PRIVATMEGLEREN
JÆREN

KVIHOLEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kviholen 10
4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	2004
BRA:	146 m^2
BRA-i:	135 m^2
Rapportdato:	16.2.2026 (Gyldig til 16.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	21	2	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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/39806

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2 etasje	Manglende fall og ufagmessig bygging av våtrom.
Snøfangere	snøfangere.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Svikt, stor avstand mellom bjelker på deler av platting.
Vinduer og dører: Vindu 2 etasje.	Mindre sprekk
Vinduer og dører	Værslitt
Yttervegger	Lufting
Renner og nedløp	Manglende nedløp
Skorstein over tak	Slitasje og sprekk i pusslag.
Takkonstruksjon og loft	Tetting av kanaler som bryter dampsperren.
Taktekking	alder
Etasjeskille og gulv på grunn	Knirk.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Manglende plate under sotluke.
Kjøkken	Fukt skade i benkeplate
Avløpsrør	Ikke luftet over tak.
Vannledninger	Avvik på vannledninger og vannskap.
Varmesentral	Alder
Varmtvannsbereder	Alder
Ventilasjon	Alder
Våtrom: Bad/vaskerom	Håndverker feil.
Våtrom: Bad 2 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Alder
Våtrom: Bad 2 etasje - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
innvendige overflater og dører.	Ufagmessig utførelse og slitasje.
Utvendig bod	Kondens og slitasje

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er delt opp til ekstra soverom på loft. Eier kan utføre mindre bygningsmessige endringer inne i boligen uten at det utløser krav om søknad. Etablering av ekstra soverom er et slikt tiltak.
Dette gjelder også for mindre tiltak utvendig som etablering av en bod osv. Det vil alltid være en anbefaling å gjøre nærmere undersøkelser om endringer en ønsker å gjøre utløser en søknadsprosess.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.2.2026

Rapportdato
16.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Gabriel Nebdal**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Rébecca Jeannette Coudray Nebdal**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Takstmann har fått oversendt selgers egenerklæring i etterkant av befaringen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS**
Tittel:
Telefon: **90731283**
Epost: **erlend@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

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 10, 4365 Nærbø**

Kommunenr: **1119** Gårdsnr: **26** Bruksnr: **1048** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2004** - Iht. Ferdigattest.
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Støpt plate på grunn av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**43**	**43** Romfordeling: Gang, bad, 2 boder og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**103**	**92** Romfordeling: Entre, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod under trapp og 2 soverom	**11** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**146**	**135**	**11**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.
Carport er ikke oppmålt, da dette ikke er et målbart areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Muren har blitt kontrollert der denne er synlig over terreng.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Lang avstand mellom bjelker.

Type	Platting

Etablert en platting på baksiden av boligen. Denne er konstruert i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Det er brukt stor avstand mellom bjelker på deler av platting, dette gjør at det er noe svikt i terrassebordene. Avstand mellom bjelker ligger på ca 110cm. Dette kommer også igjen inne i boden som er opprettet på plattingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avstand mellom bjelker bør minskes for å få et stivere topplag.

6.4 Vinduer og dører: Vindu 2 etasje.



Enkelte sprekker i malt overflate, sprekk i ramme etter montering av fester til sprosser.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er montert et takvindu

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**

Mindre sprekk i en vinduskarm etter montering av fester til utenpåliggende sprosser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring av sprekk og normalt vedlikehold anbefales.

6.5 Vinduer og dører



Noe værslitte vindu og sprekker i bunn av listverk til vindu.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass

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
Værslitte vindu og noen tørkesprekker i bunnen til listverk rundt vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflate behandling av vindu og lokal utbedring av tørke sprekker i bunn av listverk	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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
Boligen har liggende kledning. Det er sjekket for råte med tilfeldige stikkinger med kniv på kledning, kontrollen er tatt fra bakkenivå. kledningen er avsluttet nært terreng på deler av boligen, dette redusere effekten til luftingen og vanskeliggjør vedlikehold på disse plassene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avstanden til terreng bør økes slik at lufting til vegger blir ivaretatt, dette for å sikre lang levetid på kledning og lekter på yttervegg.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert opp en renne og nedløp til tak foran carport.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Manglende nedløp på renne til tak foran carport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere nedløp og koble dette til system som leder bort overvann fra boligen.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Pusset element pipe med takhatt. Pusslag har slitasje og en sprekk i toppen. Slike piper bør behandles for å hindre at de trekker vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av pipepuss anbefales, eventuelt montere et pipebeslag for å sikre at pipen ikke trekker fukt.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Manglende teiping av skjøter i dampsperren

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Loftet er en lukket konstruksjon, med kott i knevegger. Kottene er innvendig kledd med spon i skrå vegger. Inspeksjonen er foretatt der det har vert tilkomst. Det er registrert manglende teiping rundt der avkast til ventilasjon bryter dampsperren inne i kott. Dette skyldes avvik fra byggeår. Manglende teiping av skjøter kan føre til kondensskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Teipe rundt kanaler som bryter dampsperren

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak

Type tekking	Betongstein, Papp, Annet

Boligen har tekking av betongstein og carport med bod har tekking av papp. I forlengelsen av tak foran carport er det brukt plater av plast.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja

Det er ikke montert et overløp.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tak foran carport ble etablert i 2018.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Dette gjelder tekking over carport og bod. Det er ikke etablert et overløp på flatt tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. montere et overløp anbefales.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Boligen har støpt plate på grunn og etasjeskillet er et trebjelkelag.
Høyder er målt 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-2**

Høyder målt på vilkårlige plasser variere mellom 2-9mm på vilkårlig målte plasser.
Det er registrert stedvis noe knirk i etasjeskillet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Manglende plate under sotluke.

Type pipe	Element
Sotstein inne sotluke.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.

6.13 Kjøkken



Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Innredningen ble malt opp i 2024 og ny benkeplate ble montert. Innredningen har normal slitasje iht alderen, men det har oppstått en oppsvulming i benkeplate over vaskemaskin. Dette stammer fra varm damp som kommer far vaskemaskin. Det er registrert utslag på fukt på et punkt ved fryseskap ved overflatesøk. Dette kan stamme fra kondens/søl fra fryseskap. Det er ikke registrert skade i parkett skjøt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte benkeplate anbefales.
Nærmere undersøkelser anbefales for å stadfeste årsak.

Avtrekk



Utslag på fukt i parkettskjøt ved fryseskap.



Oppsvulming i benkeplate.

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Ventilator med avkast ut. Ventilatoren fungere som tiltenkt.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er delt opp til ekstra soverom på loft. Eier kan utføre mindre bygningsmessige endringer inne i boligen uten at det utløser krav om søknad. Etablering av ekstra soverom er et slikt tiltak.
Dette gjelder også for mindre tiltak utvendig som etablering av en bod osv. Det vil alltid være en anbefaling å gjøre nærmere undersøkelser om endringer en ønsker å gjøre utløser en søknadsprosess.

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
Ferdigattest datert	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

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

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

Trapp med normal bruksslitasje.

6.16 Avløpsrør



Lufting via vakuum ventil

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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-2**

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.
Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er anbefalt at lufting avsluttes over yttertak.

6.17 Vannledninger



Brudd på varerør.



Drenshull, men ingen utløp på våtrom
Samlestokk ikke festet og manglende merking av kurser.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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-2**

Det er registrert et brudd på varerør til vannledning på loft, dette skyldes at det er lagt for skarp sving på rør.
Boligen har to vannskap, et i 1 etasje og et på loft. Vannskap på loft har et dreneringshull inne i skap men ingen utløp inne på våtrom. Samlestokk inne i dette skapet er også ikke tilstrekkelig festet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varerør bør utbedres slik at eventuelle lekkasjer fra vannledning blir synliggjort fort og skadeomfang blir begrenset.
Samlestokk må festes inne i skap for å hindre bevegelser/slag som kan oppstå når vann skrurs av og på. Disse bevegelsene kan over tid forårsake lekkasjer i kuplinger inne i vannskap. Det må også gjøres nærmere undersøkelser for å stadfeste hvor drenshull fra vannskap har utløp.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier har framvist dokumentasjon på avsluttet sak etter elkontroll med dato 24.10.2022.

Eier har etter denne kontrollen renovert våtrom og fått utført elektriske arbeid vedrørende dette. Samsvarserklæringer på dette ligger i boligmappa på nett.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe fra 2013.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

2023

Totalvurdering 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

Jevnlig service anbefales for å sikre lang levetid på produktet.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2004

Størrelse
200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er opplyst at motoren til ventilasjonsanlegget ble byttet i tidsrommet 2010-2013.

Når var siste service på anlegget?
ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Mer en halvparten av forventet levetid er på ventilasjonaggregat er overskredet. Det vil være behov for mer vedlikehold og service i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Våtrom: Bad/vaskerom



Bad med flislagte overflater gulv og vegg. Innredning med servant, klosett og dusj.



Hulltaking fra tilstøtende rom, målingen er utført i vegg bak blandebatteri i dusjsonen. Målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.



Glassdører i dusjsonen kan ikke åpnes tilstrekkelig.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst at våtrommet ble totalrenovert i 2026, med nye varmekabler, tettesjikt og overflater.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Plast sluk med synlig klemring og membran.

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med servant, klosett og dusjdører. Klargjort for vaskemaskin inne i vegg se lapp fra rørlegger som ligger i vannskap.



Plastsluk med synlig klemring og membran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Glassdører kan ikke åpnes tilstrekkelig, disse tar i gulv. Dette skyldes feilmontering.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dører må justeres slik at det kan åpnes tilstrekkelig. Slik de står i dag så er det stor sjanse for at de blir ødelagt ved normal bruk.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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.

6.23 Våtrom: Bad 2 etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier antar at tidligere eier har bygget badet i 2010-2013.

Bad med belegg på gulv, våtromsplater på vegg og i skråhimling. Innredning med servant, klosett med innebygd sisterne og badekar.



Manglende drens hull



Montert lister på gulv, spiker fra disse har punktert tettesjikt.



Plater avsluttet helt nede med gulv. Tidligere eier har fuget langs bunn for å hindre at vann kommer inn bak plater.



Plast sluk fra byggeår, synlig klemring tettesjiukt er belegg.

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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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-3**

Det er manglende fall til sluk, gulvet er flatt og oppbrett er punktert av spiker fra lister som har blitt montert på gulvet. Våtromplater har også blitt montert helt nedtil gulv, det er fuget langs vegg rundt badekar, her har også gulvlister blitt fjernet. Våtrommet fremstår ikke som fagmessig utført.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt bruke badekar i påvente av en oppgradering av våtrommet. Men badekar må brukes med forsiktighet for å skåne overflater for unødig vannsøl. Det må gjøres tiltak på fall og tettesjikt.

Kostnadsestimat overflater **100 000 - 200 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt bruke badekar i påvente av en oppgradering av våtrommet

Sanitærutstyr



Måling utført i vegg bak badekar, målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Beskrivelse
Innredning med servant, klosett med innebygd sisterne og badekar.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
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**
Måling av fukt utført i vegg inne i kott bak badekar. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 innvendige overflater og dører.



Skader i list etter montering av hengsle inne i bod.



Ufagmessig utførelse av parkett.



Skyvedør tar i overgangslist.

Beskrivelse

Laminat, vinylfliser og parkett på gulv
Malt mdf og strietapet på vegg.
Hvite himlingsplater og malte mdf plater i himling.
Hvite dører med profil

Oppsummering **TG-2**

Skyvedør tar i overgangslist, legging av parkett gulv fremstår som ufagmessig utført. Parkett har også en del slitasje.
Skade i en list etter montering av hengsler i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av skyvedør.
Tiden for oppgradering av parkett nærmer seg.

6.25 Snøfangere



Manglende snøfangere.

Beskrivelse

Takvinkelen er 36 grader, det vil her være krav om snøfangere over inngangsparti og der folk ferdes.

Oppsummering **TG-3**

Manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader **20 000 - 100 000**

6.26 Utvendig bod



Langsgående plateskjøt kan ses bak strietapet, tapet har også løsnet enkelte plasser.

Beskrivelse

Bod med støpt plate og ringmur.
Lett bindingsverk fra byggeår, utvendig kledd med liggende panel og innvendig isolert, gipsplater på vegg med strietapet.

Oppsummering **TG-2**

Løse gipsplater, kan se skjøter bak strietapet. Tegn til det har slått seg noe inne i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Viktig at ventiler i vindu står i åpen posisjon, slik at det ikke kondensere inne i boden. Løse plater bør festes.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Kviholen 10, 4365 NÆRBØ**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260155**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21915858**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **1048**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **142,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **128,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 039 kWh**



Kviholen 10, 4365 NÆRBØ

Detaljering

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

Kviholen 10, 4365 NÆRBØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260025

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Gabriel Nebdal	Rébecca J Coudray Nebdal

Gateadresse
Kviholen 10

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 11192583

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: 310260025

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det nye badet i 1. etg. er utført av CCD Eiendomstjenester. Jeg har bare gjort listingen selv. Badet oppe er noe uvisst. Nærbø rør og elektro har gjort rørleggerarbeid, for det står i rørskapet. Resten av arbeidet vet vi ikke hvem som har gjort. Badet var der allerede da vi overtok boligen.
Arbeid utført av	CCD Eiendomstjenester / Nærbø rør og elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt gulv ble lagt oppå gammelt gulv med ny membran og nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Vi hadde sølvkre en liten periode. Disse forsvant etter behandling.

