

aktiv.

Jadarvegen 26A, 4365 NÆRBØ

**Innbydende toppleilighet
Flott utsikt og gode solforhold
Parkering i lukket anlegg - Heis**



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 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 140,-
Total ink omk.: Kr 2 861 140,-
Felleskostn.: Kr 2 098,-
Selger: Tone Ånestad Engelsvoll

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 46/51 kvm
Tomtstr.: 1161.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 334
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1403260125

Leiligheten er lys og innbydende og ligger i blokkens 5. etasje

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Alexander Nygård har gleden av å kunne presentere Jadarvegen 26A for salg.

En lys og arealsmart selveierleilighet midt i Nærbø sentrum. Leiligheten har en effektiv planløsning med alt du trenger for en enkel hverdag, inkludert balkong, heis og parkering i lukket anlegg.

Kort fortalt:

- Leiligheten er lys og innbydende og ligger i blokkens 5. etasje
- Helfliset bad av god størrelse
- Balkong med gode solforhold
- Heis
- Parkering i lukket garasjeanlegg med tilhørende bod
- Området har kort vei til friluftsområder og offentlig kommunikasjon

Innhold:

5. etg: Bad/vaskerom, entre/gang/stue/kjøkken/soverom

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

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Energiattest	55
Nabolagsprofil	102
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré / gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

4 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1161.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Beliggenhet

Jadarvegen 26A har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Nærbø. Området er spesielt anbefalt for både barnefamilier, eldre og enslige som ønsker en enklere hverdag med alt innen rekkevidde.

I Nærbø sentrum finner du et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Enten du skal ha dagligvarer eller en tur innom Europris og biblioteket, har du alt innen gangavstand. For den pendlende er beliggenheten ideell, med svært gode tog- og bussforbindelser som tar deg effektivt både nordover mot Sandnes/Stavanger og sørover mot Egersund.

Nærbø har flere sport- og fritidstilbud for både store og små, med kort vei til det flotte

idrettsanlegget Sparebanken Vest Arena. For de som vil benytte seg av treningscenter kan de trene hos Jæren Sportssenter og Gymmen, der de tilbyr et hav av forskjellig trening. For de som trives best utendørs, byr nærområdet på varierte turløyper. Den populære Fugleparken er en lokal perle som inviterer til ro og rekreasjon. Like utenfor sentrum finner du også Jærmuseet (Vitengarden), et prisvinnende museum hvor historie, landbruk og lek møtes. Her kan du utforske krigshistorie, hilse på dyrene eller gå turer i det åpne jærlandskapet.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med trygge skoleveier og et godt utvalg av barnehager og skoler. Både Vibereiret barnehage og Motland skule ligger under én kilometer fra boligen. Kvaliteten på skolene i området er vurdert som veldig bra, og med både ungdomsskoler og videregående skole i nærområdet, ligger alt til rette for en trygg og god oppvekst.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, leiligheter og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-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.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar).

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.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong i betong med påliggende treplattning i impregneret tre.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk.

Normalt vedlikehold er påregnelig.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Vinduer

Det er registrert slitt og stedvis åpnet fuge rundt vindu på terrasse.

Konsekvens/tiltak:

Slitt fuge kan gi økt risiko for inntrenging av fukt i konstruksjonen. Utbedring ved ny fuging anbefales.

Overflatemålinger på befaringdagen viser ingen fukt.

Dører

Det er registrert slitt og stedvis åpnet fuge rundt terrassedør.

Konsekvens/tiltak:

Slitt fuge kan gi økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Utbedring ved ny fuging anbefales.

Overflater

Det er registrert slitasje og noe krakelering i parkett ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak:

Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Forholdet vurderes som normal slitasje i utsatt område, vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

4. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Nærmere kontroll anbefales.

Ventilasjon

Det er registrert noe redusert avtrekk i ventilasjonen på bad og kjøkken. Ventilasjonsanlegget måtte settes på maksimal hastighet for å oppnå tilfredsstillende avtrekk ved papirtest.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet kan indikere redusert kapasitet eller behov for vedlikehold. Rens av ventilasjonskanaler og kontroll av anlegget anbefales.

Innhold

Leilighet i 5. etasje med følgende innhold:

- Entré/gang
- Soverom
- Bad
- Stue/kjøkken

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox.

Parkering

Parkering i kjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 7682231/6

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

71 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 873 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 875 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 784 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr 01.04.2026 kr 3 317,16 Faktura 2025 Termin

2 Kommunale gebyr 01.10.2025 kr 5 467,39

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 594 267 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 377 066 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

47/1790

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 098,- pr. måned inkluderer. Renhold og vaktmester fellesareal, vedlikehold bygning, heis, fastdel internett/tv (Lyse)
vedlikehold sentralvarmeanlegg, revisjon, regnskap, styrehonorar og strøm akonto (kr 550

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 098

Andel fellesformue

Kr 10 188

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jadarvegen 26

Organisasjonsnummer

913012348

Om sameiet

Sameiet gnr.21 bnr.334 består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon slik det fremgår av oppdelingsbegjæring tinglyst den 29.11.2019.
Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.21 bnr. 334 med fellesanlegg av enhver art.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Hå Rekneskapslag SA

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 334, seksjonsnummer 18 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:

1119/21/334/18:

17.09.2008 - Dokumentnr: 753298 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:21 Bnr:66

Overført fra: Knr:1119 Gnr:21 Bnr:334

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2013 - Dokumentnr: 1078409 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 47/1790

29.11.2019 - Dokumentnr: 1432801 - Reseksjonering

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 47/1790

Deling av seksjon

Sammenslåing av seksjoner

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.10.2014. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.10.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område. Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen er regulert etter Nærbø sentrum, planid: 997A, ikrafttredelse: 07.09.1989.

Gjeldende kommuneplaner er Kommunedelplan - Kommunedelplan for Nærbø sentrum, ikrafttredelse: 15.11.2018 og Hå Kommuneplan 2024-2036, ikrafttredelse: 20.06.2024. Eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende.

Boligen ligger innenfor følgende hensynssone:

Flomfare

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320_flaum og tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sone H320_stormflo skal fagkyndig vurdering av fare for flom/stormflo og utredning av konsekvenser, også nedstrøms, dokumenteres med beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 § 7-2. Ved utredning av stormflo må det tas hensyn til bølgehøyder. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad dersom området allerede ligger innenfor godkjent reguleringsplan uten slik dokumentasjon.

Kulturminne

Både bygninger og miljøets samlede verneverdi og særpreg skal ivaretas. For hensynssonen gjelder kravene i § 7 Kulturmiljø og kulturminner. Plan- og byggesaker med tiltak innenfor sonen skal vurderes etter, og være i samsvar med, kravene i § 7 Kulturmiljø og kulturminner.

Relaterte planer er Områderegulering for Nærbø nordvest, med planid: 2023023, ikrafttredelse 11.12.2025

Det er en pågående reguleringsplan ved eiendommen. Dette er Detaljreguleringsplan for Opstadvegen (planID 202512) og Detaljregulering Nærbø sentrum delfelt 3C (planID 202510).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørsvederlag 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

22.04.2026

Velkommen til Jadarvegen 26A!

Presentert av Alexander Nygård v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Asle Haukland



Sentral beliggenhet midt i Nærbø, kort gangavstand til alle fasiliteter og tog i umiddelbar nærhet.



Velkommen inn!



Entré/gang er kompakt og funksjonell, med tilgang til alle leilighetens rom.



Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter.



Fra stuen er det direkte utgang til balkong.



Balkongen har en nydelig utsikt over det åpne Jærlandskapet.





Åpen stue- og kjøkkenløsning.



Stilrent og funksjonelt kjøkken med god skaplass.



Soverommet



Soverommet



Helfislet baderom/vaskerom i tidløse farger.



Badet er utstyrt med vegghengt toalett og romslig servantmøbel.



Behagelige varmekabler i gulvet.



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.



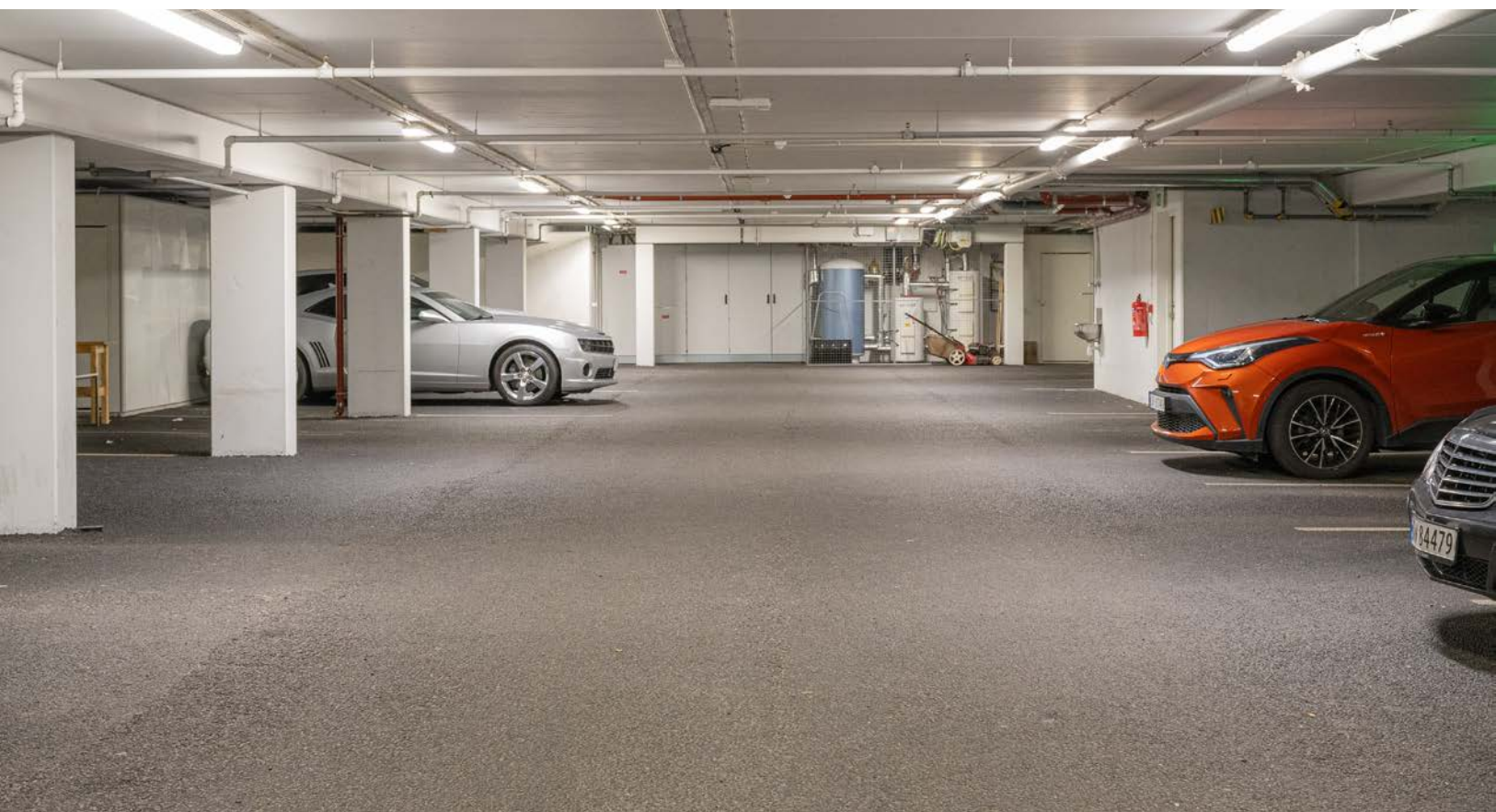
Inngangspartiet!



Utsikt!



Området har kort vei til friluftsområder og offentlig kommunikasjon.



Parkeringsplass i lukket anlegg.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jadarvegen 26A , 4365 NÆRBØ

 HÅ kommune

 # gnr. 21, bnr. 334, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1232

Referansenummer: ES1782

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

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon.
Etasjeskillere er plasstøpt betong.
Balkongene er utført i betongkonstruksjon med påliggende terrasegulv av treverk.
Vinduer og dører er med isolerglass.
Taket er flatt.

Leiligheten 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.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong i betong med påliggende treplattning i impregnert tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk.
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 kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom.
El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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 befaringdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

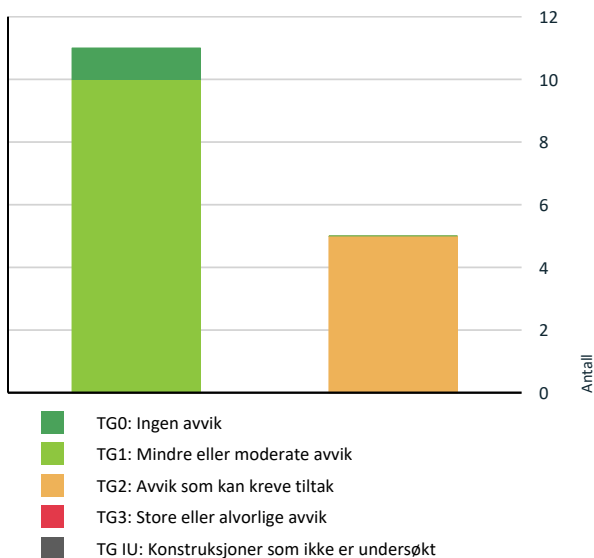
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- 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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, innvendig dører etc, blir stedsvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert slitt og stedvis åpnet fuge rundt vindu på terrasse.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert slitt og stedvis åpnet fuge rundt terrassedør.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert slitasje og noe krakelering i parkett ved terrassedør.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe redusert avtrekk i ventilasjonen på bad og kjøkken. Ventilasjonsanlegget måtte settes på maksimal hastighet for å oppnå tilfredsstillende avtrekk ved papirtest



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punktete 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.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitt og stedvis åpnet fuge rundt vindu på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitt fuge kan gi økt risiko for inntrenging av fukt i konstruksjonen. Utbedring ved ny fugging anbefales. Overflatemålinger på befaringsdagen viser ingen fukt.



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 punktete 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.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert slitt og stedvis åpent fuge rundt terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitt fuge kan gi økt risiko for fuktintrenging i konstruksjonen. Utbedring ved ny fuging anbefales.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong med påliggende treplattning i impregnert tre. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Normalt vedlikehold er påregnelig.



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

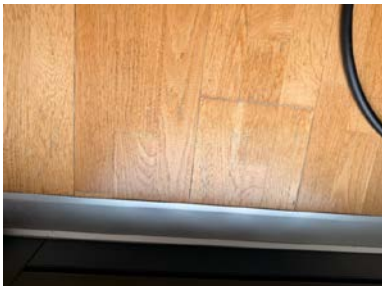
Det er registrert slitasje og noe krakelering i parkett ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Forholdet vurderes som normal slitasje i utsatt område, vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

4. 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 reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Nærmere kontroll anbefales.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 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.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

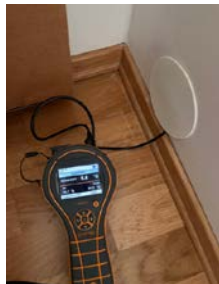
4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 35 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Beboer opplyser om at det er jevnlig byttet filter, men ingen rens av kanaler.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe redusert avtrekk i ventilasjonen på bad og kjøkken.

Ventilasjonsanlegget måtte settes på maksimal hastighet for å oppnå tilfredsstillende avtrekk ved papirtest

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan indikere redusert kapasitet eller behov for vedlikehold. Rens av ventilasjonskanaler og kontroll av anlegget anbefales.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings.

Normalt ettersyn og service må påregnes.

Tilstand satt iht. alder.

Tilstandsrapport

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.



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.
2013
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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.



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 byggeteknisk 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.

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

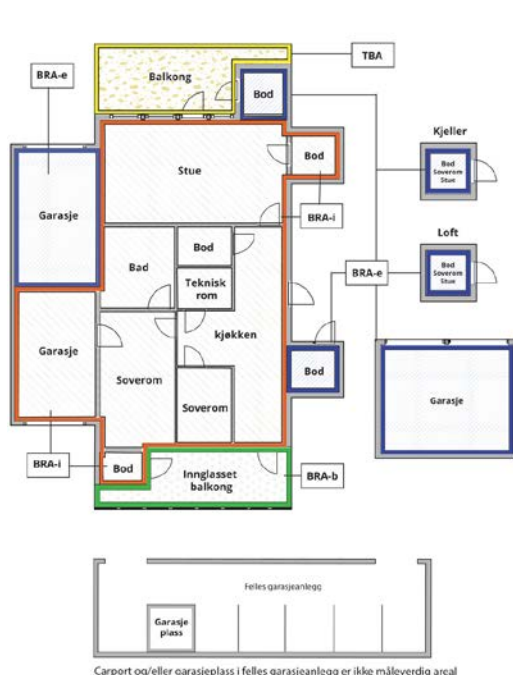
Hva er måleverdig areal?

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, skjelheter 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	46	5		51	4
SUM	46	5			4
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré / gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod	

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
20.4.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	21	334		18	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jadarvegen 26A

Hjemmelshaver

Engelsvoll Tone Ånestad

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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.



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

Tone Ånestad Engelsvoll

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jadarvegen 26A

4365 Nærbø

1119-21/334/0/18



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

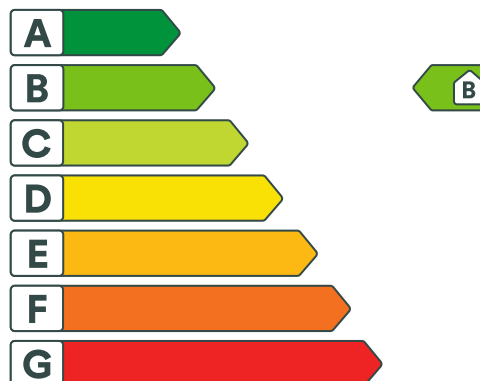
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Jadarvegen 26A, 4365 NÆRBØ	
Dato for energimerking 21.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284871
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300307392
Gårdsnummer 21	Bruksnummer 334
Seksjonsnummer 18	Bruksenhetsnummer H0404



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 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 46,0 m²	Oppvarmet bruksareal 46,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
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
97,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
87,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år
5 415 kWh



Jadarvegen 26A, 4365 NÆRBØ



Detaljering

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



Jadarvegen 26A, 4365 NÆRBØ



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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>



1:200 Fasade øst



1:200 Fasade sør

ByggSøk

A	03.10.2012	Vinduer / næringstil	AG	
Indek.Dato	Beskrivelse	Stør.	Kont.	
Prosjekt: Næring / Leilighet		Prosj.nr. 4330		
Titel/ansvar: Trude Elendom AS Juleveien 4305 Narvik		Tegningstilt. A4G-02	Dato: 11.09.2012	
Tegning: Fasade Sør og Øst		Målestokk: 1:200	Arkitekt: TT	
 BLOCK BERGE BYGG AS Skarvøyveien 4 4203 Klepp AS Telefon: 01 78 98 00 Telefax: 01 78 98 01		Tegner: AG		
<small>© Alle rettigheter forbeholdt. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig tillatelse.</small>				



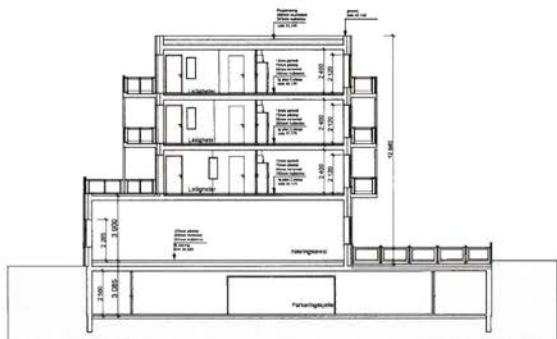
1:200 Fasade vest



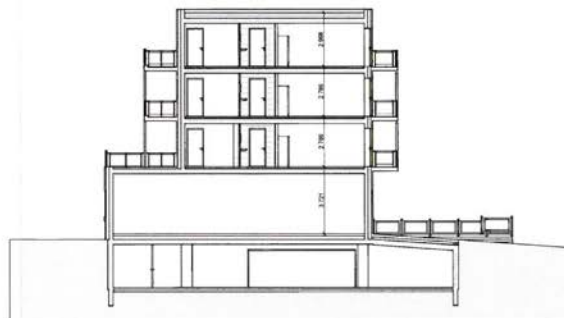
1:200 Fasade nord

ByggSøk

Index	Dato	Beskrivelse	Blgn	Kontf.
A	03.10.2012	Vinduer i næringdel		A3
Prosjekt: Næring / Leilighet			Prosjekt nr. 8840	
Tilbehørene: Trude Eiendom AS adresse: 4305 Hamre			Teigringen: A40-01	
Tegning: Fasade Nord og Vest			Dato: 11.09.2012	
 BLOCK BERGE BYGG AS Sandnessveien 4 4383 Kjørøy sk. Telefon: 01 78 98 80 Telefax: 01 78 98 81			Målestokk: 1:200	
			Arkitekt TT	
			Tegner AG	
<small>© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektarbeid. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>				



1:200 Snitt A-A



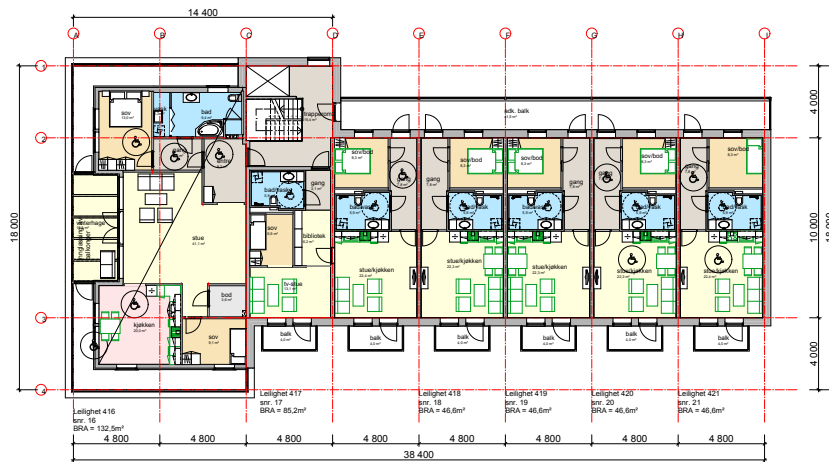
1:200 Snitt C-C



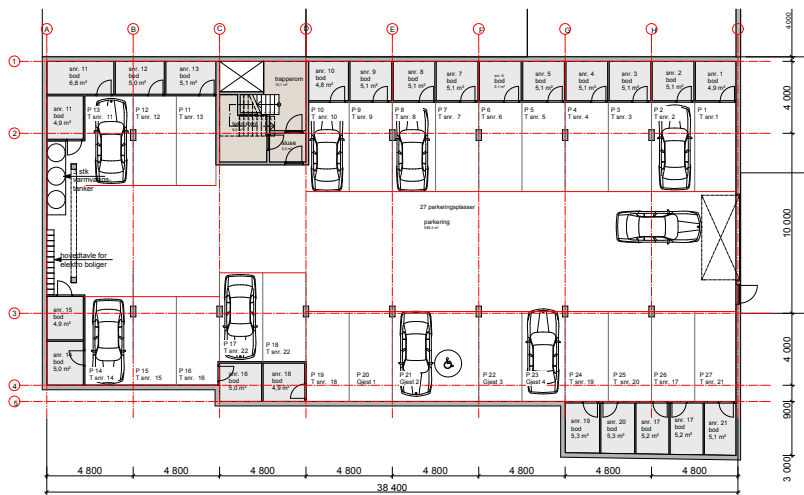
1:200 Snitt B-B

ByggSøk

Index	Dato	Beskrivelse	ÅG	Sign.	Kontroll.
A	04.10.2012	Prøvet skolearbeid			
Prosjekt: Næring / Leilighet			Prosj.nr.	45366	
Tilskalerer: Trude Elendorm AS Jobbnr. 4305 Heime			Teigingsant.	A30-01	
Teigning: Snitt A, B og C			Dato:	11.09.2012	
 BLOCK BERGE BYGG AS Døstroveien 4 4033 Høyre st. Telefon: 01 78 98 00 Telefax: 01 78 98 01			Målestokk:	1:200	
<small>© Alle rettigheter tilhører utførerne for prosjekteringen. Inspiring eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>			Arkitekt:	TT	
			Tegner:	AG	



E	11.03.2013	Justeret trappesom i henhold til krav om trappebredde	AG	
D	07.12.2012	Justeret innredning iht møte	AG	
C	01.12.2012	Konstruksjonsredning	AG	
B	15.11.2012	Sjakt	AG	
A	03.10.2012	Boder tatt bort, våtromsplassering, vinduer	AG	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt:				
Næring / Leilighet				
Tiltakshaver: Trude Eiendom AS Jodøveien 4365 Nærbø			Tegningsnr.: A20-05	
Tegning: Plan 4. Etasje			Dato: 11.09.2012	
 BLOCK BERGE BYGG AS Bedriftsveien 6 4363 Klapp st. Telefon 91 78 99 00 Telefax 91 78 99 01			Målestokk: 1:200	
			Arkitekt TT	
			Tegner AG	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				



Plan underetasje
Bygget areal BYA = 750m²
Bruksareal BRA = 743m²

F	12.11.2013	Seksjoneringsnummer på bod og parkering	AG	
E	11.03.2013	Støttemur mellom Jadvn. 24 og 26	AG	
D	07.12.2012	Justerer trapporom i henhold til krav om trappbredde	AG	
C	01.12.2012	Justerer innredning i ett møte	AG	
B	15.11.2012	Kontorinnredning	AG	
A	03.10.2012	Sjakt	AG	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Prosjekt:				
Næring / Leilighet				
Tiltakshaver:			Tegningsnr.:	
Trude Eiendom AS			AZ0-01	
Jadvn			Dato:	
4365 Nærbø			11.09.2012	
Tegning:				
Plan underetasje				
Målestokk:			Arkitekt	
1:200			TT	
Tegner			Kontr.	
AG			AG	
© Alle rettigheter tilhører utførere for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke				

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601531606
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn
 964969590 HA KOMMUNE

Adresse
 Postboks 24, 4368 VARHAUG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn
 997742095 TRUDE EIENDOM AS

Bruksenhet Adresse
 Opstadvegen 19, 4365 NÆRBØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 1119 21 334

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1119	21	334	0	1	77 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	2	83 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	3	37 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	4	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	5	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	6	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	7	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	8	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	9	77 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	10	83 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	11	85 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	12	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	13	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	14	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	15	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	16	132 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	17	85 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	18	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	19	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1078409 Tinglyst: 11.12.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1119	21	334	0	20	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	21	47 / 1790	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	22	162 / 1790	Næringseksjon	Ja	Nei
1119	21	334	0	23	358 / 1790	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Rekvirentens navn Block Berge Bygg AS		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Bedriftsveien 6			
Postnr. 4353	Poststed KLEPP STASJON		
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1119	HÅ KOMMUNE	21	334	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
997742095	Trude Eiendom AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	77	B	13	B	47	B	25				37				49			
2	B	83	B	14	B	47	B	26				38				50			
3	B	37	B	15	B	47	B	27				39				51			
4	B	47	B	16	B	132	B	28				40				52			
5	B	47	B	17	B	85	B	29				41				53			
6	B	47	B	18	B	47	B	30				42				54			
7	B	47	B	19	B	47	B	31				43				55			
8	B	47	B	20	B	47	B	32				44				56			
9	B	77	B	21	B	47	B	33				45				57			
10	B	83	B	22	N	162	B	34				46				58			
11	B	85	B	23	N	358		35				47				59			
12	B	47	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								1790	= nevner:	1790									

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
28/10 13	Tese Haugeton

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Nordtveit 28/16 13	TRUNE ELDROD AS Tere Haugreny	


8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

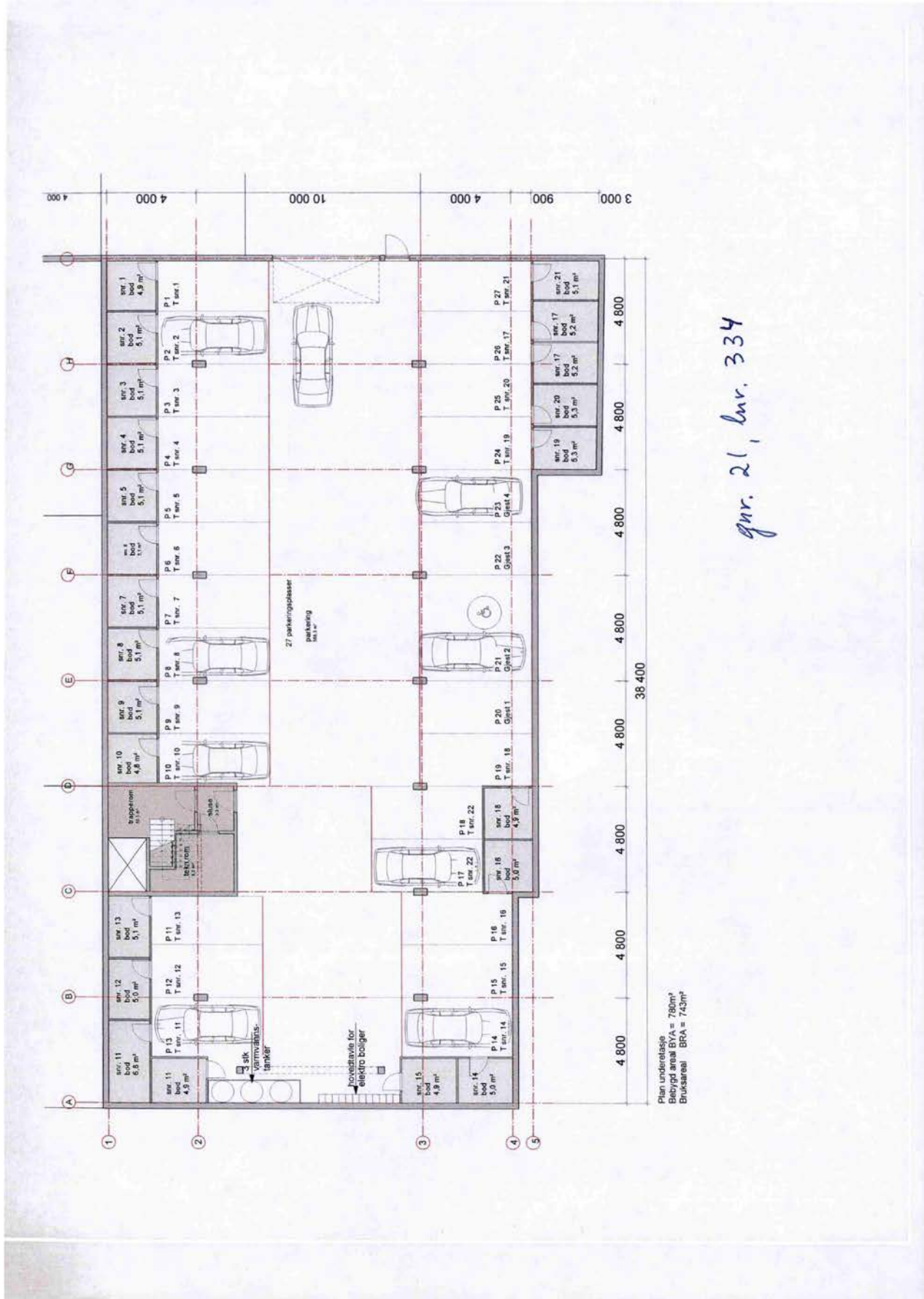
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
21	334		1-23	Hå
Dato		Stempel og underskrift		
02.12.2013		 		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

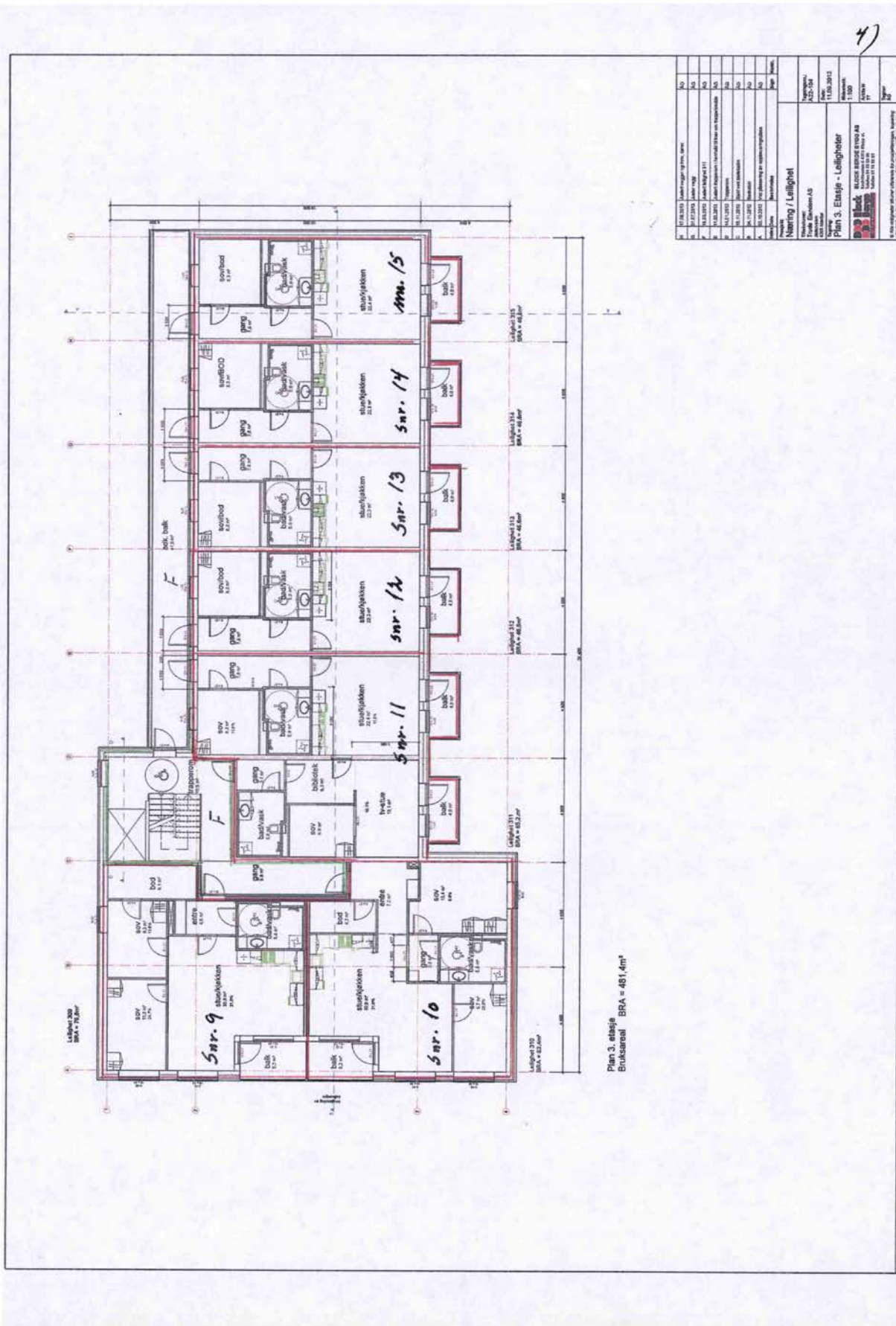
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
28/10 13	



gnr. 21, lnr. 334

Plan underetasje
 Bebyggt areal BYA = 780m²
 Bruksareal BRA = 743m²



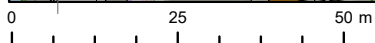
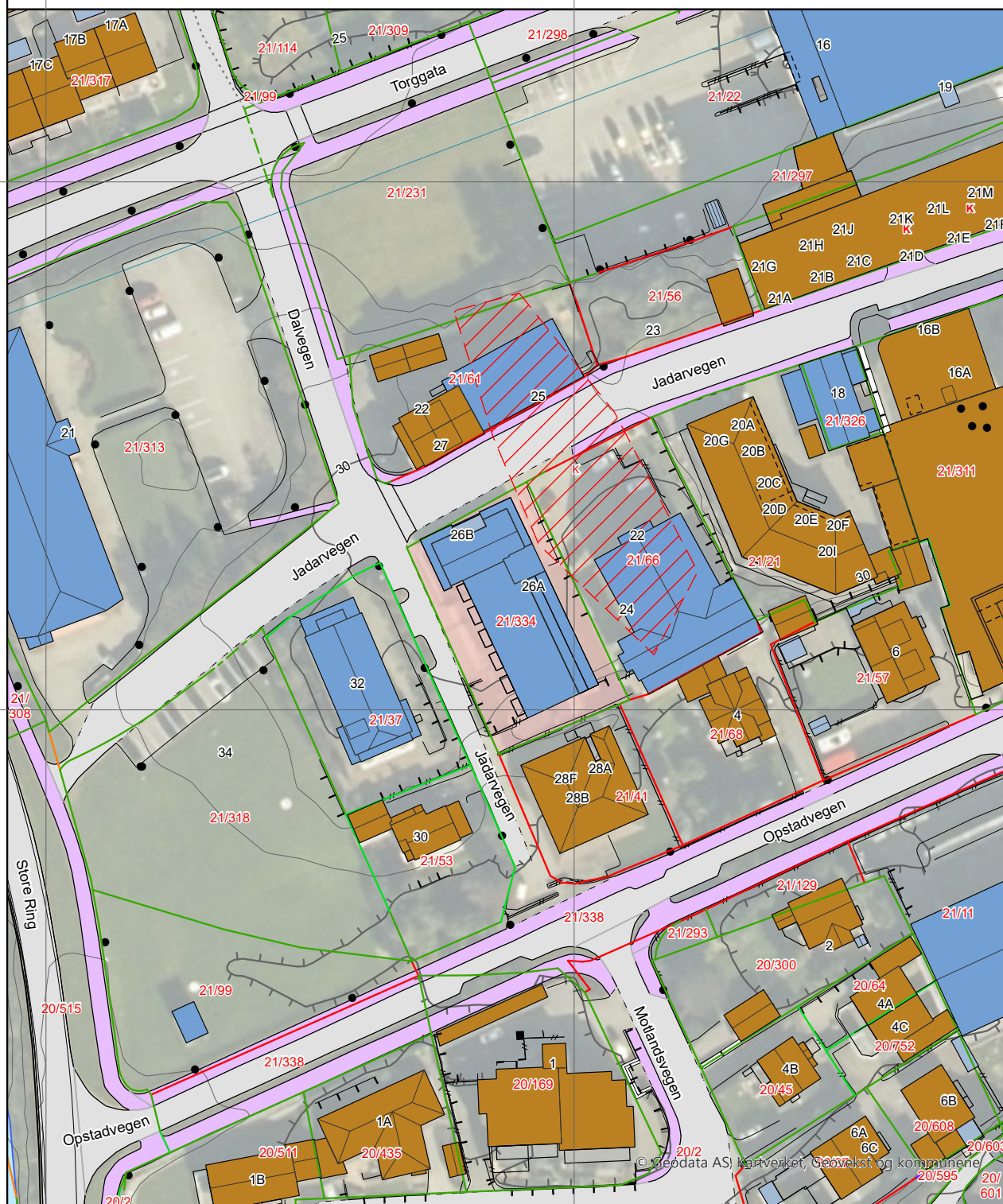
Kommune: 1119 Hå
 Eiendom: 1119/21/334/0/18

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
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000
 Dato: 24.3.2026








© Geodata AS, kartverket, Geovekst og kommunene
 20/2 20/511 20/435 20/169 20/1 20/45 20/608 20/603 20/595 20/601







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

Tegnforklaring









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

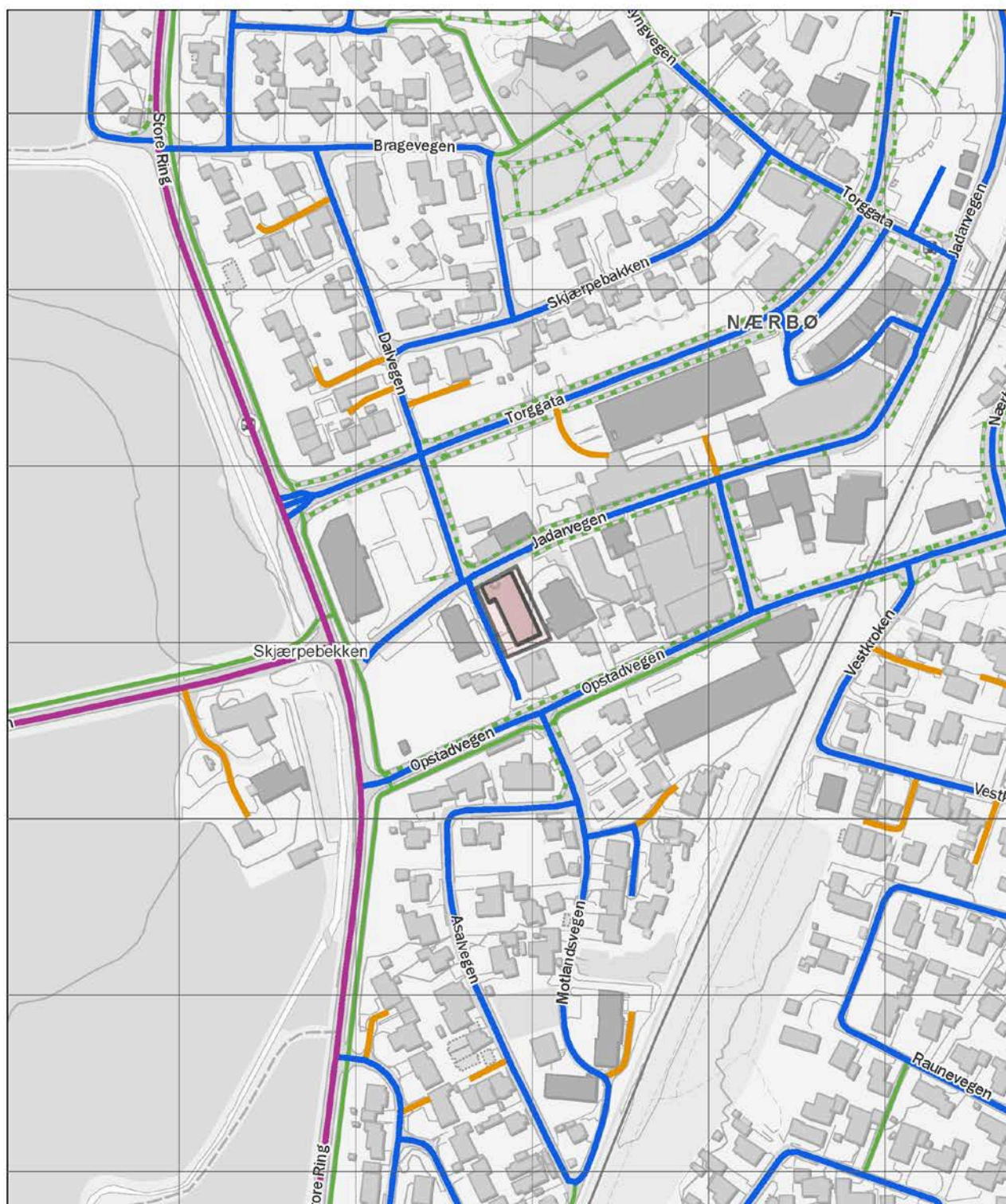
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

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

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

Reguleringsplaner













Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Jadarvegen 26A 4365 NÆRBØ			
Annen info:	Nærbø sentrum			



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Bygning	 Høydekurve
 Forskningskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
 RpGrense		
 Aktuell eiendom		



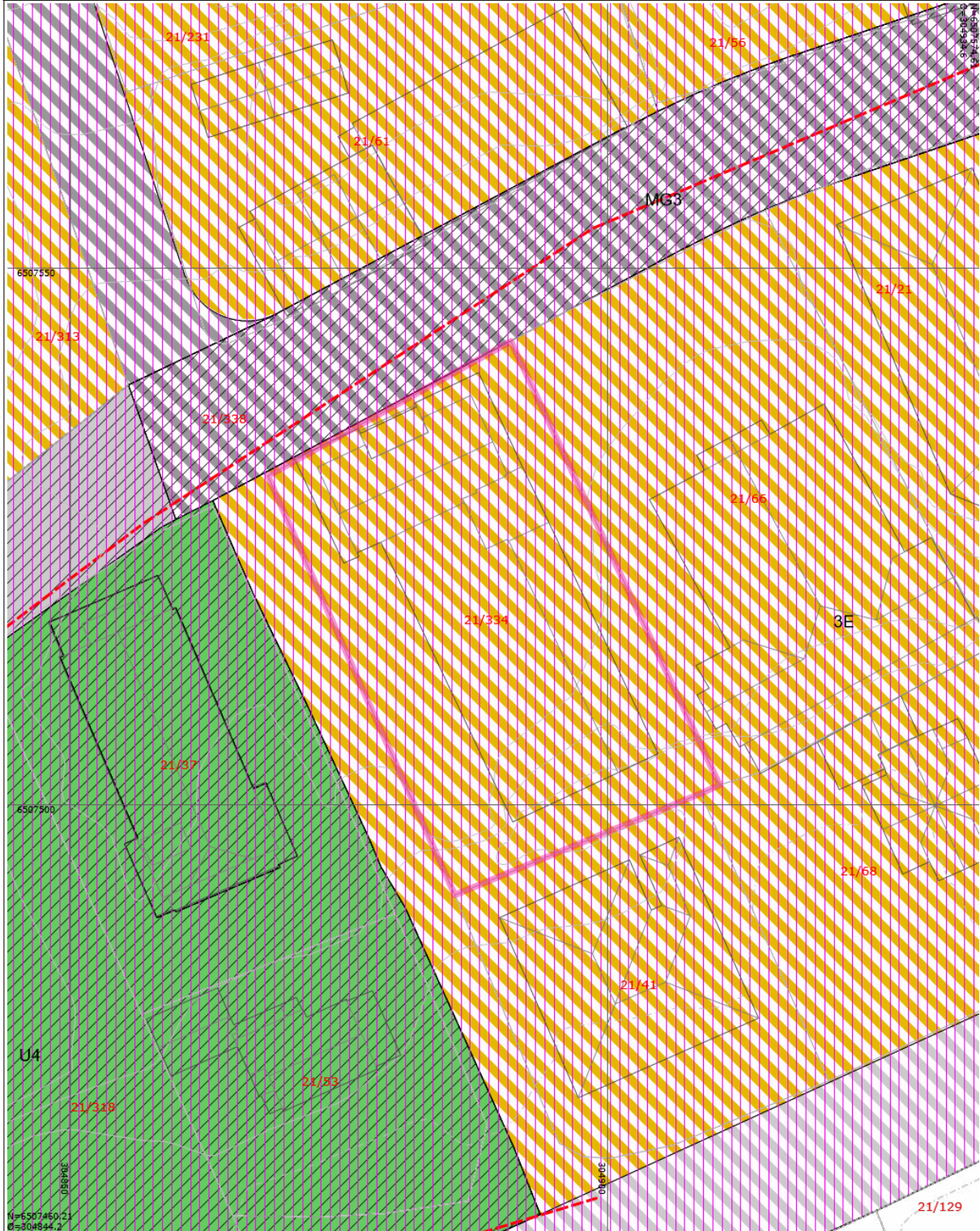
Hå kommune

Kommunedelplaner
























Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Jadarvegen 26A 4365 NÆRBØ			
Annen info:	Kommunedelplan for Nærbø sentrum			



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Matrikkelnummer		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Bygning		Høydekurve
	Forsenkingskurve		KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Eiendomsteig
	Plangrense		Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Hensyn grønnstruktur		Bevaring kulturmiljø
	Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig		Veg		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Framtidig		Park		KpOmråde
	Aktuell eiendom				



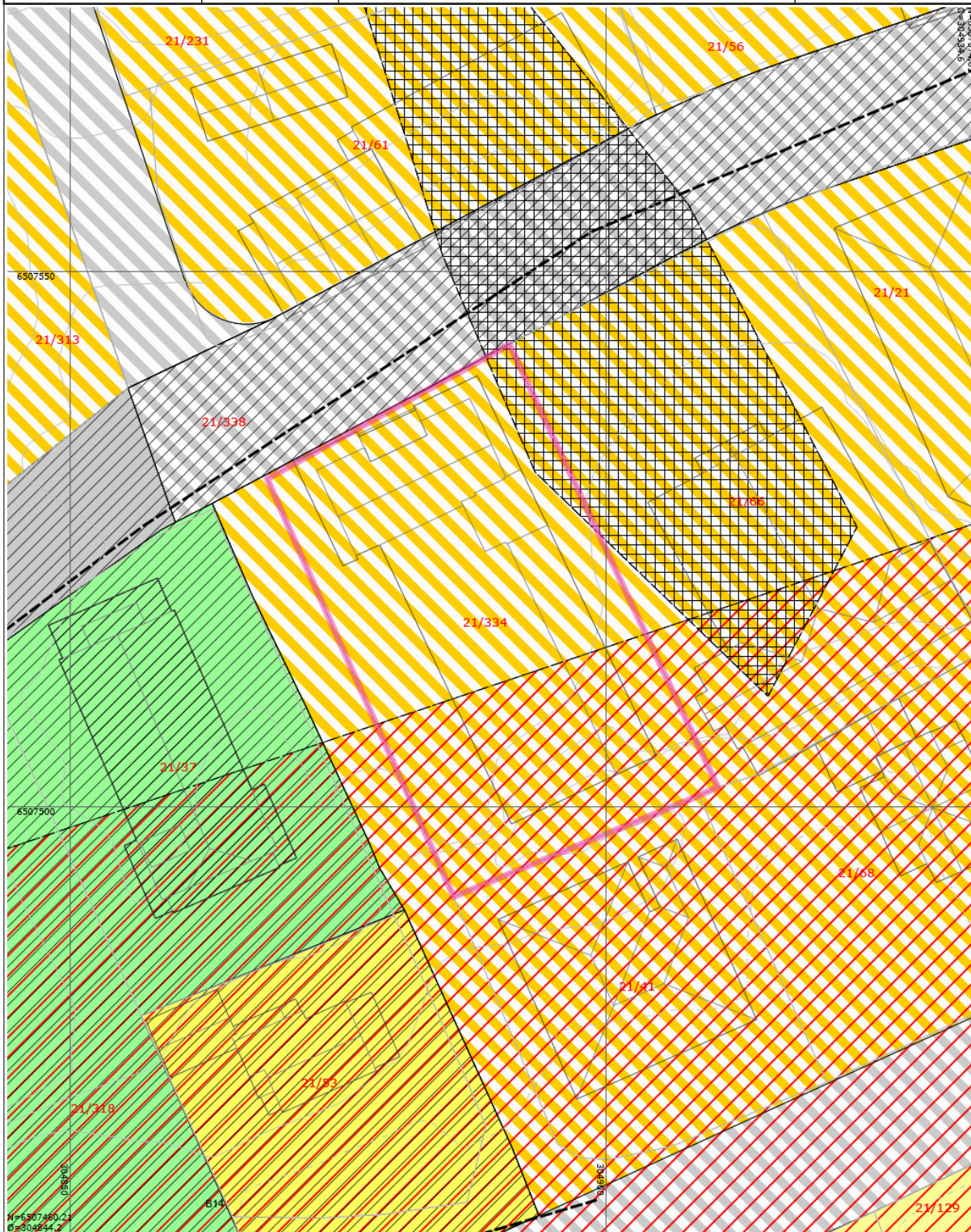
Hå kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Jadarvegen 26A 4365 NÆRBØ			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Bygning	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsteig
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingssoner	 Grense for faresoner	 Hensyn grønnstruktur
 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Flomfare
 Boligbebyggelse	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	 Boligbebyggelse
 Veg	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Nåværende	 Park
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		

VEDTEKTER
for
Gnr. 21 bnr. 334 i Hå kommune

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiet gnr.21 bnr.334 består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon slik det fremgår av oppdelingsbegjæring tinglyst den 29.11.2019.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.21 bnr. 334 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uøydig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 3
PARKERING OG BODER

Alle boligseksjonene har p-plass og bod i u/etasjen som tilleggsareal og snr.23 (næring) har 2 p-plasser som tilleggsareal. Det er også avsatt areal til gjesteparkering i denne etasjen. Snr. 23 (næring) skal disponere 6 p-plasser på merket areal langs næringsdelen.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse utgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til vedlikehold av heis og renhold av fellesarealer i boligdelen fordeles med lik andel på hver av boligseksjonene (23stk) uavhengig av sameiebrøk.

Næringsseksjon skal kun betale felleskostnader vedr. regnskap, revisjon, honorar til styremedlemmer og forsikring. Regnskap, revisjon og styrehonorar fordeles med lik andel på hver seksjon (24) stk. uavhengig av sameiebrøk.
Forsikring skal fordeles etter sameiebrøk til enhver tid.

Egenandel ved forsikring oppgjør:

1. Forsikring oppgjør bolig del dekkes egenandel av bolig seksjonene
2. Forsikring oppgjør næring seksjon dekkes egenandel av den enkelte nærings seksjon.

Fordeling av strømknudner fellesanlegg utføres som følgende (målnr:735999289188)

1. Avlest måler (effekt måler i bad per seksjon) faktureres per boligseksjon
2. Årlig fastbeløp/effektledd deles likt mellom alle seksjoner i sameiet
3. Estimert strømforbruk i garasje/trapperom deles likt mellom alle seksjoner i sameiet
4. Estimert svinn i varmeanlegg deles likt mellom alle boligseksjoner
5. Totalbeløp per seksjon avregnes årlig etterskuddsvis

Hver seksjon er ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av egen ytterdør og terrassedør. Kostnader vedrørende vedlikehold og reparasjon av egen ytterdør og terrassedør tilfaller hver enkelt seksjon.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 27.mai 1997 nr.31

Nærbø 21.3.2023.

Husordensregler for Sameiet Jadarvegen 26

Generelle ordensregler

Husordensreglene er til for at alle skal trives og ha et trivelig bomiljø. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til å skape mest mulig trivsel for alle i sameiet Jadarvegen 26.

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. De som eier er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene.

Ro i leilighetene

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid i de aktuelle tidspunktene for ro. Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over/under og ved siden/sidene. De enkelte plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for alle som eller gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag for de øvrige beboerne.

Ved besøk på kveldstid, skal besøket følges ut, og en skal påse at dør er låst, slik at folk ikke er å finne i trappene eller i kjeller.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyr i sameiet.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast og matavfall) legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. **Større mengder avfall er beboer selv ansvarlig for å få fjernet.**

Felles trappeoppgang

Det skal være fri ferdsel til boligene. Planter, barnevogner, stoler etc. må oppbevares slik at de ikke hindrer fri ferdsel. I tillegg er dette viktig i forhold til brannsikkerhet.

Endring av fasade

Endringer som berører utvendig fasade skal godkjennes av styret, evt. årsmøtet i sameiet.

Parabolantenner og varmepumper

Det er ikke tillatt å sette opp private parabolantenner. Det er heller ikke tillatt å sette opp andre former for antenner. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe uten skriftlig godkjenning fra styret.

Tørking av klesvask og lufting av tepper

Tørking av klær og lufting av tepper skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Vasking av terrasser

Det må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Boder i kjeller / garasje

Beboernes biler skal plasseres i garasjen. **Gjesteparkering er forbeholdt gjester, og beboere i sameiet skal ikke bruke disse. Handicapparkering er forbeholdt handicappede.** Sykler oppbevares på anvist plass eller i egen bod. Vask og reparasjon av bil er ikke tillatt i garasje. På anvist parkeringsplass er det KUN bil som skal stå. Beboerne plikter å holde orden i egen bod. Bruk av åpen ild i bod er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoff i bod.

TOTALFORBUD MOT RØYKING!

Dugnad

Det er dugnadsplikt i sameiet, og det arrangeres inntil to hoveddugnader hvert år. Hver leilighet må møte med minst en person til dugnad (stor fordel at leietaker blir med, og blir informert om dette ved inngåelse av leiekontrakt)

Felles uteområder

Bruk av fellesområdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. **Det er ikke lov å kaste søppel/sneiper/snus på eiendommen.** Den som har brukt uteområdet er ansvarlig for at området er ryddet og at søppel kastes i avfallsdunker. Uteområdet kan ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager.

Utleie

Evt. utleie av leilighet skal meldes til styret. Seksjonseier plikter å informere leietaker om vedtekter og husordensregler, særlig vedrørende parkering og avfallssortering. Husordensregler skal henge i entre på innsiden av utleid leilighet.

Har noen klager på leietakere, må dette tas opp med styret. Mottar styret for mange klager på leietaker, plikter eier å si opp leieavtalen. 3 anmerkninger fra styret, fører til oppsigelse.

Henvendelser

Alle henvendelser vedrørende husordensregler skal være skriftlige til styret, med fullt navn. Gjelder det en klage på en annen beboer har styret taushetsplikt om klagerens identitet. Dette med mindre klager gir sitt samtykke til at klagers navn gjøres kjent. Det er mulig å være anonym ved henvendelse til styret ved å benytte postkassen til sameiet Jadarvegen 26.

Melding fra styret sameiet

Meldinger fra sameiets styre ved rundskriv eller ved oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil årsmøte bestemmer noe annet gjelder overnevnte husordensregler.

Styret sameiet Jadarvegen 26

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Innkalling til Årsmøte i Sameiet Jadarvegen 26

**Torsdag 26.mars 2026 kl. 17:00
i lokalene til Hå Rekneslagslag**



Saksliste:

- SAK 1: Godkjenning av innkalling og saker. Deltakerliste
- SAK 2: Valg av møteleder, referent og to deltakere til å signere møteprotokollen.
- SAK 3: Styrets årsberetning
- SAK 4: Årsregnskap 2025
- SAK 5: Budsjett 2026
- SAK 6: Endring i vedtektene § 3 Parkering og boder
- SAK 7: Endring i vedtektene § 4 Fellesutgifter
- SAK 8: Innkomne saker
- SAK 9: Valg av ny styreleder
- SAK 10: Valg av nye kandidater til styret

Vedlagt:

- Årsregnskap 2025
- Budsjett 2026
- Revisjonsberetning

Mvh

Styret i Sameiet Jadarvegen 26

SAK 1
Godkjenning av innkalling og saker. Deltakerliste

SAK 2
Valg av møteleder, referent og to deltakere til å signere møteprotokollen.

SAK 3
Styrets årsberetning 2025

Styret i 2025 har vært:

Styreleder	Odd Magne Sandstøl
Styremedlem	Terje Haugseng
	Elisabet Veen Rønning
Varamedlem	Berit Dirdal

Virksomhetens art

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 21, bnr 334 i Hå kommune.

Ytre miljø

Sameiet forurenses ikke det ytre miljø.

Likestilling

Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet har liten virksomhet og har ikke sett det naturlig å iverksette tiltak knyttet til likestilling.

SAK 4
Årsregnskap 2025

Styret mener at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av Jadarvegen 26 sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret meder det er rett å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved fremlegging av årsregnskapet.

Årets resultat kr 34 095 øker egenkapitalen.

SAK 5
Budsjett 2026

Vedlagt

SAK 6
Endring i vedtektene § 3 Parkering og boder

Følgende legges til:

«Utleie av seksjonens parkeringsplass skal godkjennes av styret.»

SAK 7

Endring i vedtektene § 4 Fellesutgifter

Styret foreslår en endring i §4 som omhandler fordeling av felleskostnader. Nytt forslag spesifiserer fordelingen slik at den samsvarer med praksis, og er satt opp mer oversiktlig.

Nåværende formulering av §4:

«Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse utgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til vedlikehold av heis og renhold av fellesarealer i boligdelen fordeles med lik andel på hver av boligseksjonene (23stk) uavhengig av sameiebrøk.

Næringsseksjon skal kun betale felleskostnader vedr. regnskap, revisjon, honorar til styremedlemmer og forsikring. Regnskap, revisjon og styrehonorar fordeles med lik andel på hver seksjon (24) stk. uavhengig av sameiebrøk.

Forsikring skal fordeles etter sameiebrøk til enhver tid.

Egenandel ved forsikring oppgjør:

1. Forsikring oppgjør bolig del dekkes egenandel av bolig seksjonene
2. Forsikring oppgjør næring seksjon dekkes egenandel av den enkelte nærings seksjon.

Fordeling av strømkostnader fellesanlegg utføres som følgende (målenr:735999289188)

1. Avlest måler (effekt måler i bad per seksjon) faktureres per boligseksjon
2. Årlig fastbeløp/effektledd deles likt mellom alle seksjoner i sameiet
3. Estimert strømforbruk i garasje/trapperom deles likt mellom alle seksjoner i sameiet
4. Estimert svinn i varmeanlegg deles likt mellom alle boligseksjoner
5. Totalbeløp per seksjon avregnes årlig etterskuddsvis

Hver seksjon er ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av egen ytterdør og terrassedør. Kostnader vedrørende vedlikehold og reparasjon av egen ytterdør og terrassedør tilfaller hver enkelt seksjon.»

Foreslått ny formulering av §4:

«Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgiftene skal fordeles mellom sameierne etter følgende fordelingsnøkkel:

Fordeles med lik andel på hver av boligseksjonene (23 stk) uavhengig av sameiebrøk:

- Utgifter til internett, vedlikehold av heis, og renhold av fellesarealer i boligdelen.

Fordeles etter sameiebrøk på boligseksjonene:

- Utgifter til vaktmestertjenester, innvendig vedlikehold, samt drift og vedlikehold av varmpumpe og sentralvarmeanlegg.

Fordeles med lik andel på hver seksjon (24 stk) uavhengig av sameiebrøk:

- Utgifter til brannalarm, vedlikehold av garasje/p-anlegg, regnskapsføring, revisjon, styrehonorar og arbeidsgiveravgift.

Fordeles etter sameiebrøk på alle seksjonene:

- Utgifter til forsikring, utvendig vedlikehold av bygning (varmepumpe inngår ikke i dette), samt andre utgifter som ikke er nevnt under denne paragrafen, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med *vedlikehold* menes i disse vedtektene drift, løpende vedlikehold og alle tilhørende kostnader, herunder eventuelle utskiftninger som er nødvendige for å opprettholde funksjon og verdi.

Egenandel ved forsikring oppgjør:

1. Forsikring oppgjør bolig del dekkes egenandel av bolig seksjonene
2. Forsikring oppgjør næring seksjon dekkes egenandel av den enkelte nærings seksjon.

Fordeling av strømkostnader fellesanlegg utføres som følgende (målenr:735999289188):

1. Avlest måler (effekt måler i bad per seksjon) faktureres per boligseksjon
2. Årlig fastbeløp/effektledd deles likt mellom alle *boligseksjoner*
3. Estimert strømforbruk i garasje/trapperom deles likt mellom alle *boligseksjoner*
4. Estimert svinn i varmeanlegg deles likt mellom alle boligseksjoner
5. Totalbeløp per boligseksjon avregnes årlig etterskuddsvis

Næringsseksjonen har egen strøm og ventilasjonsanlegg.

Hver seksjon er ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av egen ytterdør og terrassedør. Kostnader vedrørende vedlikehold og reparasjon av egen ytterdør og terrassedør tilfaller hver enkelt seksjon.»

SAK 9

Valg av ny styreleder

Styreleder blir valgt for 1 år.

Odd Magne Sandstøl stiller ikke til gjenvalg som styreleder.

Styreleder		På valg
------------	--	---------

SAK 10

Valg av nye kandidater til styret

Styremedlemmer blir valgt for 2 år.

Terje Haugseng har 1 år igjen av sitt styreverv, men siden han har solgt sin leilighet har han ingen eierinteresser i sameiet, og stiller sitt styreverv til disposisjon fra 2026.

Styremedlem	Terje Haugseng	1 år igjen
Styremedlem	Elisabet Veen Rønning	På valg – styrets forslag
Varamedlem	Berit Dirdal	1 år igjen

Resultatrapport 2025

Jadarvegen 26

	Noter	2025	2024	
			Periode	Endring
Inntekter				
Innbetalt strøm		234 443	227 163	7 280
Inntekt felleskostnader		398 390	308 004	90 386
Avsetning varmepumpefond		-50 000		
Ekstraordinære innbetalinger varmepumpe		475 375		
Annen inntekt		8 210	3 006	5 204
Sum inntekter		1 066 418	538 173	528 245
Kostnader				
Lønn til ansatte	2	31 200	29 940	1 260
Feriepenger	2	4 020	3 869	151
Godtgjørelse til styret	2	20 000	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	2	7 786	7 588	198
Lys, varme		249 579	239 581	9 998
Strømsstøtte		-42 134	-22 493	-19 641
Strøm - fastledd, effektledd		33 786	37 565	-3 779
Ei-bil lading		-6 788	-27 489	20 701
Renhold		2 800	2 697	103
Leie datasystemer		6 653	4 109	2 544
Annet driftsmateriale		150	1 049	-899
Drift/vedlikehold bygninger - utvendig		439	1 323	-884
Drift/vedlikehold brannalarm		39 130	58 549	-19 419
Drift/vedlikehold heis		15 350	41 816	-26 466
Drift/vedlikehold sentralvarmeanlegg og varmepumpe		519 040		519 040
Drift/vedlikehold bygning innvendig			6 715	-6 715
Vedlikehold garasje/P-anlegg			10 788	-10 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		154		154
Honorar revisjon	3	10 750	9 625	1 125
Honorar regnskap		51 565	41 757	9 808
Internett		25 164	25 164	0
Kontingent, fradragsberettiget		2 200	-1 990	4 190
Forsikringspremie		72 387	64 832	7 555
Bankgebyr, øredifferanse og annen kostnad		1 699	1 548	151
Sum kostnader		1 044 930	556 544	488 386
DRIFTSRESULTAT		21 489	- 18 370	39 859
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekter		12894	13767	-873
Rentekostnad		288	0	0
Sum finansposter		12 606	13 767	11 221
Årsresultat		34 095	-4 603	38 698

Narvik 20.2-26

Sted/dato

Odd Magne Sandstøl

Odd Magne Sandstøl
Styrets leder

Terje Haugseng

Terje Haugseng
Styremedlem

Elisabet Veen Rønning

Elisabet Veen Rønning
Styremedlem

Balanse 2025

Jadarvegen 26

	Noter		31.12.2025	31.12.2024	Endring 31.12.2024
Eiendeler					
Omløpsmidler					
Kundefordringer			115 793	64 660	51 133
Forskuddsbetalte kostnader			4 785	7 994	-3 209
Bankinnskudd, kontanter og lignende			447 252	546 932	-99 680
Sum omløpsmidler			567 830	619 586	-51 756
Sum eiendeler					
			567 830	619 586	-51 756
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Egenkapital	4		422 091	387 996	34 095
Sum egenkapital			422 091	387 996	34 095
Kortsiktig gjeld					
Avsetning varmpumpe			50 000	87 500	-37 500
Leverandørgjeld			38 939	64 110	-25 171
Skyldig lønn			41 504	41 305	199
Annen påløpt kostnad			15 296	38 675	-23 379
Sum kortsiktig gjeld			145 739	231 590	-85 851
Sum egenkapital og gjeld					
			567 830	619 586	-51 756

Næbo 20.2.26

Sted/dato

Odd Magne Sandstøl

Odd Magne Sandstøl
Styrets leder

Tørje Haugseng

Tørje Haugseng
Styremedlem

Elisabet Veen Rønning

Elisabet Veen Rønning
Styremedlem

Noter til regnskapet

Jadarvegen 26

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Jadarvegen 26 er et sameie bestående av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 21, bnr 334 i Hå kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter hvert som tjenesten er levert.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedato. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller til betaling senere enn ett år etter balansedato.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning til å dekke antatt tap.

Skatt

Sameiet er ikke skattepliktig.

Noter til regnskapet

Jadarvegen 26

Note 2 – Lønn

	2025	2024
Lønn til ansatte	31 200	29 940
Feriepenger	4 020	3 869
Godtgjørelse til styret	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	7 786	7 588
SUM lønnskostnader	65 031	63 421

Note 3 – Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar i 2025 er kr 10 750.

Note 4 – Egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 1.1.	387 996	430 099
Avsetning varmpumpefond		- 37 500
Årets resultat	34 095	- 4 603
SUM egenkapital 31.12	422 091	387 996

BUDSJETT 2026

	2025	Budsjett 2026
Inntekter		
Innbetalt strøm		
Inntekt felleskostnader	398 390	448 663
Avsetning varmpumpefond	-50 000	-50 000
Avsetning maling bygning utvendig		-50 000
Ekstraordinære innbetalinger varmpumpe	475 375	
Annen inntekt	8 210	
Sum inntekter	831 975	348 663
Kostnader		
Lønn til ansatte	31 200	31 200
Feriepenger	4 020	4 020
Godtgjørelse til styret	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	7 786	7 786
Lys, varme		
Strømstøtte		
Strøm - fastledd, effektledd		
El-bil lading		
Renhold	2 800	2 800
Leie datasystemer	6 653	6 700
Annet driftsmateriale	150	200
Drift/vedlikehold bygninger - utvendig	439	2 000
Drift/vedlikehold brannalarm	39 130	50 000
Drift/vedlikehold heis	15 350	15 000
Drift/vedlikehold sentralvarmeanlegg og varmpumpe	519 040	10 000
Drift/vedlikehold bygning innvendig		1 000
Vedlikehold garasje/P-anlegg		5 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	154	200
Honorar revisjon	10 750	11 000
Honorar regnskap	51 565	50 000
Internett	25 164	24 000
Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 200
Forsikringspremie	72 387	73 000
Bankgebyr, øredifferanse og annen kostnad	1 699	1 700
Sum kostnader	810 487	317 806
DRIFTSRESULTAT	21 489	30 857

Budsjettert økning i felleskostnad kr 100 pr enhet pr måned

Til årsmøtet i
Jadarvegen 26

BRYNE REVISJON

Bryne Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Meierigata 17, 4340 Bryne
Telefon: 400 06 279
E-post: post@brynerevisjon.no
Bank: 9687.05.04184
Foretaksregister: NO 884 880 432 MVA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jadarvegen 26 som viser et overskudd på kr 34 095. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

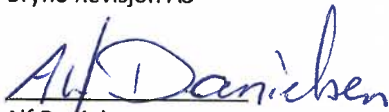
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bryne, 11.03.26
Bryne Revisjon AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Alf Danielsen". The signature is written in a cursive style with a large initial "A".

Alf Danielsen
statsautorisert revisor

Nabolagsprofil

Jadarvegen 26A - Nabolaget Nærbø stasjon/Skjærpefeltet - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

🚉 Nærbø stasjon Linje 57	5 min 🚶 0.4 km
🚉 Nærbø stasjon Linje L5	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Stavanger Sola	40 min 🚗

Skoler

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bø skule (1-10 kl.) 428 elever, 29 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	11 min 🚶 1 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 28 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 🚗 9.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hå Kommune Jadarvegen 5	4 min 🚶
🚗 Alti Nærbø parkeringskjeller	5 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

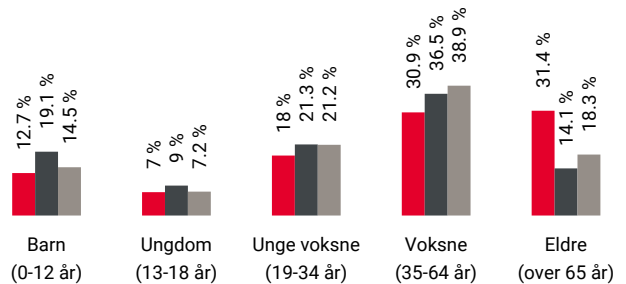
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Nærbø stasjon/Skjærpefeltet...	1 258	615
🟤 Nærbø	7 533	3 047
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vibereiret barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 🚶 0.4 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 🚶 0.6 km
Skjeraberget barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Nærbø Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km
Kiwi Nærbø	10 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



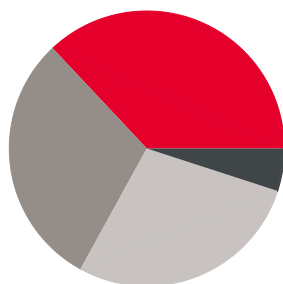
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

	Gamle Motland nærmiljøanlegg Ballspill	5 min	0.5 km
	Nye Loen flerbrukshall Aktivitetshall, fotball, friidrett	10 min	0.9 km
	Gymmen	1 min	
	Jæren Sportssenter	5 min	

Boligmasse

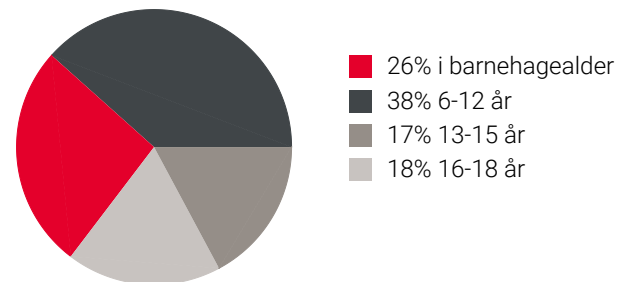


- 37% enebolig
- 5% rekkehus
- 30% blokk
- 28% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Nærbø	2 min
	Nærbø Apotek	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

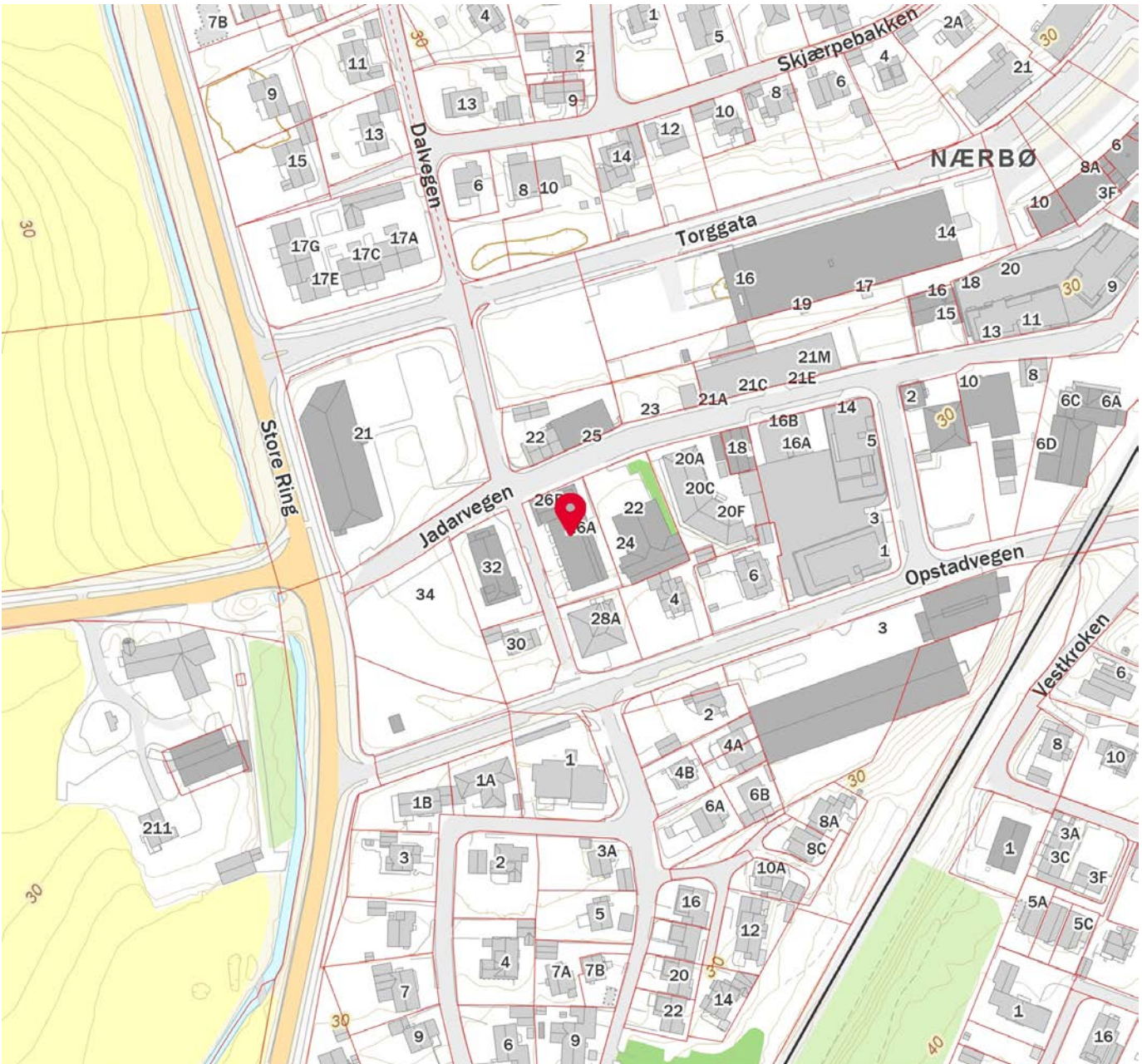
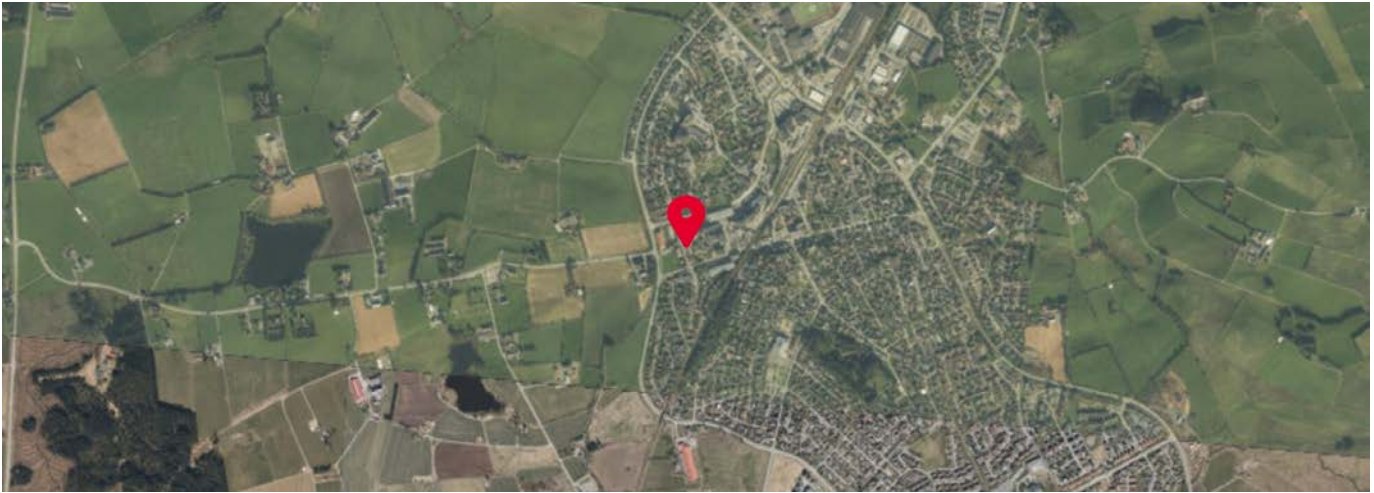


0% 49%

- Nærbø stasjon/Skjærpefeltet
- Nærbø
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



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

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jadarvegen 26A
4365 NÆRBØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander NygårdTelefon: 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