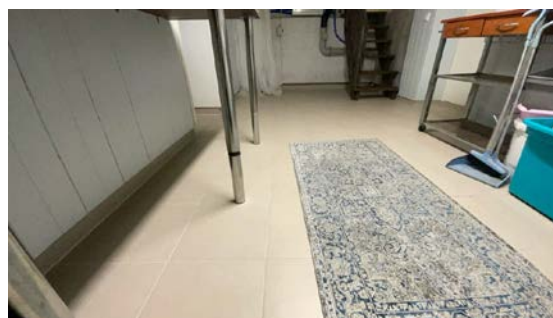
Det er registrert "bom"/manglende limdekning under enkelte fliser på gulv i vaskerom.

Det er ikke montert oppkant ved døråpninger og sideliggende rom er lavere enn vaskerom. Ved eventuell lekkasje eller vann over gulv vil vann kunne renne ut til omliggende rom hvor det ikke når sluk i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det bør etableres fuktsikre oppkanter i døråpninger mot kjellerstue og bod.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

# Tilstandsrapport



Det er ikke montert oppkant ved døråpninger og sideliggende rom er lavere enn vaskerom. Ved eventuell lekkasje eller vann over gulv vil vann kunne renne ut til omliggende rom hvor det ikke når sluk i gulvet.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.



Sluk i gulv, med såvidt synlig kant av membran under klemring.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

Rommet har ikke tilrettelagt med ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke etablert ventilasjon fra vaskerom.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. rommet har omliggende murvegger.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad oppgradert i 2012 ifølge tidligere salgsoppgave, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og trepaneler i tak.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisje.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

# Tilstandsrapport



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om det lar seg gjøre.



Sluk i gulv, med synlig kant av membran under klemring.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

#### Konsekvens/tiltak

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



Det er ikke etablert spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sistene.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i egg fra tilstøtende trapperom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende trapperom.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noen mindre skader i overflatebehandling i nedre kant av fronter over komfyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### ! TG 2 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.*

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

Elektrisk anlegg av varierende alder.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1969**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det elektriske anlegget er ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert over tid, med ny hovedkabel installert i 2014 samt sikringsskap oppgradert i 2012. Samsvarserklæring er ikke lokalisert eller fremvist.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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?  
**Ja Med grunnlag i alder samt manglende samsvarserklæringer anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.**

### ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og håndholdt slukkingsapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/vindavsetning iht. geologiske kart fra NGU.

### 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Det er ikke synlig grunnmursplast over terreng.

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med grunnmur i murte blokker.

### 1 TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i tilnærmet flatt terreng, med gruset gårdsrom samt terrasse, hage og steinlagt uteområde omliggende boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng bak garasje er belagt med stein og har fall inn mot bygningen. Slik dette er nå ledes vann inn mot grunnmuren. Første meter ut fra grunnmur skal ha fall bort fra muren.

#### Konsekvens/tiltak

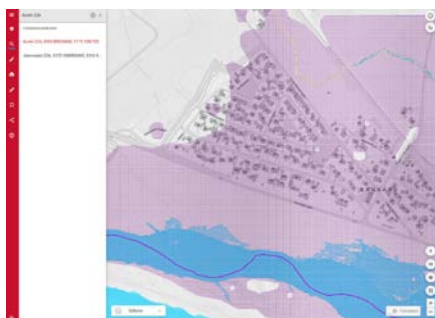
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng har fall inn mot grunnmur.

# Tilstandsrapport



Eiendommen er beliggende i et aktsomhetsområde for flom iht temakart fra NVE.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Hå Kommune.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Parkering/oppbevaring.

**Byggeår**

1999

**Kommentar**

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

**Standard**

Enkel standard som fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt iht. alder.

**Beskrivelse**

Garasje oppført med ringmur og stedstøpt gulv.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Saltak i tre, tekket med betongtakstein.  
Leddport i stål med elektrisk portåpner.

Det er ifølge eier oppstått noe rust i overflater på garasjeport. Dette er overmalt i senere tid.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

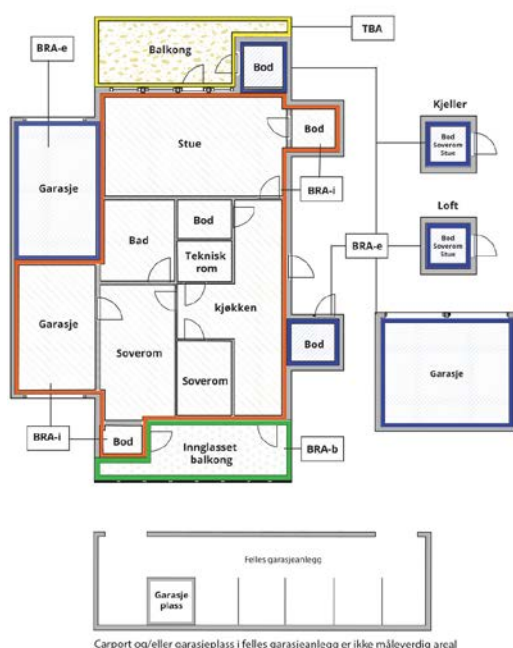
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 51                            |                             |                            | 51  |                                 |
| 1. etasje      | 114                           |                             | 11                         | 125 | 35                              |
| <b>SUM</b>     | <b>165</b>                    |                             | <b>11</b>                  |     | <b>35</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>176</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Vaskerom, Bod, Kjellerstue                              |                             |                            |
| 1. etasje | Vindfang, Trapperom, Gang, 4 soverom, Bad, Stue/kjøkken |                             | Hagestue                   |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller: Rominndeling i kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger som foreligger i kommunalt arkiv. Kjellerstue er inntegnet som 2 separate disponible rom. Det er inntegnet matbod, gang og vaskerom hvor det i dag er et stort vaskerom. Det er og inntegnet en klesbod i det som i dag er ei stor bod.

1.etasje: Rominndeling i 1.etasje avviker noe fra godkjente tegninger som foreligger i kommunalt arkiv. Det er inntegnet en vegg mellom stue og kjøkken som i dag ikke er satt opp. Det er inntegnet et toalettrom som i dag er tatt inn som del av bad. Hagestue fremkommer ikke på plantegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takhøyde i kjeller er lavere enn 2m i vaskerom og bod samt lavere enn 2.10m i kjellerstue. Kjellerstue tilfredsstiller ikke vedr. lysforhold i rom for varig opphold.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 33                          |                            | 33  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>33</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>33</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er inntegnet en dør i vegg på side av port, som i dag ikke er tilstede da det er montert bredere port enn først inntegnet.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 151        | 14         |
| Garasje  | 0          | 33         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 22.5.2025 | Torbjørn Madland    | Takstingeniør |
|           | Eva Sunneva Eitland | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 1119 HÅ              | 108  | 105  |      | 0    | 625 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                    |                            |            |
| Auren 22 A           |      |      |      |      |                    |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                    |                            |            |
| Eitland Eva Sunneva  |      |      |      |      |                    |                            |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Brusand i Hå Kommune.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**  
1 500 000

**År**  
2025

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 20.05.2025 | Oversendt fra megler.                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        | 29.05.2025 | Bilder fra tidligere salg på nett.                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiers opplysninger      | 22.05.2025 | Opplysninger gitt ved befaring.                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 20.05.2025 | Oversendt fra megler.                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     | 20.05.2025 | Oversendt fra megler.                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Meglers opplysninger    | 14.05.2025 | Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer       | 14.05.2025 | Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 20.05.2025 | Oversendt fra megler.                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere salgsannonse  | 29.05.2025 | Hentet fra eiendomsverdi på nett.                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| NVE.no                  | 29.05.2025 | Temakart flomfare på nett.                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| NGU.no                  | 29.05.2025 | Geologiske kart for radon og løsmasser på nett.   | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU3080>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Aktiv EM Jæren |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 1403250217     |  |

|                     |
|---------------------|
| Selger 1 navn       |
| Eva Sunneva Eitland |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Auren 22A   |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| BRUSAND  | 4363   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250217

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I sluk i kjeller ved unormal vannhøyde. Kjelleren ble pusset opp av tidligere eiere og det er blitt tatt hensyn til at dette kan skje. Har kun skjedd 1 gang i løpet av årene jeg har bodd her.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hans Djuve- svigersønn. Faglært tømmermann

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinterhage på terrassen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hå kommune

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

Document reference: 1403250217

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250217

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Eva S Eitland  | a321f58fc98f58d5fa84b10<br>2da87ff32bc2e7326 | 20.05.2025<br>13:35:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

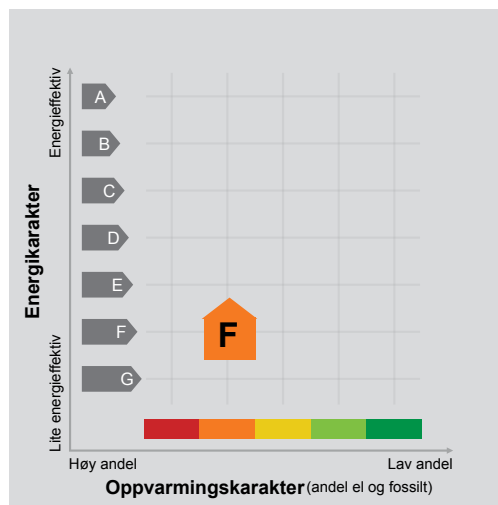
Document reference: 1403250217

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Auren 22A                |
| Postnummer        | 4363                     |
| Sted              | BRUSAND                  |
| Kommunenavn       | Hå                       |
| Gårdsnummer       | 108                      |
| Bruksnummer       | 105                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 171562740                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-128450 |
| Dato              | 30.05.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

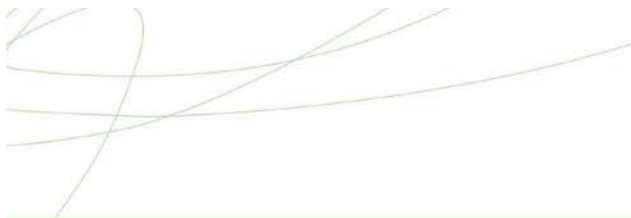
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**

**- Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

**- Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1969  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 165  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak utendørs****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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 18: 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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



NUMBER TWENTY LAST 45

Escalator av:

skriv av 4/9-24

JUN 1974

503.1

|                  |           |             |       |       |       |
|------------------|-----------|-------------|-------|-------|-------|
| ETNE BOLIG TILH. | Målestokk | Tegn. 94/14 | 1:100 | 1:100 | 1:100 |
| ODD OMLAND       |           | Tegn. 94/14 | 1:100 | 1:100 | 1:100 |
| NDP BRUSAND      |           | Tegn. 94/14 | 1:100 | 1:100 | 1:100 |
| ETNE BOLIG TILH. |           | Tegn. 94/14 | 1:100 | 1:100 | 1:100 |

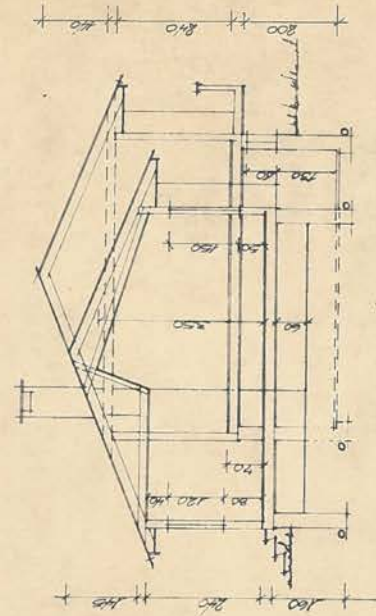
HÅ KONTO  
19 JULI 1974  
5031

Godkient av  
HÅ BYGNINGSRÅD

sak nr. 182/74

skriv av 4/4-74

Mark. L. L. L.

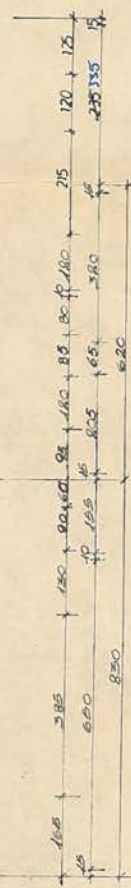
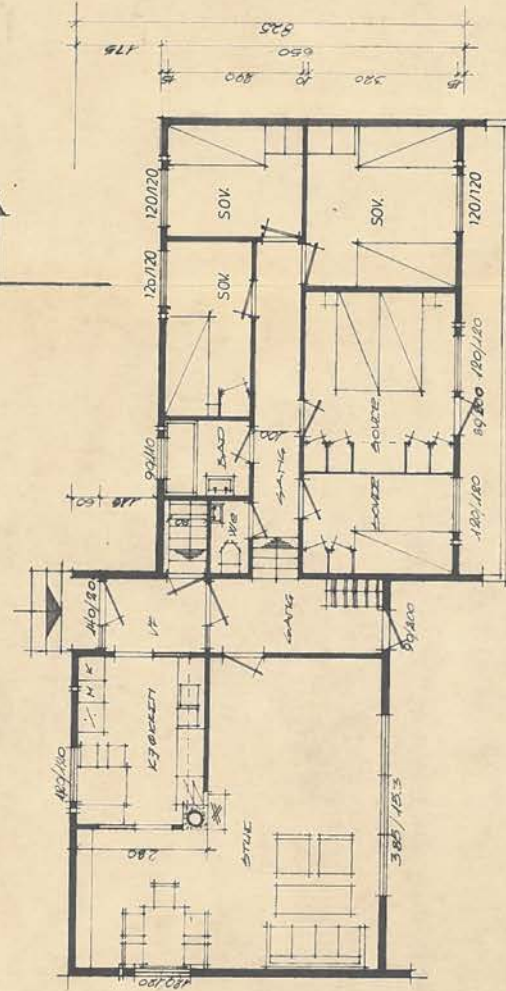


SNITT

FLATTO LIEAREAL 85 M<sup>2</sup>



PLAN AV



PLAN AV

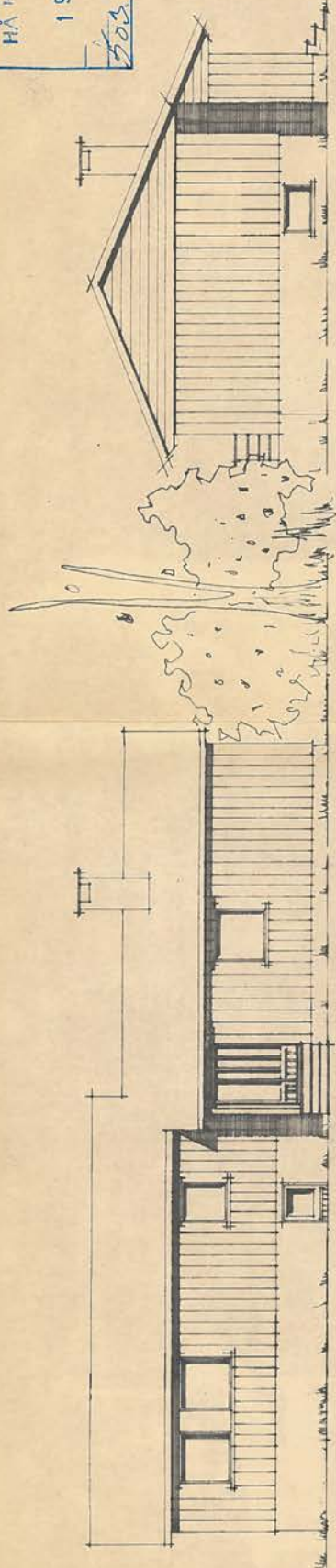
LEIEAREAL:  
590 x 620 = 3558 m<sup>2</sup>  
830 x 645 = 5354 m<sup>2</sup>  
9012 m<sup>2</sup>  
180 x 275 = 4950 m<sup>2</sup>  
8517 m<sup>2</sup>  
PÅBYGG 335,620 - 2077 m<sup>2</sup>

LIEBOLLS TILH.  
ODD OMLAND  
ADE BRUSAND  
BYGGEKOMPHÅ

NR 10963

Erstattet av:

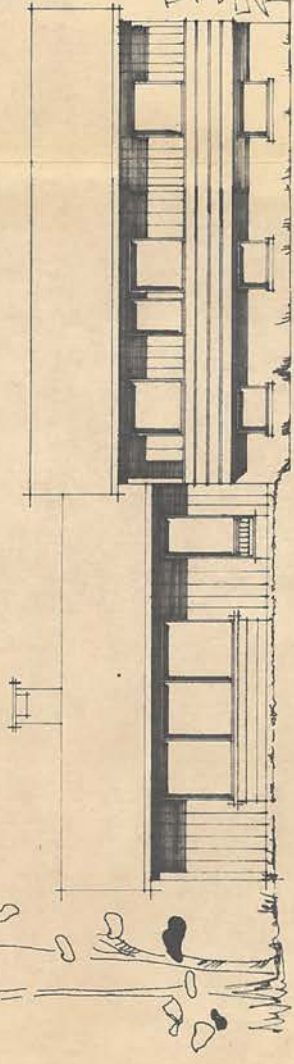
HÅ KOSMINE  
19 JULI 1974  
5031



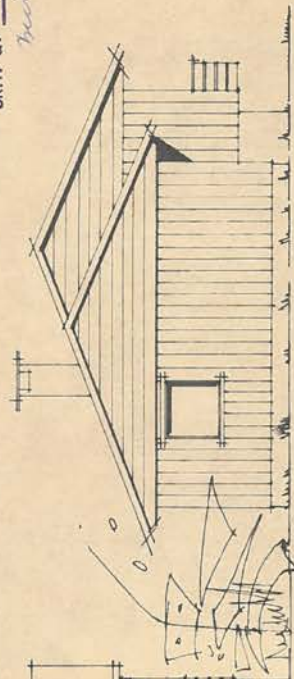
FASADE MOT TØED

Godkjent av  
HÅ BYGNINGSRÅD

sak nr. 102/24  
v/ skriv av 4/6 74  
Hector Stenballe

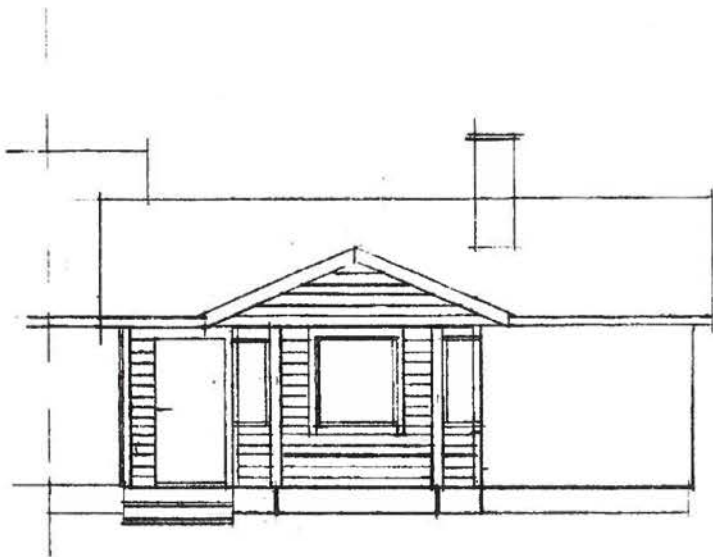


FASADE MOT ØVD

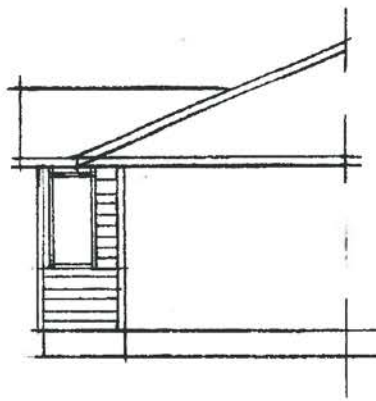


FASADE MOT VEST

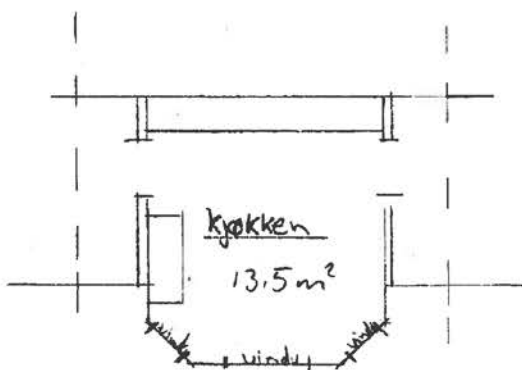
|                                                           |                                  |                    |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| LIMBOLIG TILH.<br>ODD OMLAND<br>NØRE NÆRBØ<br>ØKSTEDEN HÅ | Målestokk                        | Tegn. 8/5 68       |
|                                                           | 1:100                            | Tegnet 8/5 68      |
|                                                           |                                  | Kfr. for 14. 68 64 |
| NØRE TELLAST AS                                           | Erstatning for: Løse, Min. 74 64 |                    |
|                                                           | NR 1096A                         |                    |
| Erstattet av:                                             |                                  |                    |



FASADE NOR



FASADE VEST



Snitt: Kjøkken

| HÅ KOMMUNE |             |            |  |
|------------|-------------|------------|--|
| Sak        | Lspennr.    |            |  |
| Saksbehl.  | 03 MAI 2002 | U. off. g. |  |
| Arkivkode  | Avskr.      |            |  |

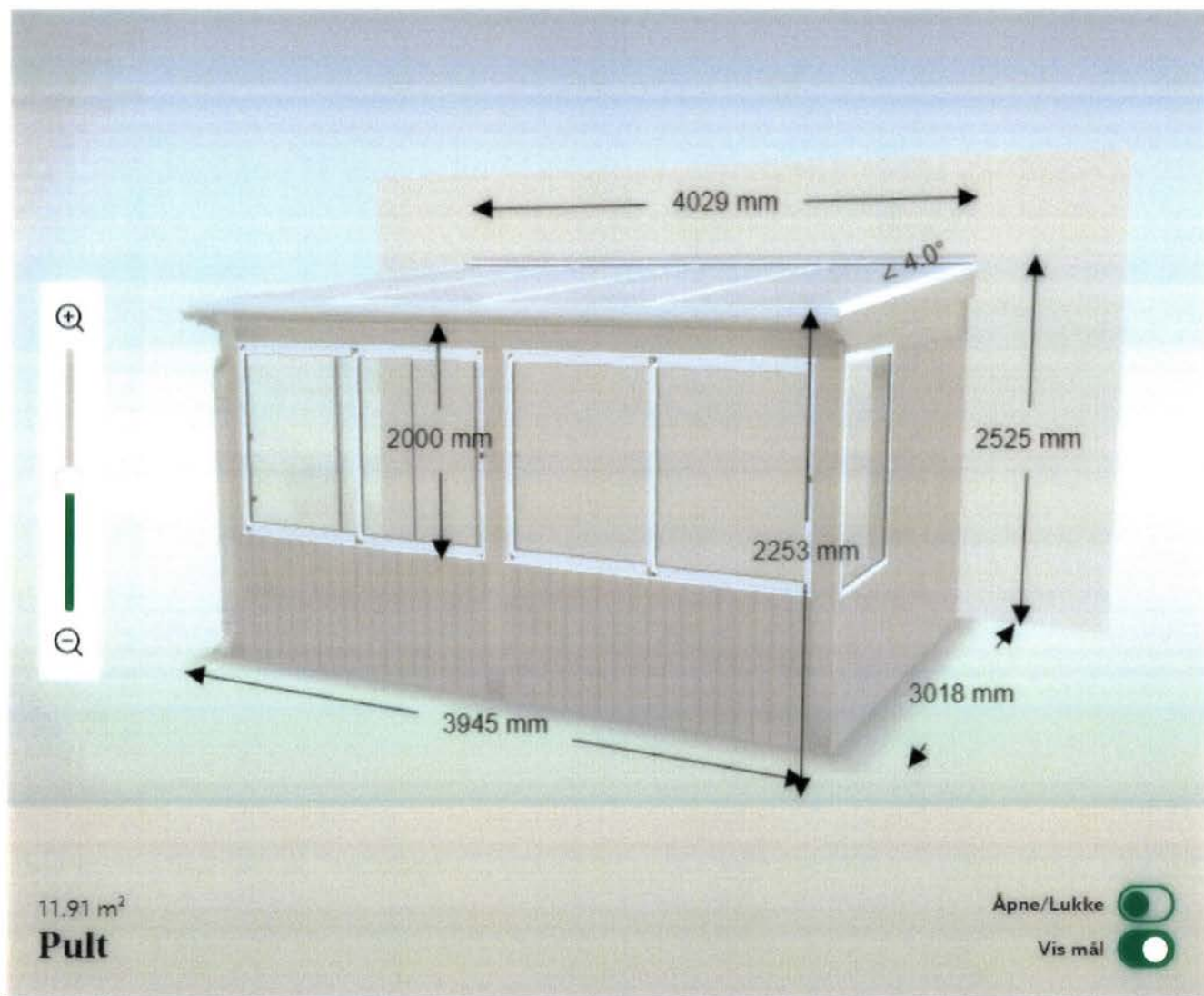
|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Byggesak          |           |
| Påbygg: Kjøkken   |           |
| Byggherre         |           |
| Odd Sigrav Omland |           |
| Auren 22          |           |
| 4363 Brusand      |           |
| Regnet            | målestokk |
| O. innang         | 1.100     |
| Dato              |           |
| 12/4-02           |           |

~~HÅ KOMMUNE~~ 4363 CH FRA VEGG  
SARA 45°





Pilen viser tengt plassering.





11.91 m<sup>2</sup>  
**Pult**

Åpne/Lukke ☒  
Vis mål ☒

Eva Sunneva Eitland  
Auren 22 A

4363 BRUSAND

Deres ref.

Vår ref.  
21/22558

Arkivkode  
L42

Vedtaksdato  
19.07.2021

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| Saksnummer | Utvalg                                              |
| 447/21     | Delegasjonssaker utval for tekniske saker og næring |

## TILLATELSE TIL TILTAK etter plan- og bygningsloven

|                                                                   |                |                |                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Adresse<br>Auren 22A                                              | Gårdsnr<br>108 | Bruksnr<br>105 | Festenr.                                                                  | Seksjonsnr. |
| Tiltakshaver<br>Eva Sunneva Eitland<br>Auren 22 A<br>4363 BRUSAND |                |                |                                                                           |             |
|                                                                   |                |                |                                                                           |             |
| Tiltakets/byggets art<br>Tilbygg bolig - Hagestue                 |                |                | Tiltakets størrelse<br>BRA: 10 m <sup>2</sup><br>BYA: 11,9 m <sup>2</sup> |             |
| Tillatelsen omfatter<br>Hele tiltaket                             |                |                |                                                                           |             |

### Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-4 og 21-4 godkjennes søknad om tilbygg til bolig - hagestue på eiendom med gnr. 108 bnr. 105.

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

### Vurdering:

Hå kommune har mottatt søknad om til bygg til bolig – hagestue på eiendom med gnr. 108 bnr. 105.

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan 960 – Brusand.

Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ingen nabomerknader.

Reguleringsplanen §1 sier at hvor bebyggelsen er inntegnet skal denne i hovedtrekkene oppføres som vist på planen. Det er derfor søkt om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad. Tilbygget har ett BYA på 11,9 m<sup>2</sup>, og er plassert 4,3 meter fra nabogrense. Det er vurdert at

fordelene er større enn ulempene for å gi dispensasjon og hensynet med planen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

**Merknader:**

1. Tiltakshaver skal søke om ferdigattest straks tiltaket er utført.  
Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iht. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 jf. § 32-8 b.
2. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.  
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. pbl § 21-9.
3. Det er tiltakshaver sitt ansvar å påse at byggverket blir bygget i tråd med avgjørelser etter plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.

Med hilsen  
Hå kommune

Kenneth Hagen  
forvaltningssjef

Elise Løland  
byggesaksbehandler

**Kopi til:**

Eva S. Leitland og Hans P. Sætrevik Auren 22 A

4363 BRUSAND

**Vedlegg:**

Kart  
Tegninger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.*

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



## Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008  
§ 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/20647

### Tiltakshaver:

Eva Sunneva Eitland  
Auren 22 A  
4363 BRUSAND

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

|           |          |          |          |             |
|-----------|----------|----------|----------|-------------|
| Adresse:  | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Auren 22A | 108      | 105      |          |             |

### Tiltakets/byggets art

Tilbygg bolig - Hagestue

|             |         |
|-------------|---------|
| Vedtaksdato | Saksnr. |
| 30.05.2025  | 362/25  |

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Dato for søknad om ferdigattest: | 12.05.2025 |
|----------------------------------|------------|

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.  
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).  
Ildsteder skal meldes til feiervesenet snarest etter de er installert.

### Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.  
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen.

Tiltaket er i samsvar med vedtak av 19.07.2021 med saksnr. DTN 447/21, og kan tas i bruk.

|         |            |
|---------|------------|
| Sted    | Dato       |
| Varhaug | 30.05.2025 |

|                                        |                                   |
|----------------------------------------|-----------------------------------|
| Jan Gunnar Matningsdal<br>kommunalsjef | Kenneth Hagen<br>forvaltningssjef |
|----------------------------------------|-----------------------------------|

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.*

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



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN FOR BRUSAND

Stadfestet 7.juli 1981

Mindre reguleringsendring godkjent av utval for tekniske saker og næring, 13.12.2011, sak 206/11  
Mindre reguleringsendring godkjent av utval for tekniske saker og næring, 13.04.2014, sak 096/14

---

#### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Hvor bebyggelsen er inntegnet, skal denne i hovedtrekkene oppføres som vist på planen.

#### § 2 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

##### Bestemmelser for tomtene 1 - 40:

- a. Bolighus tillates oppført i en etasje uten kjeller.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Horisontalprojeksjonen av taket skal langs alle sider stikke minst 30 cm ut fra byggets yttervegger. Takvinkelen bestemmes av bygningsrådet.
- c. Taktekkingen skal være rød- eller brunfarget. Taktekking av metall tillates ikke.
- d. Den enkelte tomt kan bebygges med inntil ¼ av sitt nettoareal. I tillegg kan det oppføres garasje på inntil 35 m<sup>2</sup>.
- e. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjetak skal ha samme hellingsvinkel som hustaket.
- f. Tomtene skal ha oppstillingsplass for to biler.
- g. Bygningsrådet kan utarbeide detaljert bebyggelsesplan som viser utkjørsel fra tomta, utsiktsretning etc.
- h. Klestørkestativ og søppelspann skal gis en diskret plassering.

##### Bestemmelser for tomtene 41 - 62:

- i. Bolighus tillates oppført i 1 etasje. I tillegg tillates innredning av loft når denne er i samsvar med byggeforskriftene. Kjeller tillates ikke.
- j. Bygningsrådet kan for rekker eller grupper av hus gi retningslinjer for takvinkel og materialvalg.
- k. Husene skal fargesettes slik at store fargeavvik unngås.
- l. Gjærders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- m. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.



**n.** Garasje tillates med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup> dersom tomte etter bygningsmyndighetenes skjønn gir plass til det.

**o.** Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset.

Bestemmelser for de øvrige boligområdene:

Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at nye bygninger passer inn blant den omkringliggende bebyggelse.

### **§2.1 Konsentrert bebyggelse**

Eiendommen gnr. 108, bnr. 72, Auren 6, kan utbygges med inntil 8 boliger i inntil 2 etasjer.

Mønehøyde skal ikke overstige 7,8m fra topp golv.

Maks tillatt BYA er 30 % som inkluderer boliger, sportsboder, carporter og søppelhandtering under tak.

Minimum privat uteopphaldsareal: 25m<sup>2</sup> per enhet og min 150 m<sup>2</sup> fellesareal. Det tillates oppført pulttak med minimum takvinkel på 8 grader.

Parkering: minimum 2 parkeringsplasser per enhet.

Eiendommen må støyprosjekteres av ansvarlig foretak.

### **§2.2**

Eiendommen gnr. 108, bnr 80, Lynghaugen 15, kan utbygges med inntil 5 boliger i inntil 2 etasjer, jf. kart datert 31.01.2014.

Mønehøyde skal ikke overstige 7,8m fra topp golv.

Maks tillatt BYA er 36% som inkluderer boliger, sportsboder, carporter og søppelhandtering under tak.

Uteoppholdsarealet per boenhet skal være minst 25m<sup>2</sup> hvorav 10m<sup>2</sup> kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.

Det tillates oppført pulttak med minimum 8 grader.

Parkering: minimum 2 parkeringsplasser per enhet. Av disse skal det være en HC-parkering.

## **§ 3 TOMT FOR DAGINSTITUSJON**

Bebyggelsen på tomte for daginstitusjon skal oppføres slik at den likner på, og passer sammen med boligbebyggelsen.

## **§ 4 FRIOMRÅDER**

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

Dessuten kan bygningsrådet tillate mindre byggverk for kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og pumpestasjon.

## **§ 5 OMRÅDER FOR INDUSTRI**

**a.** Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksvirksomhet, verksteder og lagerlokaler.

**b.** Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører særlige ulemper i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk eller liknende tillates ikke.

**c.** Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg skal samles og anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke blir sjenerende for omgivelsene.

**d.** Opplagsplasser og skjemmende tekniske innretninger skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantning eller liknende etter bygningsrådets bestemmelser.

**e.** Parkeringsplasser på egen tomt skal anlegges slik at behovet for den enkelte bedrift etter bygningsrådets skjønn blir dekket.

**f.** Industriområdene tillates ikke bebygget med bygg høyere enn 2 etasjer. Utnyttingsgraden må ikke overstige 0,5.



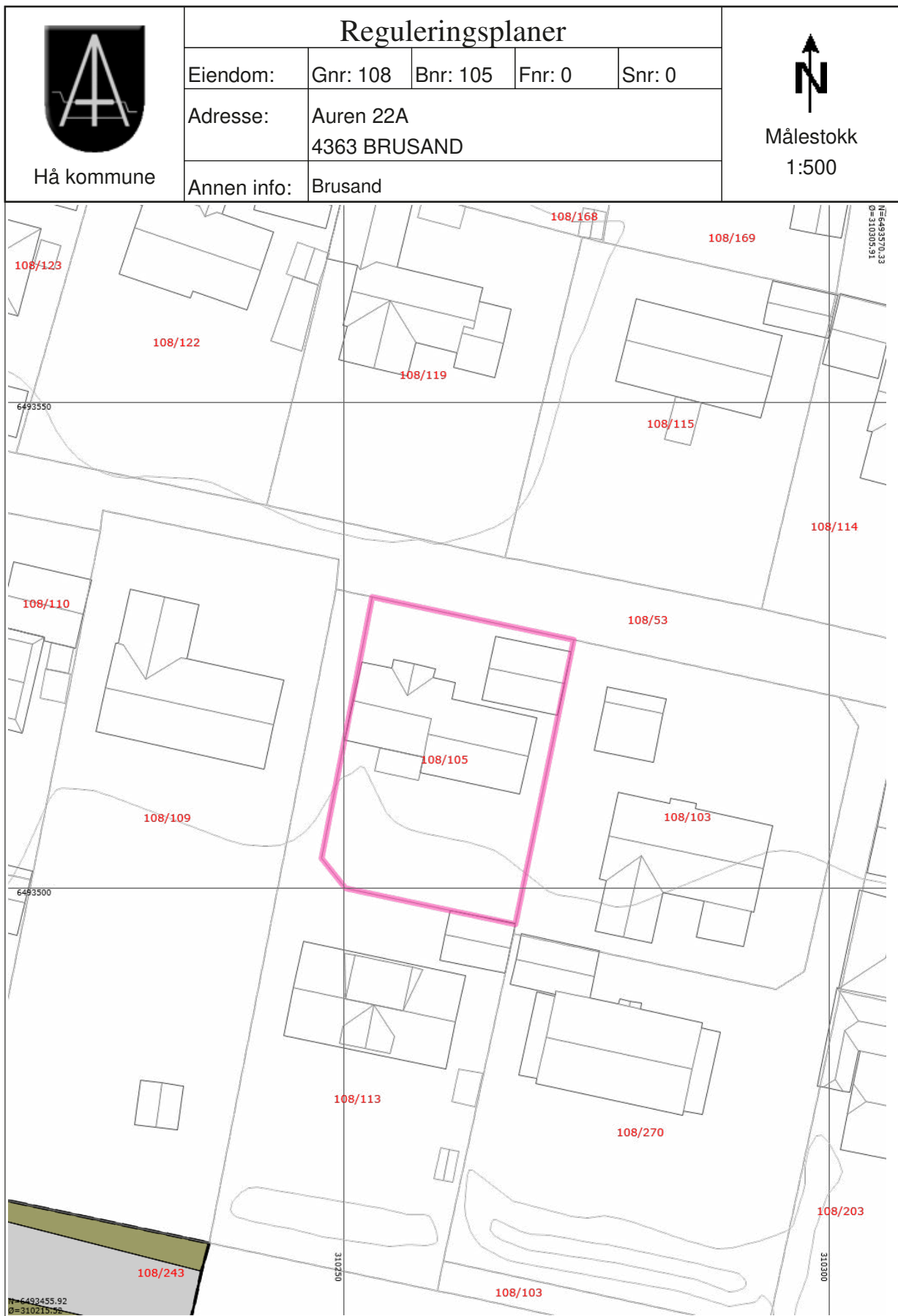
**§ 6 OMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE**

- a.** Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b.** Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at parkering kan ordnes på en forsvarlig måte.

**§ 7 FELLESBESTEMMELSER**

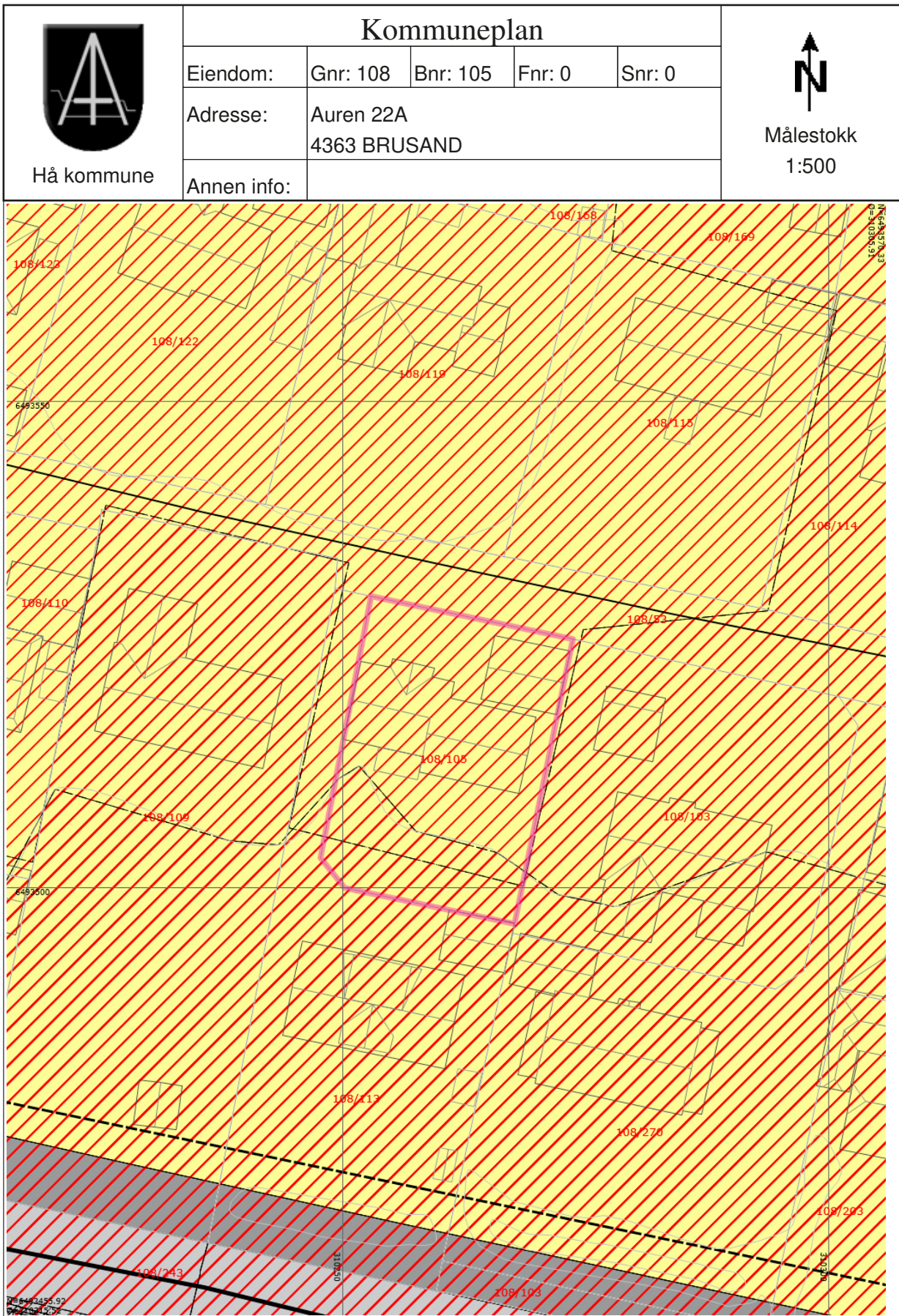
- a.** Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og i samme byggefelt en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.
- b.** Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Innenfor viste frisisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- c.** Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.





## Tegnforklaring

|                                                                                                               |                                                                                                                   |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                               |  Eiendomsgrense                  |  Bygningsdelelinje |
|  Bygningslinje               |  Mønelinje                       |  TakoverbyggKant   |
|  Taksprang                   |  Udefinert bygning               |  Bygning           |
|  Høydekurve                  |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | Eiendomsteig                                                                                          |
|  RpGrense                    |  RpFormålgrense                  |  Kjøreveg          |
|  Annen veggrunn - grøntareal |                                                                                                                   |                                                                                                       |
|  Aktuell eiendom             |                                                                                                                   |                                                                                                       |



## Tegnforklaring

|                                                                                                                         |                                                                                                                            |                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                                         |  Eiendomsgrense                           |  Bygningsdelelinje                          |
|  Bygningslinje                         |  Mønelinje                                |  TakoverbyggKant                            |
|  Taksprang                             |  Udefinert bygning                        |  Bygning                                    |
|  Høydekurve                            |  KpOmråde kommuneplan<br>gjeldende        |  Eiendomsteig                               |
|  Fjernveg - På bakken -<br>Nåværende   |  Atkomstveg - På bakken -<br>Nåværende    |  Gang-/sykkelveg - På bakken<br>- Nåværende |
|  Grense for arealformål                |  Grense for angitt hensynsoner            |  Grense for båndleggingssoner               |
|  Grense for faresoner                  |  Hensyn landskap                          |  Bevaring kulturmiljø                       |
|  Båndlegging etter lov om<br>naturvern |  Båndlegging etter lov om<br>kulturminner |  Ras- og skredfare                          |
|  Flomfare                              |  Boligbebyggelse                          |  Veg                                        |
|  Veg                                   |  KpOmråde                                 |                                                                                                                                |
|  Aktuell eiendom                       |                                                                                                                            |                                                                                                                                |

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/108/105/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

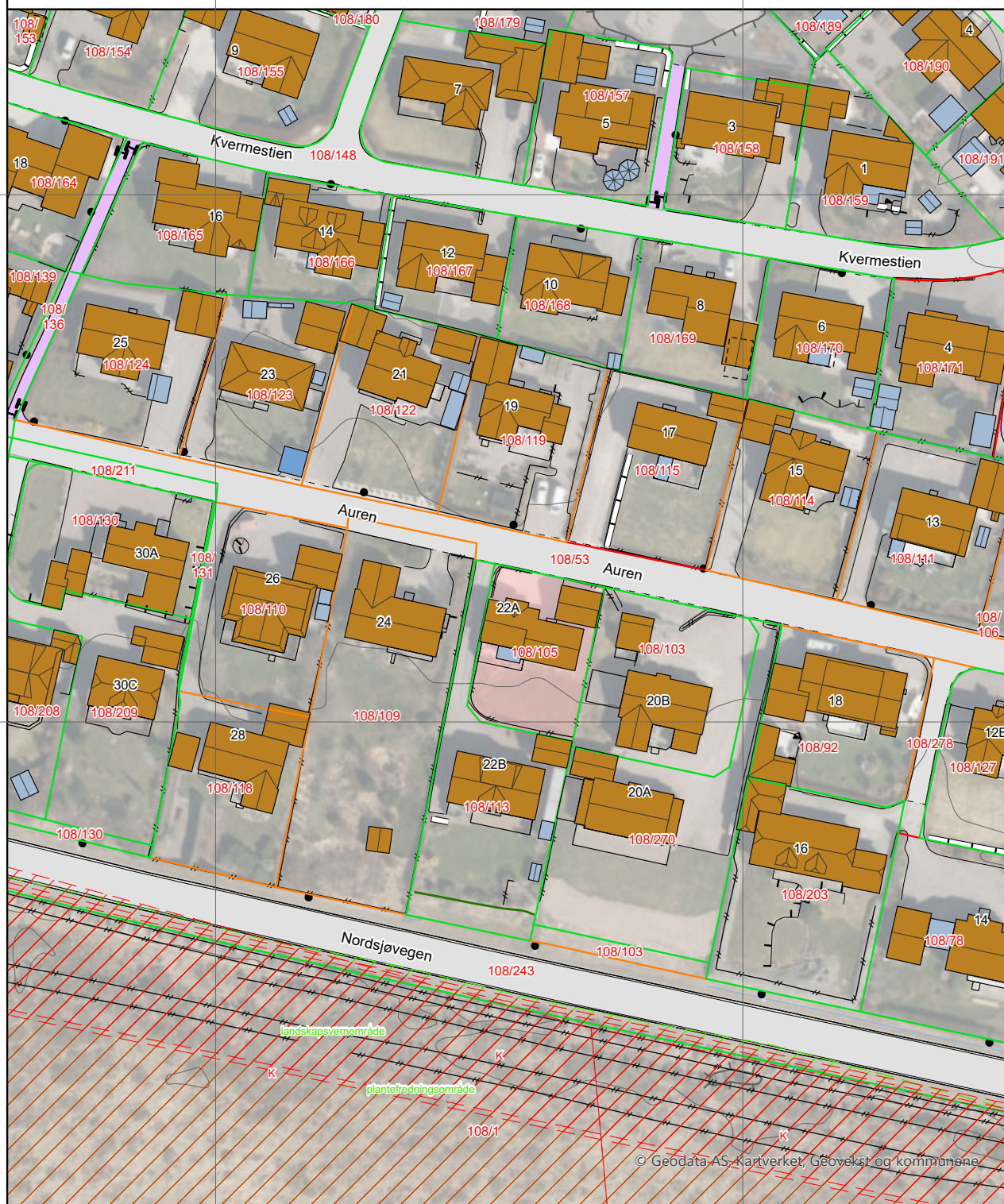
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 14.5.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/108/105/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelinje

--- Punktbeste



Dato: 14.5.2025



0 25 50 m

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

## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

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

### Høydekurver

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

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



# Nabolagsprofil

Auren 22A - Nabolaget Brusand - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



## Offentlig transport

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Brusand stasjon<br>Linje L5 | 7 min<br>0.7 km   |
| Sannarnes<br>Linje 87       | 13 min<br>11.5 km |
| Stavanger Sola              | 52 min            |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Ogna skule (1-10 kl.)<br>252 elever, 18 klasser          | 6 min<br>4.9 km   |
| Vigrestad storskule (5-10 kl.)<br>273 elever, 21 klasser | 8 min<br>6.5 km   |
| Vigrestad skule (1-4 kl.)<br>202 elever, 12 klasser      | 8 min<br>7.7 km   |
| Tryggheim vidaregåande skole<br>435 elever, 22 klasser   | 20 min<br>21.6 km |
| Dalane vidaregåande skole<br>700 elever                  | 28 min<br>26.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|         |       |
|---------|-------|
| Brusand | 7 min |
|---------|-------|

«Nært strand og hav. Kun kort vei til fjell og hei.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

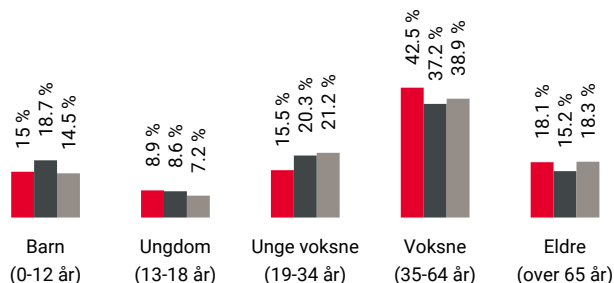
Godt vennskap 79/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling



| Område     | Personer  | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Brusand    | 574       | 252           |
| Hå kommune | 19 296    | 7 933         |
| Norge      | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Askeladden barnehage (1-5 år)<br>32 barn       | 4 min<br>0.3 km |
| Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 7 min<br>3.5 km |

## Dagligvare

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Coop Prix Brusand<br>PostNord | 7 min<br>0.6 km |
| Joker Ogna<br>Søndagsåpent    | 5 min<br>4.6 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



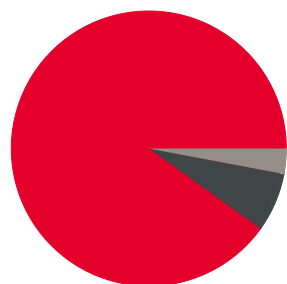
### Gateparkering

Lett 92/100

## Sport

|  |                        |        |  |
|--|------------------------|--------|--|
|  | Kvermestien ballbinge  | 3 min  |  |
|  | Ballspill              | 0.3 km |  |
|  | Brusand stadion        | 11 min |  |
|  | Fotball                | 1 km   |  |
|  | Klubben Treningssenter | 8 min  |  |
|  | Varhaug Pulsen         | 13 min |  |

## Boligmasse



- 91% enebolig
- 7% blokk
- 3% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Nærbø

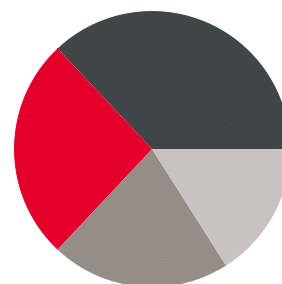
19 min



Vitusapotek Vigrestad

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



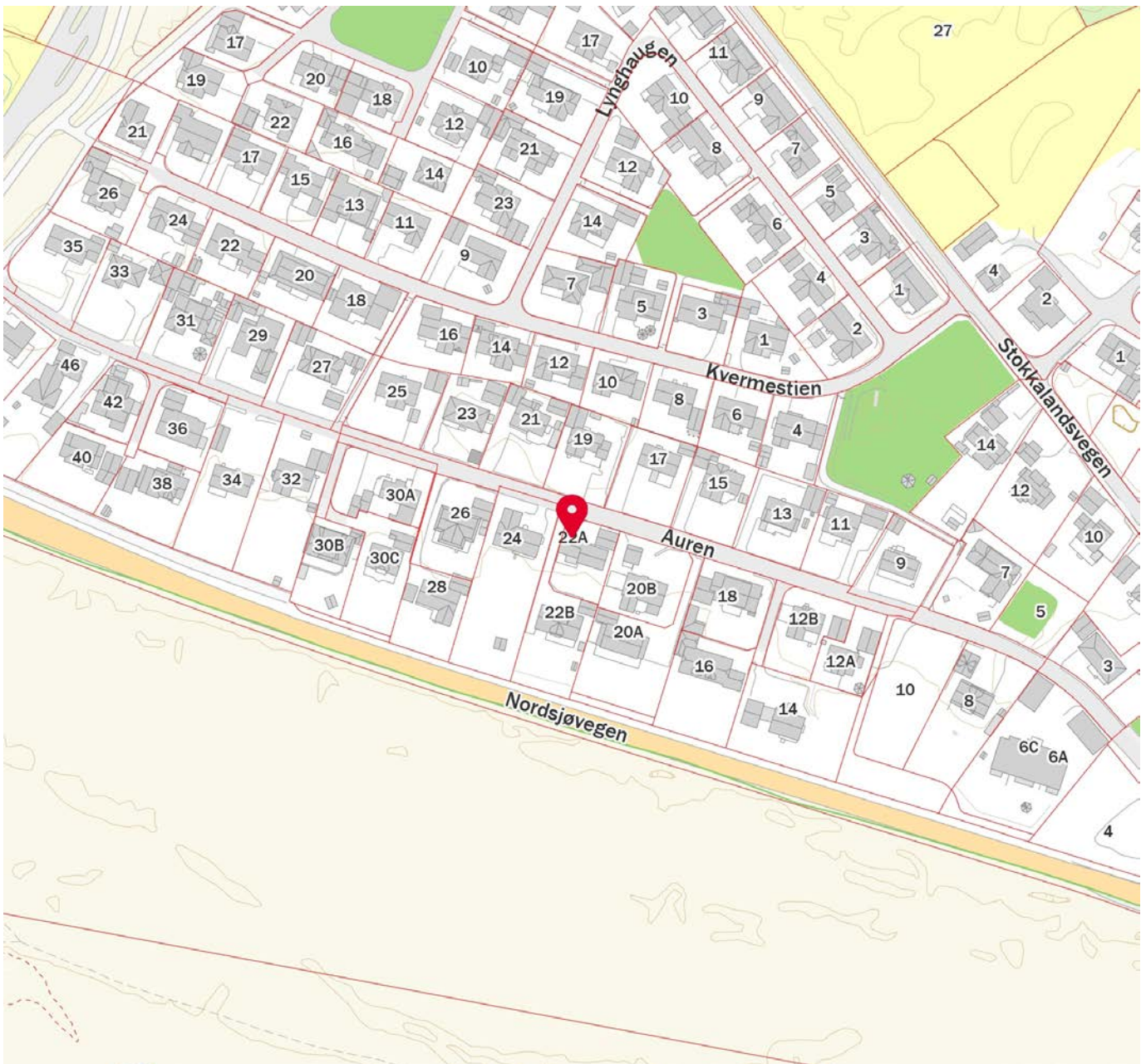
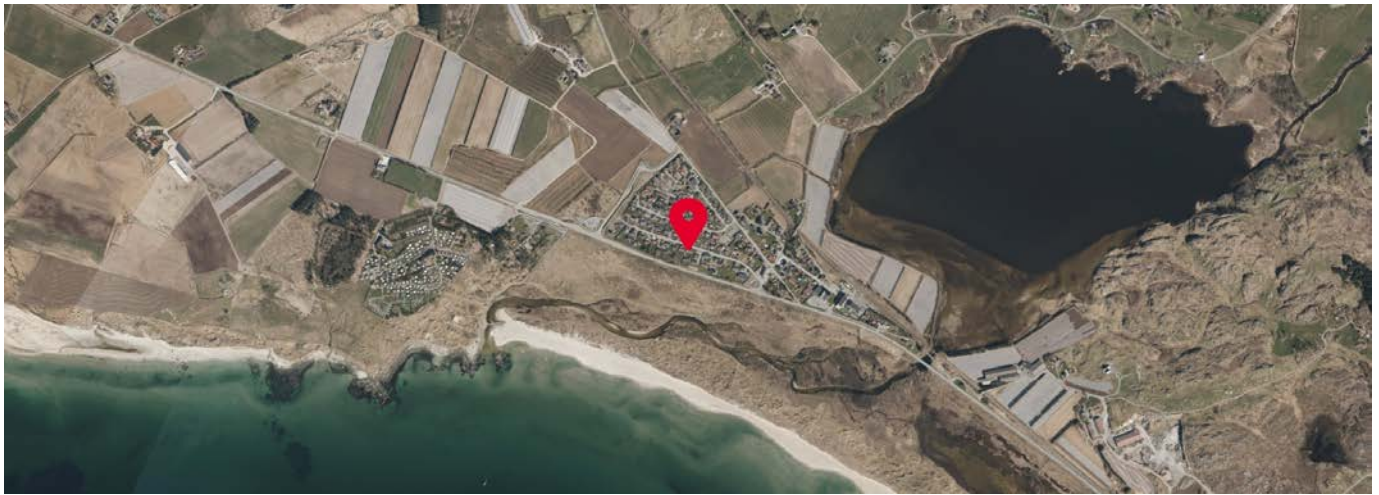
0%

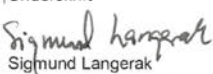
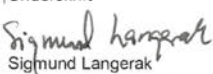
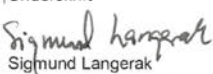
43%

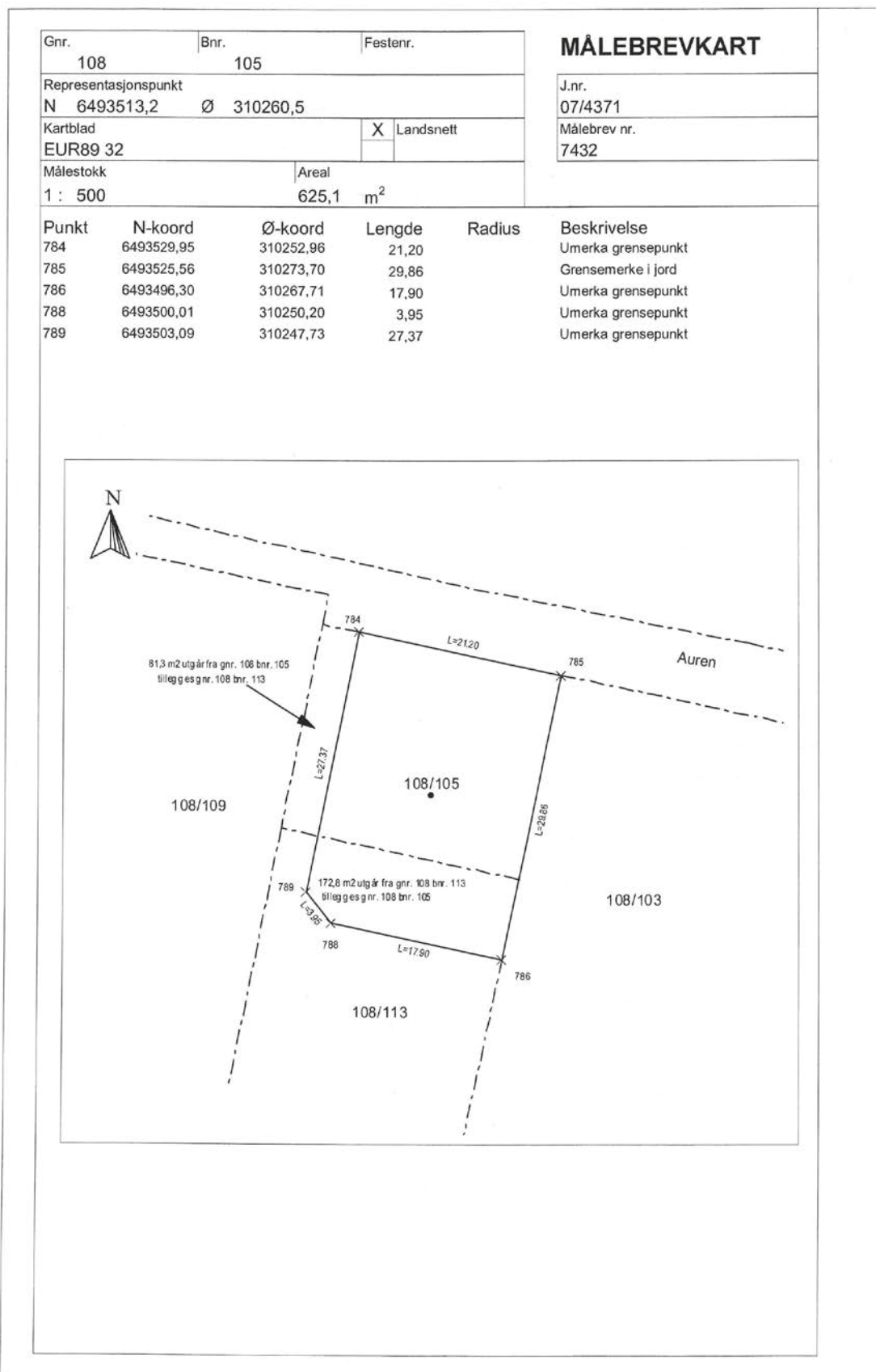
- Brusand
- Hå kommune
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|--|--------------|----------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <b>Hå kommune</b><br/> Org nr 964 969 590 </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>MÅLEBREV</b> <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering                                                                                                                                                                         |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Målebreve over</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;">Gnr.</td> <td style="width: 20%;">Bnr.</td> <td style="width: 40%;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>Eiendom</b></td> <td style="text-align: center;"><b>108</b></td> <td style="text-align: center;"><b>105</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Bruksnavn / adresse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"><b>Areal</b></td> <td colspan="3" style="text-align: center;">625,1 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 | Gnr.                                                                                                    | Bnr.        | Festenr.         | <b>Eiendom</b> | <b>108</b>     | <b>105</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bruksnavn / adresse |  |  | <b>Areal</b> | 625,1 m <sup>2</sup> |  |  | <p><b>Delingsloven § 4-2 første ledd</b><br/> Kommunen skal tinglyse målebreve, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebreve som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p> |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gnr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bnr.                                                                                                                                                                                                                                            | Festenr.                                                                                                |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Eiendom</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>108</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>105</b>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bruksnavn / adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Areal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 625,1 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for forretningen</td> <td>24.01.2008</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td>Odd Sigve Omland</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td>Saber A. Hamed</td> </tr> <tr> <td>Forretning</td> <td> <p>Det ble holdt kartforretning over gnr.108 bnr.105 med grensejustering mot gnr 108 bnr 113.</p> <p>Ved grensejustering overføres 172,8 m2 fra bnr 113 til bnr 105 og 81,3 m2 fra bnr.105 til bnr. 113.</p> <p>Tilstede ved forretning var Odd Sigve Omland med fullmakt fra Elin Lovise Monge.</p> <p>Parsellens areal, beliggenhet og tilstøtende eiendommer fremgår av målebreveskartet.</p> </td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dato for forretningen                                                                                                                                                                                                                           | 24.01.2008                                                                                              | Rekvirent   | Odd Sigve Omland | Bestyrer       | Saber A. Hamed | Forretning                                                                                              | <p>Det ble holdt kartforretning over gnr.108 bnr.105 med grensejustering mot gnr 108 bnr 113.</p> <p>Ved grensejustering overføres 172,8 m2 fra bnr 113 til bnr 105 og 81,3 m2 fra bnr.105 til bnr. 113.</p> <p>Tilstede ved forretning var Odd Sigve Omland med fullmakt fra Elin Lovise Monge.</p> <p>Parsellens areal, beliggenhet og tilstøtende eiendommer fremgår av målebreveskartet.</p> |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Dato for forretningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 24.01.2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Rekvirent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Odd Sigve Omland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Bestyrer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Saber A. Hamed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Forretning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Det ble holdt kartforretning over gnr.108 bnr.105 med grensejustering mot gnr 108 bnr 113.</p> <p>Ved grensejustering overføres 172,8 m2 fra bnr 113 til bnr 105 og 81,3 m2 fra bnr.105 til bnr. 113.</p> <p>Tilstede ved forretning var Odd Sigve Omland med fullmakt fra Elin Lovise Monge.</p> <p>Parsellens areal, beliggenhet og tilstøtende eiendommer fremgår av målebreveskartet.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Underskrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Sted</td> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td style="width: 40%;">Underskrift</td> <td style="width: 20%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td>Varhaug</td> <td>24.1.2008</td> <td> <br/> Sigmund Langerak </td> <td> <br/> Saber A. Hamed </td> </tr> </table>                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sted                                                                                                                                                                                                                                            | Dato                                                                                                    | Underskrift | Underskrift      | Varhaug        | 24.1.2008      | <br>Sigmund Langerak | <br>Saber A. Hamed                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Sted                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Underskrift                                                                                                                                                                                                                                     | Underskrift                                                                                             |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Varhaug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 24.1.2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <br>Sigmund Langerak                                                                                                                                         | <br>Saber A. Hamed |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>GAB</b><br>Registreringsstempel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</b><br>Dagbokstempel                                                                                                                                                                                     |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <br/> Doknr: 81258 Tinglyst: 29.01.2008<br/> STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </div> |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Dette målebrevet erstatter målebreve med nr. 158.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |             |                  |                |                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |  |              |                      |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |



Nr. 321 n  
Hilmar J. Risan, Bergen

Db.nr. 5-230 1968  
Jæren herredsrett 80/10

## Skøyte.

Underskrivne **Julius Kvarme, Brusand**, fødd **28/3-1899**  
(dag og år)

sel og overdreg til **Odd Omland, Brusand**, fødd **7/7-1932**  
(dag og år)

eigedomen min **"Omland"**

gr.nr. **108**, br.nr. **105**, matrikkelskyld mark **1** øre, i

**Hå** herad.

Kjøpesummen, som er kr. **2500**

er greidd etter avtale.

**Kjøperen har gjerdeplikt mot selgerens eiendom g. nr. 108  
br. nr. 1 i Hå.**



Brusand

den 9. ~~septbr.~~ oktober 19 68.*Julius Kverme*  
(seljaren skriv under her)Underskrivne, som er gift med seljaren, gjev mitt samtykke til skøytet.<sup>1)</sup>

Brusand

den 9. ~~septbr.~~ oktober 19 68.*x Maria Kverme*Eg/me stadfester med dette at **Julius Kverme**og **kona Maria Kverme** skreiv på skøytet medan eg/me var tilstades,  
og at dei er over 21 år.<sup>2)</sup>1. *Harald J. Kverme*2. *Sigvør Kverme*

<sup>1)</sup> Høyrer eigedomen til sameiga og eigedomen anten tener til sams bustad eller yrket til den andre ektemaken eller begge ektemakane er knytt til eigedomen, skal ektemaken skriva på her.

<sup>2)</sup> Ein notarius, lensmann, aut. lensmannsfullmektig/namsmann/namsmannsfullm. godkjend av namsretten, forliksmann, sakfører, aut. eigedomsmeklar, — eller 2 vitne skal skriva på her.

MERK: Skøyte eller kjøpekontrakt må vera påført stempelmerke innan 1 månad etter den dagen desse er utferda, elles vert stempelavgifta dubla.

Db.nr. **2388 1968**  
Jæren herredsrett **2/5**Prt.koll  
J. nr.  
L. nr.

side

..... **H.A.** ..... kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av **106** (eiend. navn), gr. nr. **108** br. nr. **1**

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet **'Omland'** gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)År 19**68** den **mai** ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965  
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over**en parsell av gar. 108, bnr. 1.**Forretningen er forlangt av **Julius Kverme,**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Johan Larsen,**i nærvær av kartvitne **Bernt Lindtjern Hegrestad.**

Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

Grensene for den fraskilte parsellen er på kartet tegnet med rødt, og i marken markert med nedslåtte rør.

Mot nord, reg. gate (midte): 25,00 m - tjue fem meter.

Mot øst, gnr. 108, bnr. 104: 25,00 m - tjue fem meter.

Mot sør, gnr. 108, bnr. 1: 25,00 m - tjue fem meter.

Mot vest, gnr. 108, bnr. 1: 25,00 m - tjue fem meter.

Den fraskilte parsellen har et areal av 625,4 m<sup>2</sup> -brutto-  
- seks hundre og tjue femkvadrater - herfra går til gategrunn  
87,5 m<sup>2</sup>, netto areal er ~~537,9~~ 537,9 m<sup>2</sup>.

Arealen som utgjør gategrunn er på kartet farget gult.

*J. K. K. K.*

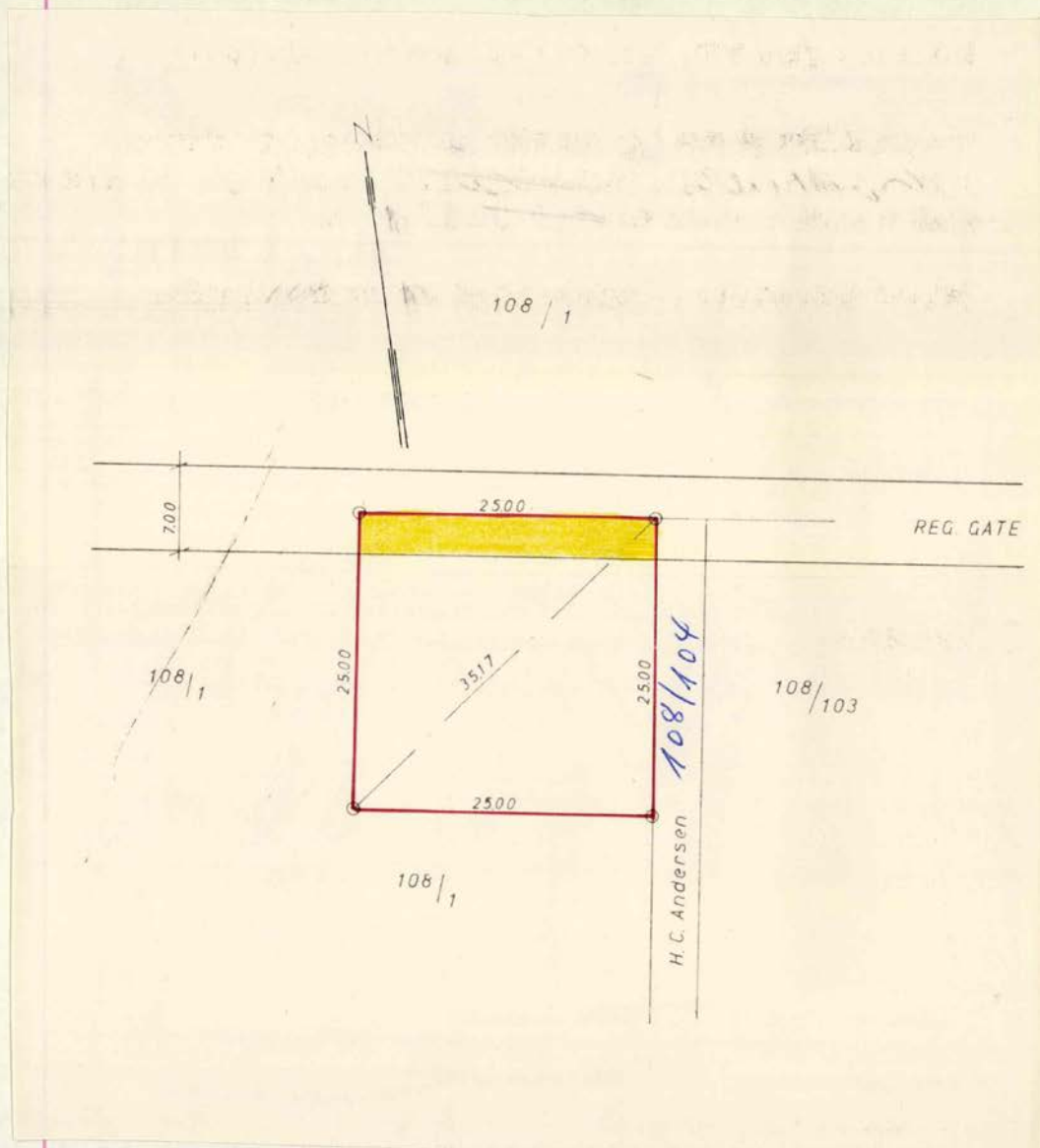
Kartvitne:

*Rond Stindhjem Hegrestad*

<sup>1)</sup> Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For Inntegning eller innliming av kart.

Kart i målestokk 1:500. Areal: 625,4 m<sup>2</sup>.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

### SKYLDDELINGSFORRETNING <sup>1)</sup>

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **byggetomt.**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup> **1 øre.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **387 øre.**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **'Omland'**

Vi erklærer av vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

*Erna Aisland* *L. Rode*

*Johann Karam*

Påtegninger: <sup>3)</sup>

**Regulert område.**

<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

<sup>2)</sup> Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F. eks. bygningrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Auren 22A  
4363 BRUSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oscar Omland

**Telefon:** 981 02 088  
**E-post:** oscar.omland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre