KVIHOLEN 32

PRIVATMEGLEREN

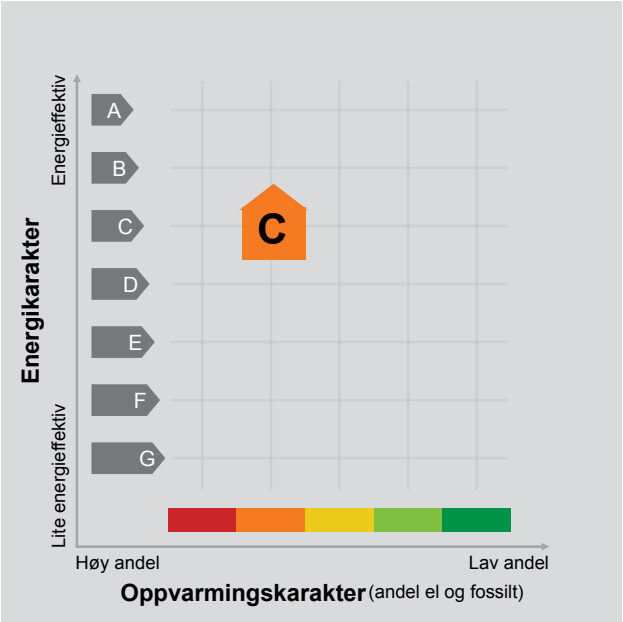
Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Situasjonskart
Plankart
Reguleringsplankart
Reguleringsplan
Ferdigattest
Godkjente tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kviholen 32
Postnummer	4365
Sted	NÆRBØ
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	928
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21913472
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77969
Dato	11.02.2025



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

TILSTANDSRAPPORT

Kviholen 32
4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Del av vertikal delt tomannsbolig.
Byggeår: 2003
BRA: 139 m^2
BRA-i: 102 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	12	1	0

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26772

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 30 grader og det vil derfor være krav om snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Noe værslitt rekkverk enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Overflate behandling og normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Redusert lufting på deler av fasade
Stedvis noe kledning med sprekkedannelse på den ene fasaden.
Noe værslitt kledning i toppen fasaden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre lufting på den ene fasaden.
Fullføre sist overflatebehandling.
Nærmere undersøkelser av kledning der den har sprukket opp, bytte enkelte bord og lister hvis det ikke er nok å overflatebehandle de.

Renner og nedløp

Oppsummering

Enkelte drypplekkasjer i skjøter.

Anbefalte tiltak

Utbedre drypplekkasjer

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak

Det bør innhentes dokumentasjon på godkjent løsning for innebygd sisterne eventuelt etablere drensåpning, samt installere en "water guard" for å god fukt sikkerhet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. (Håndløper ligger på kaldt loft)

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Manglende luftespalte under dører.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre luft sirkulasjon mellom rommene, etablere luftespalte under dører

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Ikke tilstrekkelig tetting rundt avløpsrør til vaskemaskin der dette bryter belegg.
Blendelokk er montert på vegg i dusjsonen, dette vil være en risiko konstruksjon. Selv om det er fuget rundt, så kan utettheter oppstå i fugemasse plutselig.

Anbefalte tiltak overflater

Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet, så anbefales det at det gjøres tiltak på fall og utbedre vegg i dusjsonen.
Utbedre belegg på vaskerom der avløp går igjennom gulv.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør innhentes dokumentasjon på godkjent løsning for innebygd sisterne eventuelt etablere drensåpning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.1.2025

Rapportdato
11.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gunn Helen Vestly**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Takstmann har ikke blitt fremvist egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad**
Telefon: **90731283**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS**
Epost: **erlend@jaertakst.no**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 Bryne**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kviholen 32, 4365 Nærbø**

Kommunenr:	**1119**	Gårdsnr:	**26**	Bruksnr:	**928**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2003** - iht ferdigattest.
Boligtype: **Del av vertikal delt tomannsbolig.**

Generell beskrivelse av boligen:
Støpt plate på grunn. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	51	37	0	0
2. etasje	51	51	0	0	0
Totalt m²	**139**	**102**	**37**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	49	2	Hall, toalettrom, stue og kjøkken.	Bod under trapp.
2. etasje	51	51	0	Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.	
Totalt m²	**102**	**100**	**2**		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.
BRA-e er garasjerom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark

Boligen har støpt plate på mark. Eiendommen har asfaltert gardsrom med fall inn fra gaten. Det er etablert aco drain foran garasjeport for å hindre at vann renner inn under port.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-1**

Eiendommen har fall ifra gaten. Det er etablert aco drain foran garasjeport for å hindre at vann kommer inn i garasje.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark

Boligen har støpt plate på mark, der denne platen er synlig utvendig er det ikke avdekket noen avvik.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

ingen avvik registrert.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er etablert en støttemur i hagen mot naboer. Muren er etablert i stedstøpt betong, muren har en støpeskjøt der nabogrensen mellom naboene nedføre. Muren er i bra stand og det er etablert en tett hekk i toppen av mur.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-1
ingen vesentlige avvik registrert.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Noe værslitt rekkverk.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i tre med utgang fra stue i 1 etasje. Det er etablert et rekkverk i tre med stående spiler og håndrekke. Rekkverket er ca 1m høyt. Mot nabo er det satt opp et tett rekkverk av stående kledning. Håndrekken er noe værslitt enkelte plasser og noe overflate behandling må påregnes. Det er sjekket for råte ved tilfeldige stikkinger med kniv rundt på terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Noe værslitt rekkverk enkelte steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflate behandling og normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører



værslitte karmer.

Beskrivelse	
Boligen har 2-lags vinduer og dører. Disse har hvitmalte karmer og foringer i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Karmer er værslitte.

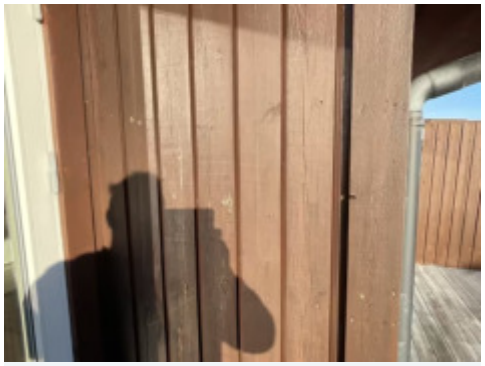
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Yttervegger



Terrassebord avsluttet over kledning, ikke optimalt med tanke på lufting av fasade.



Enkelte kledningsbord har sprukket opp på den sør-vestlige fasaden.



Det er brukt lekter som musetetting.

Type fasade	Stående kledning

Boligen har kledning av typen liggende dobbelt falset kledning montert stående. Kledningen er i grei stand men har noen avvik. Ved terrasse er kledningen avsluttet under terrassebord noe som gjør at luftingen ikke er optimal. Det er noe sprekkedannelse i kledning og listverk på den sør-vestlige fasaden, samt det gjenstår noe overflatebehandling etter sist gang fasaden ble overflate behandlet. Det er brukt lekter som musetetting bak kledning. Det er sjekket for råte i kledning ved tilfeldige stikkinger, utført fra bakkenivå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Redusert lufting på deler av fasade
Stedvis noe kledning med sprekkedannelse på den ene fasaden.
Noe værslitt kledning i toppen fasaden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bedre lufting på den ene fasaden.
Fullføre sist overflatebehandling.
Nærmere undersøkelser av kledning der den har sprukket opp, bytte enkelte bord og lister hvis det ikke er nok å overflatebehandle de.



Noe værslitt kledning i toppen, sist runde med overflate behandling er ikke fullført.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Boligen har et kaldtloft, bygget opp med w-takstoler, som er kledd med 3mm sutaksplater og med gips mot den andre delen av tomannsboligen. Det er luftespalter mellom takstoler i bunn og en veggventil på brystveggen. Adkomst via takluke med stige på gang i 2 etasje. Det er lagt gulvspon på undergurter, aggregat til ventilasjon er plassert på kaldtloft og rom blir brukt til lagring

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp



Enkelte drypplekkasjer i skjøter på takrenner.

Type	Plast

Takrenner og nedløp av plast, enkelte drypplekkasjer i skjøter.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Enkelte drypplekkasjer i skjøter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedre drypplekkasjer

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Boligen har et saltak bygget opp med w-takstoler, som er kledd med 3mm sutaksplater og med gips mot den andre delen av tomannsboligen. Taket er tekket med betongstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.10 Taktekking



Begynnende mosegroing på tak til garasje. fjernes lett ved enkelt vedlikehold.

Type tekking	Betongstein
Taket er tekket med betongstein, det er oppdaget noe begynnende mosegroing på taktekking til garasje.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Noe begynnende mosegroing på tekking til garasje, dette fjernes enkelt ved normalt vedlikehold.	

6.11 Utstyr på tak



Manglende snøfangere.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-3

Takvinkelen er 30 grader og det vil derfor være krav om snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes rundt bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Boligen har støpt pate på grunn og tre bjelkelag mellom etasjer.
Det blir målt høyder på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.
Høyder målt på vilkårlige plasser variere mellom 2-8mm, dette er påregnelig normalt.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element

Boligen har pipe i element som innvendig i 1 og 2 etasje er pusset og malt.

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.
Det er ikke montert vedovn i boligen, skal dette gjøres må dagens lovverk følges.

6.14 Kjøkken



Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Innredningen har normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator med avkast ut. Sug er testet med papir, og det er tilfredsstillende.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdig attest datert 30.04.2003

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom



Manglende drensåpning for innebygd sisterne.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Avtrekk via balanser ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

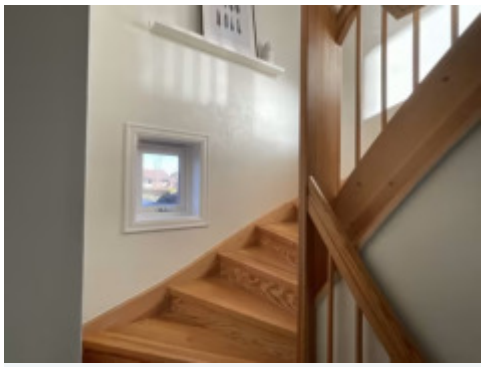
Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør innhentes dokumentasjon på godkjent løsning for innebygd sisterne eventuelt etablere drensåpning, samt installere en "water guard" for å god fukt sikkerhet.

6.17 Trapp



Manglende håndløper i trapp.

Beskrivelse	
Lukket trapp fra byggeår. Vanger, trinn, rekkverk og håndrekke i lakkert tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. (Håndløper ligger på kaldt loft)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Boligen har rør i rør fra byggeår. Fordelerskap er plassert inne i bod under trapp. Hovedstoppekran er plassert på siden av skap. Denne er testet og fungere som tiltenkt.
Rør gjennomføringer i fordelerskap er tettet med teip dette stammer fra oppføringen av boligen. Selger har fikset en rift i teipen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 13.03.2023, eier har fremvist dokumentasjon fra den kontrollen som viser at saken er avsluttet. Det er registrert en anmerkning etter kontroll og det er at varmtvannsbereder ikke ble kontrollert. Dette er grunnet manglende tilkomst. varmtvannsbereder er anbefalt byttet grunnet alder (se punkt under varmtvannsbereder) Eier informere også om at det ikke har blitt utført noe arbeid på det elektriske anlegget etter denne kontrollen.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert en varmepumpe i stue fra 2010	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen service utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

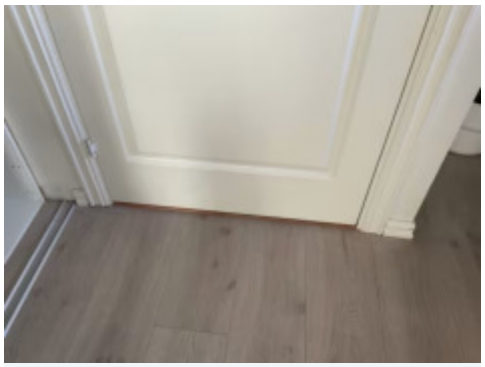
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon



Manglende tilluftsspalte under dører

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon aggregat er av typen villavent VX-400 E, dette er plassert på kaldtoft. Noe rust dannelse inne i aggregat, som skyldes kondensering. Dette er ikke unormalt i ventilasjonsaggregat som har vert i drift noen år.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filter byttes årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Manglende luftespalte under dører.	



Noe rustdannelse inne i aggregat, dette er ikke uvanlig, da det kan oppstå mye kondensering inne i aggregatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bedre luft sirkulasjon mellom rommene, etablere luftespalte under dører

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflater av belegg og våtromstapet. Baderomsdel og vaskeromsdel er adskilt ved en opphøyet terskel. Innredning med servant, dusjdører, klosett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.



Blendelokk inne i dusjsonen, det er fuget rundt lokket, og virker tett. Ifølge eier var det slik når de kjøpte bolig.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Overflater av belegg og våtromstapet. Baderomsdel og vaskeromsdel er adskilt ved en opphøyet terskel	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Ikke tilstrekkelig tetting rundt avløpsrør til vaskemaskin der dette bryter belegg.
Blendelokk er montert på vegg i dusjsonen, dette vil være en risiko konstruksjon. Selv om det er fuget rundt, så kan utettheter oppstå i fugemasse plutselig.



Sluk i dusjsonen, belegg er tettesjikt. synlig klemring.



Manglende drensåpning for innebygd sisterne.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er utført i vegg bak dusjsone i veggen blendelokk er montert på. Det er ikke avdekket noen målbare fukt verdier i vegg.



Ikke tilstrekkelig avslutting rundt avløp til vaskemaskin der dette bryter belegg.

Anbefalte tiltak overflater

Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet, så anbefales det at det gjøres tiltak på fall og utbedre vegg i dusjsonen.
Utbedre belegg på vaskerom der avløp går igjennom gulv.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er to sluker, en i dusjsonen og en i vaskeromsdel. Begge slukene har klemring.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med servant, dusjdører, klosett med innebygd sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør innhentes dokumentasjon på godkjent løsning for innebygd sisterne eventuelt etablere drensåpning.

Ventilasjon



Sluk på vaskeromsdelen, belegg er tettesjikt, synlig klemring. rør som kommer ut i sluk er avløp til vaskemaskin.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Øvrig: Innvendige overflater og dører.



Noe fagmessig utført på legging av laminat av tidligere eier.

Beskrivelse

Laminat på gulv
Malt tapet på vegger og takplater og malt panel i himling.
Hvite innvendige dører med profil.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Normal bruksslitasje.

6.26 Øvrig: Garasjerom

Beskrivelse
Garasje rom med ringmur og støpt gulv. Innvendig kledd med panel på vegger og himling. Vindu med isolerglass. Det er et kryploft (kaldtloft) over garasjerom, med sponplater på gulv Port i metall med automatisk portåpner.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Noen tørkesprekker i betong, påregnelig normalt	

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310250017

Selger 1 navn
Gunn Helen Vestly

Gateadresse
Kviholen 32

Poststed	Postnr
Nærbø	4365

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebanken 1

Polise/avtalenr.: 15964232/22

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250017

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 13.03.2023 elkontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250017

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310250017

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310250017

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Helen Vestly	57c0ce1dbef9738c48c0bd81ff1672ae22ea11bf	20.01.2025 21:35:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 310250017

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

SITUASJONSKART

Hå kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 928	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kviholen 32 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Teiggrensepunkt	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Trapp	Byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Eiendom	Veg
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass

Aktuell eiendom

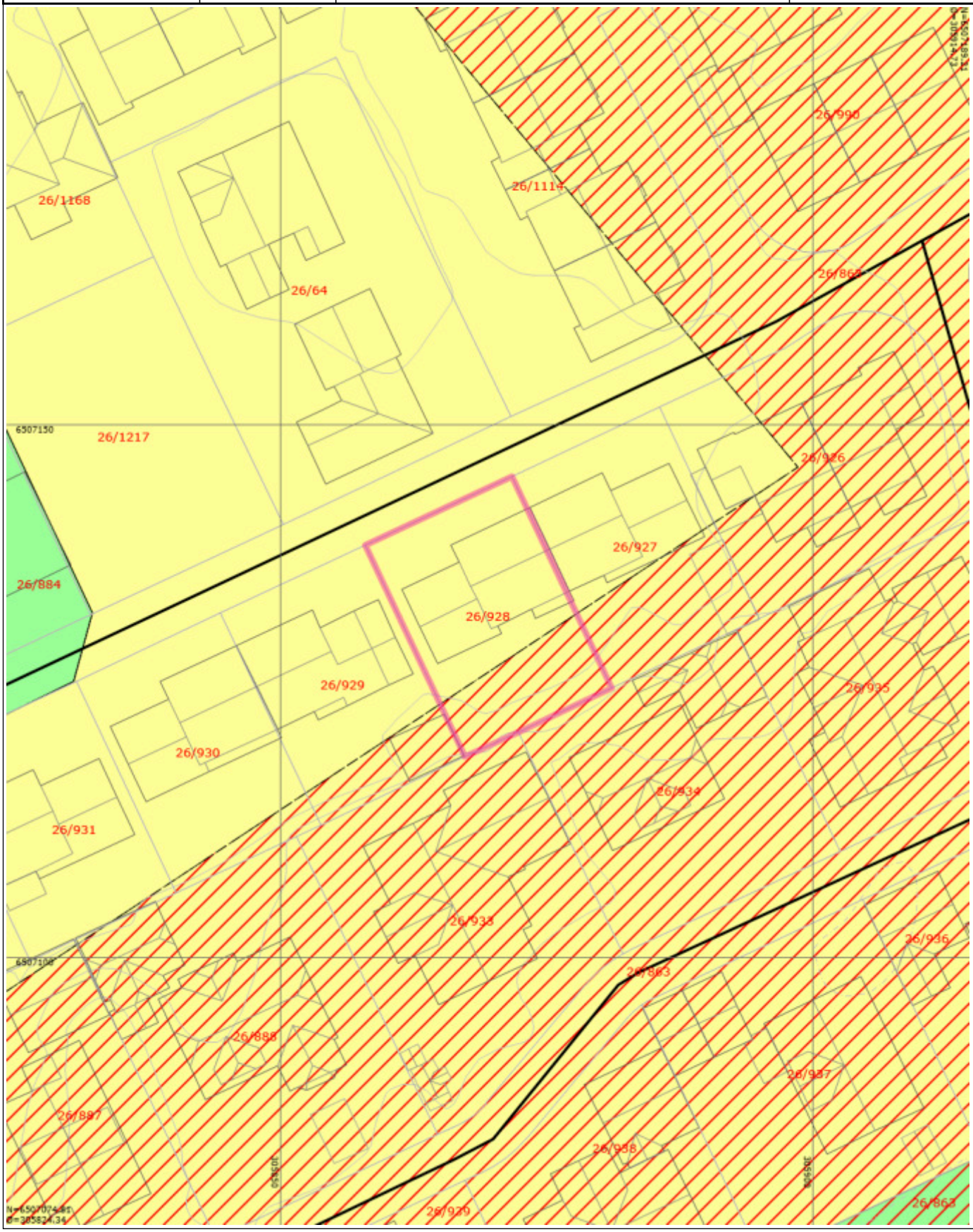
PLANKART

Hå kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 928	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kviholen 32 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Friområde
- KpOmråde
- Aktuell eiendom

REGULERINGSPLANK ART


TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
Enr.-/Tomannsboliger BYA=30%
Konc. småhusbebyggelse BYA=35%
Offentlig bebyggelse, kirke
2. LANDBRUKSFORMÅL
3. TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
Gang- sykkelveg, fortau
4. FRIOMRÅDER
Park, turveg, lek
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDE
7. FELLESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
KLEPP PROSJEKTERING AS
VEDLEGG TIL SAK
5. SEPT. 2005
EDLANDSBAKKEN
Hå kommune
Plan 987B
REVISJONER
DATO
SAK NR.
SIGN.
B- Kommunestyret 28.08.08 49/08
A- Kommunestyret 21.04.05 25/05 AN
-offentlig bebyggelse, barnehage
-fortetting, endring av bestemmelsene
SAKSBEHANDLING (PLO. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Forhåndsvarsling 25.11.96
1. gangs behandling i planutvalg 16.06.97 120/97 AH
Utlagt til offentlig ettersyn i kalenderuker 20.06.97 - 20.07.97
2. gangs behandling i planutvalg 12.11.97 196/97 AH
3 gangs behandling i planutvalg 10.02.98 212/97 AH
Kommunestyrets vedtak 12.03.98 30/98 AH
FRIOMRÅDE
BALLPLASS
K1
KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
3,9 da
K2
KONSENTRERT SMÅHUSBEB.
17 da
K3
KONSENTRERT SMÅHUSBEB.
3,9 da
K4
KONSENTRERT SMÅHUSBEB.
1,6 da
K5
KONSENTRERT SMÅHUSBEB.
3,9 da
FEL-OMRÅDE
LEK
BARNEHAGE
OFFENTLIG BEBYGGELSE
ARBEDSKIRKE
NÆRBØ KYRKJE
PLAN 987B EDLANDSBAKKEN
BARNEHAGE er lagt inn i plankart
for plan 987A EDLANDSBAKKEN

REGULERINGSPLAN

Plan 987-C

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EDLANDSBAKKEN, NÆRBØ

Godkjent 12.02.98
Reguleringsendring godkjent av kommunestyret 21.04.05, sak 25/05
Reguleringsendring godkjent av kommunestyret 28.08.08, sak 49/08
Revisjon C Reguleringsendring etter forenklet prosess godkjent i delegert vedtak 08.11.2023 sak 649/23

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen og bygningsutformingen være som angitt på planen og i disse bestemmelsene.

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

§2

Boligene tillates oppført ihht. plan- og bygningslovens bestemmelser med 9 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde. Bygningene skal i hovedtrekkene plasseres som vist i planen.

§3

Bebyggelsen kan ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 27 og 45 grader.
Møneretning skal være i husets lengderetning.
Ved pulttak må takvinkelen være minst 10 grader.

§4 a

På tomter som etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det oppføres flere leiligheter. Dette er under forutsetning av tilstrekkelig uteoppholdsareal, parkering og at tiltaket holder tilfredsstillende estetisk kvalitet.
Ny bebyggelse må plasseres slik at det ikke oppstår sjenerende innsyn til private uteareal og eksisterende boliger.

§4 b

Tomtens totale utnyttelsesgrad skal for ene/tomannsboliger ikke overstige 30 % BYA.

§5

For eneboliger skal det vises plass for dobbelt garasje pluss 2 biloppstillingsplasser. Dersom det etableres tilleggsleilighet, skal det være en biloppstillingsplass for denne.

For tomannsbolig må det minst være plass for enkel garasje pluss 2 biloppstillingsplasser pr. bruksenhet.

For andre typer leiligheter skal det minst vises en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

Det tillates oppført bygning inneholdende garasje, bod etc. med et bebygd areal på inntil 50 m^2 pr. eiendom.
En eventuell frittliggende bod etc. vil også bli medregnet i dette arealet.
Garasjer skal plassertes minst 1,0 meter fra regulert vegkant.

Mønehøyde på disse bygningene kan tillates inntil 5,0 meter og gesimshøyde inntil 3,0 meter.

Plasseringen av garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset selv om garasje ikke skal bygges samtidig.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

§6

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss eventuelt nedgravd kjeller. Søknad om byggetillatelse skal omfatte hele det aktuelle delfeltet.
Tomtens totale utnyttelsesgrad skal ikke for konsentrert boligbebyggelse overstige 35 % BYA.

§7

Garasjer og parkeringsplasser kan oppføres i fellesanlegg. For hver leilighet skal det vises en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE - ARBEIDSKIRKE

§8 a

På eiendommen kan det oppføres kirkebygg og eventuelle andre mindre bygg som hører naturlig til tomtas bruk.
Avkjørselen skal være fra Ringvegen. På tomta skal det opparbeides det antall parkeringsplasser som etter kommunens skjønn er nødvendig.

Tomtens totale utnyttelsesgrad skal for offentlig bebyggelse – arbeidskirke ikke overstige 40 % BYA.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE – BARNEHAGE

§ 8 b

På området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Adkomst og parkering til barnehagen skal skje på tilliggende område regulert til offentlig bebyggelse – arbeidskirke.
Maksimal byggehøyde er kote 64,50.

Tomtens totale utnyttelsesgrad skal for offentlig bebyggelse – barnehage ikke overstige 30 % BYA.

GENERELT

§9

Innenfor viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
Adkomster skal vise i byggesøknad. I avkjørsler skal det være frisikt 2 meter inn på avkjørsel og 5 meter langs veg.

§10

Langs fylkesveg 181 skal det på friområdet langs gang- og sykkelvegen anlegges støyvoll som gjør at trafikkstøy ved de nærmeste boligene ikke overskrider forskriftskravene.
Støyvollen skal senest etableres når delfelt K1 bygges ut.

§11

Lekeplasser og friområder skal opparbeides og utrustes med lekeapparater i takt med utbyggingen.

§12

Det skal ved søknad om byggetillatelse vises plassering av søppeldunker.

§13

Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur (vann, avløp, strøm, telefon, kabel TV etc.) er på plass.

FERDIGATTEST

Kommune

Hå kommune
Postboks 24
4368 Varhaug
37/03

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Klepp Prosjektering as Postboks 157 4358 Kleppe	Stokka Bygg A/S Svennaren 1 4365 Nærbø

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kviholen 32	26	928		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Del av tomannsbolig m/garasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Hovedutvalg for teknisk sektor	27.03.01	0057/01

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
	Jfr. kontrollerklæringer

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

HÅ KOMMUNE
TEKNISK ETAT

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Varhaug	30.04.2003	4368 VARHAUG Arne Viste

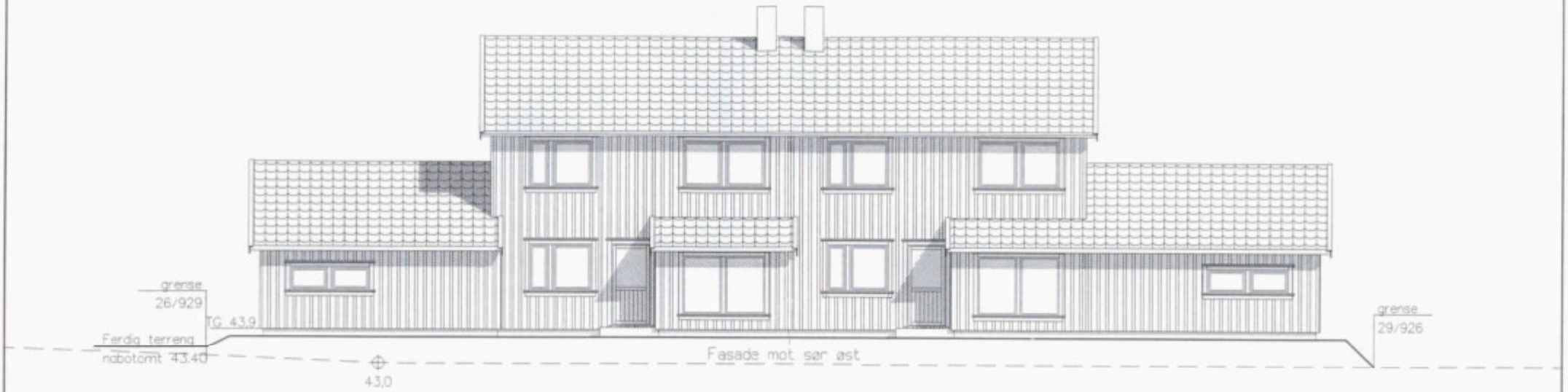
KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Hå kommune	v/feieren	
Hå kommune	v/fakturering	

NBR nr 705144-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo - 3-1998

GODKJENTE TEGNINGER

D1





Godkjent av
HÅ KOMMUNE
TEKNISK SENTER
sak nr. 0057/01
v/
skriv av 27/3-02
ÅS

HÅ KOMMUNE

Sak	Løpenr.
Saksbeh.	22 FEB. 2001 — Utskr. §
Arkivkode	Avskr.

A Rev 15.02.2001 AIL

Tiltakshaver: Stokka Bygg as	Målestokk	Tegn AMH	Dato 10.01.2001
Byggeplass: Kvitholen 30-32	1:100	Trac	Dato
Kommune: Hå Gnr 26 Bnr 927/928	Erstatter tidligere tegn.	Sak	
Utbygger	Prosjektnr.		

Prosjektør
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet av lov om opphavsrett





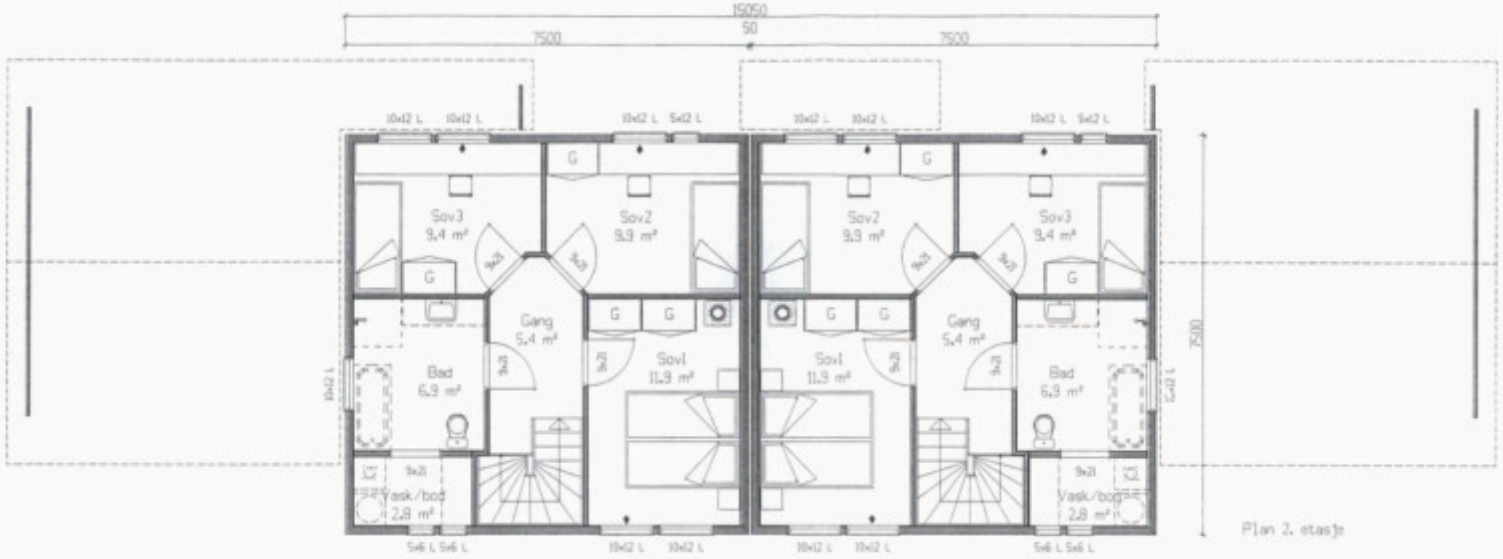
Godkjent av
HÅ KOMMUNE
Teknisk etat
sak nr. 0057/01
v/
skriv av 27/3-02
ÅV

HÅ KOMMUNE
Sak | Løpenr.
Saksbeh. | 22 FEB. 2001 | U.off. §
Arkivkode | Avskr.

A Rev 15.02.2001 AIL

Tiltakshaver: Stokka Bygg as	Målestokk	Tegn AMH	Dato 10.02.2001
Byggeplass : Kvitholen 30–32	1:100	Trac	Dato
Kommune : Hå Gnr 26 Bnr 927/928	Tilsk. endringer	Sak	
Utbygger	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet av åndsverkloven



Plan 2. etasje

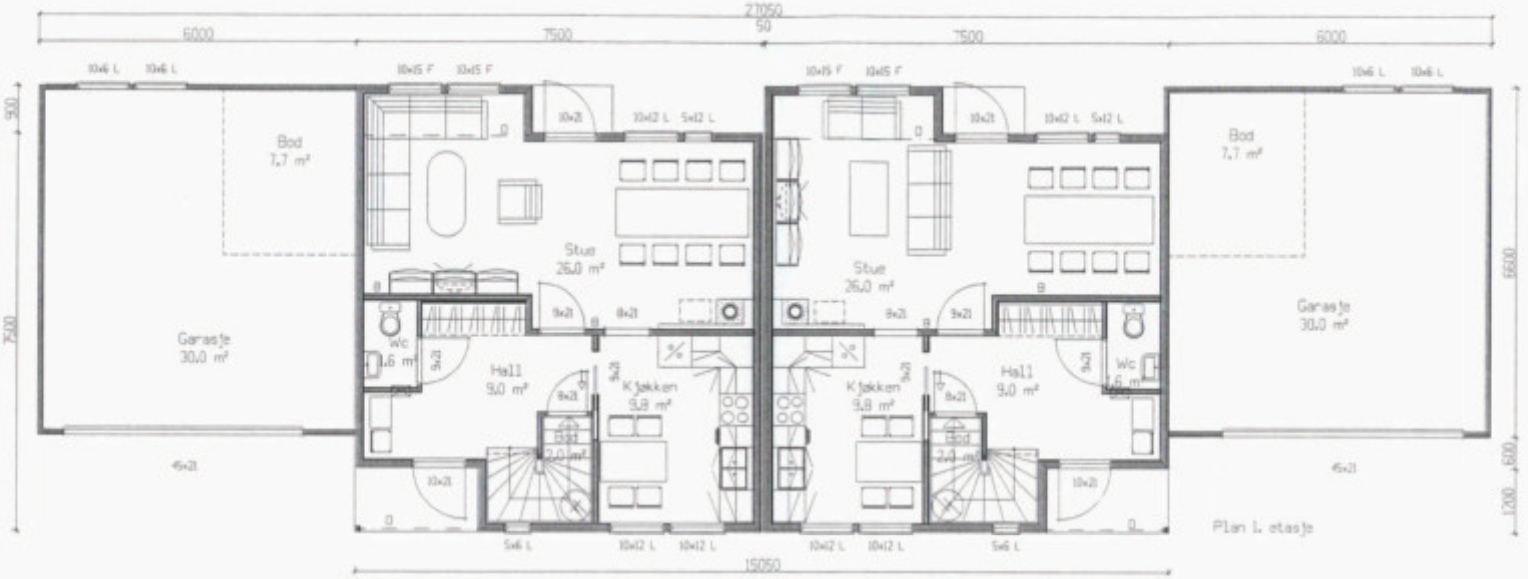
Godkjent av
[illegible] FOR
TEKNISK ETAT
sak nr. 0057/01
v/
skriv av 27/3-02
iw

HÅ KOMMUNE
Sak | Løpenr.
Saksbeh. | 22 FEB. 2001 | U.off. §
Arkivkode | Avskr.

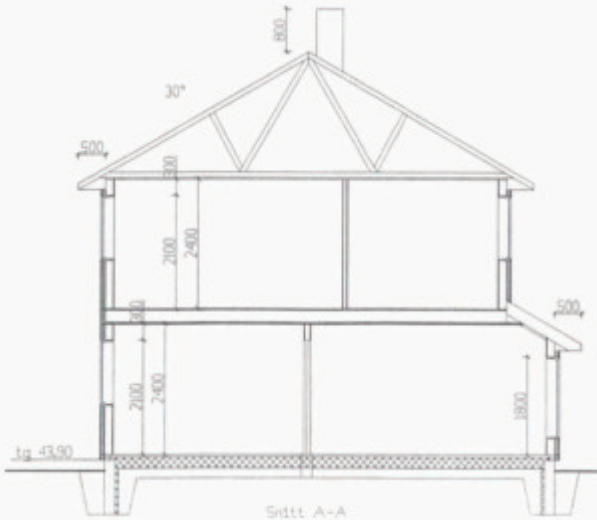
A Rev 15.02.2001 AIL

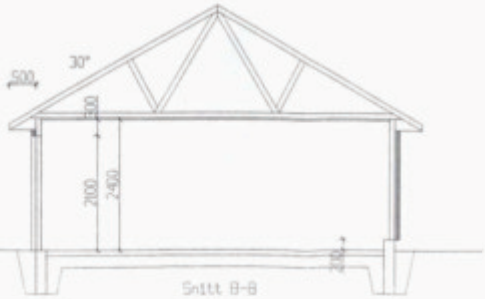
Tiltakshaver: Stokka Bygg as	Målestokk	Tegn AMH	Dato 10.01.2001
Byggeplass : Kvitholen 30–32	1:100	Trac	Dato
Kommune : Hå Gnr 26 Bnr 927/928	Trykk vedlegg	Sak	
Utbygger	Prosjektering: KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er opphavsrettslig beskyttet (jf. lov om opphavsrett)



Godkjent av
KOMMUNEARKITEKTOR
TILSVARENDE
sak nr. 0057/01
v/
skriv av 27/3-02
MT





BYA = 59,22 + garasje = 39,60

Pr. Leilighet	BRA	Bfakt	BA	BRA-K
Hovedplan	51,50	1,0	51,50	51,50
Etgplan	51,50	0,6	30,90	51,50
Utv. bod 1. etg.	7,70	0,6	4,62	0
Sum 1 m²	110,70		87,02	103,00

HÅ KOMMUNE
Sak | Løpenr.
Saksbeh. | 22 FEB. 2001 | U.off. §
Arkivkode | Avskr.

A Rev 15.02.2001 AIL

Tiltakshaver: Stokka Bygg as
Byggeplass: Kviholen 30-32
Kommune: Hå Gnr 26 Bnr 927/928
Utbygger

Målestokk 1:100
Tegn AMH | Dato 10.01.2001
Trac | Dato
Bsk. adresse | Sak.

Planlegger
KLEPP PROSJEKTERING AS

Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kviholen 32
Gnr. 26 Bnr. 928 i Hå kommune

Oppdragsnummer:
310-25-0017

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 90 18 52 60

E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater