



aktiv.

Lynghaugen 3, 4363 BRUSAND

**Innholdsrik enebolig med flott
beliggenhet nær strand og hav -
Romslig tomt med terrasse og
hage - Garasje - Gode solforhold**



Fagansvarlig | Eiendomsmegler

Miriam Klungtveit

Mobil 928 29 333

E-post miriam.klungtveit@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 640,-
Total ink omk.: Kr 4 808 640,-
Selger: Silje Birkeland Monge
Ruben Skretting

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 196/250 kvm
Tomtstr.: 573 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 108, bnr. 197
Oppdragsnr.: 1412260016

Innholdsrik enebolig med flott beliggenhet nær strand og hav - Romslig tomt, terrasse og hage.

- *2 bad og 3 soverom
- *Kjøkken med god skap- og benkeplass
- *Stor og moderne stue med flotte materialvalg
- *Romslig stue/gang i 2. etasje med mange innredningsmuligheter
- *Stor bod i 2. etasje, brukes av eier som tv-stue
- *Gjennomgående romslige og gode flater i alle rom
- *Eget vaskerom oppgradert i 2022
- *Romslig garasje med lagring på loft
- *Utestue og utebod
- *Eiendommen har pent opparbeidet uteområde, delt opp i flere kjekke soner; hagestue på fremsiden og drivhus/bod på baksiden



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning 1. etasje	26
Plantegning 2. etasje	39
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	79
Energiattest	86
Brukstillatelse	93
Eiendomskart	94
Reguleringsplan	97
Reguleringsbestemmelser	99
Formuesverdi	106
Kommunale avgifter	107
Servitutter	109
Vegstatuskart	112
Diverse tegninger	113
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 250 kvm

TBA: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 196 kvm Entré, hall m/trapp, gang, bad ved entre, bad 1 etasje, bi-inngang/vaskerom, soverom, kjøkken/allrom, stue, trapperom, gang/stue, 2 soverom, bod
BRA-e: 54 kvm Garasje 23 m2. loft på garasje ca. 9 m2., anneks ca 14 m2. utvendig bod ca 8 m2.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

65 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

573 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med terrassesoner, plen, beplantning, drivhus, mm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et veletablert og barnevennlig boligområde sentralt på Brusand.

Gåavstand til dagligvarebutikken Coop Marked Brusand og togstasjon.

Om du vil spille golf, har du kort veg til 9-hulls golfbaner både på Ognå og Hellvik.

Området gir også mange muligheter for deg som liker natur - både med mange flotte turmuligheter, og nærhet til stranda. Vi vil påstå at Jærstrendene er av de flotteste som finnes, og her er det mange muligheter for forskjellige aktiviteter som for eksempel kajakk, dykking, surfing og bading.

For den kulturelle kan man oppsøke Ogn Scene i Grønefed Kulturtun. De er kjent for å være en allsidig og vågal arrangør, der du kan oppleve både konserter, quiz, foredrag, historiekvelder, ølsmaking, loppemarked m.m. Det ryktes også om en farlig god pizza i restauranten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det ble i 2020 registrert mindre lekkasje i himling i karnapp stue-del, konstruksjon ble ikke åpnet opp da forsikringsselskap ikke registrerte fukt ved befaring. Synlig avskalling i maling på befaringsdagen, ingen registrert fukt. Eier opplyser at overliggende tak-hatter kontrollert og tiltak ift. tetting ble utført av RH blikk i den forbindelse. Eier skal ikke ha blitt registrert lekkasje i ettertid. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Veggkonstruksjon: Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak med vinkel.

Vinduer: Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbrytning i enkelte

overflater.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Fremstår med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur og fundamenter: Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Ringmur med støpt plate på mark.

Terrengforhold: Terreng mot boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år. Årlig kontroll av takteking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales og eventuelt tiltak deretter.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Utvendig kledning fra byggeåret stort sett i god stand iht. alder. Stedvis sprekker i kledning.

Det er nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er enkelte steder liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker

fuktbelastningen på

kledning og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

Stedvis manglende muse-tetting i bunn av kledningen.

Konsekvens/tiltak: Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Det kan ikke utelukkes at dårlige kledning må skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Døren til kottet mot kaldt loft er ikke tett, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak: Døren til kottet mot kaldt loft bør tettes, eller det bør installeres en tett dør for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktproblemer i tilstøtende rom. Manglende tetting kan føre til økte oppvarmingskostnader og potensielle fuktskader.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Takvindu er punktert. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vindu har overgått sin forventet brukstid. Det kan ikke utelukkes at vindu punkterer og må byttes.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Noe svelling på dør til bi-inngang. Dør til bi-inngang/vaskerom fra byggeår med tilsvarende redusert forventet brukstid. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Konsekvens/tiltak: Normalt vedlikehold må påregnes. Eventuelt bytte av dør med svelling på dørblad.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. TG 2 på grunn av parkett på gulv på kjøkken fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak: Bytte av parkett kan vurderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Gulv på kjøkken fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Bytte av gulv på kjøkken kan vurderes.

Pipe og ildsted

Mindre riss i stein i brennkammer på vedovn.

Konsekvens/tiltak: For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Innvendige trapper

TG2 på grunn av hånd-rekke er montert på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Konsekvens/tiltak: Montere hånd-rekke kan vurderes.

1 Etasje - Bad ved entre - Overflater vegger og himling

TG 2 settes på bakgrunn av at alder på overflatene er ukjent, og at restlevetiden derfor anses som redusert.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere oppgradering av overflater i dusjonen, da ukjent alder og redusert restlevetid medfører økt risiko for fuktskader og nedsatt funksjon over tid.

1 Etasje - Bad ved entre - Overflater Gulv

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

Fall tilfredsstille ikke anbefalt løsning. Etter dusjing kan det bli liggende igjen på gulv.

Konsekvens/tiltak: Bad fungere med dett avviket.

1 Etasje - Bad ved entre - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Toalett er festet med skruer i gulv og membran kan være punktert.

Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1 Etasje - Bad ved entre - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. TG 2 på grunn av noe svelling på

baderomsinnredning. Dette er i liten grad.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Baderomsinnredning fungerer med det avviket. Bytte av baderomsinnredning kan vurderes.

1Etasje - Bi-inngang/vaskerom - Overflater Gulv

TG 2 på grunn av skade på flis ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak: Tiltak vurderes ikke som nødvendig.

1Etasje - Bi-inngang/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Membran er ikke synlig under klem-ring og tetting er usikker.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare membranens tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende synlig membran og usikker tetting er økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

1Etasje - Bi-inngang/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet mangler tilluft, for eksempel i form av spalte eller ventil ved dør. Dette kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1Etasje - Kjøkken/allrom - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger

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

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Avløpsrør

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

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, bør tilstanden følges opp for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist andre avvik: Mindre riss/sprekk i ringmur.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke sprekken i ringmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling.

Dersom sprekken øker i omfang, bør det vurderes nærmere utbedring for å unngå risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

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

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Snø-fangere på tak er ikke montert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Drypp fra renner kan forekomme. TG 3 settes på bakgrunn av at snø-fangere ikke er montert. Prisoverslag er sjablongmessig og for montering av snø-fangere.

1 Etasje - Bad 1 etasje - Generell

TG 3 genereres automatisk på grunn av membran/belegg på gulv er fra byggeår og rest-levetid er usikker. Membran er ikke synlig i sluk og tetting er usikker. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med malt belegg i dusj-nisjen.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk.

Ca 80 mm dørterskel,

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelig deler av våtsonen. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det dusjes i dag i dusjkabinett og våtrom har normal funksjon. Gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett inntil en fremtidig oppgradering eller renovering gjennomføres.

Konsekvensen av å utsette oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da membranens tilstand og restlevetid er usikker. Prisoverslaget er veiledende og gjelder for full renovering av badet.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er luke i vegg mellom loft på bolig og garasje. Det er usikkert om endring er bygge-søk og brann-skille til garasje er oppdatert.

Konsekvens/tiltak:

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Vikedal og Ueland AS, Elektrofag Jæren, Gisle rør, Bø og Madland. Arbeidet ble utført før mitt eie.

Beskrivelse: Nytt vaskerom i 2022. Lagt ny membran og fliser. Ny gips i tak og vegger. Nye rør til varmtvannsbereder og vask. Nye elektriske punkter. Nye skap og benk fra IKEA. Nytt blandebatteri og vaskekum med rør på kjøkken i 2024. Nytt blandebatteri og rør på hovedbadet i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Ny membran på nytt vaskerom

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: RH Blikk, Jærblikk AS. Arbeidet ble utført før mitt eie.

Beskrivelse: Lekkasje gjennom pipe i 2020. Det ble laget ny pipehatt og beslag. Liten lekkasje i tak på kjøkken i 2024. Taket vendt mot øst. Takstmann kom og undersøkte, men fant ingen/minimal fukt. Firmaet RH Blikk tettet igjen rundt utvendig takventil vendt mot øst.

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

Ja

Beskrivelse: Punktert vindu, over trappen i andre etasje. Har hørt med snekker, og de sier at det ikke trengs og byttes ut per nå.

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

Ja

Firmanavn: Reime Varmepumpe og spa (faglært arbeid). Ufaglært arbeid utført i 2020 og 2024.

Beskrivelse: Ny varmepumpe i 2022. Ny terrasse vendt mot sør. Lagt gulv i garasje i 2020. Nye fliser ute i 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har fanget en mus i kottet på soverom vendt mot sør/øst.

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

Ja

Beskrivelse: Utbedret av tidligere eier. Har ingen informasjon om dette ble utført av faglært eller om dem fikset selv. Ble lagt musenett under kledning på huset.

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

Ja

Firmanavn: Jærblick AS. Arbeidet ble utført i 2020.

Beskrivelse: Det ble laget ny pipehatt og beslag. I forbindelse med lekkasje gjennom pipe i 2020, ble det lagt nytt gulv, gips vegger og lister på loftstue.

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

Ja

Firmanavn: Oгна Installasjon. Arbeidet ble utført i 2022.

Beskrivelse: Gjennomgang og ny sikring/krets i el-anlegget i 2022 i forbindelse med installasjon av ny EL-bil lader.

40. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

44. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Ja

Beskrivelse: Har montert inn dør mellom garasje og soverom oppe. Dette for og gjøre

det enklere og komme inn til loft over garasjen.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/wc, gang, bad, soverom, bi-inngang, stue/ tv-stue/spisestue, kjøkken og vaskerom
2. etasje: Stue/gang 2 soverom og bod (brukes som tv-stue)

Hagestue/anneks (Ikke godkjent)

Drivhus og bod

Garasje med god oppbevaringsplass på loft

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger handelen

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber fra Lyse lagt inn i boligen

Parkering

Enkel garasje.

På egen gårds plass.

Diverse

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

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det er varmekabler på badene, i bi-inngang, på vaskerom og i hagestuen

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 690 000

Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

118 640 (Omkostninger totalt)

135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Kommunale avgifter

Kr 12 829 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

1. termin 2025: 6746,43

2. termin 2025: 6081,97

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 1 054 557 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 218 226 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 108, bruksnummer 197 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

*1985/4852-2/44 30.04.1985 BESTEMMELSE OM GJERDE

Kjøper har gjerdeplikt rundt tomta, unntatt mot nordvest til tomt nr 5.

Televerket, Jæren Elektrisitetsverk og kommunen har rett til å plassere/vedlikeholde kabler, lysmaster, vann- og avløpsledninger osv på eiendommen. Erstatning for mulig skade etter slik arbeid, skal gjøres opp ved minnelig ordning, eller ved skjønn dersom partene ikke blir enige.

*1981/7662-1/44 03.09.1981 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1119 GNR: 108 BNR: 148

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt brukstillatelse for bolighus, med følgende bemerkninger:

1. Det må oppsettes vegg rundt trapp slik som vist på tegning.
2. Nedløpsrør fra takrenner tilkobles avløpsnett.
3. Isolasjon på loft må gå helt ut til gavl-vegger.

Det foreligger godkjente tegninger datert 28.08.1985. Godkjente tegninger avviker fra dagens bruk/innredning. Det er blant annet satt inn takvindu som ikke fremkommer på tegninger.

1. etasje: Det ene soverommet er omgjort til bi-inngang, matbod er tatt inn i vaskerom.
2. etasje: Det er satt inn dør mellom bod og garasje for tilgang til lagring på garasjeloft (ikke byggesøkt)

Bruksendring er ikke byggesøkt/byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke byggesøkt/byggegodkjent tegninger på hagestue eller utebod.

Det foreligger godkjente tegninger datert 21.07.1994: Karnappvindu

Det foreligger godkjente tegninger datert 18.01.2002: Påbygg kjøkken

Det foreligger godkjente tegninger datert 12.03.2026: Bruksendring til 2 soverom, stue/gang og bod i loftetasje

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.1986.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Veg er kommunal.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan:

PlanID: 1119 1169

Navn: Områderegulering for Kvermefloen, Brusand (20.10.2022)

Reguleringsformål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Områderegulering for Kvermefloen, Brusand (20.10.2022) Flomfare

PlanID: 1119 960B

Navn: Brusand (7.7.1981)

Kommuneplan/ kommunedelplan:

Navn: Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)

Boligbebyggelse - Nåværende

Flomfare

Ras- og skredfare

Eiendommen ligger i et området med flomfare.

Det er regulert inn sykkelsti langs Stokkalandsvegen mellom veg og bolig. Se vedlagt kart eller konferer megler for nærmere informasjon.

Det er på andre side av stokkalandsvegen regulert inn område for bebyggelse med blant annet boliger, barnehage mm. Se reguleringsplankart vedlagt i salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Miriam Klungtveit
Fagansvarlig | Eiendomsmegler
miriam.klungtveit@aktiv.no
Tlf: 928 29 333

Oppdragstaker

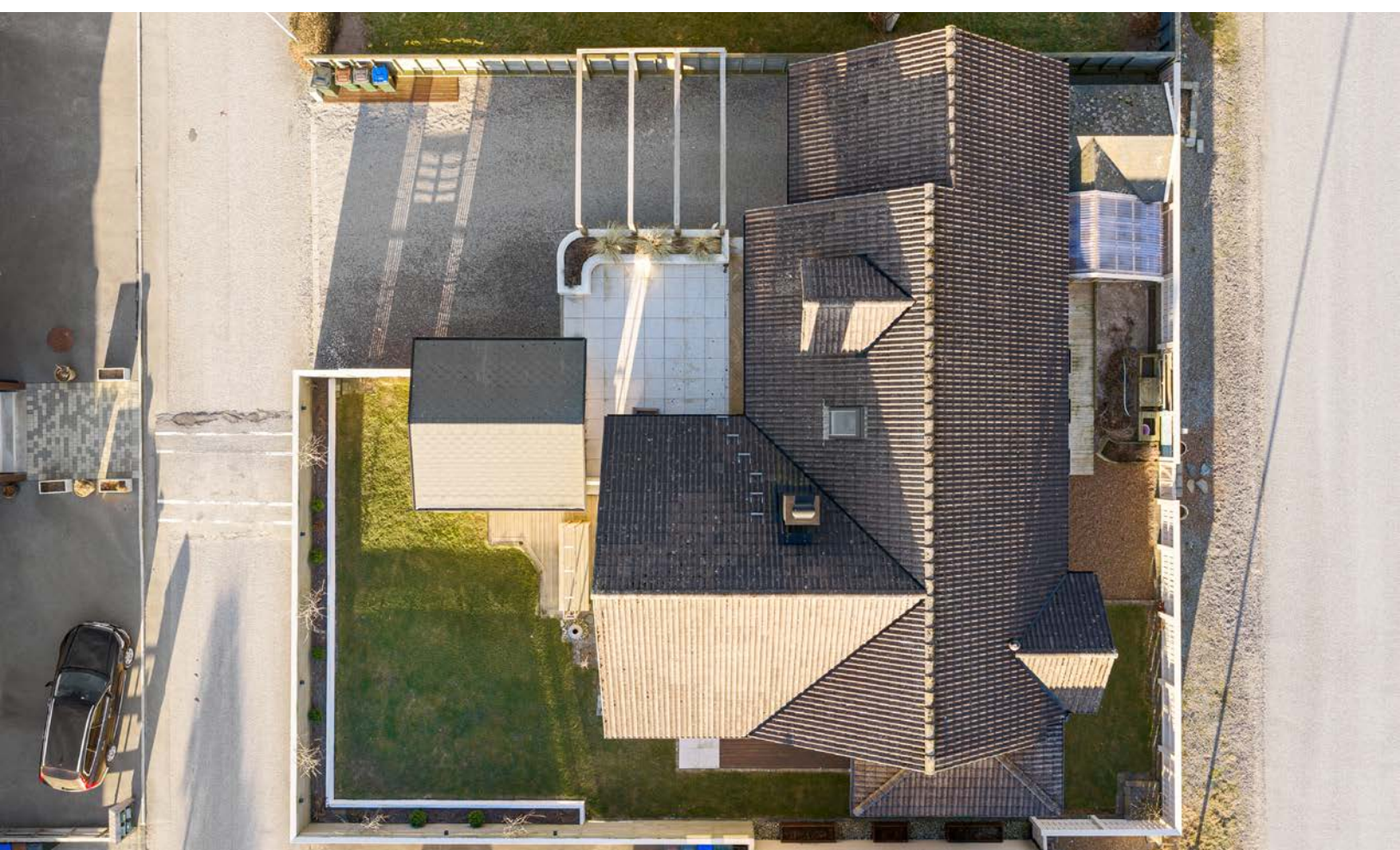
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

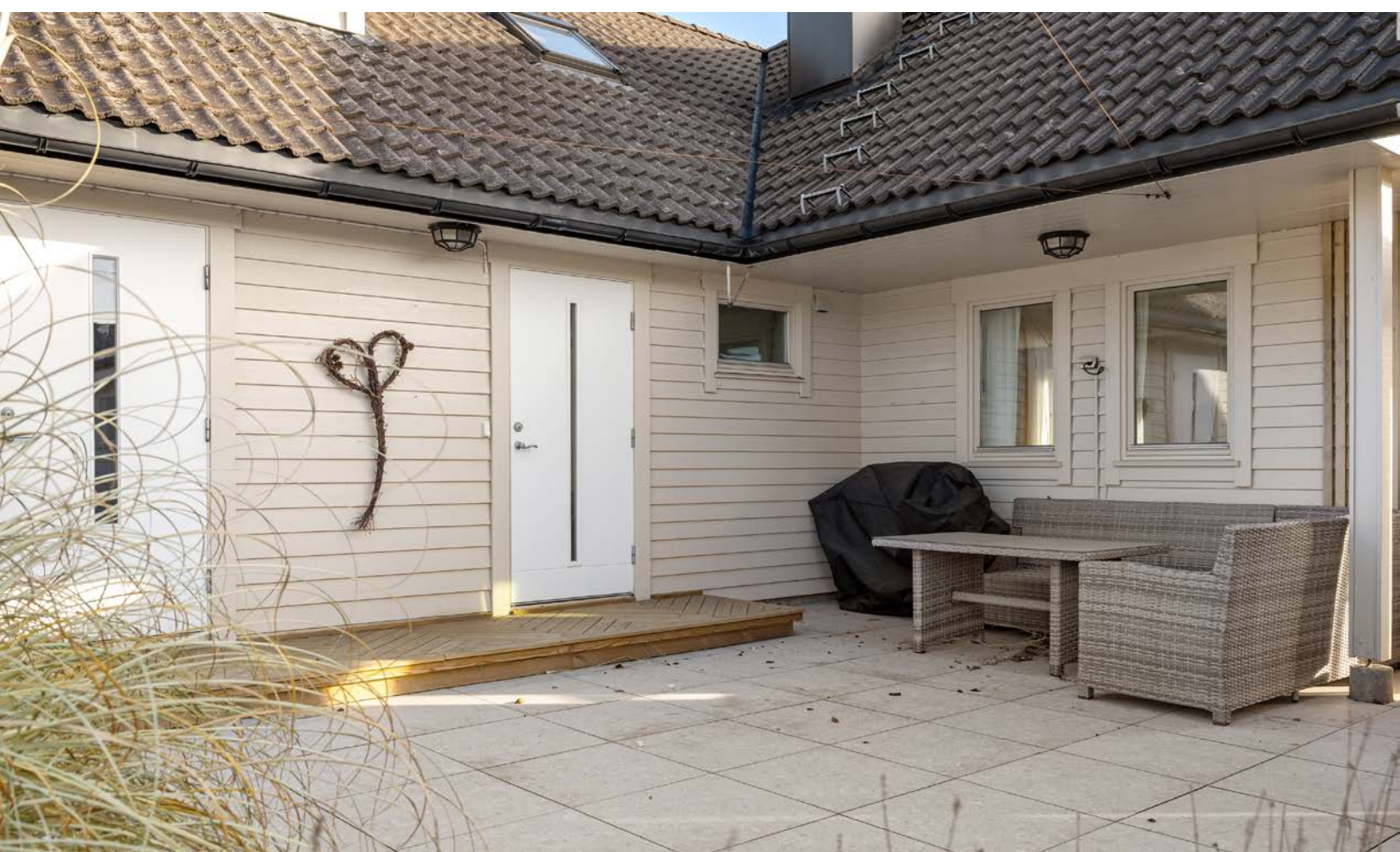
Salgsoppgavedato

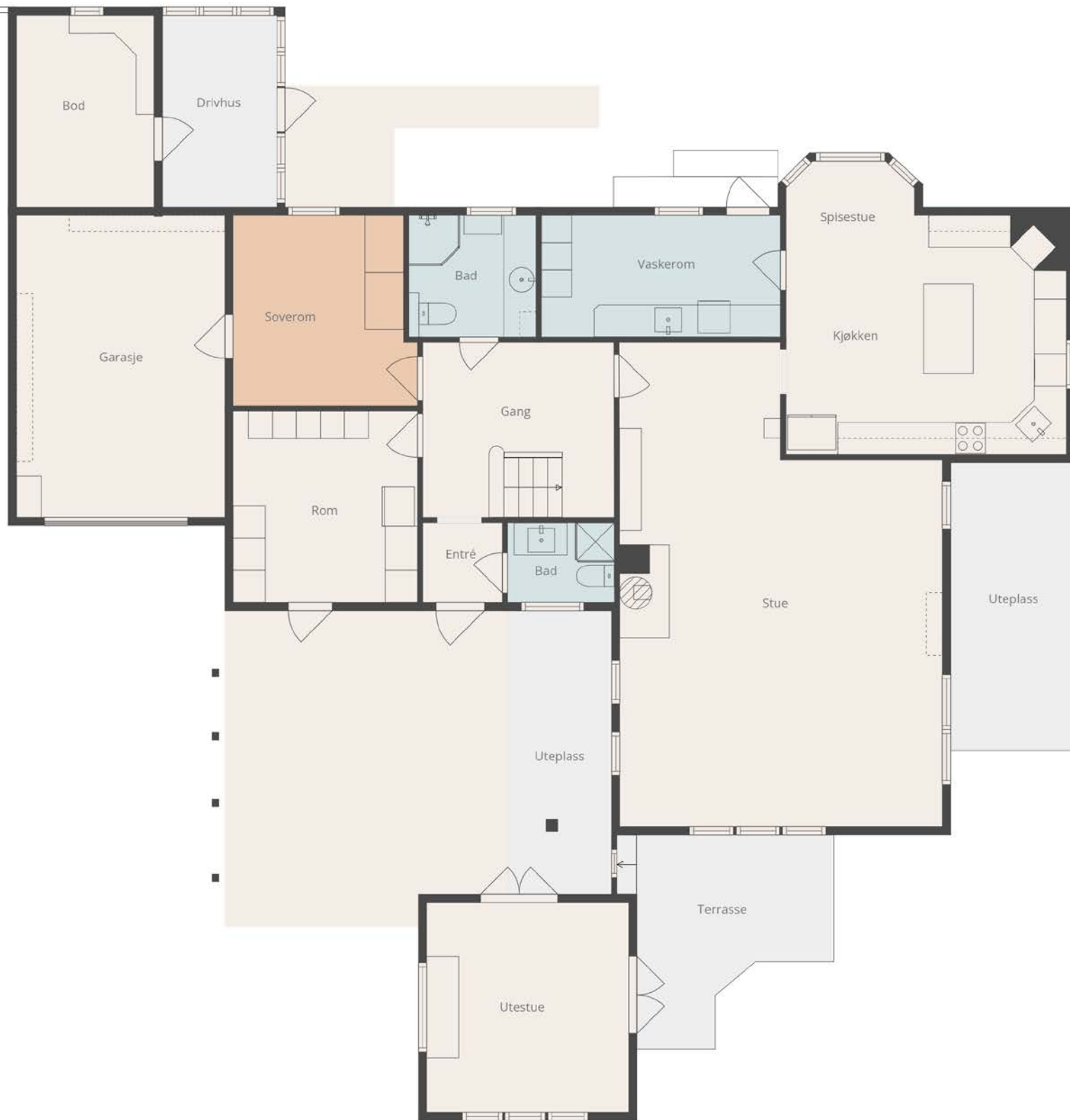
14.03.2026









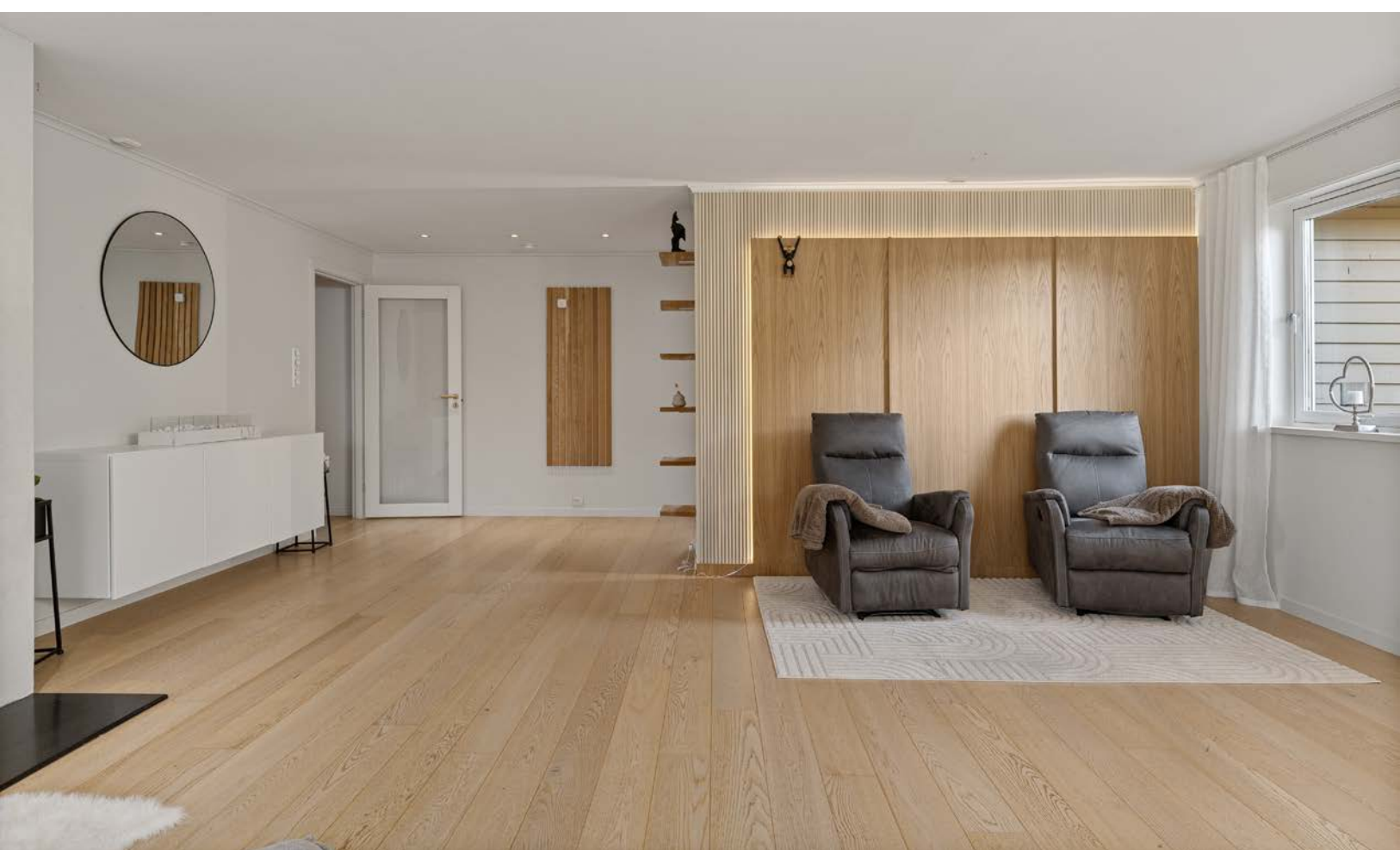
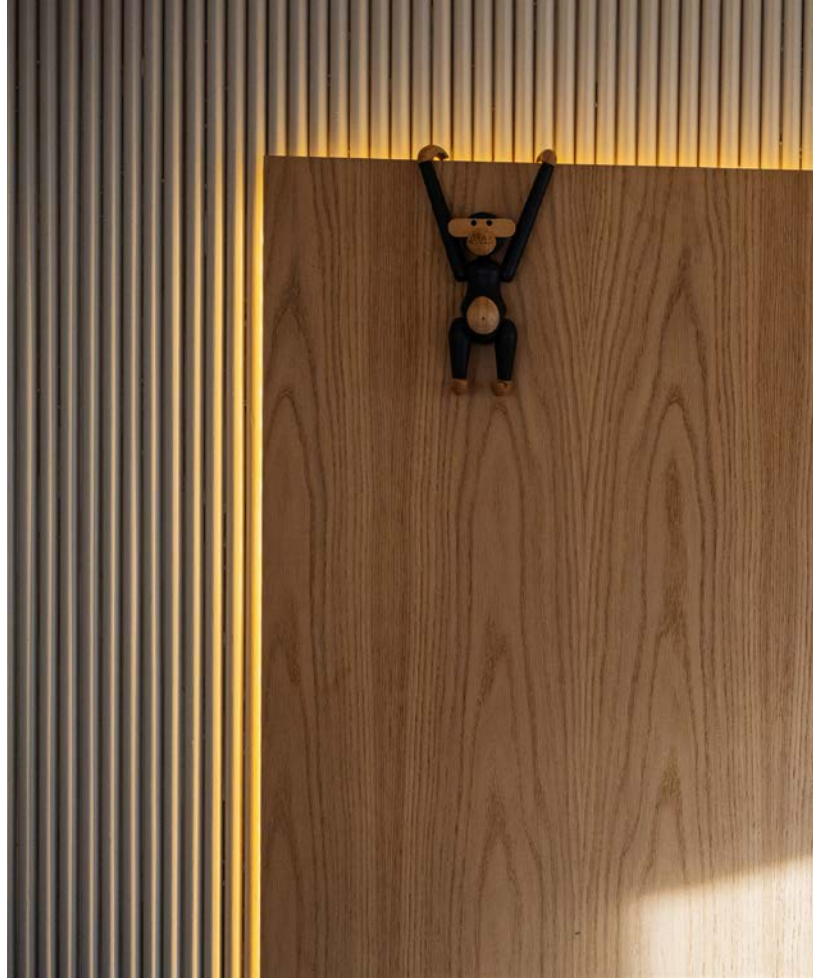


Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

Plantegning 1 etasje













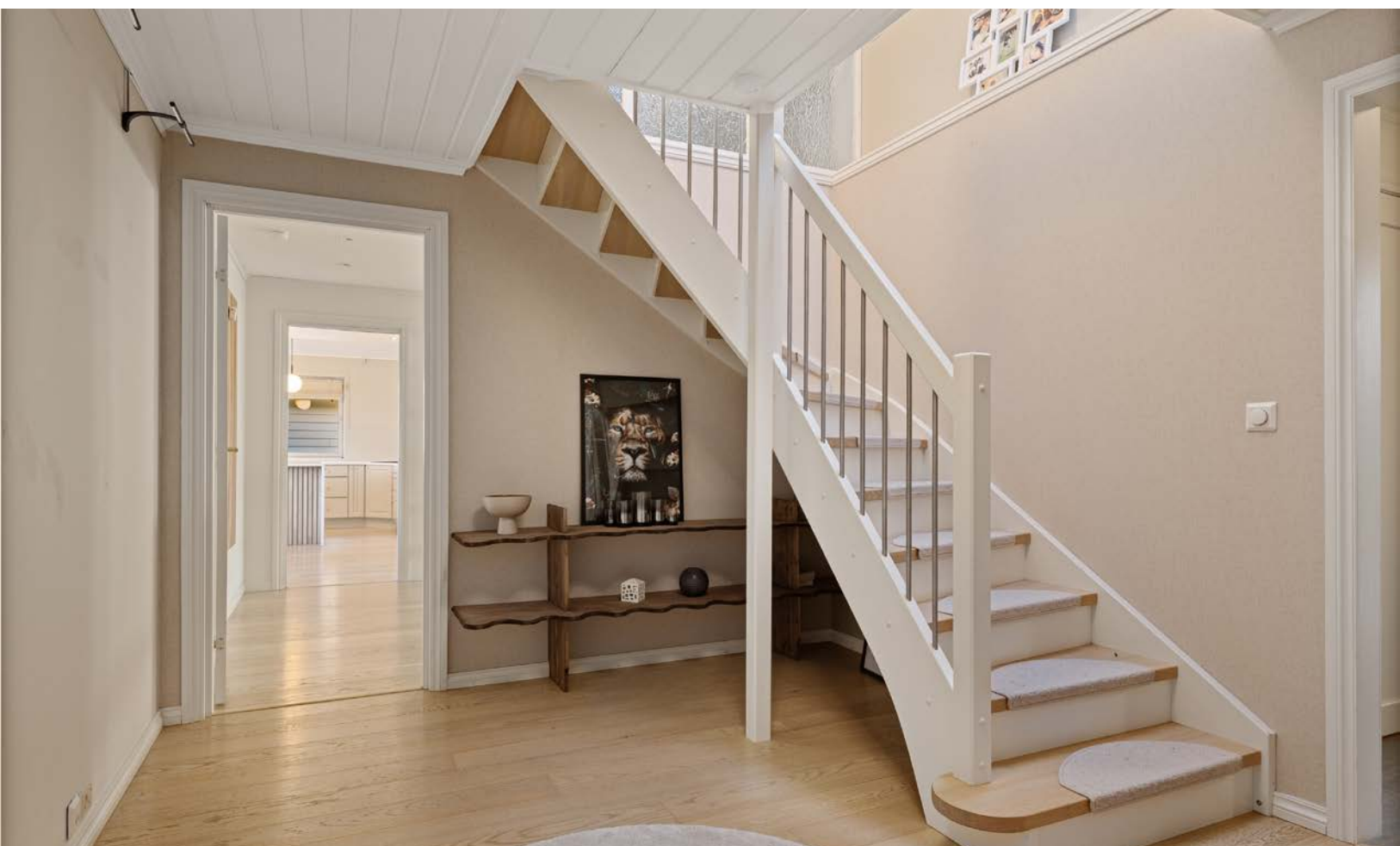
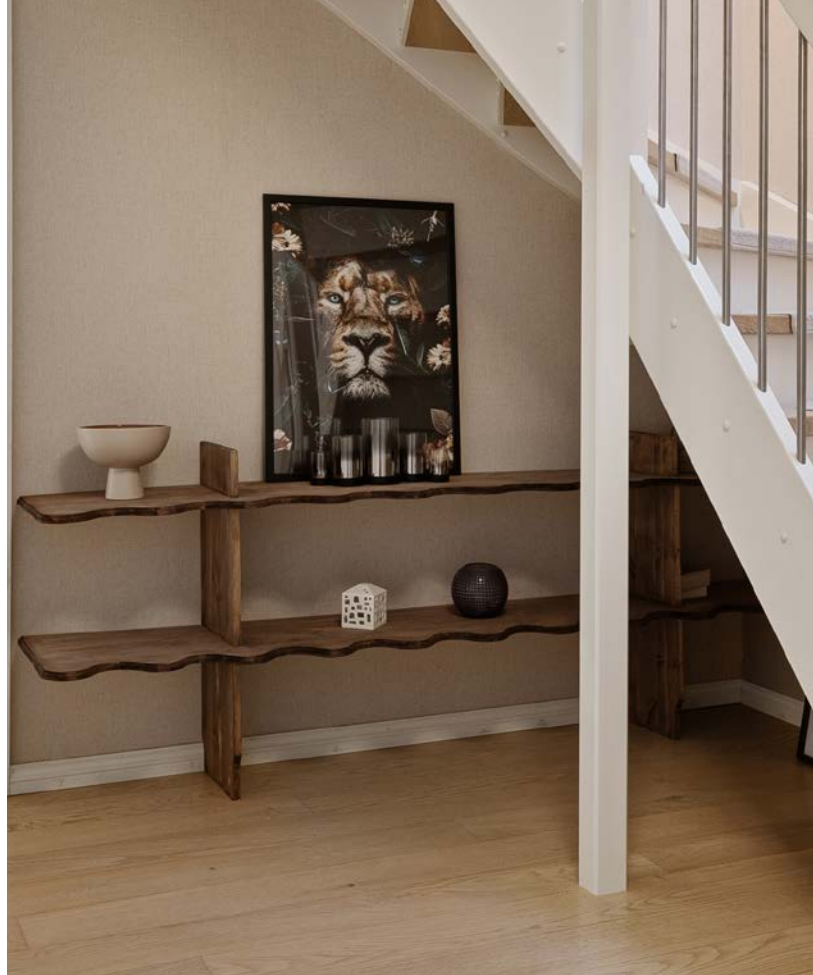














Plantegningen er ikke målbart, noe avvik kan forekomme.

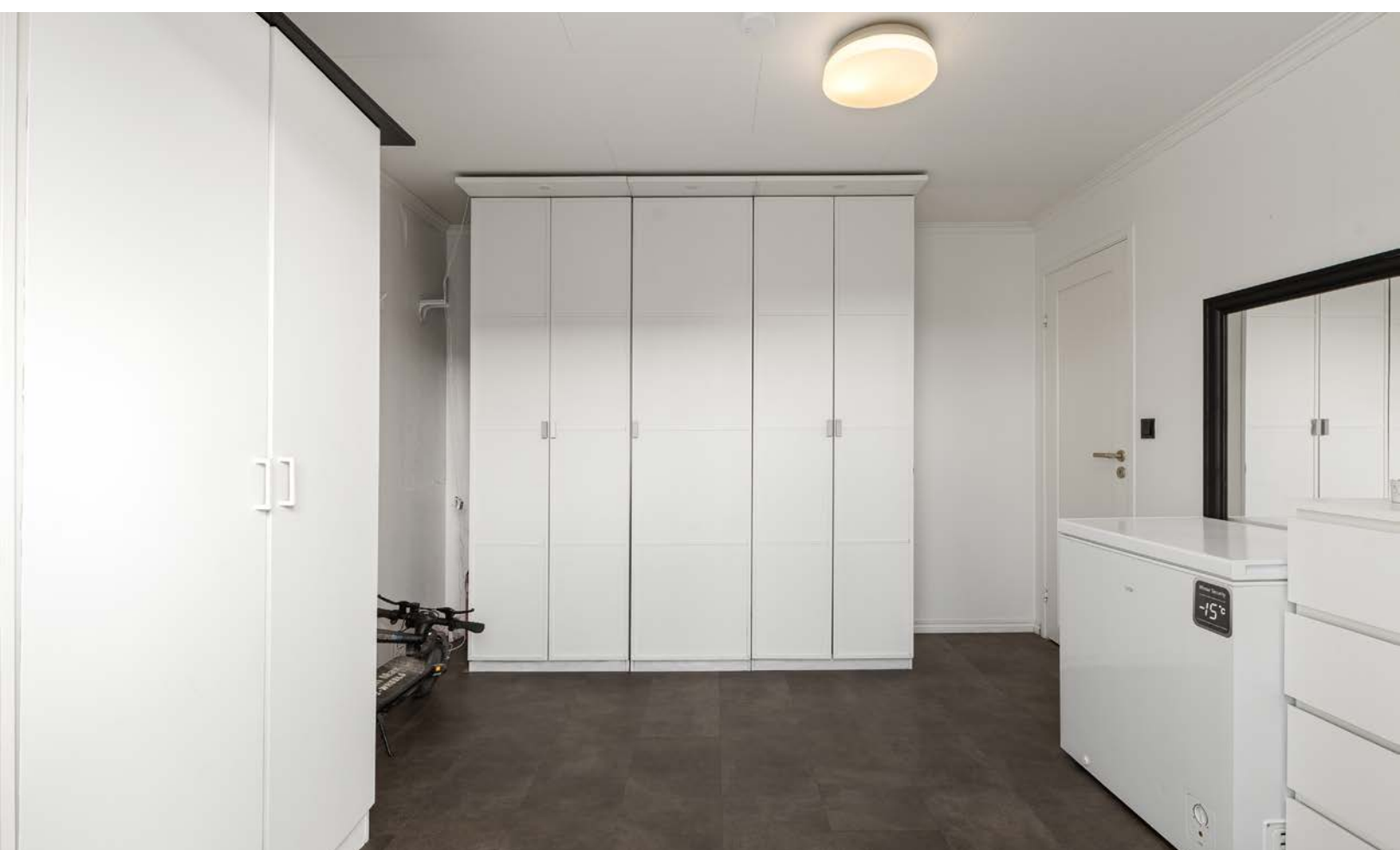


Plantegning 2 etasje



















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lynghaugen 3 , 4363 BRUSAND



HÅ kommune



gnr. 108, bnr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 21396-1036

Referansenummer: ED1338

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

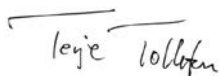


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMETODEN

Plate/ringmur med i sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak med vinkel tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Laminat, teppe, fliser og parkett på gulv. Malt vegg. Tak - tak-plater 60X120, malt trepanel og malte flater.
2 Etasje. Belegg, teppe og laminat på gulv. Malt vegg. Malt trepanel i skråtak og tak.

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe, Vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normal stand med normal slitasje alder tatt i betraktning Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TEISTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

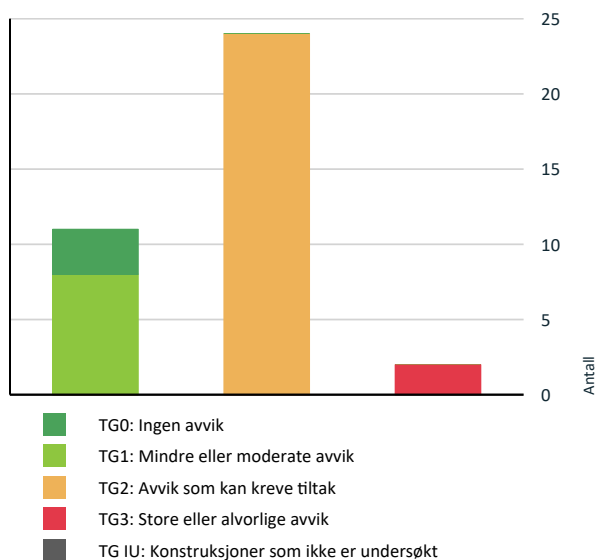
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

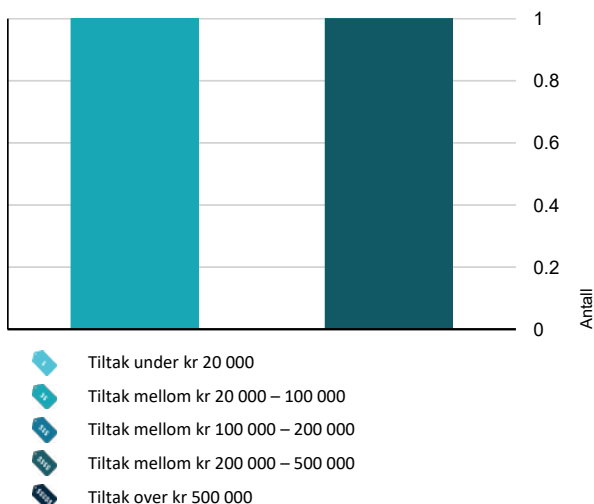
Det er søkt om bruksendring på loft datert 12. 03.2026.
Bruksendring til 2 soverom, stue/gang og bod i loftetasje.
Bruksendring er bygges-søkt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1Etasje > Bad 1 etasje > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1Etasje > Bad ved entre > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1Etasje > Bad ved entre > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1Etasje > Bad ved entre > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1Etasje > Bad ved entre > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1Etasje > Bi-inngang/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1Etasje > Bi-inngang/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1Etasje > Bi-inngang/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1Etasje > Kjøkken/allrom > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1986

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det ble i 2020 registrert mindre lekkasje i himling i karnapp stue-del, konstruksjon ble ikke åpnet opp da forsikringsselskap ikke registrerte fukt ved befaring. Synlig avskalling i maling på befaringsdagen, ingen registrert fukt. Eier opplyser at overliggende tak-hatter kontrollert og tiltak ift. tetting ble utført av RH blikk i den forbindelse. Eier skal ikke ha blitt registrert lekkasje i ettertid. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstand til tekking, takstein, leker, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.

Årlig kontroll av takteking og halvårlig rens av nedløpsrør anbefales og eventuelt tiltak deretter.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etter byggtetnisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Snø-fangere på tak er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Drypp fra renner kan forekomme. TG 3 settes på bakgrunn av at snø-fangere ikke er montert. Prisoverslag er sjablongmessig og for montering av snø-fangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret stort sett i god stand iht. alder. Stedvis sprekker i kledning. Det er nedbrytning/råteskader i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er enkelte steder liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på kledning og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm. Stedvis manglende muse-tetting i bunn av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Det kan ikke utelukkes at dårlige kledning må skiftes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med vinkel.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Døren til kottet mot kaldt loft er ikke tett, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren til kottet mot kaldt loft bør tettes, eller det bør installeres en tett dør for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktproblemer i tilstøtende rom. Manglende tetting kan føre til økte oppvarmingskostnader og potensielle fuktskader.



Papp-skuffer mellom sperr for lufting mellom isolasjon og su-tak etter byggemåte fra byggeår. Lufte-spalte er ikke tilgjengelig for kontroll og er ikke kontrollert-

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og dører med varierende alder, stedvis noe nedbrytning i enkelte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Takvindu er punktert. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vindu har overgått sin forventet brukstid. Det kan ikke utelukkes at vindu punkterer og må byttes.

Tilstandsrapport



Bytte av takvinduer må påregnes.

TG 2 Dører

Vurdering av avvik:

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

Noe svelling på dør til bi-inngang. Dør til bi-inngang/vaskerom fra byggeår med tilsvarende redusert forventet brukstid. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes. Eventuelt bytte av dør med svelling på dørblad.



Noe svelling på dør til bi-inngang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Fremstår med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG 2 på grunn av parkett på gulv på kjøkken fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av parkett kan vurderes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Gulv på kjøkken fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bytte av gulv på kjøkken kan vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss i stein i brennkammer på vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Tilstandsrapport



Pipe er dekket med beslag over tak.



Vedovn i stue



Lite riss i brenn-kammer på vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 på grunn av hånd-rekke er montert på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere hånd-rekke kan vurderes.



Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører med ramme. Fremstår med normal slitasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1ETASJE > BAD VED ENTRE

Generell

Beskrivelse

Bad er oppgrader etter byggeår med belegg på gulv og baderoms-panel på vegg i dusj-sone. Alder er usikker.



1ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderoms-plater på vegg i dusj-sone. Ellers malt vegg og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes på bakgrunn av at alder på overflatene er ukjent, og at restlevetiden derfor anses som redusert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere oppgradering av overflater i dusjsone, da ukjent alder og redusert restlevetid medfører økt risiko for fuktskader og nedsatt funksjon over tid.

1ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Fall tilfredsstillende ikke anbefalt løsning. Etter dusjing kan det bli liggende igjen på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad fungerer med det avviket.

1ETASJE > BAD VED ENTRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Toalett er festet med skruer i gulv og membran kan være punktert. Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1ETASJE > BAD VED ENTRE

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap, speil, dusj-vegg, toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG 2 på grunn av noe svelling på baderomsinnredning. Dette er i liten grad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Baderomsinnredning fungerer med dett avviket. Bytte av baderomsinnredning kan vurderes.

1ETASJE > BAD VED ENTRE

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

1ETASJE > BAD VED ENTRE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fukt-søk under blandedbatteri er det ikke registrert unormale verdier. Fukt-søk (hull-taking)) er foretatt i inspeksjons-luke ved trapp uten å påvise unormale verdier.

Tilstandsrapport



1ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG 3 genereres automatisk på grunn av membran/belegg på gulv er fra byggeår og rest-levetid er usikker. Membran er ikke synlig i sluk og tetting er usikker.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med malt belegg i dusj-nisjen.

Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk.

Ca 80 mm dørterskel,

Overflater med varierende alder og stand.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i tilgjengelig deler av våtsonen. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det dusjes i dag i dusjkabinett og våtrom har normal funksjon. Gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett inntil en fremtidig oppgradering eller renovering gjennomføres.

Konsekvensen av å utsette oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da membranens tilstand og restlevetid er usikker. Prisoverslaget er veiledende og gjelder for full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Membran er ikke synlig i sluk og tetting er usikker.

1ETASJE > BAD 1 ETASJE

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fukt-søk under blandebatteri er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking er fore-tatt i soverom uten å påvise unormale verdier.



Fukt-søk på vegg bak dusj-kabinett.



Fukt-søk i soverom.

1ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er oppgrader med med membran, fliser og innredning 2022. Arbeid er utført av fagfolk. Se egenerklæring eventuelt vedlagt dokumentasjon i prospektet.



1ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegg er overmalt. Det er ikke kjent om våtroms-maling er brukt i våt-sone over vask.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Rekurent

1ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til aluminiums-list ved terske er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av skade på flis ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak vurderes ikke som nødvendig.



1ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er ikke synlig i sluk.

Årstall: 2022

Kilde: Rekurent

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran er ikke synlig under klem-ring og tetting er usikker

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare membranens tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende synlig membran og usikker tetting er økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Tilstandsrapport



Sluk ligger under seksjon med vask og begrenset tilkomst for kontroll.

1ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skuffeseksjon med benkeplate og vaske-kum. Opplegg for vaskemaskin. Fremstår i god stand med normal slitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet mangler tilluft, for eksempel i form av spalte eller ventil ved dør. Dette kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1ETASJE > BI-INNGANG/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved fukt-søk under blandebatteri er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking er foretatt i seksjon under vaske-kum og ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2022

Kilde: Rekviert



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert på fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn i høyt skap, frittstående oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap. Kjøkkenet er fra byggeår. Fronter er overmalt. Fremstår med normal slitasje.



1ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er overgått.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran står under vask på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, bør tilstanden følges opp for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med naturlig ventilasjon. Dagen krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe ny 2022. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Elbil-lader er installert. Samsvarserklæring foreligger. Opplysning gitt av eier.
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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?
Ja Samsvarserklæring for installasjon forelegger ikke.

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap står i entre.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Ringmur med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre riss/sprekke i ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekke i ringmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling.

Dersom sprekke øker i omfang, bør det vurderes nærmere utbedring for å unngå risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelle inndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er luke i vegg mellom loft på bolig og garasje. Det er usikkert om endring er bygge-søk og brann-skille til garasje er oppdatert.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelle inndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelle inndelingen.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

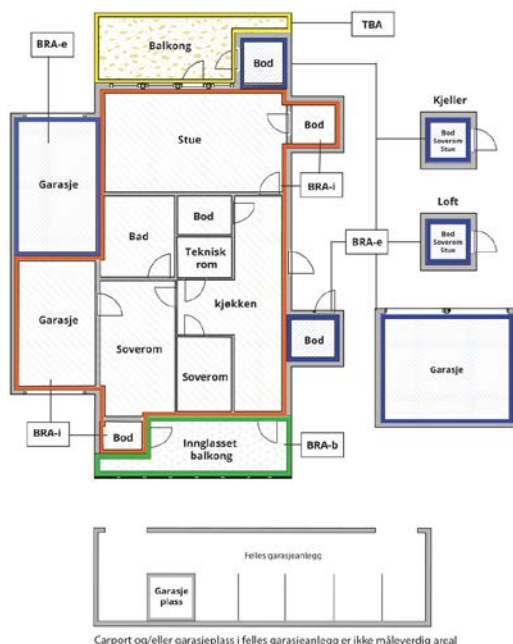
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1Etasje	131	54		185	65
2 Etasje	65			65	
SUM	196	54			65
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1Etasje	Entré, gang, hall m/trapp, bad ved entre, bad 1 etasje, bi-inngang/vaskerom, soverom, kjøkken/allrom, stue	Garasje 23 m2. loft på garasje ca. 9 m2., anneks ca 14 m2. utvendig bod ca 8 m2.	
2 Etasje	Trapperom, gang/stue, 2 soverom, bod		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Terrasse/plattinger inklusiv platting med fliser ca 65 m2 er tatt med i arealet. Utvendig bod. - ca 8 m2. er tatt med i arealet. Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport. Veksthus/drivhus - ca 7 m2 er ikke tatt med i arealet. Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport. Anneks ca 14 m2 er tatt med i arealet. Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er søkt om bruksendring på loft datert 12. 03.2026. Bruksendring til 2 soverom, stue/gang og bod i loftetasje. Bruksendring er bygges-søkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vaskerom er oppgrader med ny membran, fliser og innredning. Arbeid er ikke dokumentert.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	108	197		0	573.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lynghaugen 3

Hjemmelshaver

Skretting Ruben, Monge Silje Birkeland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	11.02.2026	
3	12.03.2026	
4	12.03.2026	
5	12.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Silje Birkeland Monge

Ruben Skretting

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lynghaugen 3

4363 Brusand

1119-108/197/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vikedal og Ueland AS. Elektrofab Jæren. Gisle rør. Bø og Madland

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vaskerom i 2022. Lagt ny membran og fliser. Ny gips i tak og vegger. Nye rør til varmtvannsbereder og vask. Nye elektriske punkter. Nye skap og benk fra IKEA. Nytt blandebatteri og vaskekum med rør på kjøkken i 2024. Gjort av Gisle rør. Nytt blandebatteri og rør på hovedbadet i 2025. Gjort av Gisle rør. Dette ble utført før mitt eie.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran på nytt vaskerom

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: RH Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje gjennom pipe i 2020. Det ble laget ny pipehatt og beslag av Jærblikk AS. Liten lekkasje i tak på kjøkken i 2024. Taket vendt mot øst. Takstmann kom og undersøkte, men fant ingen/minimal fukt. Så det ble ingen forsikringssak. Men vi fikk Firmaet RH Blikk til å tette igjen rundt utvendig takventil vendt mot øst. Dette ble utført før mitt eie.

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

♦ Ja

Punktert vindu, over trappen i andre etasje.

Har hørt med snekker, og de sier at det ikke trengs og byttes ut per nå.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Reime Varmepumpe og spa

Beskrivelse av arbeidet: Ny
varmepumpe

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse vendt mot sør. Lagt gulv i
garasje.

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

Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser
ute

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier har fanget en mus i kottet på soverom vendt mot sør/øst.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret av tidligere eier. Har ingen informasjon om dette ble utført av faglært eller om dem fikset selv. Ble lagt musenett under kledning på huset.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Jærblikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble laget ny pipehatt og beslag. I forbindelse med lekkasje gjennom pipe i 2020, ble det lagt nytt gulv, gips vegger og lister på loftstue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Oгна Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang og ny sikring/krets i el-anlegget i 2022 i forbindelse med installasjon av ny EL-bil lader.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Har montert inn dør mellom garasje og soverom oppe.
Dette for og gjøre det enklere og komme inn til loft over garasjen.



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.

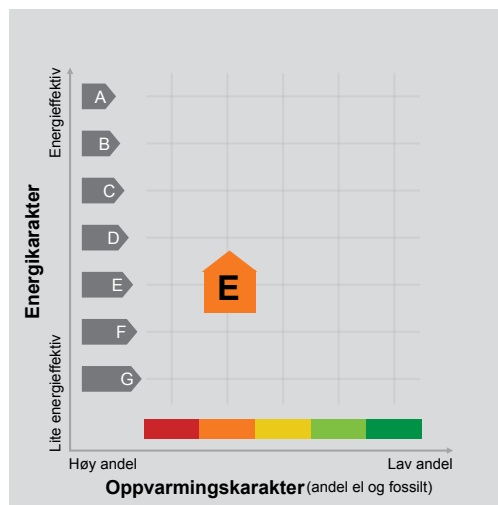
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Lynghaugen 3
Postnummer	4363
Sted	BRUSAND
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9207201
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155961
Dato	16.08.2025



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

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

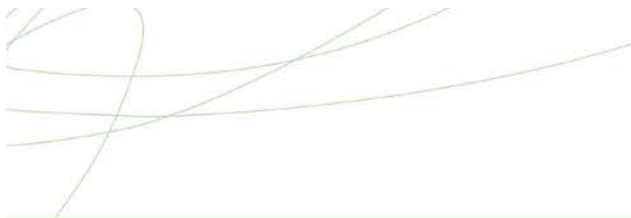
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 196
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

NR: 32

HÅ BYGNINGSRÅD
4360 VARHAUG

DATO: 16.6.86

BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR Knut Kverme

PÅ EIENDOMMEN GNR. 108 BNR.197 I HÅ.
Bygningsnr. 920 7201

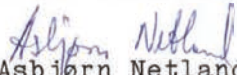
Godkjent av bygningssjefen, 3.6.85 referatsak nr. 148

Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens paragraf 99, og det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen er oppført i samsvar med tegninger godkjent av bygningsmyndighetene, og det gis med dette brukstillatelse.

Følgende arbeid som gjenstår må utføres snarest og senest innen 3 mndr:

1. Det må oppsettes vegg rundt trapp slik som vist på tegning.
2. Nesløpsrør fra takrenner tilkobles avløpsnett.
3. Isolasjon på loft må gå helt ut til gavlvegger.

Etter fullmakt


Asbjørn Netland

Sendes til: Knut Kverme, 4363 Brusand + vedlegg
Arnstein Nord-Varhaug, G.Block Watne A/S, 4340 BRYNE
Likningskontoret
Feieren

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/108/197/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

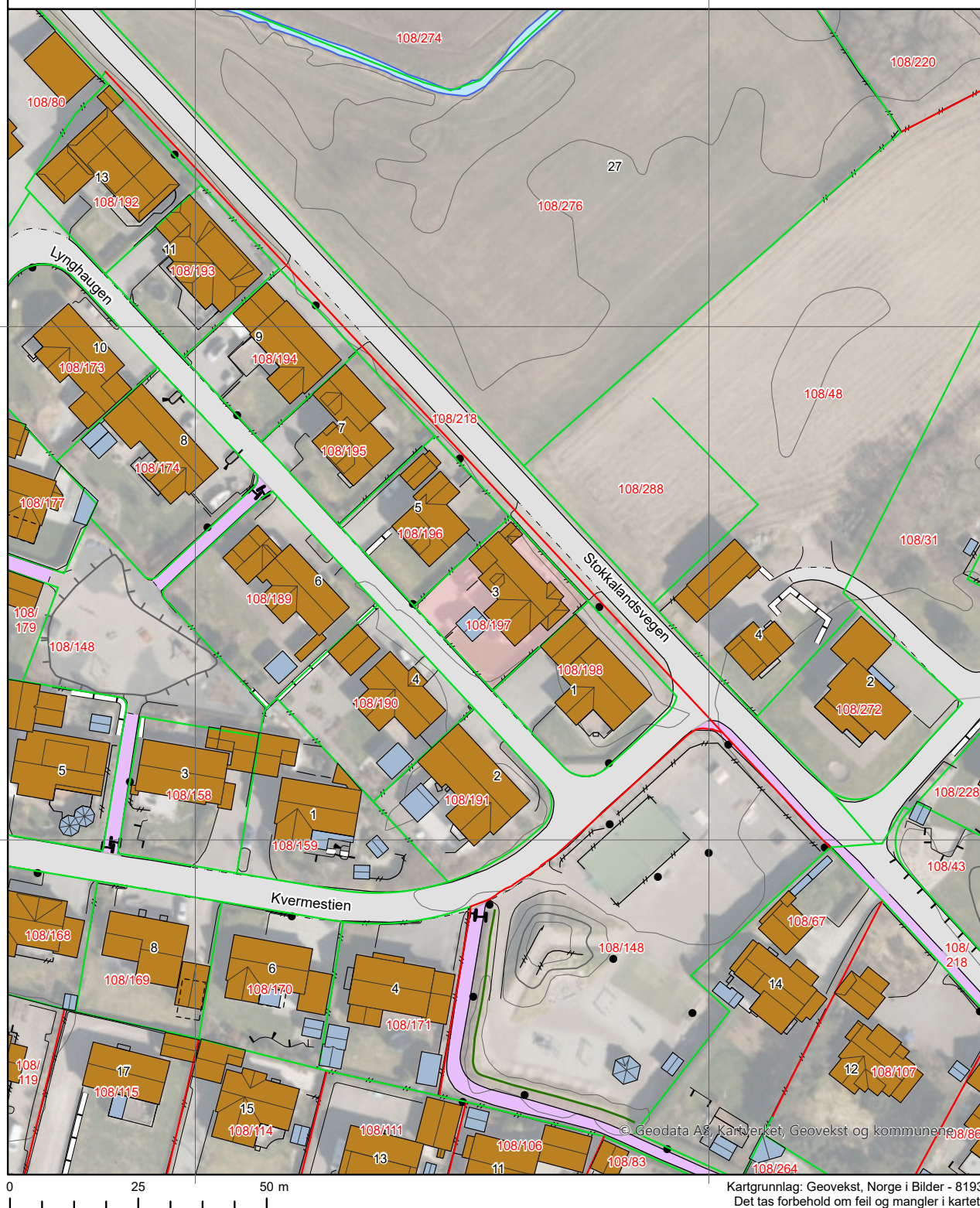
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 22.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 1119 Hå
Eiendom: 1119/108/197/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grense |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 22.1.2026



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

Tegnforklaring

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

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
	Trafikkøy
	VegKjørende

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





REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR BRUSAND

Stadfestet 7.juli 1981

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

§ 1

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

§ 2 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser for tomtene 1 - 40:

- a.** Bolighus tillates oppført i en etasje uten kjeller.
- b.** Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Horisontalprojeksjonen av taket skal langs alle sider stikke minst 30 cm ut fra byggets yttervegger. Takvinkelen bestemmes av bygningsrådet.
- c.** Taktekkingen skal være rød- eller brunfarget. Taktekking av metall tillates ikke.
- d.** Den enkelte tomt kan bebygges med inntil ¼ av sitt nettoareal. I tillegg kan det oppføres garasje på inntil 35 m².
- e.** Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjetak skal ha samme hellingsvinkel som hustaket.
- f.** Tomtene skal ha oppstillingsplass for to biler.
- g.** Bygningsrådet kan utarbeide detaljert bebyggelsesplan som viser utkjørsel fra tomta, utsiktsretning etc.
- h.** Klestørkestativ og søppelspann skal gis en diskret plassering.

Bestemmelser for tomtene 41 - 62:

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



n. Garasje tillates med grunnflate inntil 40 m² dersom tomte etter bygningsmyndighetenes skjønn gir plass til det.

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

Bestemmelser for de øvrige boligområdene:

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

§2.1 Konsentrert bebyggelse

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

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

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

Minimum privat uteopphaldsareal: 25m² per enhet og min 150 m² fellesareal. Det tillates oppført pulttak med minimum takvinkel på 8 grader.

Parkering: minimum 2 parkeringsplasser per enhet.

Eiendommen må støyprosjekteres av ansvarlig foretak.

§2.2

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

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

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

Uteoppholdsarealet per boenhet skal være minst 25m² hvorav 10m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.

Det tillates oppført pulttak med minimum 8 grader.

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

§ 3 TOMT FOR DAGINSTITUSJON

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

§ 4 FRIOMRÅDER

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

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

§ 5 OMRÅDER FOR INDUSTRI

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

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

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

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

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

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

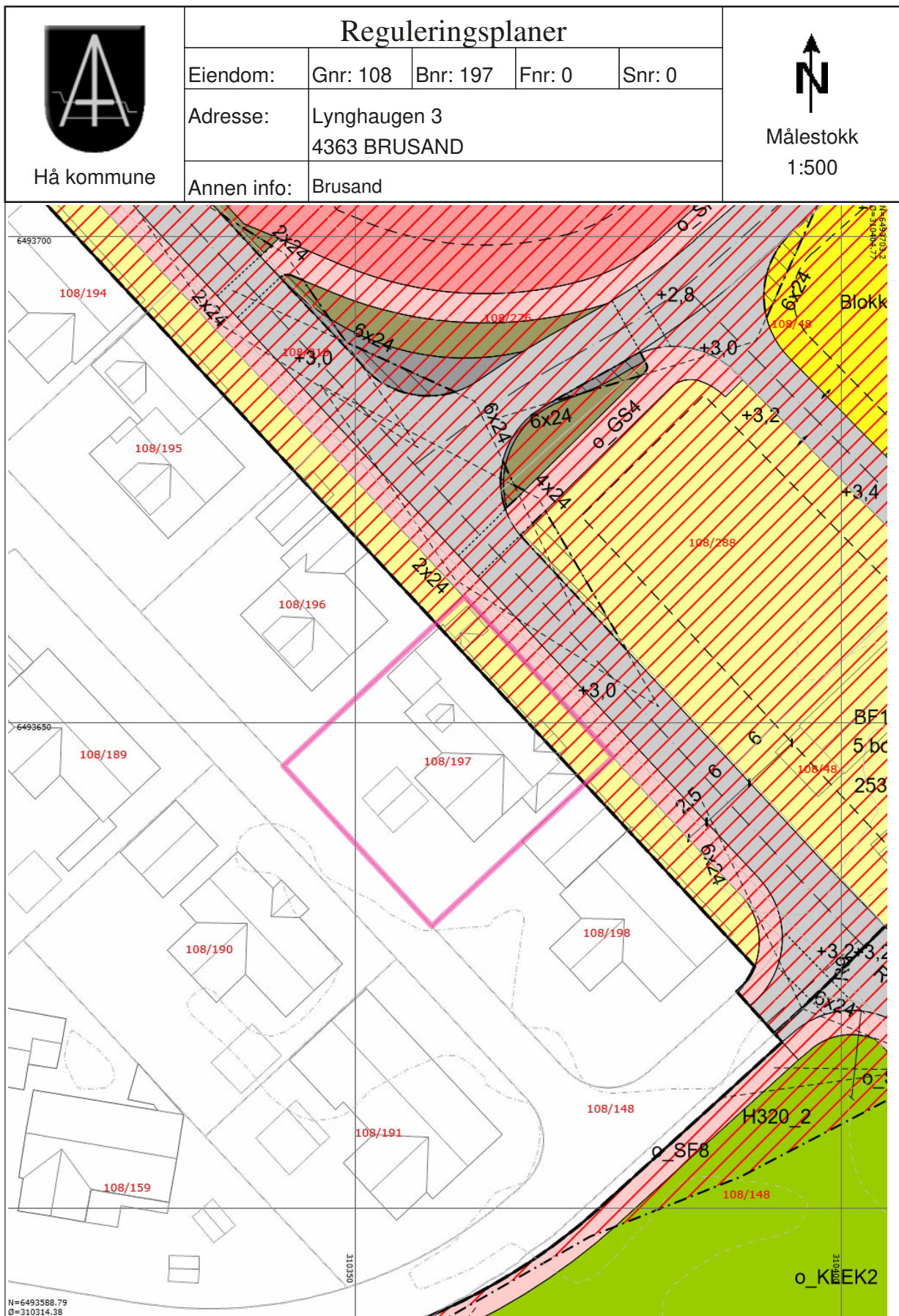


§ 6 OMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

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

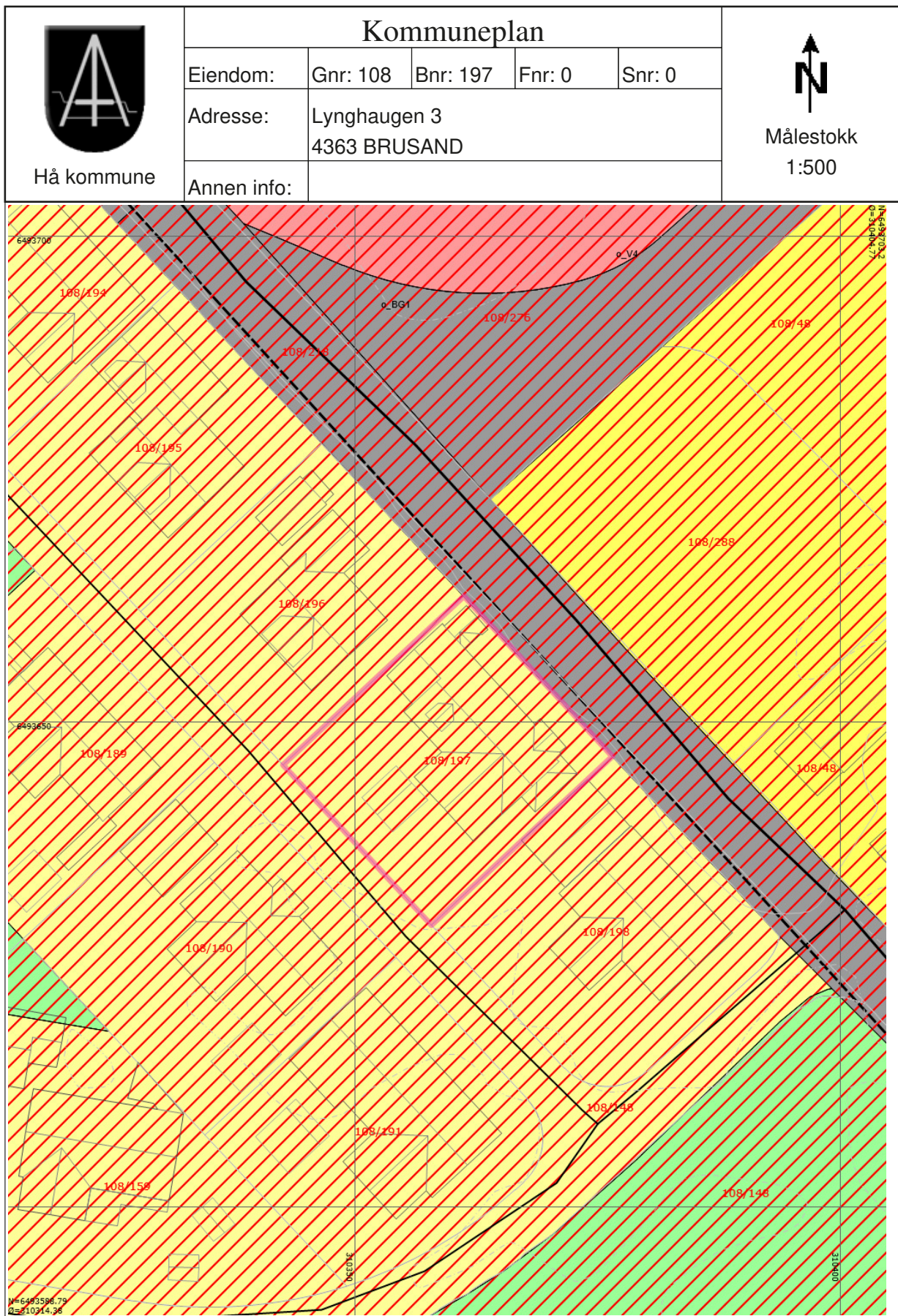
§ 7 FELLESBESTEMMELSER

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



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 Forskningskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpFareGrense	 RpGrense
 RpFormålsgrense	 RpSikringGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje	 Flomfare
 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Barnehage	 Nærmiljøanlegg	 Lekeplass
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	
 Aktuell eiendom		



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 Forsenkingskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Boligbebyggelse	 Veg	 Friområde
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		



Skatteetaten

Dato
22.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1119 HÅ

Gnr 108 Bnr 197 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lynghaugen 3, 4363 BRUSAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 054 557
Som sekundærbolig:	kr 4 218 226

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Hå kommune

Adresse Rådhusgata 8, 4360

Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 22.01.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 **Gardsnr.:** 108 **Bruksnr.:** 197

Adresse: Lynghaugen 3, 4363 BRUSAND

Referanse: 1412260016

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Kommentar		
Faktura 2025 Termin 2 Kommunale gebyr 6.081,97 Faktura 2025 Termin 1 Kommunale gebyr 6.746,43		

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Hå kommune

Adresse Rådhusgata 8, 4360

Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 22.01.2026

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 **Gardsnr.:** 108 **Bruksnr.:** 197

Adresse: Lynghaugen 3, 4363 BRUSAND

Referanse: 1412260016

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Skøyte

DAGBOKFØRT

30.04.85 04852

SORENSKRIVEREN I
JÆREN

Eiendomen

Matrikelnummer

Kommune

Gnr. 108, bnr. 197 Kvermehagen 6 i

Hå

Vart overdrags fra

Navn

Fødselsnummer

Dag - mnd. - år - personnr.

Hå kommune v/ordføreren

4360 Varhaug

TIL

Navn

Fødselsnummer

dag - mnd. - år - personnr.

Knut Kverme

16 08 63

4363 BRUSAND

KJØPESUMMEN KR. ... 58.570 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskild avtale om:

Kjøperen har gjerdeplikt rundt tomta, unntatt mot nordvest til tomt nr. 5.

Televerket, Jærens Elektrisitetsverk og kommunen har rett til å leggja/plassera og vedlikehalda på tomta:

Kablar, lysmaster, vass- og avløpsleidningar og andre nødvendige innretningar i samband med desse.

Anlegga skal plasserast så nær tomtegrensene som det er praktisk mogleg og teknisk forsvarleg.

Erstatning for mogleg skade etter ovannemnde arbeid skal gjerast opp ved minneleg ordning, eller ved skjøn dersom partane ikkje blir samde.

Det må byggjast bustadhus på tomta innan 1. oktober 1986 elles fell ho tilbake til kommunen, og dersom tomta er for sal før det er bygt bustadhus, har kommunen forkjøpsrett, i båd høve til same pris som ho er selt for.

Kjøperen betaler kostnadene med overdraginga.

Varhaug, den 28. mars 1985.

Hå kommune

Mindor Jelsa

Ordfører

HÅ KOMMUNE

Målebrev

Målebrev over —

Bruksnavn: Kvermehagen 6
Gnr. 108 Bnr. 197 Festenr.

Jnr. 109/81

Målebrev nr. 564

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

03.SEP81 07662

**SØRENSKRIVEREN I
JÆREN**

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978 nr. 70 ble det

10.8.1981 holdt delingsforretning

over deler av

Gnr. 108 Bnr. 148 i Hå kommune.

Rekvirent: Hå kommune v/ordføreren

Bestyrer: Rolf Magne Lerbrekk

Grensebeskrivelse er som vist på målebrevkart.

Arealet utgjør 641 m²

Varhaug den 10.8.81

[Signature]
[Signature]
saksbehandler

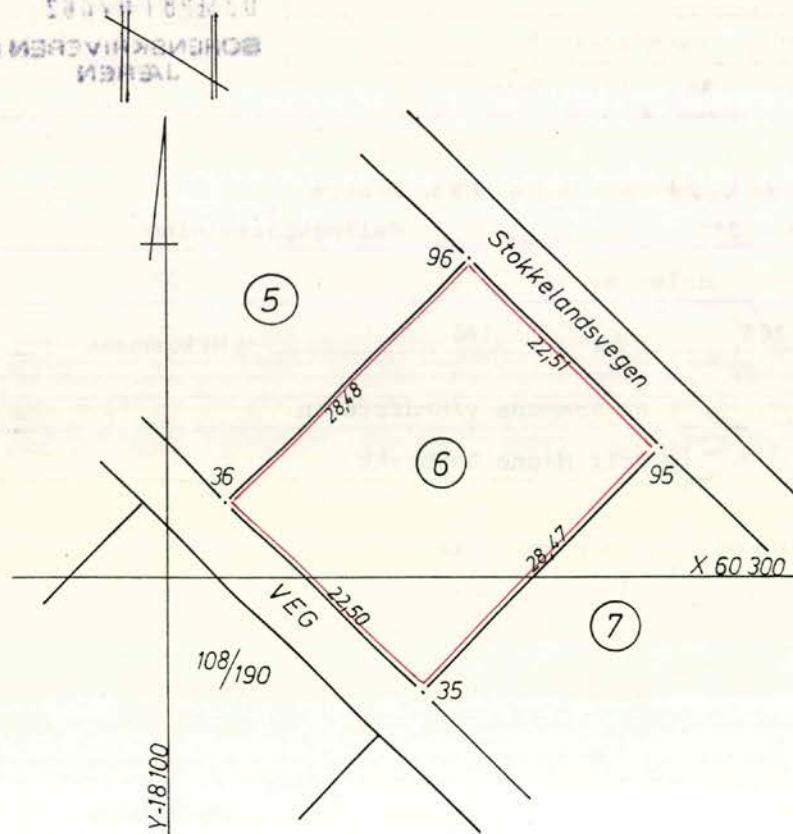
Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingstempel

Påtegninger:

MÅLEBREVSKART

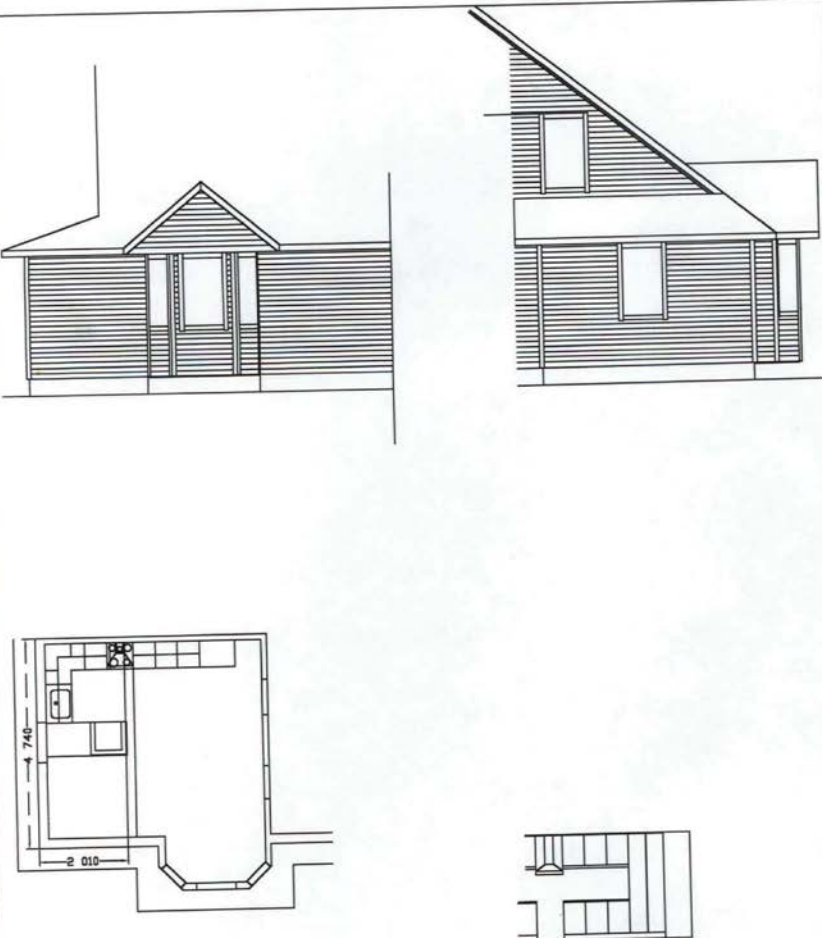
MÅLEBREVSKART		Gnr. 108	Bnr. 197	Festenr.
Representasjonspkt.	X 60310	Y - 18070	Z 3	
Parsell av gnr. 108	bnr. 148	Areal	641	m ²
Målestokk 1: 500				



KOORDINATER I NGO'S LANDSNETT:

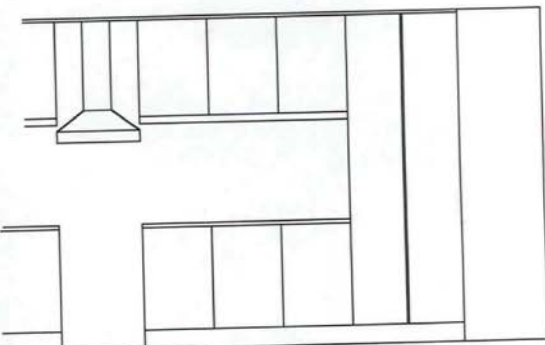
Pkt.	X	Y
36	60306.32	- 18094.94
96	326.60	74.95
95	310.79	58.93
35	290.52	78.92

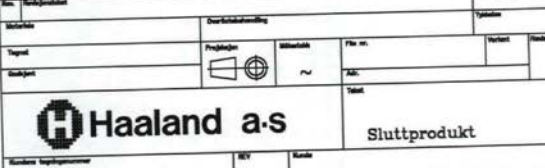




HÅ KOMMUNE

Sak	Løpnr.
Saksbeh.	Utt. §
18 JAN. 2002	
Arkivkode	Avskt.



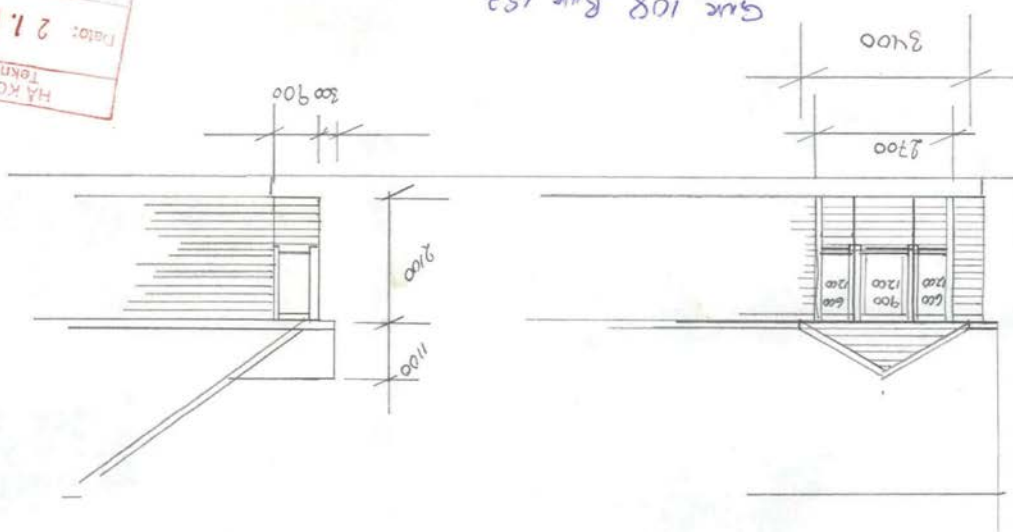


Tegning for HÅ Kommunestyrets behandling i saks nr. NS-1430		m
Navn: Haaland a-s	Overblikksbilde	Tegn nr.
Prosjekt	Målestokk	Arkiv
Tegnet	Avskt.	Tegn
 Haaland a-s		Sluttprodukt
Andre tegninger	BY	Kunde

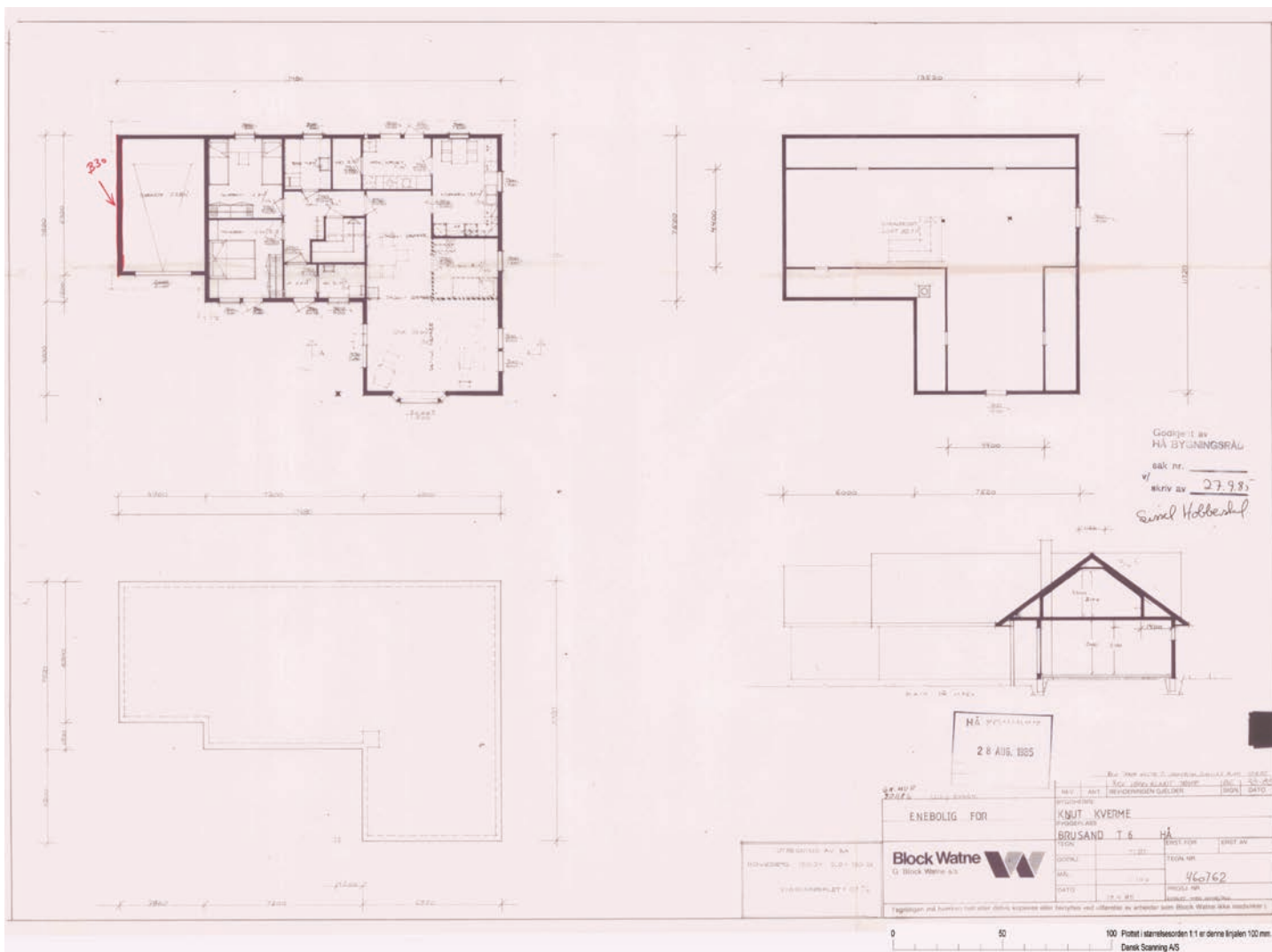
HÅ KOMMUNE Teknisk etat	Dato: 21.07.94	Arkiv nr.	Saksbeh.
----------------------------	----------------	-----------	----------

Luftkjemns

Guk 108 Bue 197



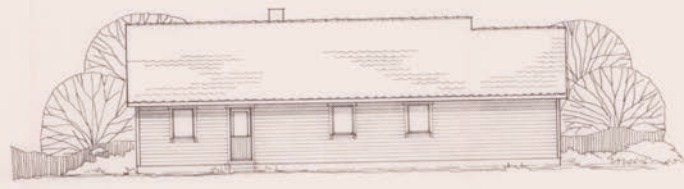
"Asbjørn IULAND"







Gedrevet af
HÅJSTAD
3.6.85
Svend Hobbek



0 3 MAI 1985

ENERBOLIG FOR		KNUT KVERME	
BRUSAND T 6 HA		TILBYT FOR	
Block Watne		TILBYT NR.	
10. Blok Watne 2-3		PRIS NR.	
10. Blok Watne 2-3		PRIS NR.	
10. Blok Watne 2-3		PRIS NR.	

0 50 100 Plakat i størrelsesorden 1:1 er derne længden 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Nabolagsprofil

Lynghaugen 3 - Nabolaget Brusand - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Brusand stasjon Linje L5	7 min 0.6 km
Sannarnes Linje 87	13 min 11.6 km
Stavanger Sola	52 min

Skoler

Ogna skule (1-10 kl.) 252 elever, 18 klasser	6 min 5 km
Vigrestad storskule (5-10 kl.) 273 elever, 21 klasser	8 min 6.4 km
Vigrestad skule (1-4 kl.) 202 elever, 12 klasser	9 min 7.7 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	21 min 21.7 km
Dalane vidaregåande skole 700 elever	28 min 26.1 km

Ladepunkt for el-bil

Brusand	6 min
---------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

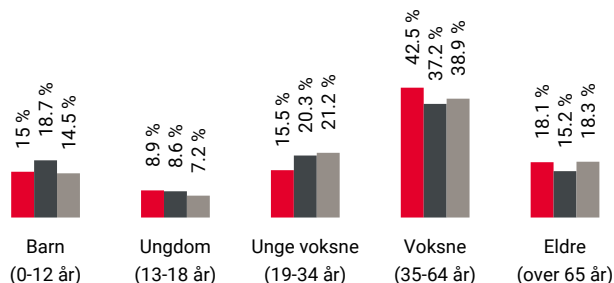
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 3 km
Vigrestad barnehage (1-5 år) 121 barn	8 min 4.9 km

Dagligvare

Coop Prix Brusand PostNord	6 min 0.5 km
Joker Ogna	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



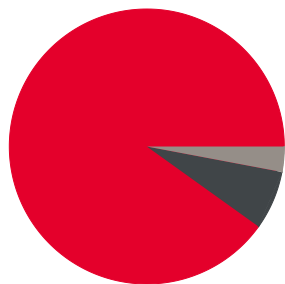
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

⚽	Kvermestien ballbinge	1 min	🚶
	Ballspill	0.1 km	
⚽	Brusand stadion	14 min	🚶
	Fotball	1.2 km	
🚴	Klubben Treningssenter	7 min	🚗
🚴	Varhaug Pulsen	13 min	🚗

Boligmasse



■ 91% enebolig
■ 7% blokk
■ 3% annet

Varer/Tjenester



AMFI Nærbø

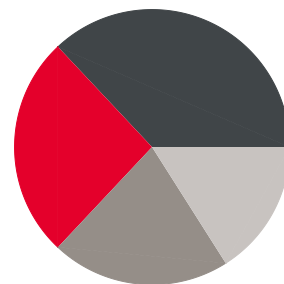
19 min 🚗



Vitusapotek Vigrestad

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



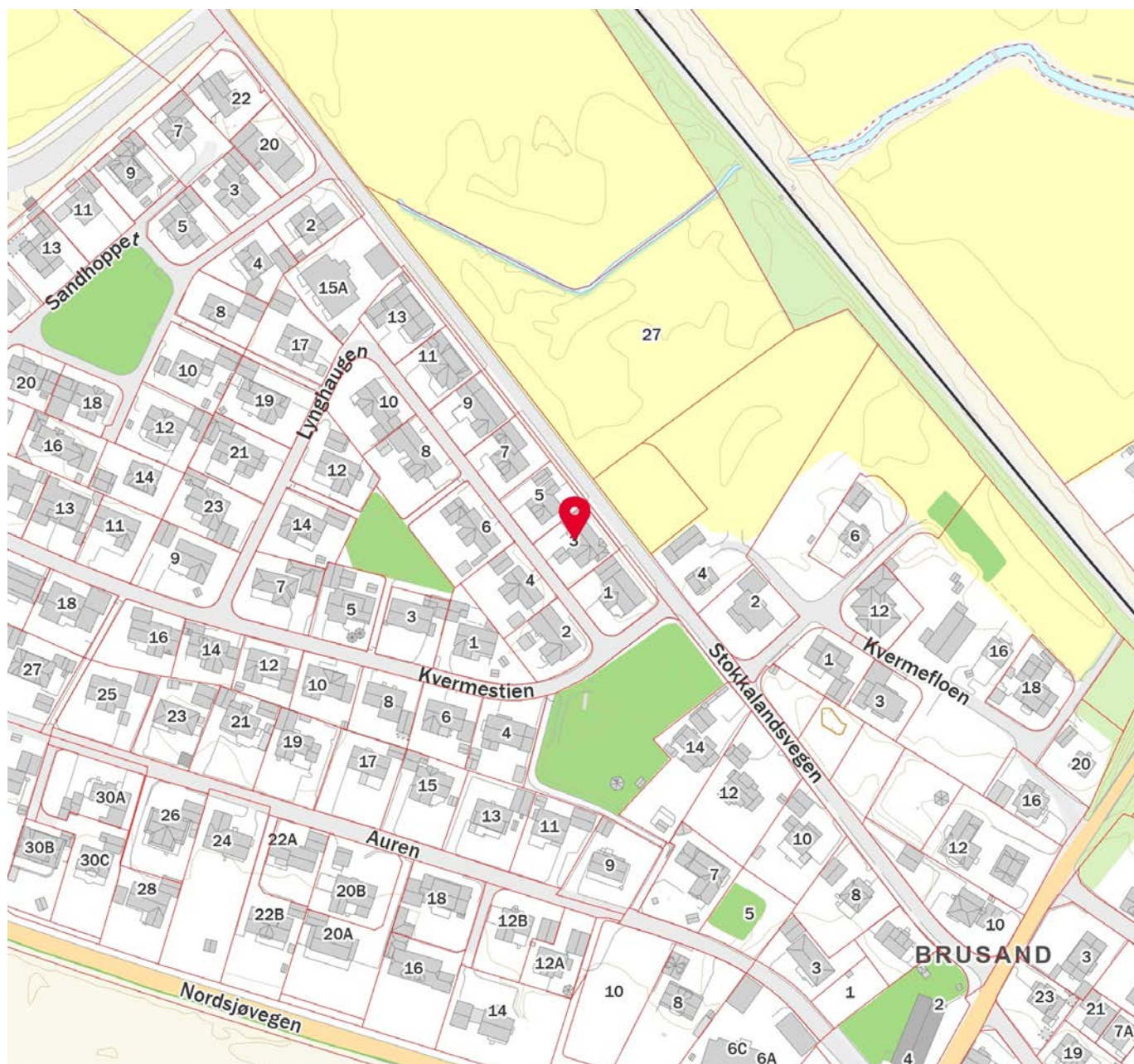
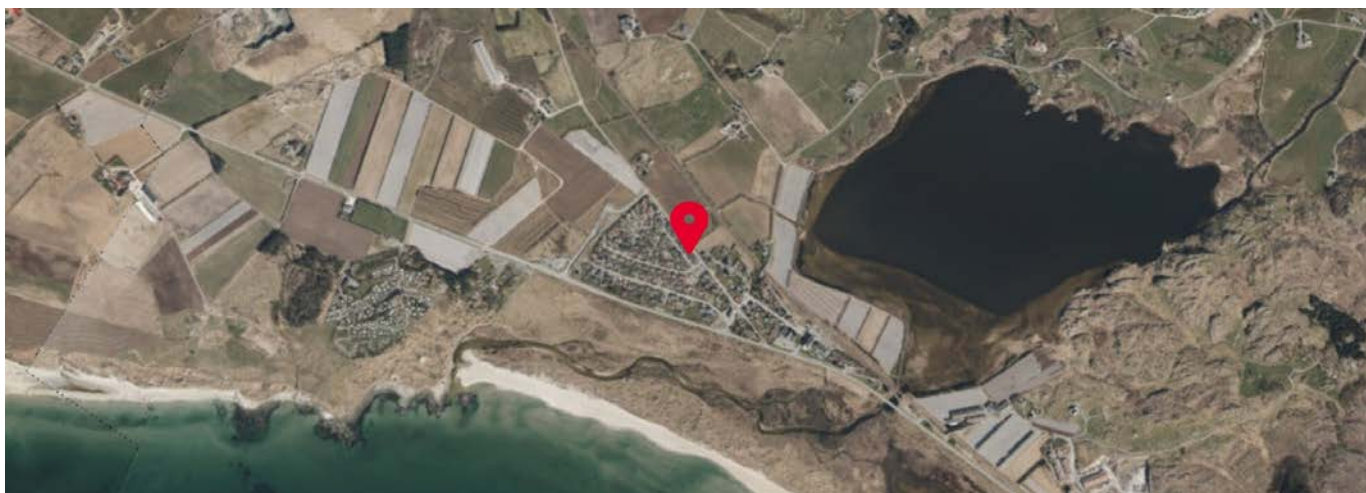
0%

43%

■ Brusand
■ Hå kommune
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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



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: Lynghaugen 3
4363 BRUSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Miriam Klungtveit

Telefon: 928 29 333
E-post: miriam.klungtveit@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre