

A photograph of a modern, two-story wooden house. The house features dark brown horizontal wood siding and large, multi-paned windows. One window in the foreground has a vase of yellow flowers on the sill. A wide, light-colored wooden deck extends from the house, leading to a covered patio area with more windows. In the background, another house with a grey tiled roof is visible under a clear blue sky.

**aktiv.**

Sandhelleren 6, 4364 SIREVÅG

**Innholdsrik enebolig i attraktivt  
og barnevennlig område.  
Garasje, 4 soverom, 2 bad  
Pent opparbeidet uteområde.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Alexander Nygård

**Mobil** 414 10 818

**E-post** alexander.nygard@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 808 640,-  
**Selger:** Endre Helleren

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 150/196 kvm  
**Tomtstr.:** 447.5 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 95, bnr. 553  
**Oppdragsnr.:** 1403260255

# Innholdsrik enebolig med skjermet uteområde i Sirevåg

Velholdt og innholdsrik enebolig beliggende i et rolig og barnevennlig område i Sirevåg.

Boligen har en praktisk planløsning med 4 soverom og 2 bad, samt gode oppholdsrom for hele familien. Eiendommen har garasje og et pent opparbeidet uteområde med stor terrasse, hagestue, plen, gjerde og belegningsstein i gårdsrommet.

Skjermet beliggenhet med gode solforhold og kort avstand til skole, barnehage og flotte turområder.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	39
Tilstandsrapport .....	45
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 150 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 196 kvm

TBA: 83 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré / gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom

BRA-e: 8 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Gang, bad, 3 soverom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

83 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 kvm Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

447.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med stor terrasse, hagestue, belegningsstein i gårdsrommet, gjerde og plen. Eiendommen fremstår ryddig og velholdt med fine uteområder.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser i Sirevåg i Hå kommune.

I nærheten har man butikk, bakeri og barnehage. Ogna barne- og ungdomsskole finner man bare et par kilometer unna.

Bor man i Sirevåg har man tilgang til flott natur og en av Norges mest kjente sandstrender, nemlig Brusand strand. Det er også mulighet til å trekke til mindre og skjermede strandområder ikke langt unna boligen.

For den aktive har man muligheter som: Klatring, golf, dykking og fotball. Et "hav" av opplevelser! Ognaelva er en av de beste lakseelvene i Norge.

Fra Sirevåg stasjon kan du ta toget og være i Egersund på ca. 11 minutter eller i Stavanger på ca. 57 minutter.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takstein fremstod uten synlige skader eller mangler ved befarung.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befarung, ingen registrert avvik.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

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

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det er kun foretatt visuell kontroll fra takluke.

Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringdagen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert markterrasse og balkong i impregnert trevirke.

Det registreres noe vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikehold er påregnelig.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2016. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har ringmur. Det ble ikke registrert sprekker eller riss ved befarings.

Terrengforhold: Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

#### GARASJE

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.

Saltak som er tekket med takstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Port m/port åpner.

Merknader:

- Trapp er relativt bratt, og har ikke rekkverk eller håndløper.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

#### **Innhold**

1. etasje: Entré / gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom

2. etasje: Gang, bad, 3 soverom, bod

Hagesute og garasje med loft

## **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 TG 3.

Forhold som har fått TG2:

### **UTVENDIG**

#### **Veggkonstruksjon**

Kledningen er montert lavt ned mot terrasser, noe som kan medføre økt fuktopptrekk.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forkomme. (6mm).

Konsekvens/tiltak:

Kledning montert nær terrasse kan gi økt fuktbelastning på treverket. Det anbefales å etablere større avstand mellom terrasse og kledning for å redusere risiko for fuktopptrekk og nedbrytning over tid.

Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.

#### **Dører**

Det registreres rust på hengsler, overflateskader på dørbled samt slitasje på terskel ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak:

Slitasje og rust kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold. Anbefaler overflatebehandling og fjerning av rust for å hindre videre utvikling eller skader.

#### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales rengjøring og vedlikehold for å unngå fuktskader og glatte overflater.

### **INNVENDIG**

#### **Overflater**

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i overflater.

Konsekvens/tiltak:

Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

#### Loft - Bad

##### Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

##### Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig. Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

#### 1. Etasje - Bad/vaskerom

##### Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

##### Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Innhent dokumentasjon, om mulig. Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.

#### 1. Etasje - Bad/vaskerom

##### Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke registrert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent 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. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

#### Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak:

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

#### TOMTEFORHOLD

##### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

#### Konsekvens/tiltak:

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### **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.

#### **Parkering**

Enkel garasje og på egen gårdsplass.

#### **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Energimerke**

Energiklasse C.

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 690 000

### Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

118 640 (Omkostninger totalt)

135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 825 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 828 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 11 702 for år 2026

### Informasjon om 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.

Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr 6.558,77 Faktura 2025 Termin 2 Kommunale gebyr 5.143,02

### Formuesverdi primærbolig

Kr 987 500 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 950 000 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 95, bruksnummer 553 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:

1119/95/553:

25.02.2010 - Dokumentnr: 145987 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Hå Kommune

Org.nr: 964 969 590

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

25.02.2010 - Dokumentnr: 145987 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Jæren Everk Kommunalt Foretak I Hå

Org.nr: 882 023 702

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser

25.02.2010 - Dokumentnr: 145987 - Bestemmelse om gjerde

07.05.2026 - Dokumentnr: 506574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

30.03.2009 - Dokumentnr: 226584 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:58

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

*Det foreligger ikke tegninger fra kommunen på oppført hagestue bak garasje og bod i sørvestlig del av hage. Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av hagestuen og boden. Konsekvensene av manglende godkjenning kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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**

10.03.2016.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Områdereguleringsplan for Skorán, Sirevåg (17.12.2018)

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. PlanId 1119 1028F

Reguleringsplan: Detaljregulering for Skorán søraust, Sirevåg (5.10.2023) PlanId 1028-1

Kommuneplan: Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. 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.

**Ansvarlig megler**

Alexander Nygård

Partner / Eiendomsmegler MNEF

alexander.nygard@aktiv.no

Tlf: 414 10 818

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

**Salgsoppgavedato**

15.05.2026

# Velkommen til Sandhelleren 6

presentert av Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Alexander Nygård.

Foto: Asle Haukland



Velkommen inn!



Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning. I første etasje finner man en romslig entré/gang med god plass til oppbevaring og yttertøy.



Lys og trivelig stue med naturlige soner for både sofagruppe og spise plass.



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse og flott uteområde med gode solforhold.





Kjøkkenet ligger i eget rom og har god plass til kjøkkenbord.  
Kjøkkenet har fint lysinnslipp som bidrar til en lys og trivelig atmosfære.



Den L-formede løsningen gir gode arbeidsflater og praktisk utnyttelse av rommet.



Moderne, praktisk og innbydende.



Innredningen har et moderne uttrykk med sorte fronter og integrerte hvitevarer.



Romslig soverom.



I hovedetasjen ligger et romslig soverom med gode møbleringsmuligheter og plass til både seng og garderobe. Soverommet oppleves luftig og har en god størrelse.





I hovedetasjen finner man et stort bad/vaskerom med praktiske løsninger og rikelig med skaplass.



Badet/vaskerommet er utstyrt med veggheingt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører som gir god utnyttelse av plassen. Her er det også gode forhold for både vask og oppbevaring.



Soverom 3



Soverom 2



Andre etasje inneholder tre soverom, bad, bod og praktisk kott med gode oppbevaringsmuligheter.



Badet i andre etasje er innredet med badekar, toalett og nedfelt servant i skuffeseksjon, som gir både praktisk oppbevaring og et helhetlig uttrykk.



Et praktisk bad med tilknytning til soverommene i andre etasje.



Stort gårdsrom med god plass til flere biler. Belegningsstein gir eiendommen et helhetlig og pent uttrykk, samtidig som uteområdet fremstår ryddig og velholdt.



Hagen har grøntarealer som gir gode muligheter for lek, aktivitet og hyggelige uteopphold.



I hagen finner man også en koselig lekehytte som passer perfekt for familiens yngste.



Lekehytte





Garasje



Garasjeloft



Loft over garasjen gir ekstra oppbevaringsplass eller kan benyttes som hobbyrom, avhengig av behov og bruk.





Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser på Sirevåg i Hå kommune.

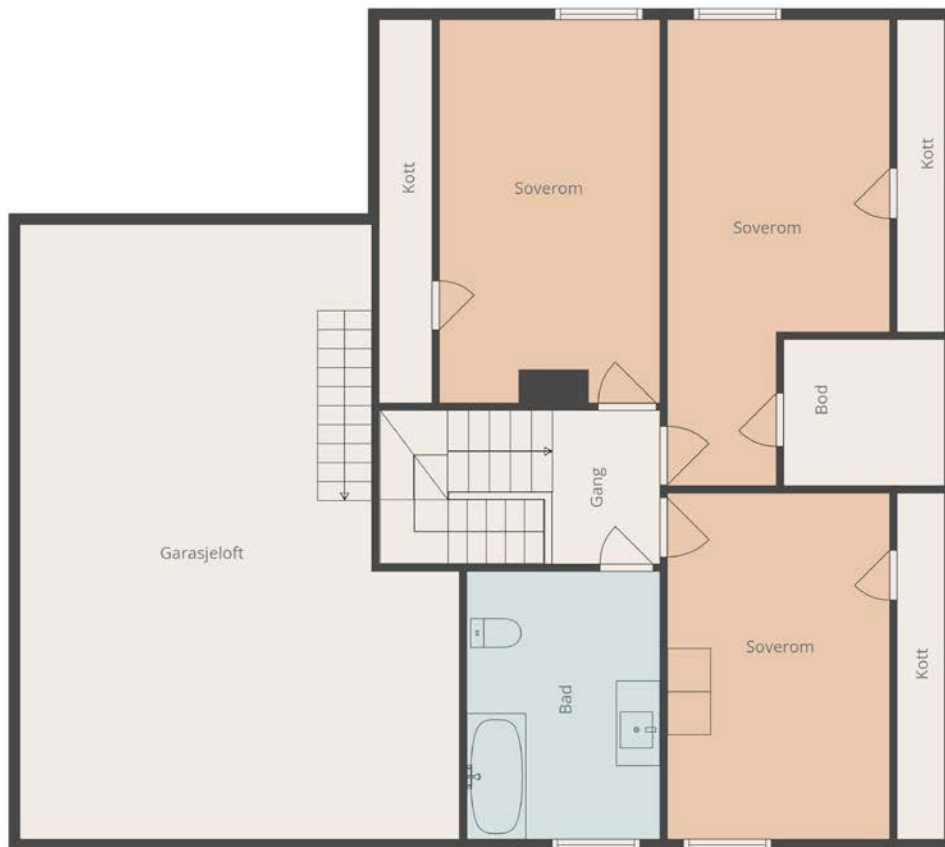


Å bo i Sirevåg gir nærhet til flott natur og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. I området finner man en av Norges mest kjente sandstrender.



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.



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.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Anita Bø Helleren

Ståle Helleren

Endre Helleren

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Sandhelleren 6

4364 Sirevåg

1119-95/553/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Mæland Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert badekar og badekarbatteri på badet i 2. etasje

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** MesterBygg Jæren AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert katteluke og stormkappe på terrassedør

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Mæland Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert badekar og badekarbatteri

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ulyd i ventilasjonsanlegget

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Villa Ventilasjon Rens AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet viftemotor

---



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Varmepompå Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Service  
varmepumpe

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Lys i spotter flimret. Utelys sluttet å virke

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oгна Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert 19 stk nye spotter og 4 stk nye led  
dimmere

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Oгна Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet batteri  
fotocelle

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oгна Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny stikkontakt under  
trapp

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Takstrappert fra år 2024 ifbm kjøp av boligen. Tilgjengelig på boligmappa.no

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Mex Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet Jacuzzi og lagt terrassebord

---

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

♦ Ja

Persienner/solskjerming kan med fordel byttes ut

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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


---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sandhelleren 6 , 4364 SIREVÅG

 HÅ kommune

 gnr. 95, bnr. 553

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m<sup>2</sup> BRA-i: 150 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1283

Referansenummer: HP1079

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

Medlem av



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

## Duo Takst AS

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

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

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

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

### Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med ringmur i betong.  
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med trekledning.  
Taket har saltaksform teknet med takstein.  
Etasjeskille er et trebjelkelag.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

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

## Enebolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Det er etablert markterrasse og balkong i impregnert trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Det er balansert ventilasjon.

#### Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat.  
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.  
Det er avløpsrør av plast fra byggeår.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe fra byggeår.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2016.  
Bygningen har ringmur.  
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

[Gå til side](#)

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.  
Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

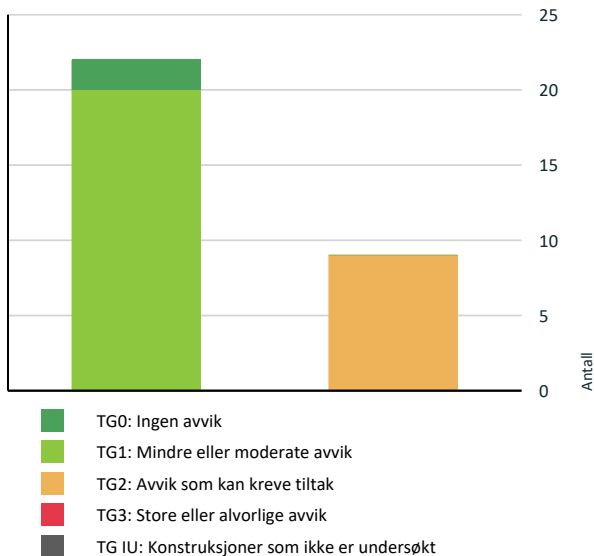
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen er montert lavt ned mot terrasser, noe som kan medføre økt fuktopptrekk.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forkomme. (6mm).



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres rust på hengsler, overflateskader på dørbled samt slitasje på terskel ved terrassedør.



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert begroing/grønne på terrassegulv og rekkverk.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i overflater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

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

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

Det er ikke registrert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

2016

### Kommentar

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fremstod uten synlige skader eller mangler ved befarig.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befarig, ingen registrert avvik.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er montert lavt ned mot terrasser, noe som kan medføre økt fuktopptrekk.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forkomme. (6mm).

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Kledning montert nær terrasse kan gi økt fuktbelastning på treverket. Det anbefales å etablere større avstand mellom terrasse og kledning for å redusere risiko for fuktopptrekk og nedbrytning over tid.

Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen med påfølgende skade og luktproblematikk over tid.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det er kun foretatt visuell kontroll fra takluke. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

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

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rust på hengsler, overflateskader på dørblad samt slitasje på terskel ved terrassedør.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

Slitasje og rust kan medføre redusert levetid og behov for vedlikehold. Anbefaler overflatebehandling og fjerning av rust for å hindre videre utvikling eller skader.



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert markterrasse og balkong i impregneret trevirke.

Det registreres noe vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikehold er påregnelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rengjøring og vedlikehold for å unngå fuktskader og glatte overflater.



## **TG 1** Skorstein over tak

### Beskrivelse

Stålpipen med beslag rundt overgang mot taktekkning fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Overflater i normal stand iht. alder.

## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn anbefalt referansenivå. (1:100)  
Funksjonen vurderes som ivaretatt ved oppbrett på terskel og tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør.

## LOFT > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter.  
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



## LOFT > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksstasje.

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Overflater i normal stand iht. alder.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter.  
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringsstidspunktet. Jevnlign tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

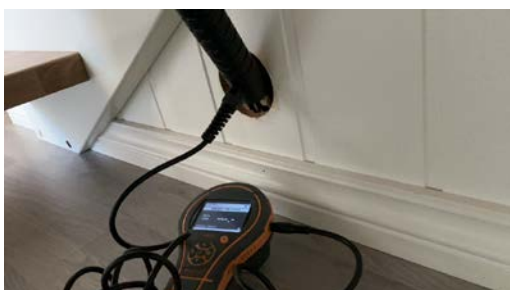
Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

#### Generell info:

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran er lokalisert på bad 1.etg, tilfredsstillende funksjon ved test.

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

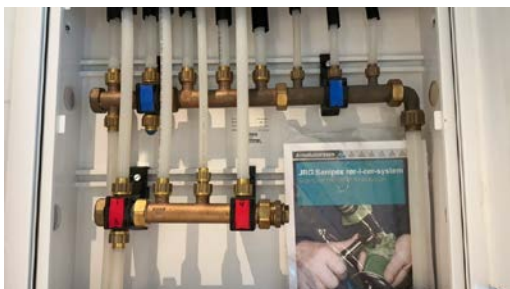
#### Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

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

#### Ledningsnett

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.  
Eier opplyser om at viftemotor i aggregat er skiftet i 2026.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.



## 1 TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra byggeår. Iht. eier er det gjort service i 2024.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2016**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

# Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur. Det ble ikke registrert sprekker eller riss ved befarng.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen. Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

# 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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)		
Loft	64			64	
1. Etasje	86	8		94	83
<b>SUM</b>	<b>150</b>	<b>8</b>			<b>83</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>158</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, 3 soverom, bod		
1. Etasje	Entré / gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom	Utvendig bod	

#### Kommentar

- Terrasse - 83 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Utvendig bod - 8 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Bod er oppmålt utvendig da det ikke var tilstrekkelig tilkomst grunnet inventar.

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- Service på varmepumpe, 2024.
- Installert badekar, 2024.
- Installert stikkontakt under trapp i 2025.
- Installert 19 stk nye spotter og 4 stk nye dimmere i 2026.
- Skiftet viftemotor i ventilasjonsaggregat, 2026

## 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)		
Etasje		38		38	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet garasjeloft	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Endre Helleren Simen Sabalis	Kunde Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	95	553		0	447.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sandhelleren 6

### Hjemmelshaver

Helleren Anita Bø, Helleren Ståle

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.

Saltak som er tekket med takstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Port m/port åpner.

### Merknader:

- Trapp er relativt bratt, og har ikke rekkverk eller håndløper.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

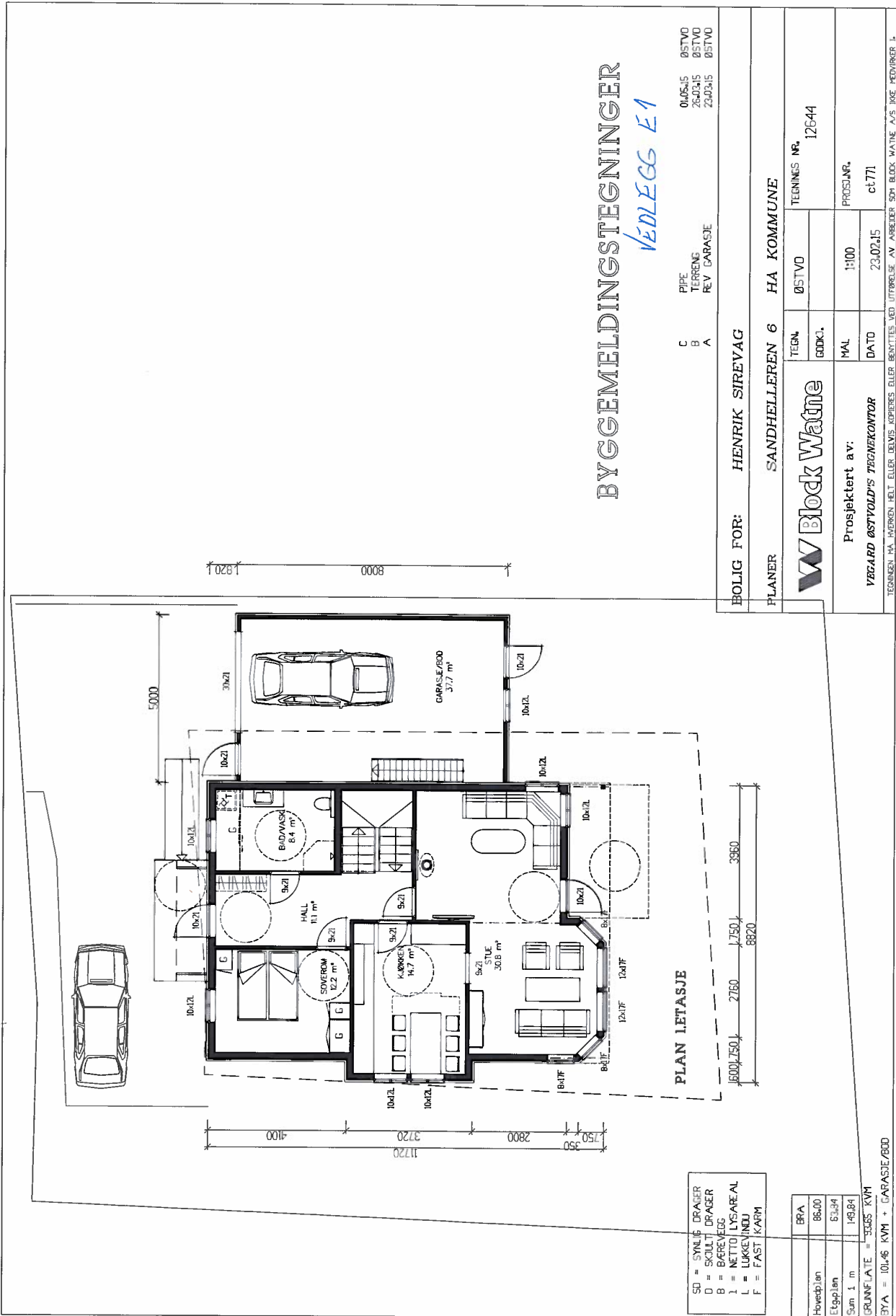
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



BYGGEMELDINGSTEGNINGER  
VEDLEGG E1

C PIPE ØSTVO  
B TERRENG 26.03.15 ØSTVO  
A REV GARASJE 23.03.15 ØSTVO

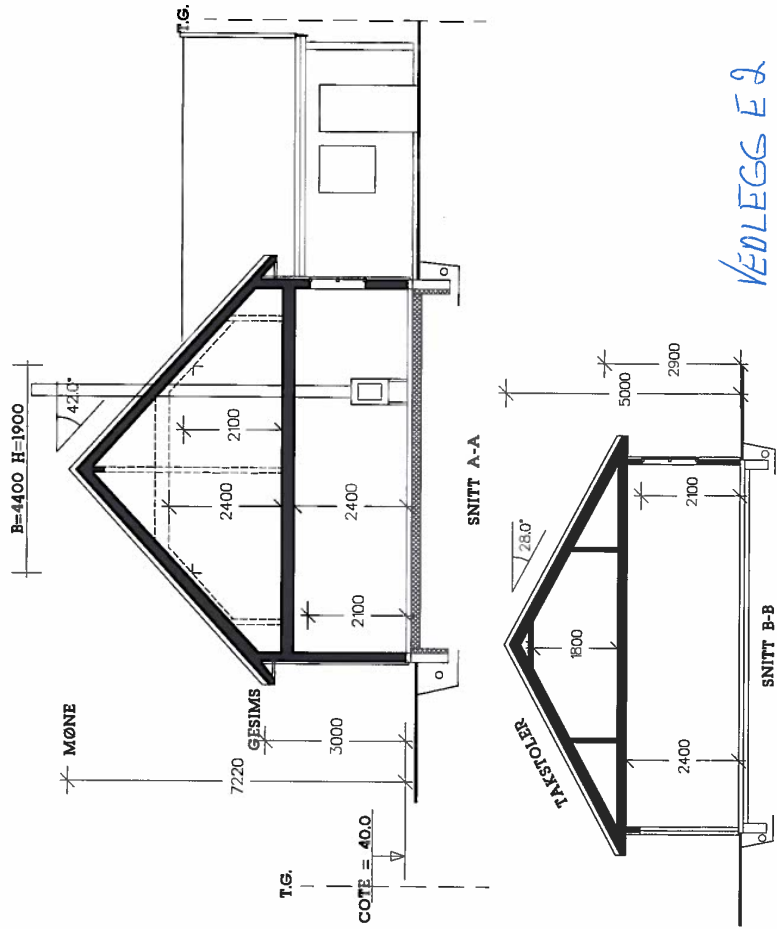
IBOLIG FOR: HENRIK SIREVAG		TEGN. ØSTVO	TEGNINGS NR. 12644
PLANER SANDHELLEREN 6 HA KOMMUNE		ODKJ.	
		MAL 1:100	PROSJEK. c171
		PROSJEKTORET AV: VEGARD ØSTVOLD'S TEGNEKONTOR	DATE 23.07.15
<small>TEGNINGEN HAR INNEHOLDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BEKJÆTTES VED UTTIRSELSE AV ARBEIDER SOM BLOK WATNE A/S IKKE FØRDRAGER I</small>			

PLAN LETASJE

SD = SYVLEDE DRAGER
D = SKJULTE DRAGER
B = BÅREVEGGS
L = NETTO LYSAREAL
F = FAST KARM

BVA	86,00
Hovedplan	63,34
Etageplan	149,84
Sum 1 m	399,18
GRUNNFATE =	399,18 KVM

BVA = 101,46 KVM + GARASJE/BOO



VEDLEGG E2

01.05.15 ØSTVO  
28.03.15 ØSTVO  
23.03.15 ØSTVO

C PIPE  
B TERRENG  
A REV GARASJE

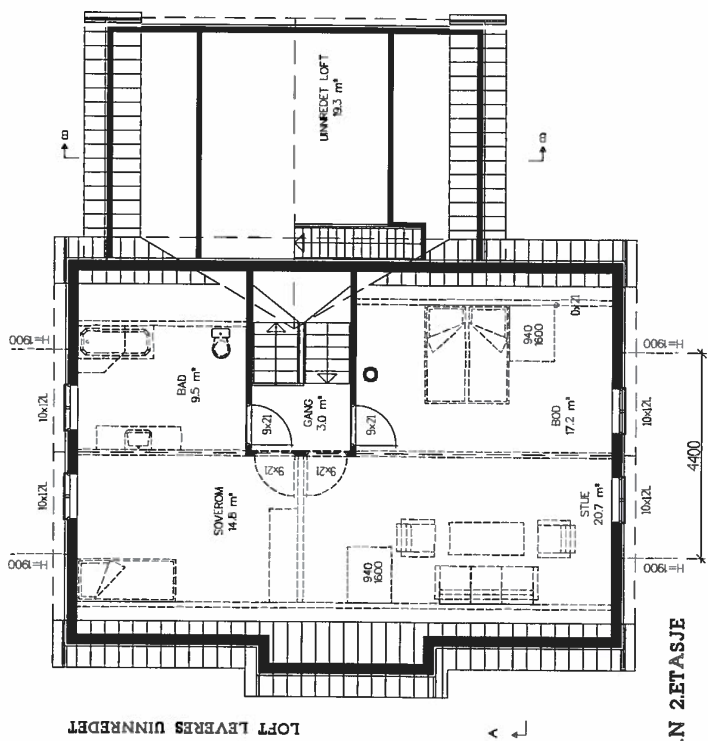
BOLIG FOR: HENRIK SIREVAG

PLAN/SNITT SANDHELLEREN 6 HA KOMMUNE



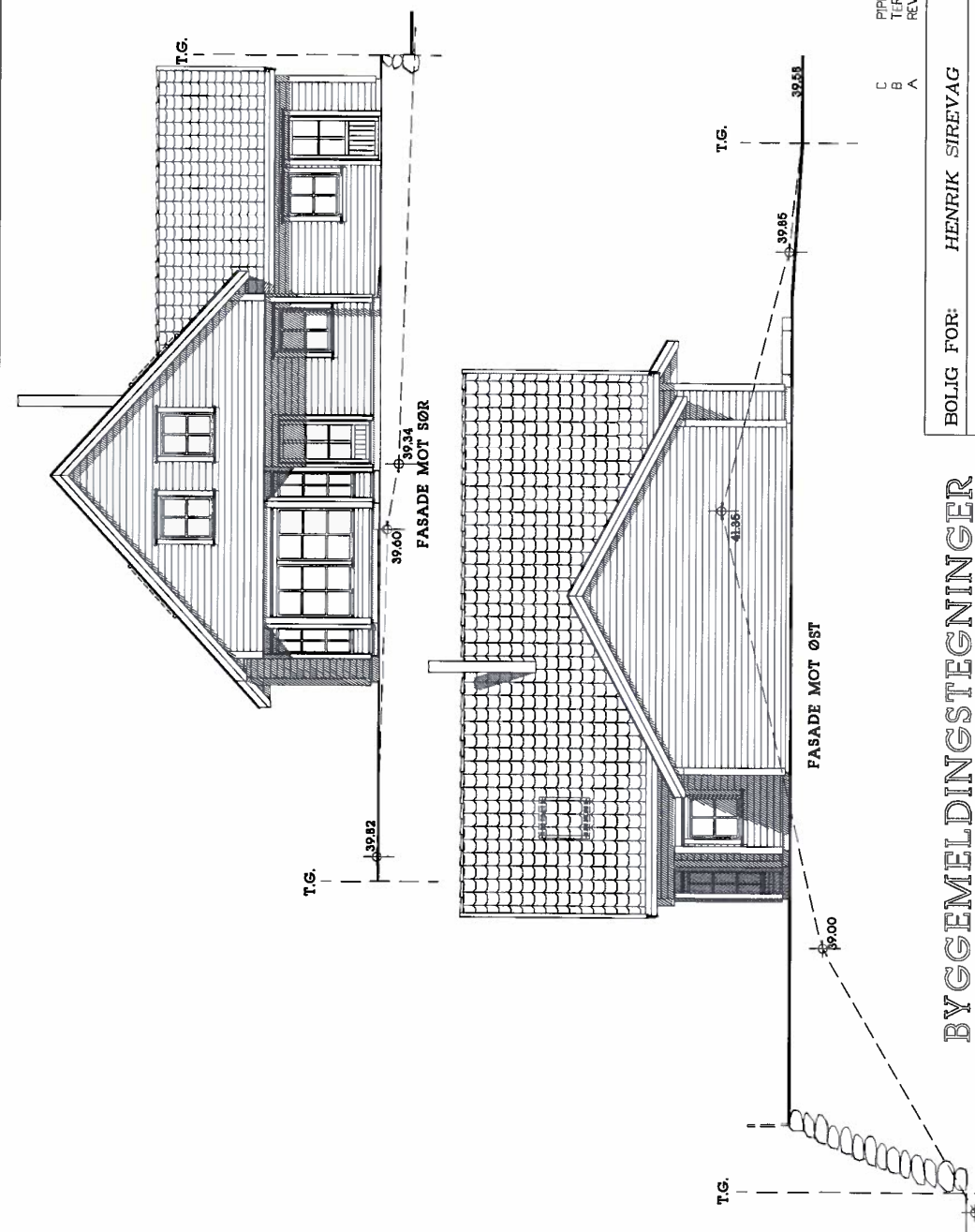
TEGN. ØSTVO  
GODKJ. 112645  
MAL 1:100  
DATO 23.02.15  
PROSJEKT. ØSTVO  
ct771

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



PLAN 2. ETASJE

- SO = SYNJIC DRAGER
- D = SKJULT DRAGER
- B = BÆREVEGG
- J = NETTO LYSÅREAL
- L = LUKKENVINDU
- F = FAST KARM



01.05.15 ØSTVO  
 26.03.15 ØSTVO  
 23.03.15 ØSTVO

*VEJLEGG E3*

C PIPE  
 B TERRENG  
 A REV CARASIE

BOLIG FOR: HENRIK SIREVAG

FASADER SANDHELLEREN 6 HA KOMMUNE



TEGN. ØSTVO  
 GODK. 12646

PROSJEKT av:  
 VEGARD ØSTVOLD'S TEKNISKONTOR

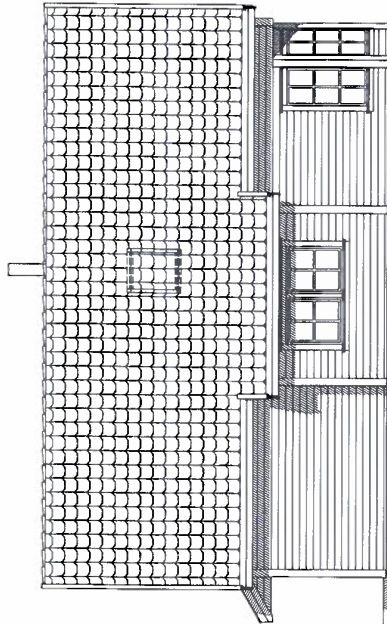
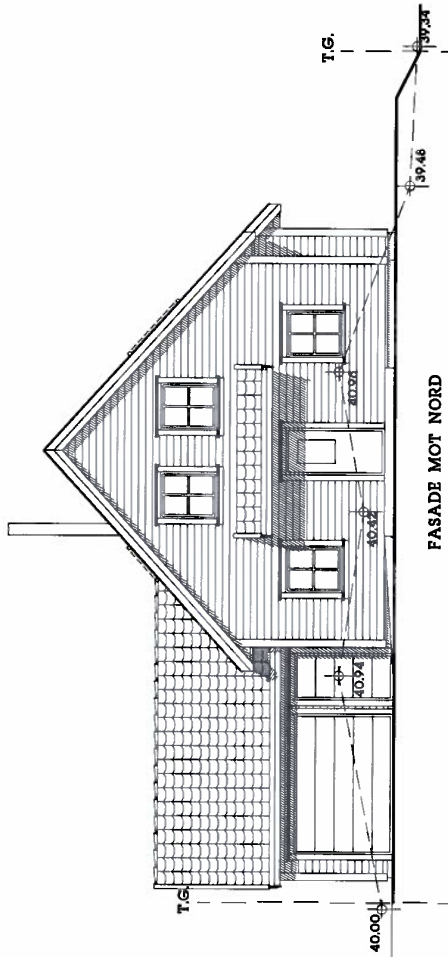
MAK 1:100  
 DATO 23.02.15

TEGNEN MA. HVEREN HETT ELLER DELVS. KOPPIRES ELLER BENYTTES VED JUTIPRISE AV ARBEIDER SOM BLOK. WATME. A/S IKKE FREDRIKER I.

BYGGMELDINGSTEGNINGER

- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ≡ SNØ ANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPALLIGENDE
BAKANGANGSDØR	UTENPALLIGENDE
FALKONSDØR	UTENPALLIGENDE
TERRASSEDØR	UTENPALLIGENDE
HØVEDINNGANGSDØR	UTENPALLIGENDE



T.G. 01.05.15 ØSTVO  
28.02.15 ØSTVO  
23.02.15 ØSTVO

VENLESS E4

C PIPE  
B TERRENG  
A REV GARASJE

# BYGGMELDINGSTEGNINGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKANGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
FRONTDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HØVEDINGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

—	PLANERT TERRENG
- - -	NAVERENDE TERRENG
≡	SNØFANEER

BOLIG FOR: HENRIK SIREVAG

FASADER SANDHELLEREN 6 HA KOMMUNE

**Block Watne** TEKN. ØSTVO  
GODKJ. 12647

Prosjektert av:  
VEGARD ØSTVOLD'S TEKNISKONTOR MAL 1:100  
TEKNIKEN MA. HVERGEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES VED UTØVELSE AV ARBEIDER SOM BLOK. WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

TEK. ØSTVO  
GODKJ. 12647  
MAL 1:100  
DATO 23.02.15  
PROSJEKTNR. ct771

Block Watne AS  
Postboks 1817 Vika

0123 OSLO

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 16/8856 MSHE	<b>Arkivkode</b> L40	<b>Dato</b> 10.03.2016
-------------------	---------------------------------	-------------------------	---------------------------

### Ferdigattest

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

Gnr./bnr: 95/553  
Byggestedsadresse: Sandhelleren 6  
Ansvarlig søker: BLOCK WATNE AS  
Tiltakshaver: Henrik Sirevåg  
Tiltakets art: Nybygg bolig med garasje

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 222/15, datert 18.05.2015 og kan tas i bruk.

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

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

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

Med hilsen  
Hå kommune

Malin Sharma Hermanns  
byggesaksbehandler

---

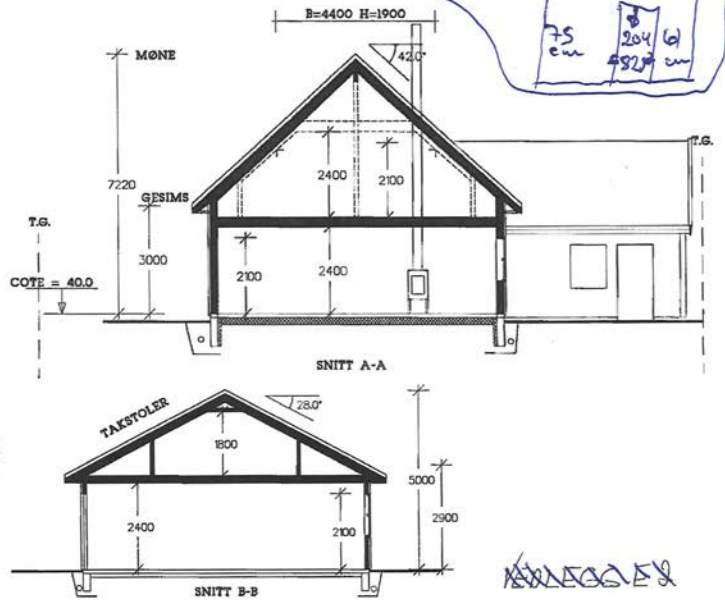
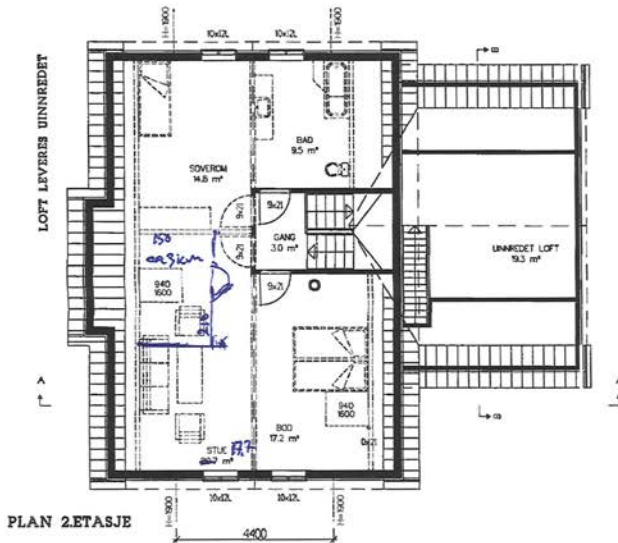
<b>Postadresse:</b> Postboks 24 4368 Varhaug	<b>Kontoradresse:</b> Rådhusgt. 8 4360 Varhaug	<b>Internett:</b> www.ha.no teknisk@ha.kommune.no	<b>Telefon:</b> 51 79 31 15	<b>Telefaks:</b>	<b>Org.nr.</b> 964969590
--	--	---	--------------------------------	------------------	-----------------------------

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur*

Det er av tidligere eier satt opp bod i loftstue  
157,5 cm - 219,5 cm gthavags

VEDLEGG 1 (22.07.2024)

Mål på vegg bod med dør, målt av Endre den 28.7.24!



*Handwritten signature*

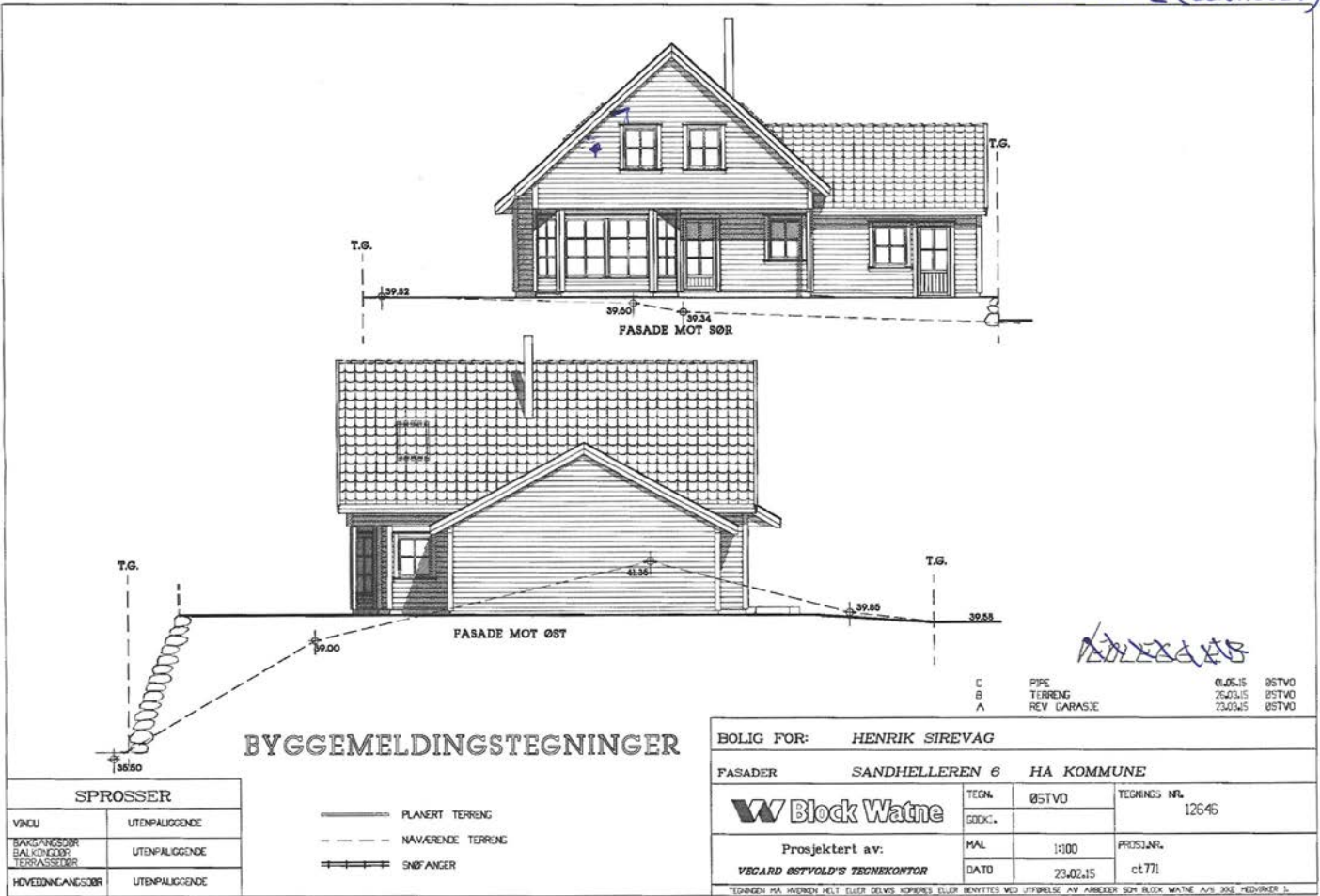
C	PIPE	01.05.15	ØSTVO
B	TERRING	26.03.15	ØSTVO
A	REV GARASJE	23.03.15	ØSTVO

**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**

- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKJULT DRAGER
- B = BAREVEGG
- 1 = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEVINU
- F = FAST KARM

BOLIG FOR: HENRIK SIREVAG		TEGN. ØSTVO		TEGNINGS NR. 112645	
PLAN/SNITT SANDHELLEREN 6 HA KOMMUNE		GODKJ. ØSTVO		PROSJEKT. ct771	
Prosjektert av: VEGARD ØSTVOLD'S TEKNEKONTOR		MAL 1:100		DATO 23.02.15	

VEDLGG-2 (22.07.2021)



**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKINGSØR BALKONØR TERRASSØR	UTENPÅLIGGENDE
HØVEDINNGANGØR	UTENPÅLIGGENDE