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av 2. etg. hadde jeg inne en elektriker fra El-team. Tidligere arbeid var antageligvis gjort som egeninnsats, men elektriker har gått over og testet hele anlegget. Elektriker har også vært inne for å sette inn nye stikk, bl.a. bak TVen i stua, for å sette inn nye lamper bl.a. i gangen, og for alt det elektriske arbeidet i badet nede.
Arbeid utført av	El-Team, Nærbø rør og elektro, Hares

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja. El-Team utførte kontroll av det elektriske anlegget i 2014 uten å finne feil og Jæren E-verk kontrollerte det i 2022, igjen uten feil.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260025

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

Beskrivelse: Oppussing av gang og soverommene i 2.etg er stort sett gjort av ufaglært, med noe hjelp fra fagfolk. En av bodene i 2. etg er antageligvis innredet av ufaglært. Dette ble gjort før vi flyttet inn.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrassen og boden bak huset er nok gjort av ufaglærte. Dette var på plass før vi flyttet hit. Forlengelse av carport med gjennomsiktig tak er også gjort av ufaglært.

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

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: 310260025

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Gabriel Nebdal	2ee05d6896539d908d1cf 2bf09277cd5a8858e5d	16.02.2026 12:04:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebecca Jeannette Coudray Nebdal	6ff9a24aa6029457042a1f f1128b1d7854ab34c5	16.02.2026 16:42:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260025

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

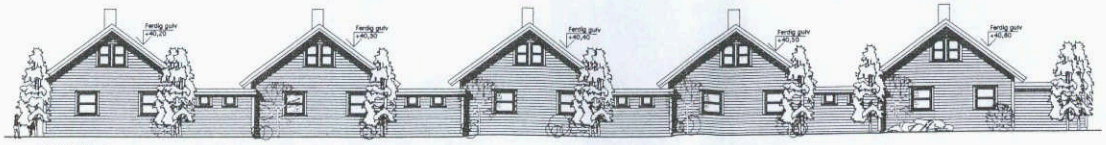
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

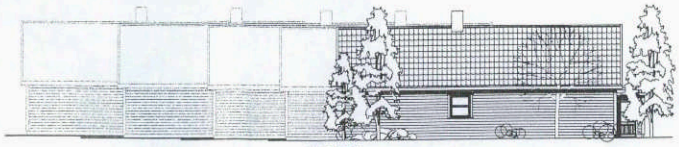
FASADE OG SNITT REKKE 2

D-1

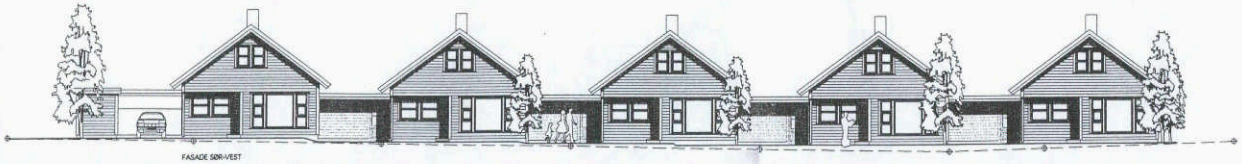
SAGAbo
HUS FOR NORSKE FORHOLD



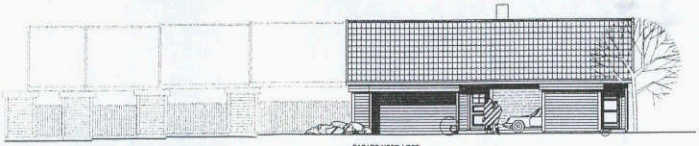
FASADE NORD-ØST



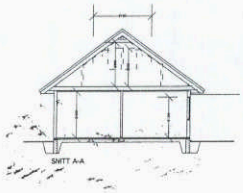
FASADE SØR-ØST



FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-VEST



SNITT A-A

Tillatelse etter plan- og bygningsloven
Denne tegning er godkjent etter
sak nr. 1098/03
vedtak av 24.03.03
K. Hellerslia

HÅ KOMMUNE

Sak	Løpenr.	
Saksbeh.	25 FEB. 2003	U.off. §
Arkivkode		Avskr.

just. høyder	24.02.03
Revisjonen gjelder	Dato

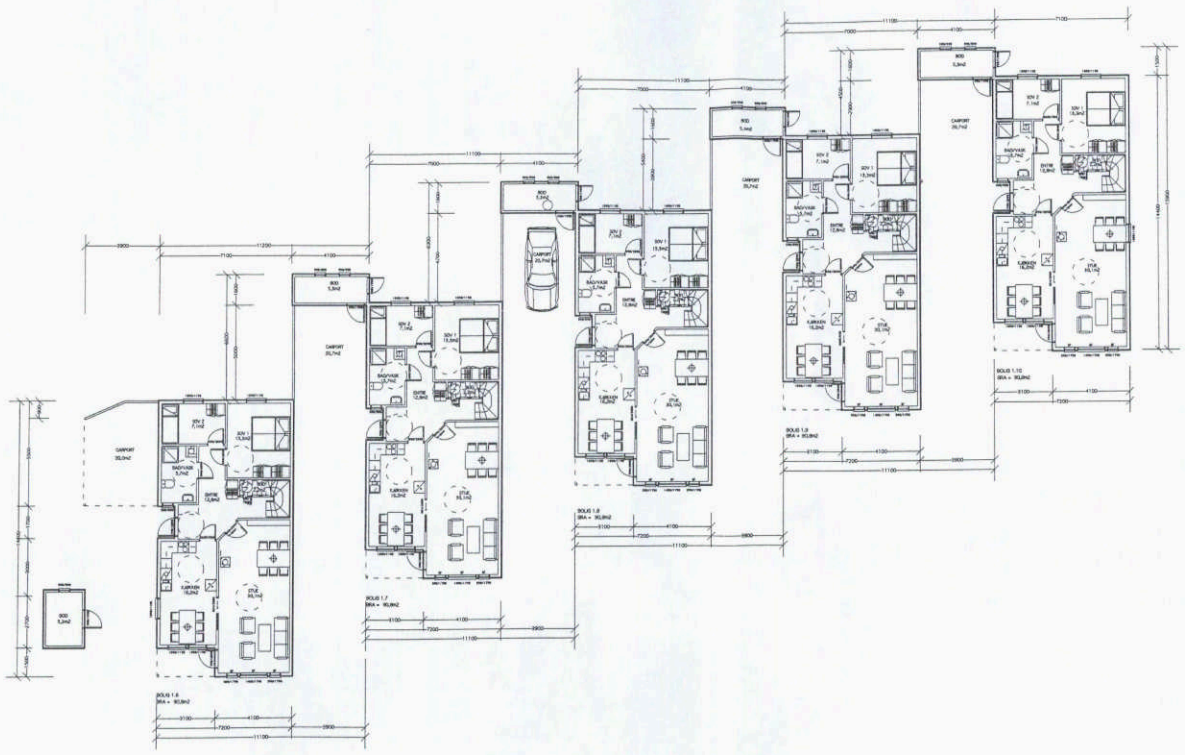
TILTAKSHAVER :
SAGABO / KVIA

BYGGESTED :
EDLANDSBAKKEN, NÆRBØ

Målestokk: 1:200	Godkj.
Prosj.nr. 22020	Tegn åg
	Dato 20.02.03
	Vedlegg: E 1

Kvia as
BJØRHAUG - P.b. 114 - 4367 NÆRBØ
Tlf. 51 79 92 00 - Fax. 51 79 92 21
Mob 932 59 931 - 932 59 933 -934 59 930

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som KVIA AS ikke medvirker i



PLAN 1.ETASJE REKKE 2

D-2

SAGAbo
HUS FOR NORSKE FORHOLD

Denne tegning er
grunnlag for tillatelse
saksnr. 1098/03
vi/aktiv av 24.03.03
K. Pedersen

HÅ KOMMUNE

Sak	Løpenr.	
Saksbeh.	25 FEB. 2003	U.off. §
Arkivkode	Avskr.	

Revisjonen gjelder	Dato

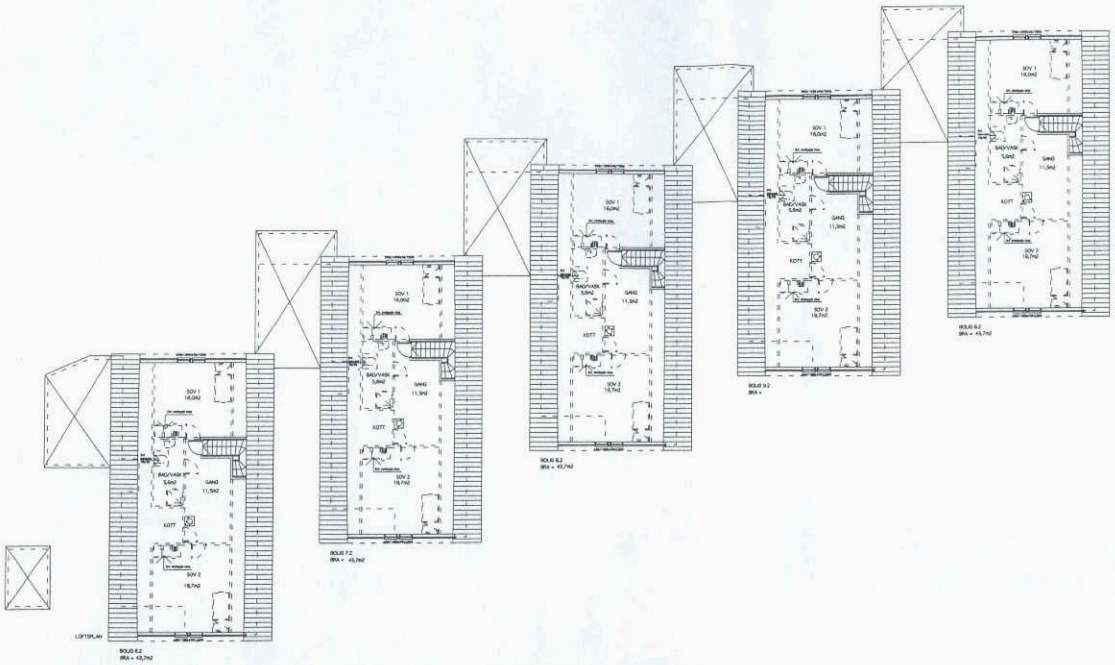
TILTAKSHAVER :
SAGABO / KVIA

BYGGESTED :
EDLANDSBAKKEN, NÆRBØ

Målestokk: 1:200	Godkj.
Prosj.nr. 22020	Tegn åg
	Dato 20.02.03
	Vedlegg: E 2

KVIA AS
BJORHAUG - P.b. 114 - 4367 NÆRBØ
Tlf. 51 79 92 20 - Fax. 51 79 92 21
Mob.932 59 931 - 932 59 933 -934 59 930

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som KVIA AS ikke medvirker i



PLAN 2.ETASJE REKKE 2

D-3

SAGAbo
HUS FOR NORSKE FORHOLD

sak.nr. 1098/03

v/skriv av 24.03.03

K. Ødris

HÅ KOMMUNE

Sak		Lapenr.	
Saksbeh.	25 FEB. 2003		U.off. §
Arkivkode		Avskr.	

Revisjonen gjelder	Dato

TILTAKSHAVER :

SAGABO / KVIA

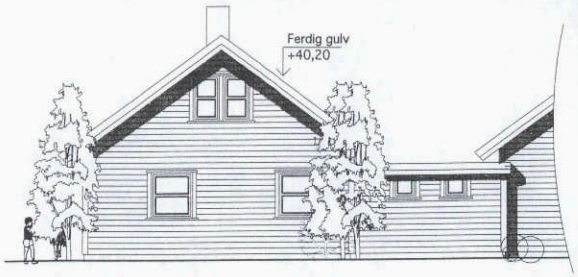
BYGGESTED :

EDLANDSBAKKEN, NÆRBØ

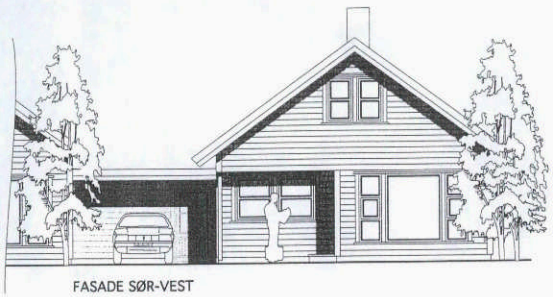
Målestokk: 1:200	Godkj.
Prosj.nr. 22020	Tegn åg
	Dato 20.02.03
	Vedlegg: E 3

Kvia a/s
BJØRHALKI - P.b. 114 - 4367 NÆRBØ
Tlf. 51 79 82 20 - Fax. 51 79 82 21
Mob.932 59 931 - 932 59 933 -934 59 930

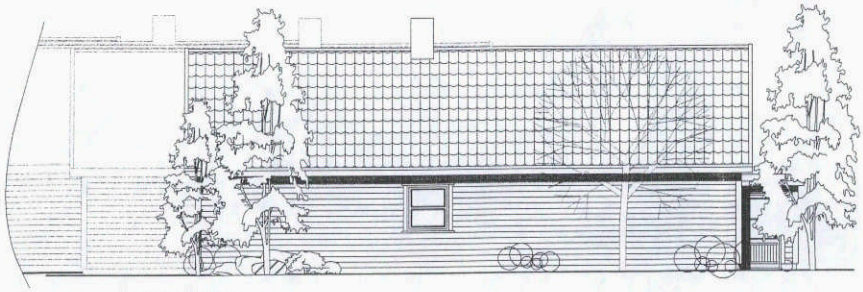
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som KVIA AS ikke medvirker i



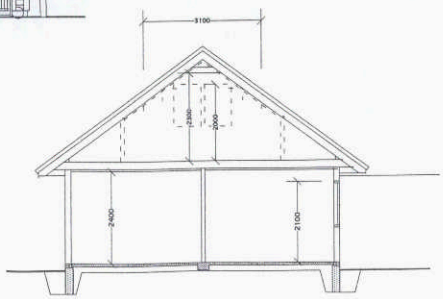
FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-VEST



FASADE SØR-ØST



SNITT A-A

FASADER HUS 10

D-4

SAGAbo
HUS FOR NORSKE FORHOLD

Sak 1098/03

Tegnet dato 24.03.03

K. Pedersen

HÅ KOMMUNE		
Sak	Løpenr.	
Saksbeh.	25 FEB. 2003	U.off. §
Arkivkode	Avskr.	

Revisjonen gjelder	Dato

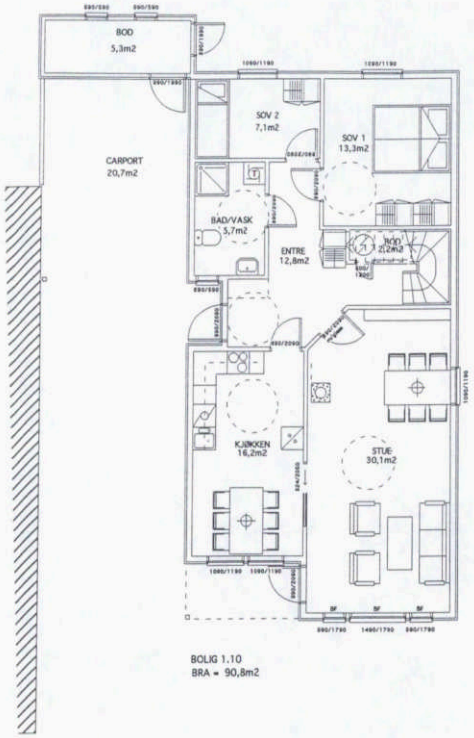
TILTAKSHAVER :
SAGABO / KVIA

BYGGESTED :
EDLANDSBAKKEN, NÆRBØ

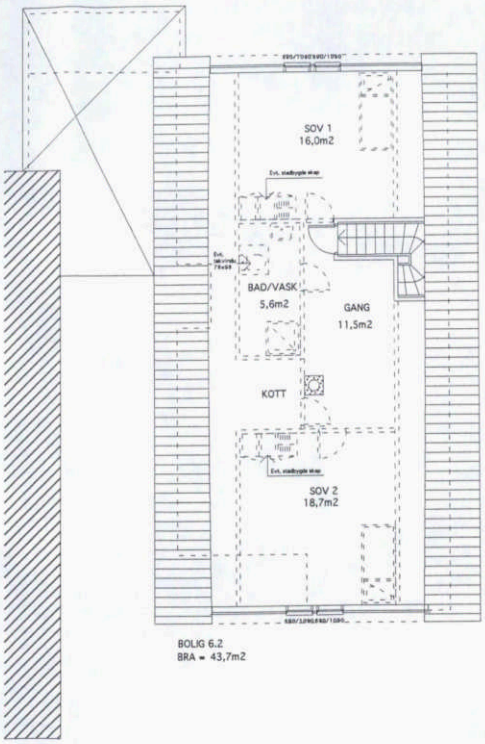
Målestokk: 1:100	Godkj.
Prosj.nr. 22020	Tegn åg
	Dato 29.01.03
	Vedlegg: E4

Kvia a/s
BJØRHAUG - P.b. 114 - 4067 NÆRBØ
Tlf. 51 79 92 20 - Fax. 51 79 92 21
Mob 932 59 931 - 932 59 923 -934 58 900

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som KVIA AS ikke medvirker i



BOLIG 1.10
BRA = 90,8m2



BOLIG 6.2
BRA = 43,7m2

Totalareal for hele rekke 2	BYA = 123,6x5 = 618,0m2			
Grunnflate m/carport og utv. bod	BYA = 123,6m2			
Arealer pr. leilighet	BRA	B.fakt	BA	BRA-K
Hovedplan	90,8	1,0	90,8	90,8
Loftsplan	43,7	0,6	26,2	43,7
Utv. bod i hovedplan	5,3	0,6	3,2	0,0
Sum i m2	139,8		120,2	134,5

PLANER
HUS NR. 10

D-5

SAGAbo
HUS FOR NORSKE FORHOLD

1098/03

24.03.03

HÅ KOMMUNE

Sak	Løpenr.	
Saksbeh.	25 FEB. 2003	U.off. §
Arkivkode		Avskr.

Revisjonen gjelder	Dato

TILTAKSHAVER :
SAGABO / KVIA

BYGGESTED :
EDLANDSBAKKEN, NÆRBØ

Målestokk: 1:100	Godkj.
Prosj.nr. 22020	Tegn åg
	Dato
	Vedlegg: E5

Kvia as
SJØFRIHAUG - P.b. 114 - 4067 NÆRBØ
Tlf. 51 79 92 20 - Fax. 51 79 92 23
Mvg 922 59 031 - 922 59 053 -954 59 930

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som KVIA AS ikke medvirker i

04/0686C - CC2

Kommune

Hå kommune
Postboks 24
4368 Varhaug

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Sagabo AS PB 314 4349 Bryne	Sagabo AS

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kviholen 10	26	1048		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Bolig i rekke med bod og carport

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Delegert vedtak	24.03.03	1098/03

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
	jfr. kontrollerklæring

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

Under behandling var eiendommen gnr 26 bnr 983.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Varhaug	21.04.2004	Kjetil Pedersen Kjetil Pedersen

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Hå kommune	v/ feier og faktura	

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

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

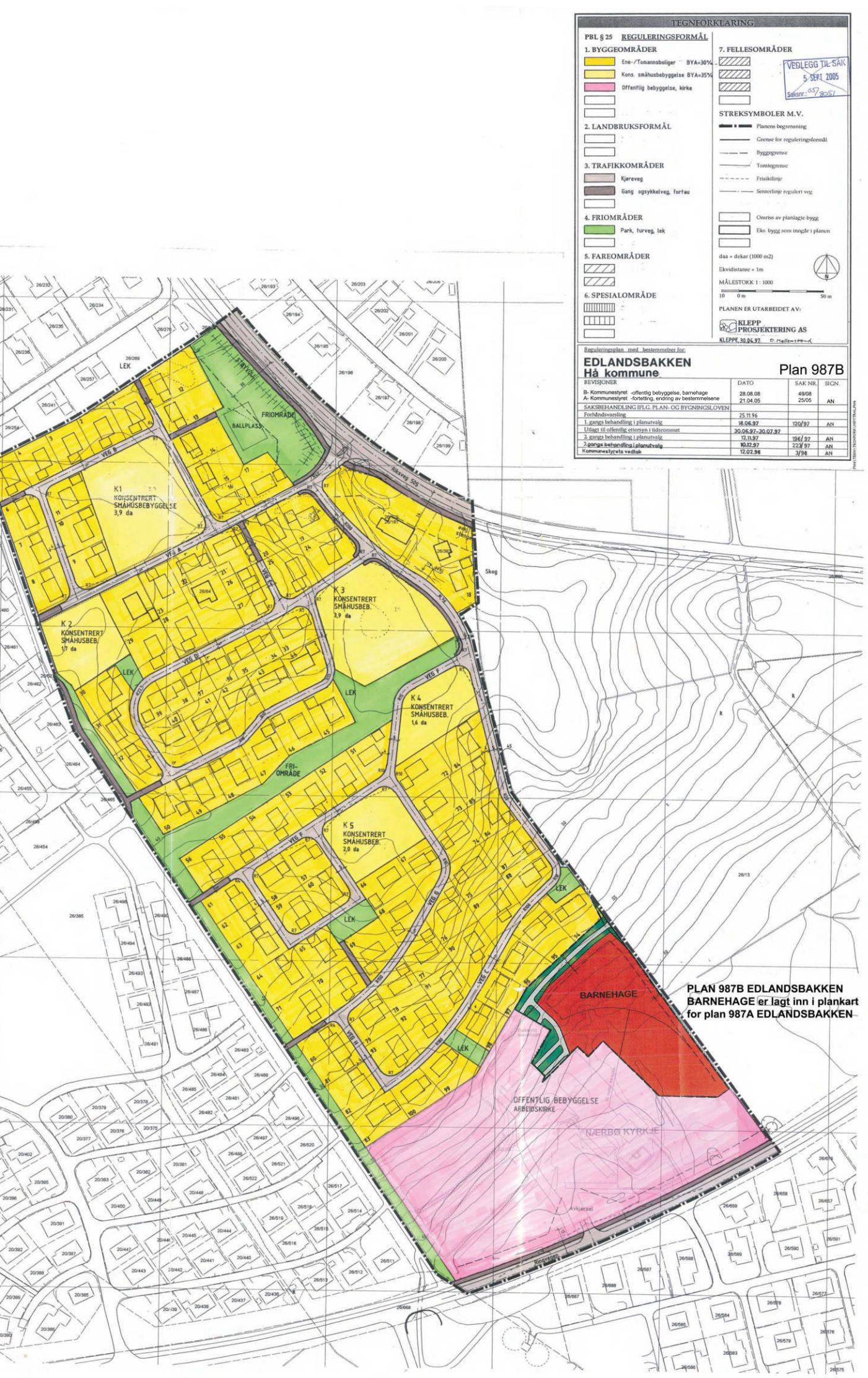
Lekeplasser og friområder skal opparbeides og utrustes med lekeapparater i takt med utbyggingen.

§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.


TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
Ene-/Tomannsboliger BYA=30%
Kons. 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.
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje regulert veg
Omriss av planlagte bygg
Eks. bygg som inngår i planen
daa = dekar (1000 m2)
Ekvidistanse = 1m
MÅLESTOKK 1 : 1000
10 0 m 50 m
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
KLEPP PROSJEKTERING AS
KLEPPE 30.04.97
VEDLEGG TIL SAK
5. SEPT 2005
Saksnr.: 05/3057
Reguleringsplan med bestemmelser for:
EDLANDSBAKKEN
Hå kommune
Plan 987B
REVISJONER
DATO
SAK NR.
SIGN.
B- Kommunestyret -offentlig bebyggelse, barnehage 28.08.08 49/08
A- Kommunestyret -forfetting, endring av bestemmelsene 21.04.05 25/05 AN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Forhåndsvarsling 25.11.96
1. gangs behandling i planutvalg 16.06.97 120/97 AN
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 30.06.97-30.07.97
2. gangs behandling i planutvalg 12.11.97 196/97 AN
3.gangs behandling i planutvalg 10.12.97 223/97 AN
Kommunestyrets vedtak 12.02.98 3/98 AN
K1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE 3,9 da
K 2 KONSENTRERT SMÅHUSBEB. 1/7 da
K 3 KONSENTRERT SMÅHUSBEB. 3,9 da
K 4 KONSENTRERT SMÅHUSBEB. 1,6 da
K 5 KONSENTRERT SMÅHUSBEB. 2,0 da
FRIOMRÅDE
BALLPLASS
FRI-OMRÅDE
LEK
VEG A
VEG B
VEG C
VEG D
VEG E
VEG F
VEG G
VEG H
Skog
BARNEHAGE
OFFENTLIG BEBYGGELSE ARBEIDSKIRKE
NÆRBØ KYRKJE
PLAN 987B EDLANDSBAKKEN
BARNEHAGE er lagt inn i plankart
for plan 987A EDLANDSBAKKEN

Hå kommune

Reguleringsplaner

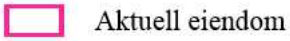
Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 1048	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kviholen 10 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense

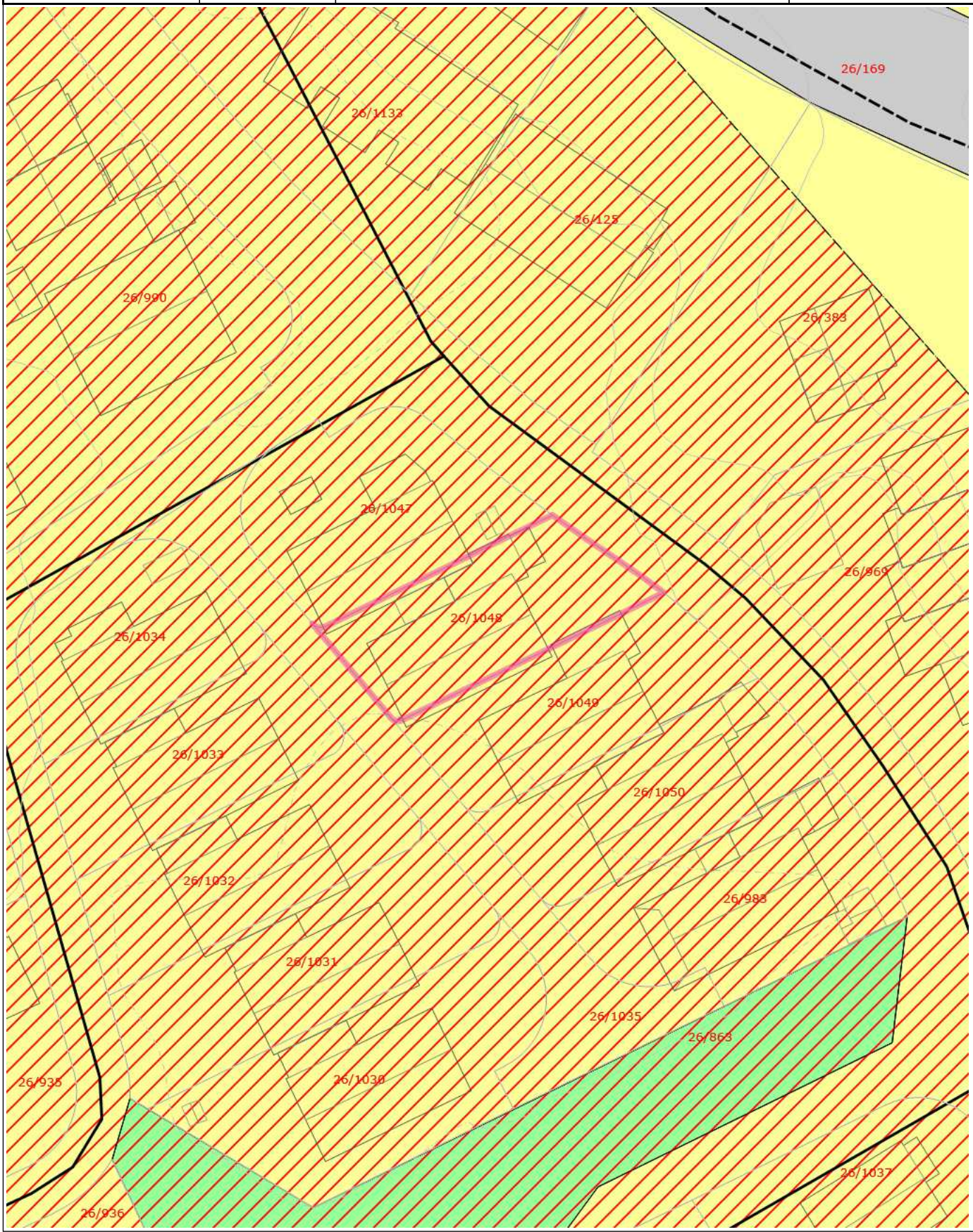


Hå kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 1048	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kviholen 10 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
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Veg
- Friområde
- KpOmråde

- Aktuell eiendom

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 1048	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kviholen 10 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Hå kommune

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Teiggrensepunkt	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Skjerm	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Fortau	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass

Aktuell eiendom

Kviholen 10

Nabolaget Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Bø skule (1-10 kl.) 428 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 28 klasser	22 min 2 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	22 min 2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 11.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon Linje L5	14 min 1.2 km
Nærbø stasjon Linje 57	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	42 min

BARNEHAGER

Rosktoppen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Skjeraberget barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 å... 47 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	12 min
Coop Mega Nærbø	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Nærbø	16 min
Apotek 1 Heilo	14 min
Nærbø Vinmonopol	16 min

SPORT

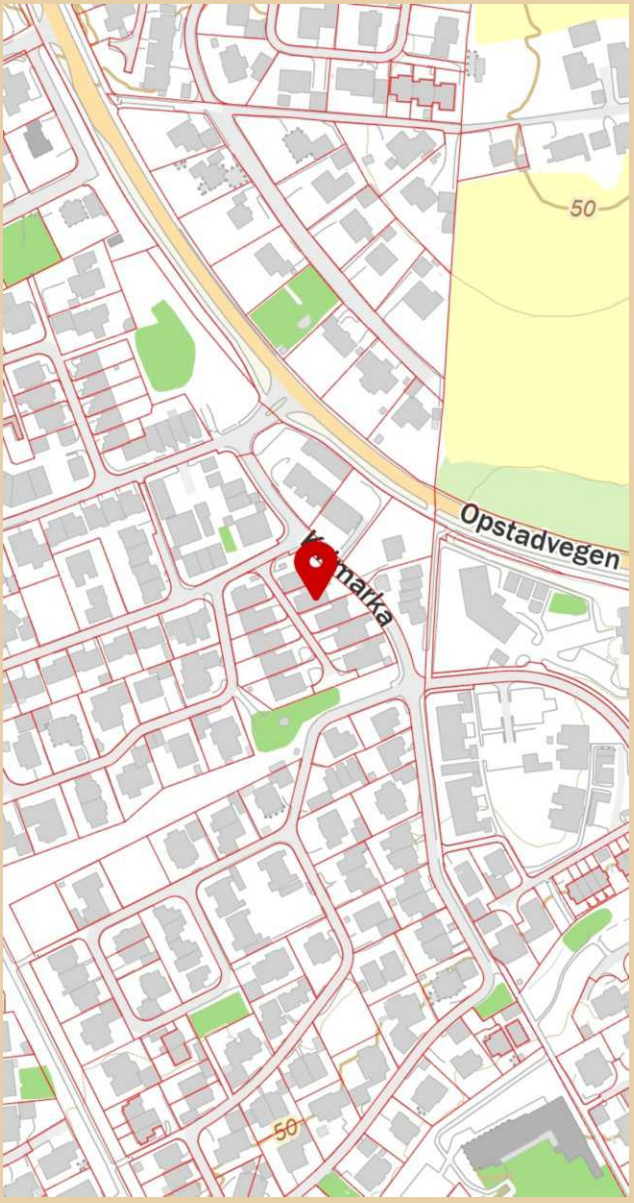
Nærbø balløkke	6 min
Ballbinge v/Nærbø kirke	7 min
Jæren Sportssenter	16 min
Gymmen	17 min

«God utsikt utover havet!»

— Sitat fra en lokalkjent

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

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

Kviholen 10

Nabolaget Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km	
Bø skule (1-10 kl.) 428 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km	
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km	
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 28 klasser	22 min 2 km	
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	22 min 2 km	
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 11.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon Linje L5	14 min 1.2 km	
Nærbø stasjon Linje 57	15 min 1.3 km	
Stavanger Sola	42 min	

BARNEHAGER

Rosktoppen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km	
Skjeraberget barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km	
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 å... 47 barn	11 min 1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	12 min
Coop Mega Nærbø	14 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Nærbø	16 min
Apotek 1 Heilo	14 min
Nærbø Vinmonopol	16 min

SPORT

Nærbø balløkke	6 min
Ballbinge v/Nærbø kirke	7 min
Jæren Sportssenter	16 min
Gymmen	17 min

«God utsikt utover havet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

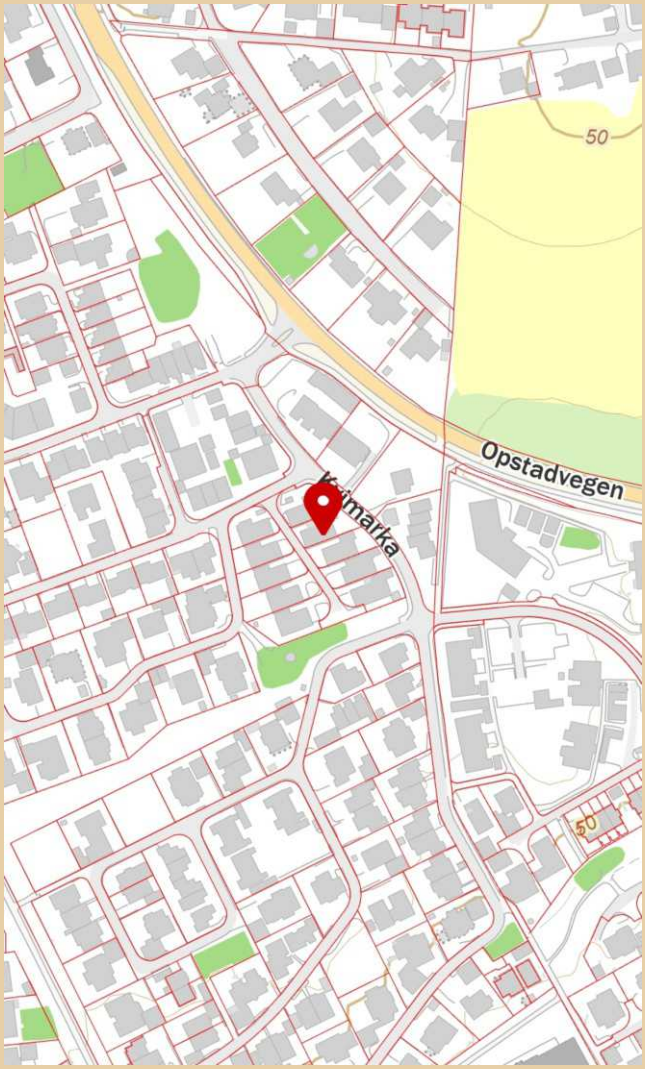
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Kviholen 10

Nabolaget Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Bø skule (1-10 kl.) 428 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 28 klasser	22 min 2 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	22 min 2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 11.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hå Kommune Vålandsvegen	14 min
Hå Kommune Jadarvegen 5	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon Linje L5	14 min 1.2 km
Nærbø stasjon Linje 57	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	42 min

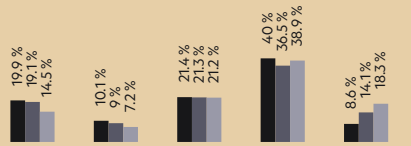
BARNEHAGER

Rosktoppen barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km
Skjeraberget barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år... 47 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	12 min
Coop Mega Nærbø	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet	2 502	950
Nærbø	7 533	3 047
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Nærbø balløkke	6 min
Ballbinge v/Nærbø kirke	7 min
Jæren Sportssenter	16 min
Gymmen	17 min

«God utsikt utover havet!»

— Sitat fra en lokalkjent

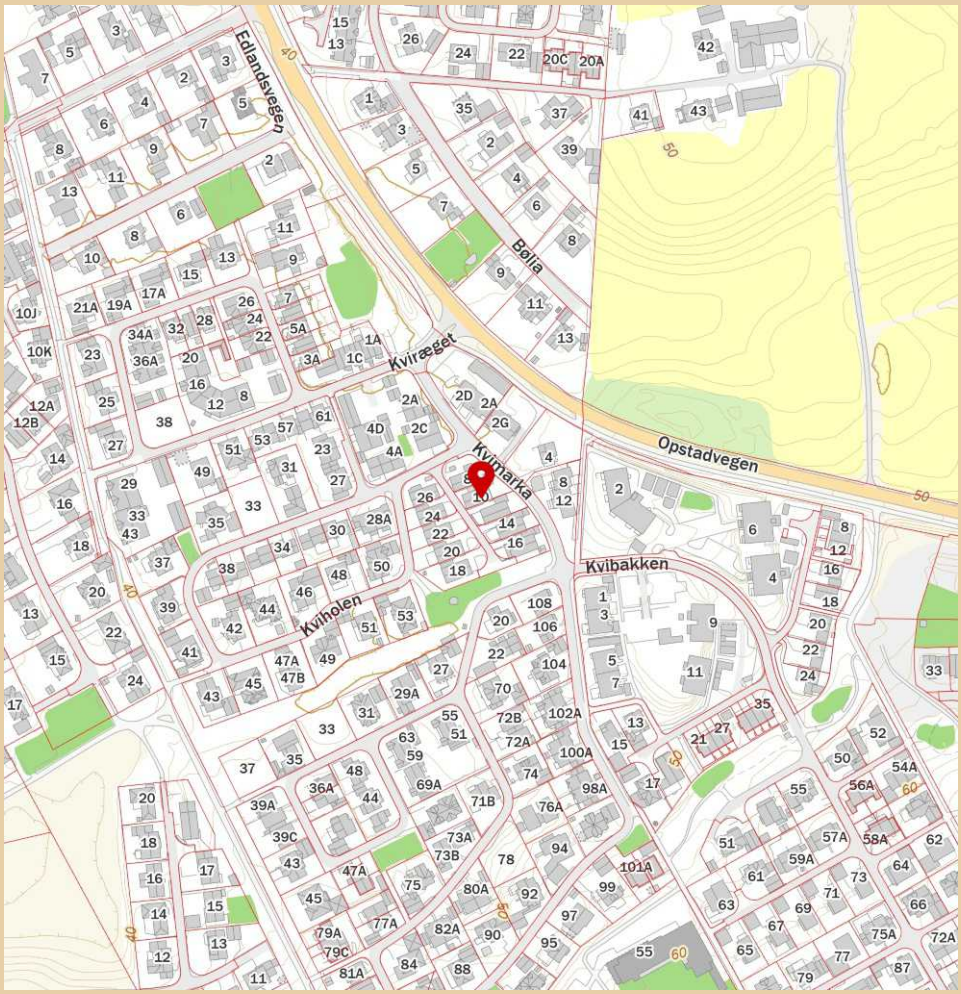
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kviholen 10, 4365 Nærbø
Gnr. 26, Bnr. 1048, Hå kommune.

Oppdragsnummer:
310260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Aleksander Grødem

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 902 03 796

E-post: aleksander.grodem@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.