- PLANERT TERRENG
- - - - - NÅVERENDE TERRENG
- ≡≡≡≡≡ SØRFANGER

BOLIG FOR: <b>HENRIK SIREVAG</b>			
FASADER: <b>SANDHELLEREN 6 HA KOMMUNE</b>			
<b>W Block Watne</b>	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR. 12646
	GDOK.		
Prosjektert av: <b>VEGARD ØSTVOLD'S TEKNEKONTOR</b>	MAL	1:100	PROSJEKT NR. ct771
	DATO	23.02.15	
<small>TEGNINGEN MÅ IKKE VÆRE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTETS VID JEFFBRELSE AV ARBEIDER SOM BLOK WATNE A/S SIKR HEDERER L.</small>			

		<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 25/684			
Tiltakshaver: Ståle Helleren Kvibakken 24 4365 NÆRBØ					
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>					
Adresse: Sandhelleren 6		Gårdsnr. 95	Bruksnr. 553	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel					
Vedtaksdato 07.01.2025	Saksnr. 014/25				
Dato for søknad om ferdigattest:		31.12.2024			
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 30.12.2024 med saksnr. DS-730/24, og kan tas i bruk.					
Sted Varhaug	Dato 07.01.2025				
Kenneth Hagen forvaltningssjef	Jarle Valle byggesaksbehandler				
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.</i>					

<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>	<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 dokumenter 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 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

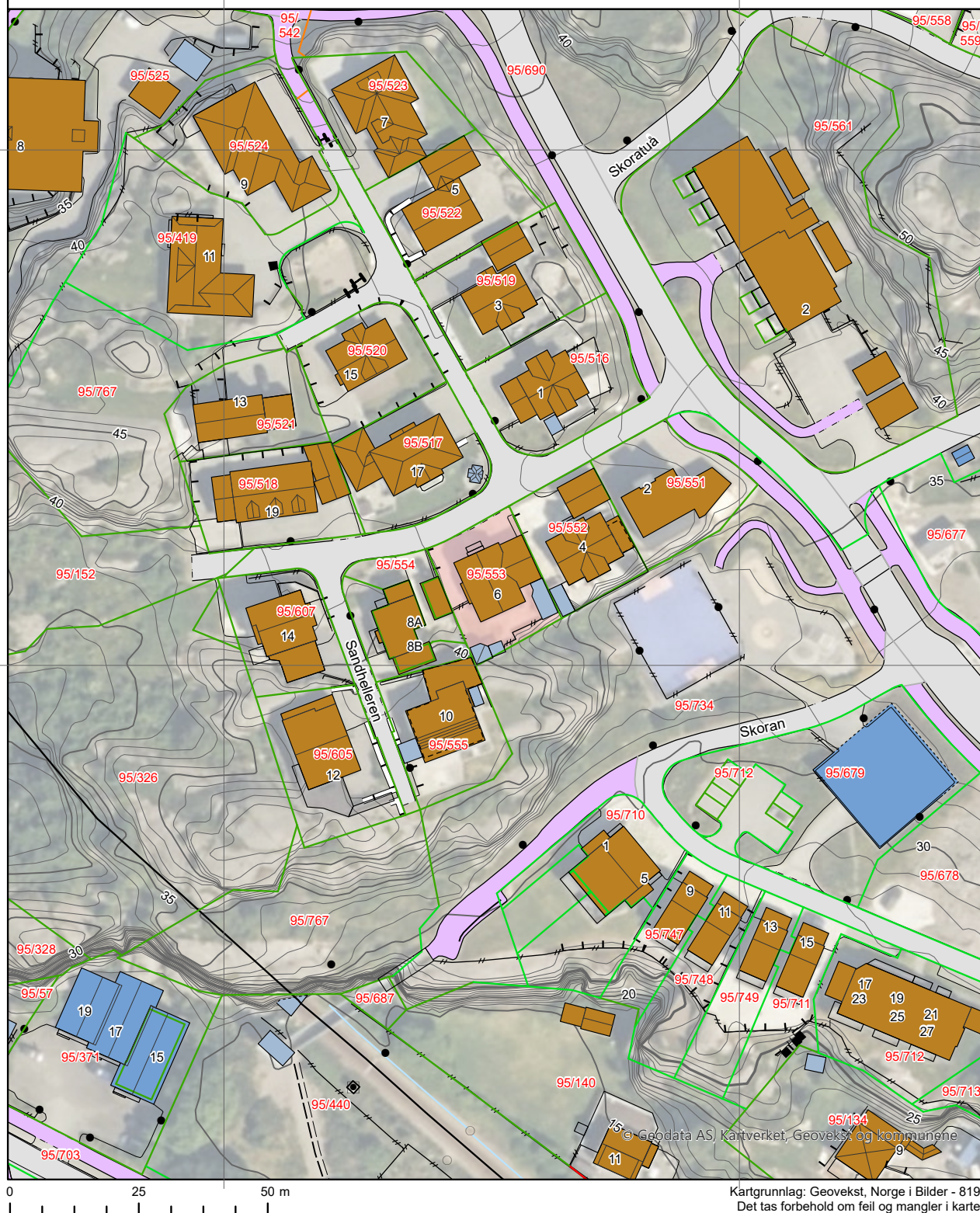
Kommune: 1119 Hå  
Eiendom: 1119/95/553/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 5.5.2026



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

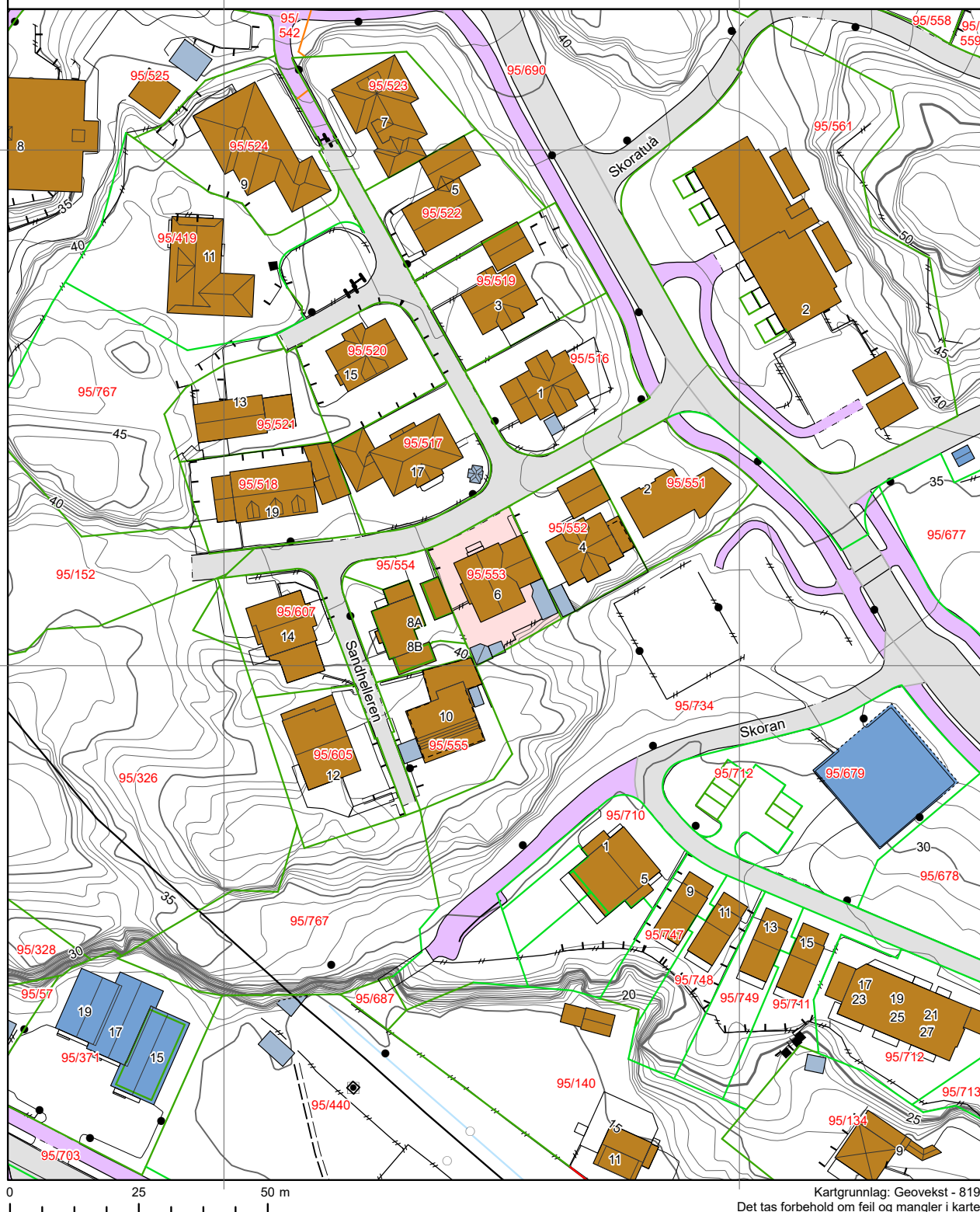
Kommune: 1119 Hå  
Eiendom: 1119/95/553/0/0

## Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000  
Dato: 5.5.2026









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
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

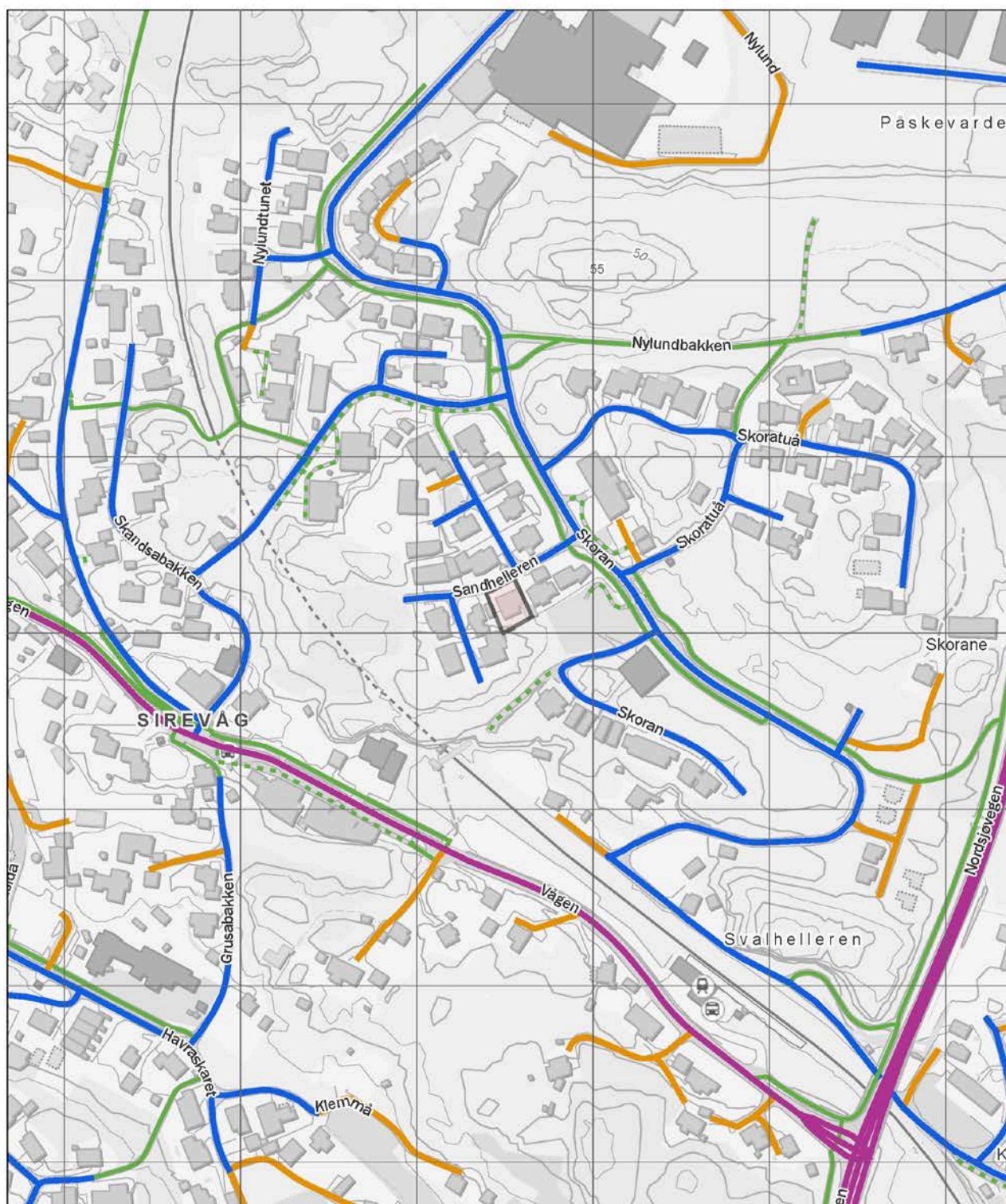
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



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



Hå kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1119 - Hå kommune	95	553	0	0	Sandhelleren 6, 4364 SIREVÅG

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)	447.54m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	1119 1028F	Områdereguleringsplan for Skorán, Sirevåg (17.12.2018)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	447.43m <sup>2</sup>

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
1028-1	Detaljregulering for Skorán søraust, Sirevåg (5.10.2023)

### BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



## REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE SKORAN, SIREVÅG

---

Kommunestyrets vedtak	21.04.2005	sak22/05
A. Mindre vesentlig reguleringsendring	21.04.2005	sak22/05
<i>Plan justert i samsvar med endringer av plan 1042</i>		
B. Mindre reguleringsendring	23.01.2007	sak 08/07
C. Reguleringsendring	19.06.2012	
<i>Plan justert i samsvar med endringer av plan 1042</i>		
D. Mindre reguleringsendring for delfelt N	15.08.2013	sak 339/13
E. Mindre reguleringsendring av plankart	18.04.2016	sak 203/16
F. Forenkla endring av plankart	30.11.2018	sak 521/18
G. Forenklet endring av plankart	10.10.2024	sak 568/24

---

### § 1 – GENERELT

#### 1.1.

Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart, M = 1:1000

#### 1.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbygging/ gravearbeid oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses, i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

#### 1.3. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

#### 1.4.

Kommunen fastsetter vei høyder og maks. høyde på kjellergulv og bygg etter terrengmålinger samt plassering av atkomst til den enkelte tomt/ tomtrekke.

#### 1.5.

Forstøttningsmurer skal oppføres i eller forblendes med naturstein.

#### 1.6.

Ved planendringer skal tomtetetthet beregnes i "Brutto tomteareal" pr. dekar etter kommuneplanens tekstdel for perioden 2003 – 2018.

#### 1.7.

Framføring av eksterne ledningsanlegg skal avklares før utbygging av delområder.

#### 1.8.

Rådmannen skal vurdere og kan foreta mindre justeringer av veg og tomtgrenser for å:

- Tilpasse/ kunne bevare trær, steingarder, fjellformasjoner og større stein.
- Bedre/ sikre utsikts-, innsikts- og solforhold.
- Tilrettelegge for universell utforming.

### § 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-5, 1)

#### 2.1. Boligbebyggelse, felles bestemmelser

2.1.1. Bebyggelse og uteareal skal ha en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas i forhold til seg selv og de omkringliggende arealene.

2.1.2. Minimum siktklinje i atkomst for boligtomt settes til 2 x 5 m. Innenfor dette arealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

2.1.3. Ved søknad om tillatelse skal det:

- Framgå om bygg og tomteområde er universell utformet.
- Legges ved tomteprofiler som viser hvordan bygg tilpasses vei, terrenget på egen tomt og tilliggende områder.



- 2.1.4. Det kan oppføres tettere eller konsentrert bebyggelse i eneboligområder eller deler av områder vist på plankartet med eget plankrav.
- 2.1.5. Tettere eneboligbebyggelse på tomter større enn 400 m<sup>2</sup> skal tilfredsstillende krav etter pkt. 2.2. Rækkehus eller tett lav bebyggelse skal tilfredsstillende krav etter pkt. 2.3. Blokkbebyggelse skal tilfredsstillende krav etter pkt. 2.4.
- 2.1.6. Områdene til boligbebyggelse tillates utnyttet i samsvar med tabellen:

OMRÅDE	BOENHETER	
	Minimum	Maksimum
H	16	20
I	15	20
J	16	20
K	36	55
M	20	28
N	18	24
O	2	6
P	12	20
Område 87	8	12
Konsentrert mot FV.44	7	7
Tomter 26-45	20	31
Tomter 46-61	16	20
Tomter 62-69	8	16
Tomter 70-73	4	8
Tomter 74-79	6	6
Tomter 88-89	2	4
<b>Totalt antall boenheter</b>	<b>206</b>	<b>297</b>

- 2.1.7. Byggelinjer i planen er tilpasset fjell og terrengformasjoner.
- 2.1.8. Ved byggesøknad skal tiltakshaver redegjøre for nødvendige støytiltak, jf. Utredning av 26.01.05. *Vurdering av utendørs støy fra vei og jernbane.*  
Utredning av 08.02.05. *Vurdering av strukturlyd.*

## 2.2. Frittliggende småhusbebyggelse

- 2.2.1. Bebyggelsen skal legges opp mot internvei.
- 2.2.2. Deling av tomter tillates ikke.
- 2.2.3. Eneboligtomter kan bebygges med inntil 35 % av netto tomteareal.
- 2.2.4. Boligens gesimshøyde er maks 6 m dersom boligen ligger 4 m fra nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. I sterkt skrånende terreng kan høyden på en begrenset strekning fravikes. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 9 m.
- 2.2.5. Boligtomtene 50 og 51 skal ha møne i husets lengderetning. Maks. gesimshøyde mot sørøst settes til 4 m. Det tillates ikke utstikkende takvindu mot sørøst.
- 2.2.6. Det skal avsettes areal til en garasje plass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Leilighet skal ha egen oppstillingsplass for bil.
- 2.2.7. Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan plasseres i strid med byggegrense, men skal stå 5 meter fra vegkant når den er plassert vinkelrett på veg, og minst 2 meter fra vegkant når den er plassert parallelt med vei. Gesimshøyde er maks. 3 m. dersom garasjen ligger inntil nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. I sterkt skrånende terreng kan høyden på en begrenset strekning fravikes. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 5 m.

## 2.3. Rækkehus/ kjedet bebyggelse

- 2.3.1. Tomter kan bebygges enkeltvis med inntil 45 % av netto tomteareal.
- 2.3.2. Bolig kan settes 40 cm fra nordre nabogrense. Takutstikk kan være i nabogrense. Tilgang til- og plikt til vedlikehold av bygg i nabogrense skal tinglyses. Boligene skal ha individuelt preg.
- 2.3.3. Boligens gesimshøyde er maks. 4 m dersom boligen ligger inntil nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. Maks. møne- og gesimshøyde er 8 m innenfor fastsatte høyder i planen.
- 2.3.4. Det skal avsettes areal til en garasje plass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan plasseres i strid med byggegrenser, men skal stå 5 meter fra vegkant når den er plassert vinkelrett på veg, og minst 2 meter fra vegkant når den er plassert parallelt med veg.
- 2.3.5. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 4 m.

## 2.4. Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

- 2.4.1. Det skal oppføres terrasserte blokker tilpasset omliggende terreng i felt I.



- 2.4.2. Det skal legges frem plan som viser tomtedeling/seksjonering og atkomstforhold mellom den enkelte boenhet og offentlig veg. Planen skal redegjøre for behov for skjerming av aktiviteter i felles friområder, småbarnslekeplasser og plass for nedgravd renovasjonsanlegg.
- 2.4.3. Maksimal mønehøyde er angitt på planen. Takvinkel kan være inntil 22°.
- 2.4.4. Det må være 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Felles parkeringsplass kan tillates.
- 2.4.5. For ikke terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. boenhet være min. 25 m<sup>2</sup>, hvorav 10 m<sup>2</sup> kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet. For terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. boenhet være min. 15 m<sup>2</sup>, hvorav 20 m<sup>2</sup> kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.
- 2.4.6. Minimum 50 % av boenhetene i det enkelte feltområdet skal ha universelt tilrettelagt atkomst mellom kjøreveg/ parkeringsplass og bolig.
- 2.4.7. Felt I og H kan ikke bygges ut før kvalifisert konsulent har utredet om fjell over tunnelen er egnet for tiltaket. Jernbaneverket skal varsles og godkjennes før anleggs-/sprengning foretas. Det skal være egen vakt under arbeidet.

### 2.5. Trafo/ tekniske anlegg

Innenfor områdene vist med formål kommunalteknisk anlegg skal det oppføres trafo med tilhørende bygninger og anlegg.

### 2.6. Anlegg for lek

- 2.6.1. Retningslinjer i kommunedelplan for "leike- og grøntområder" skal nyttes til vurdering av behov for- og plassering av lekeplass/ småbarnslekeplasser samt utforming og møblering.
- 2.6.2. Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbyggingen.

### 2.7. Trafo/ tekniske anlegg

Renovasjonsløsning skal baseres på nedgravd anlegg.

## § 3 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2)

### 3.1. Offentlige trafikkområder

- 3.1.1. For opphøyde kryssingsområder for gående i kjøreveg skal det utarbeides egne planer som godkjennes av rådmannen.
- 3.1.2. Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.
- 3.1.3. I feltområdene skal det være liggende kantstein innenfor regulert vegareal.
- 3.1.4. Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmurer i naturstein med høyde mot offentlig veg på inntil 0,6 m.
- 3.1.5. Gangbro ved jernbanetunnelen og parkeringsplass for sykler skal opparbeides samtidig med sammenbinding av samleveggen.
- 3.1.6. Det skal være min. 10 m x 30 m fri sikt i avkjørsler fra feltområder.

### 3.2. Privat/ felles trafikkområder

- 3.2.1. Private/felles veger skal opparbeides etter kommunal standard.
- 3.2.2. Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.

## § 4 – GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 3)

### 4.1. Friområder

- 4.1.1. I friområder kan det legges vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler. Det kan opparbeides stier.
- 4.1.2. Småbarnslekeplasser kan etableres i tilknytning til konsentrert bebyggelse dersom det redegjøres for terrengtilpasning og nødvendig sikring av skråninger og stup.
- 4.1.3. Det tillates at fyllings- og skjæringsskråninger fra kommunale veger legges ut i friområdene. Fyllings- og skjæringsskråninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene.
- 4.1.4. Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmurer i naturstein.

### 4.2. Felles friområde ved klatrevegg i Svarhelleren

- 4.2.1. Det skal utarbeides egen plan for felles friområde for beboerne på Skoran og Nylund, skole og andre friluft- og fritidsinteresser. Planen skal godkjennes av *Utvalg for tekniske saker og næring*.
- 4.2.2. Innenfor planområdet skal det kunne foregå følgende aktiviteter: Ballspill (ballplass), lek (lekeområde), feiring av midtsommer/ nyttår (plass for bålpluss), konserter og undervisning (amfi), grilling (grillplass) m.m. samt organisert klatring.

## § 5 – HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

### 5.1. Sikringssoner



- 5.1.1. Frisiktsone utenfor offentlige trafikkareal, er vist med hensynssone. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over planum på tilgrensende vegger. Frisiktsoner i vegkryss er påført planen.

### § 6 – REKKEFØLGEKRAV

#### **6.1. Rekkefølgekrav som må oppfylles før regulert område i sin helhet kan bebygges**

- 6.1.1. Nylundvegen skal være opparbeidet inn i feltområdet og knyttet til Påskevarden.  
6.1.2. Påskevarden skal være stengt som kjøreveg ved rv. 44, og åpnet mot Nylund  
6.1.3. Krysset fv. 134 – Skandsabakken skal være opparbeidet etter en egen detaljplan som viser kryssoområdet både i plan og profil. Felt O kan ikke bebygges før kryssutforming Skandsabakken/ Sannesvågen (fv. 134) er avklart.

#### **6.2. Rekkefølgekrav som må oppfylles før delområder kan bebygges**

- 6.2.1. Kjøreatkomst fra rv. 44 til Skoranetunet skal stenges ved framføring av kjøreveg eller før området øst for feltene K og L kan bygges ut.  
6.2.2. Trafikk fra området nord for tomtene 82 – 86 skal ikke gis kjøreatkomst via Svarhelleren til rv. 44 før krysset med rv. 44 er omregulert.  
6.2.3. Gang- og sykkelveg langs rv 44 mellom Nylund og fv. 134 skal være opparbeidet før intern kjøre/ gangforbindelse knyttes til rv. 44 eller utbygging øst for feltene K og N.  
6.2.4. Privat veg skal være ferdig opparbeidet før arbeider i utbyggingsområdet kan oppstartes.

#### **6.3. Utbyggingsavtale**

Det skal inngås utbyggingsavtaler med kommunen om aktuelle utbyggingsområder og naturlig tilliggende areal med tilhørende reguleringsbestemmelser. Ansvarsforhold og plan for gjennomføring skal beskrives for rekkefølgekrav og eksterne anlegg. Berørte instanser skal sendes avtaleforslaget til uttalelse.



Adresse

**Sandhelleren 6, 4364 SIREVÅG**

Dato for energimerking

**15.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-296420**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300500862**

Gårdsnummer

**95**

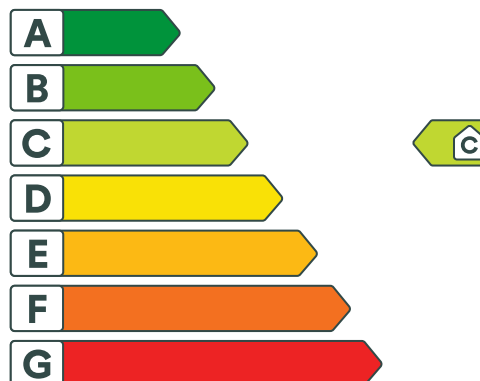
Bruksnummer

**553**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2016**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**196,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**150,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**120,25 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**110,32 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**16 994 kWh**



## Sandhelleren 6, 4364 SIREVÅG



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sandhelleren 6, 4364 SIREVÅG



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 tilsvarende 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten




































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

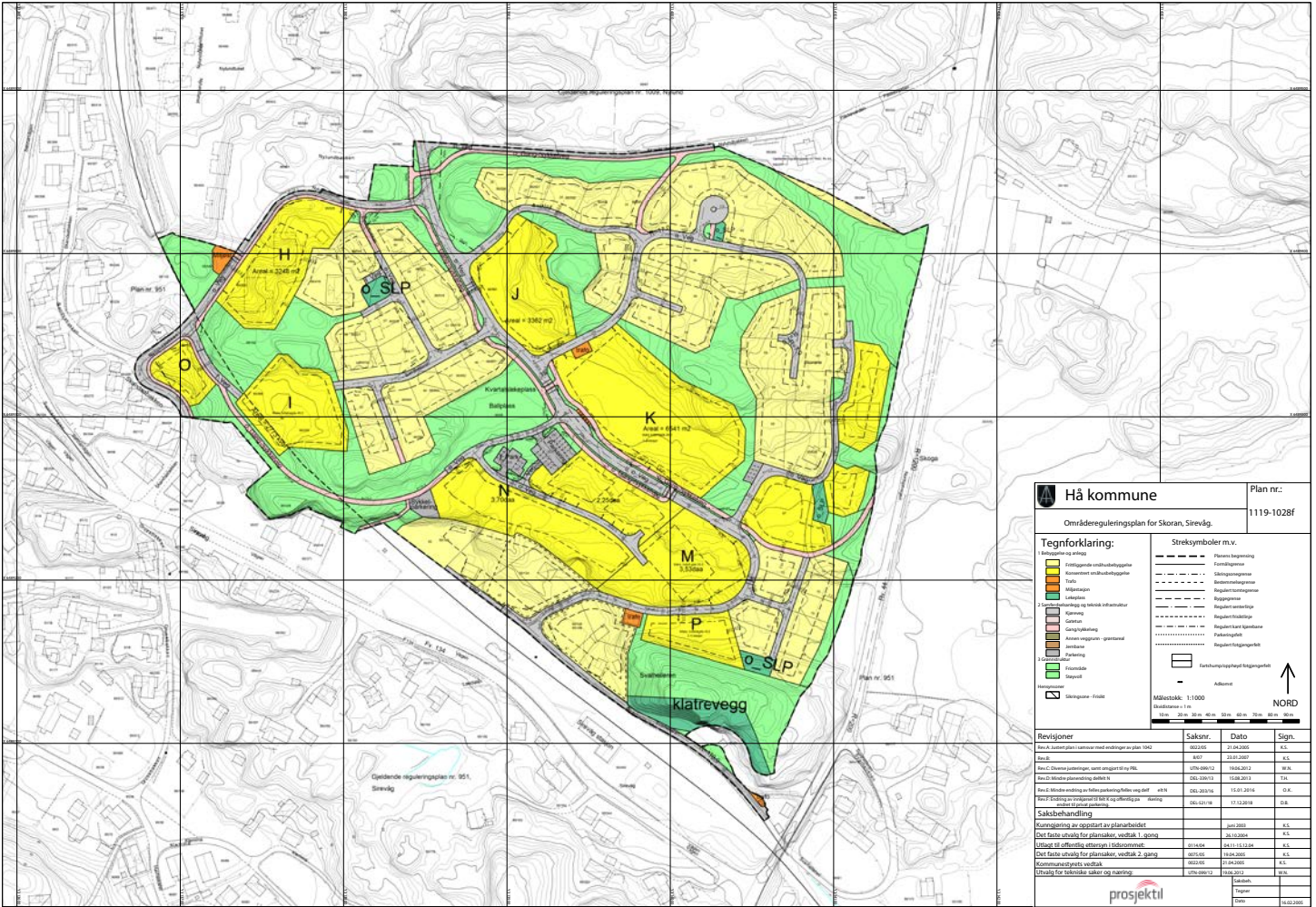
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense
 RpRegulertHøyde	 Regulert møneretning	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert parkeringsfelt	 Måle- og avstandslinje
 Bestemmelsesområde	 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Lekeplass	 Veg
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Parkering
 Friområde		
 Aktuell eiendom		





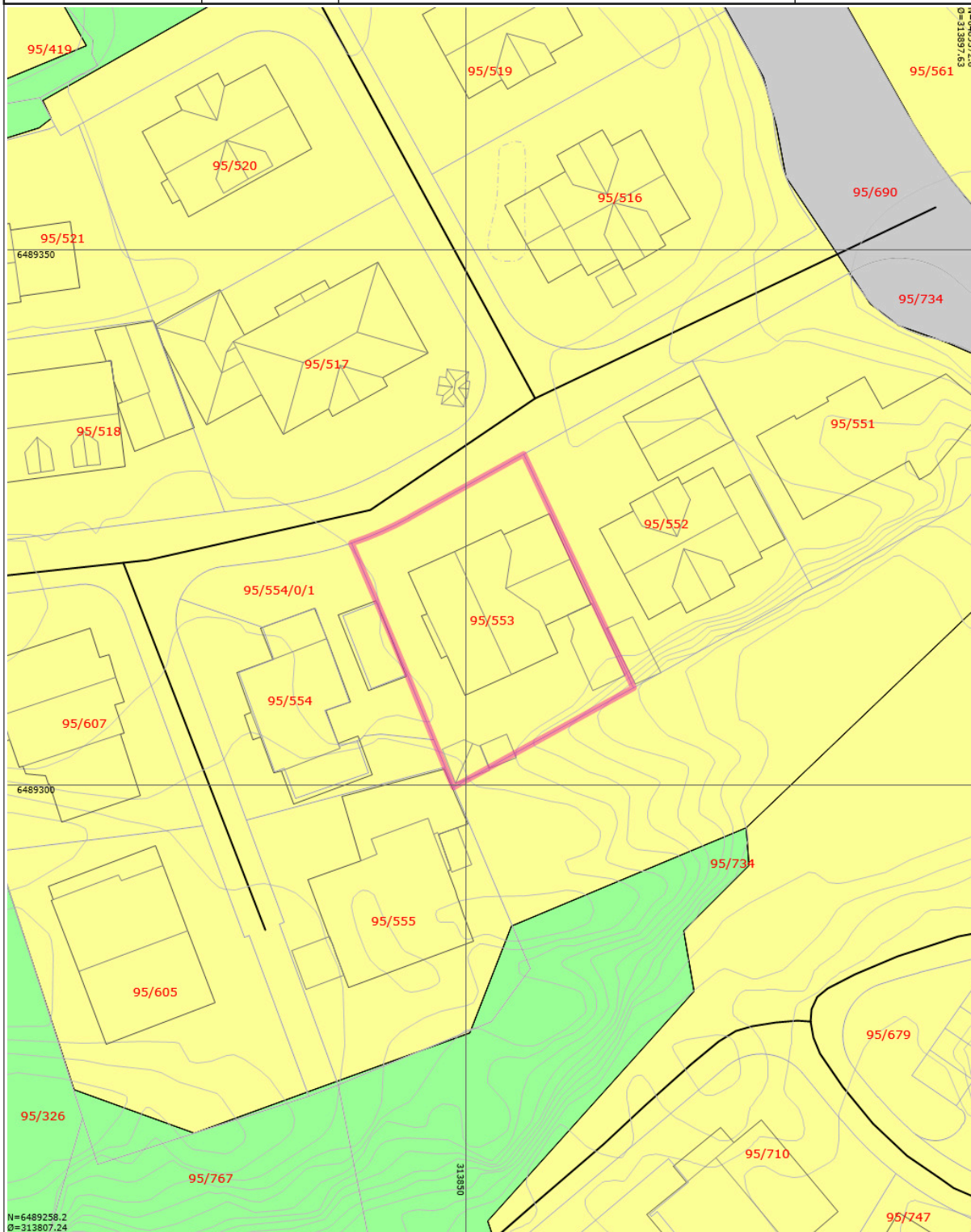
Hå kommune

# Kommuneplan



















Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 553	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandhelleren 6 4364 SIREVÅG			
Annen info:				



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Boligbebyggelse	 Veg
 Friområde	 KpOmråde	
 Aktuell eiendom		

# Nabolagsprofil

Sandhelleren 6 - Nabolaget Sirevåg - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sirevåg stasjon Linje L5	5 min 0.5 km
Sannarnes Linje 87	7 min 6.3 km
Stavanger Sola	59 min

## Skoler

Ogna skule (1-10 kl.) 263 elever, 18 klasser	4 min 2.4 km
Dalane videregående skole 700 elever	22 min 20.8 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	27 min 28 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

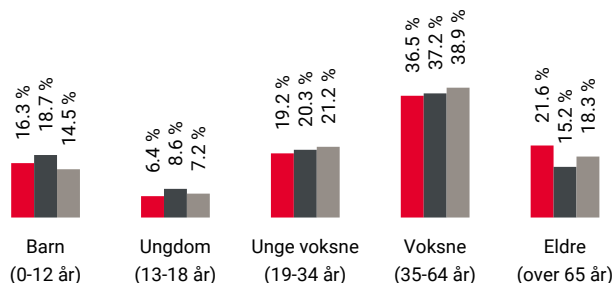
Godt vennskap 78/100



## Kvalitet på skolene

Bra 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sirevåg	719	367
Hå kommune	19 296	7 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Måken barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 34 barn	8 min 6.8 km

## Dagligvare

Joker Sirevåg Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Joker Ogna Søndagsåpent	4 min 2.4 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100



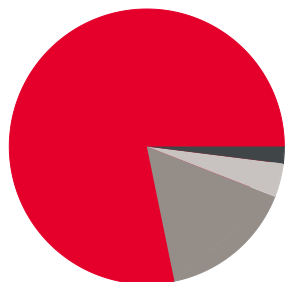
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

Skorán ballbinge	2 min	
Ballspill	0.2 km	
Sirevåg fotballbane	9 min	
Fotball	0.8 km	
Klubben Treningssenter	15 min	
Varhaug Pulsen	20 min	

## Boligmasse

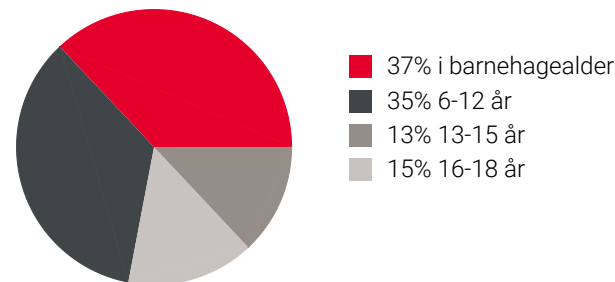


- 79% enebolig
- 2% rekkehus
- 16% blokk
- 4% annet

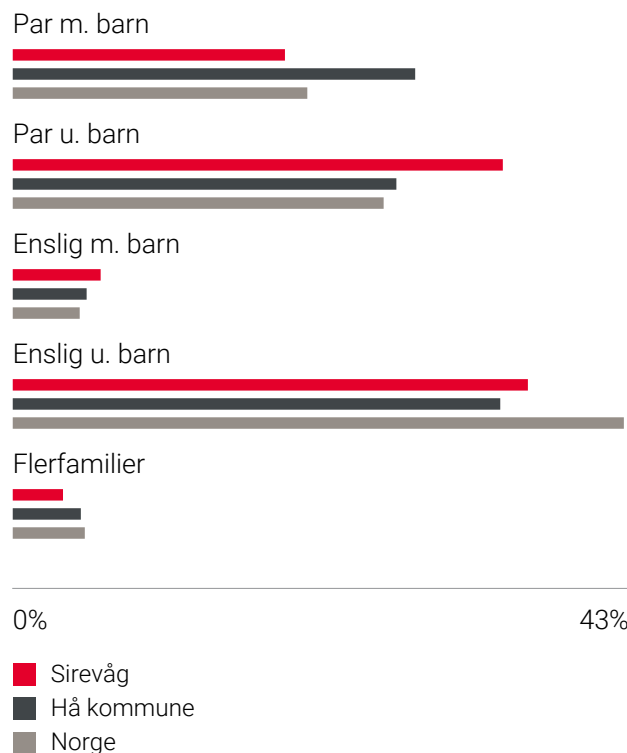
## Varer/Tjenester

Eger Stormarked	22 min	
Vitusapotek Vigrestad	15 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

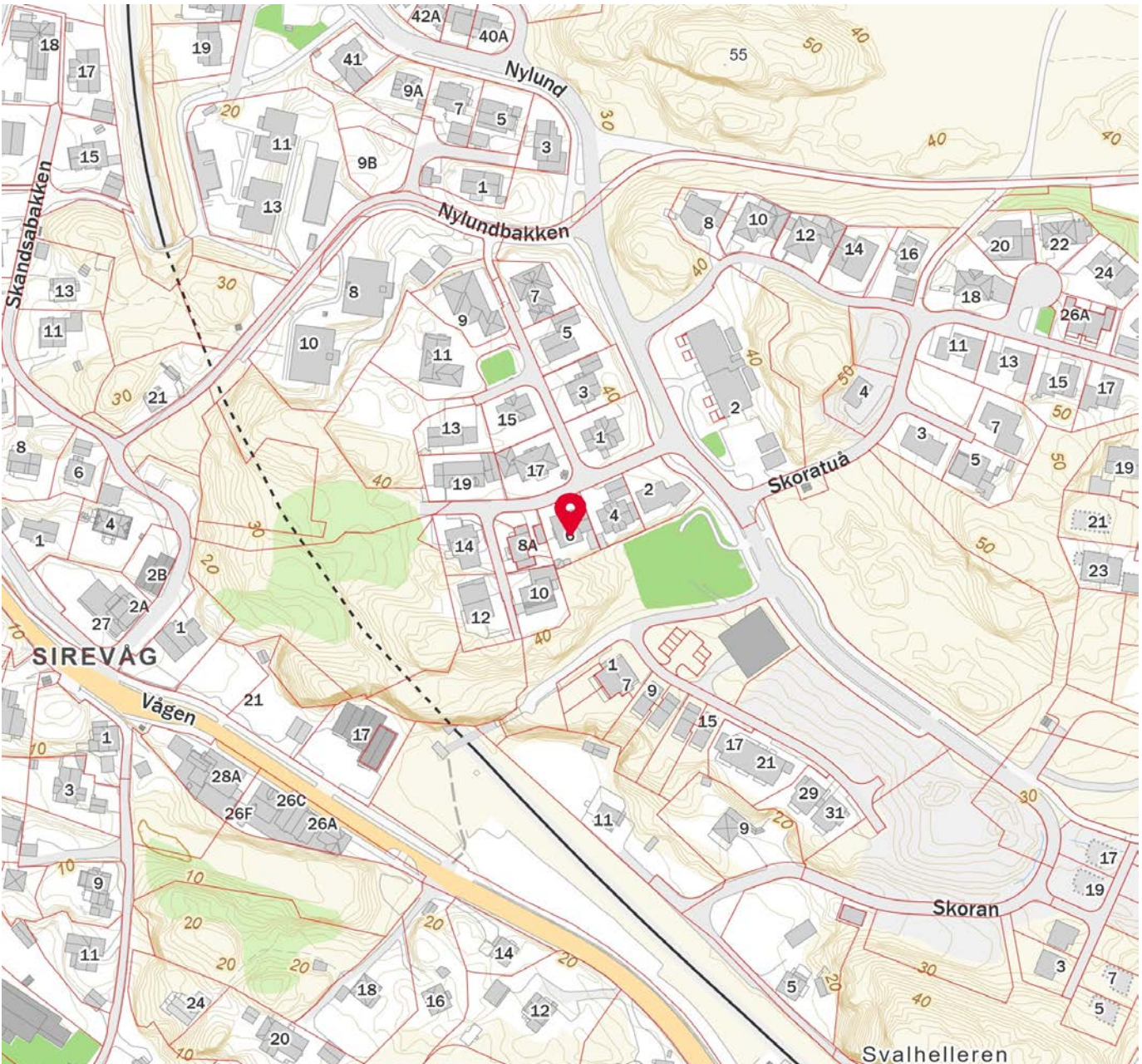
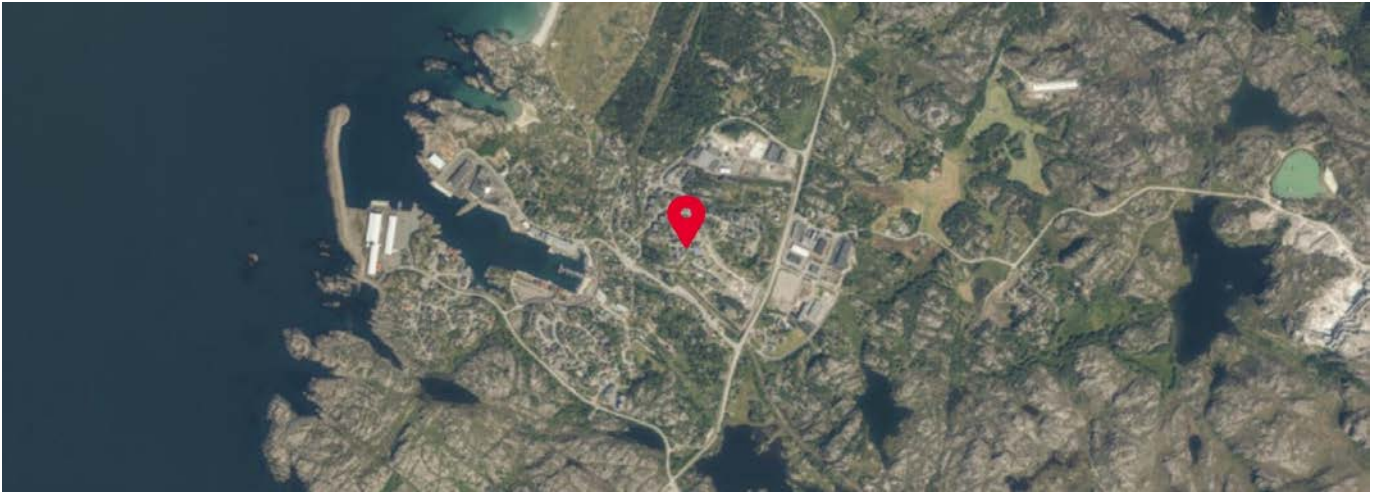


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sandhelleren 6  
4364 SIREVÅG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Alexander Nygård

**Telefon:** 414 10 818  
**E-post:** alexander.nygard@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre