PRIVATMEGLEREN

GRUSABAKKEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggetegninger

Servitutt

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Grusabakken 5

SKOLER

Ogna skule (1-10 kl.) 263 elever, 18 klasser	6 min 3.3 km
Dalane videregående skole 700 elever	22 min 20.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	29 min 28.9 km

SPORT

Sirevåg fotballbane	4 min
Skoran ballbinge	6 min
Klubben Treningssenter	17 min
EVO Egersund	20 min

VARER/TJENESTER

Eger Stormarked	21 min
AMFI Eikunda	24 min
Vitusapotek Vigrestad	17 min
Vitusapotek Jæren	22 min
Egersund Vinmonopol	24 min
Nærbø Vinmonopol	28 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sirevåg stasjon Linje L5	6 min 0.5 km
Sannarnes Linje 87	7 min 5.6 km
Stavanger Sola	1 t 1 min

BARNEHAGER

Måken barnehage (1-5 år) 75 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

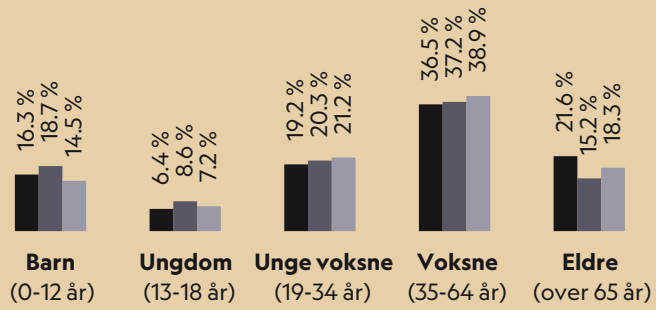
Joker Sirevåg	2 min
Joker Ogna	6 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

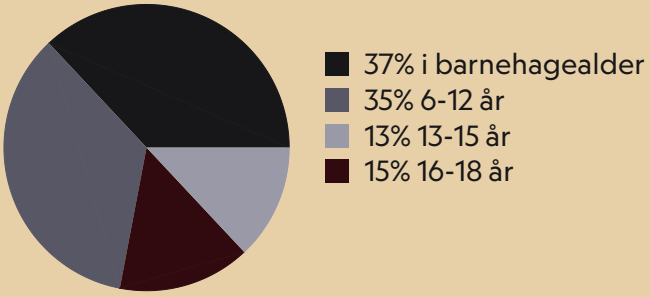
Joker Sirevåg	2 min
Joker Ogna	6 min

ALDERSFORDELING



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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Grusabakken 5, 4364 SIREVÅG

HÅ kommune

gnr. 91, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3012 **Eiendomsverdi ref nr:** KN1458

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

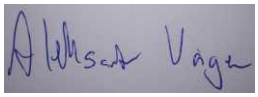
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1971 i Hå kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong og betongblokker.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 2 kjøkken, 3-4 stuer, 3 våtrom, 3 soverom, garasje tilknyttet boligen og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, garasje, lysthus, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumper.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2024-2025.
Lekter, strø og undertak er også fra 2024-2025.
Eier har fremvist fakturaer som dokumentasjon.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 2024-2025.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk og bindingsverk.
Utvendig fasade består av tegl, stående og liggende kledning. Den ene veggen har nyere kledning, og det er skiftet stedvise kledningsbord.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og mønedrager.
Det er et loft over deler av 1. etasje. Loftet er isolert ned mot boligen.
Det er også et loft over andre delen av boligen. Her er det takstoler.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene i kjelleren har 1-lags glass.
Det er 5 vinduer i stuen i 1. etasje fra 1991.
Det er 2 loftsvinduer fra 2000-tallet.

Vinduene er fra 2024.
Dette punktet gjelder:
baderomsvindu 1. etasje, 3 soveromsvinduer 1. etasje, 3 vinduer i kjellerstuen,
Det er 3 vinduer i 1. etasje, fra 2002.

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene er fra byggeår.
Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2024.
Dette punktet gjelder dør på gang i 1. etasje, stuedør i 1. etasje, dør ut fra vaskerommet,
Boligen har en kjellerdør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2009.

Det er plattinger og terrasser på 116m2 rundt boligen.
Disse har gulv av terrassebord, samt heller/belegningsstein.
Plattingen på baksiden av boligen er ny, og er beiset i 2026.

Det er 2 utvendige betongtrapper opp til inngangene, samt 1 kjellertrapp.
Det er montert flis og skifer i trinnene.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har flis, laminat og parkett på gulvene.
På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess og takplater.
Takhøyden på stuen er på 3 meter. Her er det skråtak.

Loftet har teppe på gulvet, panel på veggene og i taket.

1. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Det er også en vedovn i kjellerstuen.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet og panel. I taket er det panel.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er krypkjeller under deler av boligen.
Her er det synlige betongblokker, betonggulv og panel i taket. Det er ventilering via en veggventil.

Det er en innvendig tretrapper mellom etasjene, samt til garasjen.
Trappene har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i den ene trappen.

Innvendig har boligen både profilerte og glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i 2002, med nye flis og møbler.
Det er flis og varmekabler på gulvet. På veggene er det også flis. I taket er det takess.
Rommet har et frittstående toalett, vegghengt badeomsmøbel med vask, dusjkabinett og et hjørnebadekar.
Det er ventilering via en elektrisk vifte i taket

Beskrivelse av eiendommen

Bad kjeller:
Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i ettertid.
Det er flis på gulvet. På veggene er det tapet. I taket er det panel.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Det er ventilering via en veggventil

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er fra byggeår, men har fått overflateoppgradering i ettertid.
Det er flis på gulvet, panel på veggene og i taket.
Rommet har en utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjelleren er fra noe eldre dato.
Det er profilerte eikefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, veggplater med tapet på veggene og panel i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet i 1. etasje er fra 2016, og er fra epoq.
Det er hvite, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet er fra byggeår, men oppgradert noe i ettertid.
Det er parkett på gulvet.
Det er plater med tapet på veggene og takess i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel medvask og et frittsående toalett.
Det er ventilering via en ventil i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Her er det også montert en vannmåler.

Boligen har avløpsrør av plast, samt noe rør av soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt enkelte veggventiler.

Boligen har 3 varmepumper, hvorav 2 er i 1. etasje, og 1 er i kjelleren.
Varmepumpene er fra 2024-2025.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2012, og er plassert på boden i kjelleren.
Det er montert et overløp som går til vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med stedvise oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på stuen i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er opplyst at byggegrunnen er fjell (tidligere salgsoppgave), slik at byggegrunnen antas å være stabil.

Boligen har drenerende masser fra byggeår/ingen utvendig drenering.

Boligen har en grunnmur av betong og betongblokker, fra byggeår/forskjellig alder.

Det er støttemurer på eiendommen, av lødd stein og leca, på siden av boligen, mot naboen.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.
Det er fall inn mot boligen, sett fra området under terrassen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av soil og kobber, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje: Det er tegnet inn et soverom der hvor den ene stuen er plassert. Det er tegnet inn et soverom der hvor bad og gang er plassert. Døren til toalettrommet er flyttet. Det er etablert en vegg mellom stuene. Endringene er ikke søknadspliktige.

Kjeller: Boden under garasjen er ikke tegnet inn.
Soverommene, kjøkken og stue er tegnet inn som hobbyrom, div, matbod. Badet og gangen er tegnet inn som klesbod.
Endringene er søknadspliktige.

Den ene ytterveggen i både 1. etasje og kjelleren er tegnet inn med en forskyvning. Denne er ikke etablert. Karnappet i den ene stuen er ikke tegnet inn. Endringene er søknadspliktige.

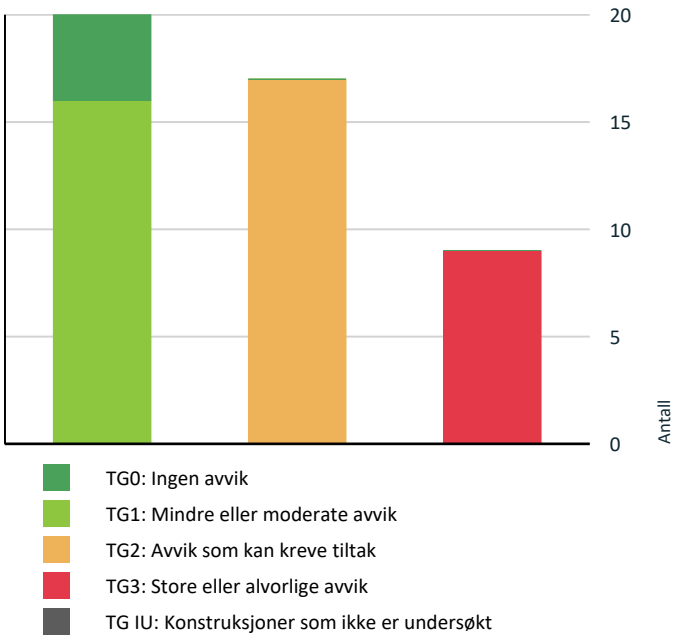
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er tegnet inn med saltak.
Endringen er søknadspliktig.

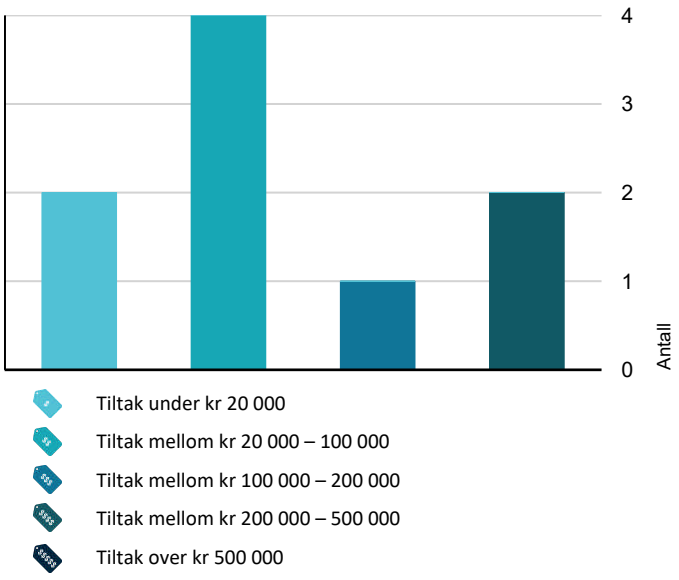
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 1	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er avvik i rømningsveier.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Boligen er bygget på i flere omganger.

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2024-2025.
Lekter, strø og undertak er også fra 2024-2025.
Eier har fremvist fakturaer som dokumentasjon.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra 2024-2025.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er manglende overlapp av beslag over inngangspartiet. Her er det synlig treverk.
Nedløpet på hjørnet av huset ledes ut på grunnen. Det samme gjør nedløp fra baksiden, ut ved kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.

Beslaget over døren bør utbedres lokalt, slik at treverket ikke slites over tid, og det ikke er fare for vann inn på undertaket ved vind/slagregn.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk og bindingsverk.
Utvendig fasade består av tegl, stående og liggende kledning. Den ene veggen har nyere kledning, og det er skiftet stedvise kledningsbord.
Det er registrert lufting i teglen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert noe grønske på kledningen
Det er registrert manglende lufting og musebånd bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen

Utvendig fasade kan behandles og males for økt levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og mønedrager.
Det er et loft over deler av 1. etasje. Loftet er isolert ned mot boligen.

Det er også et loft over andre delen av boligen. Her er det takstoler.

Det er eldre inndrevsmerker i takkonstruksjonen, men disse er sannsynligvis fra før taket ble byttet. Det er ikke registrert aktiv fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus/avføring etter mus, i isolasjonen.
Det er noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen/loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det settes ut feller for å kartlegge eventuelt omfang av mus. Det kan ikke utelukkes sanering og rensing av isolasjon/tiltak knyttet til mus og avføring.

Det anbefales at det etableres økt ventilering av takkonstruksjonen, for økt sirkulasjon av luft - som igjen gir bedre klima og økt levetid på loftet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene i kjelleren har 1-lags glass.

Det er 5 vinduer i stuen i 1. etasje fra 1991.
Det er 2 loftsvinduer fra 2000-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er slitasje i pakningene på de eldre vinduene.
Det er utvendig slitasje i enkelte vinduer.
Det er et punktert glass på loftet i det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.



TG 0 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2024.
Dette punktet gjelder:
baderomsvindu 1. etasje, 3 soveromsvinduer 1. etasje, 3 vinduer i kjellerstuen,

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Det er 3 vinduer i 1. etasje, fra 2002.

TG 3 Vinduer - 3

Beskrivelse

Boligen har et vindu i 1. etasje, på toalettrommet.
Vinduet er fra byggeår, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader i vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Det er en luftlekkasje fra hoveddøren, mellom karm og dørblad.
Det er noe utvendig slitasje i dørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Dører trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.

Det kan monteres ny pakning i hoveddøren for å hindre luftlekkasje her over tid.

TG 0 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2024.
Dette punktet gjelder dør på gang i 1. etasje, stuedør i 1. etasje, dør ut fra vaskerommet,

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Boligen har en kjellerdør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2009.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er plattinger og terrasser på 116m2 rundt boligen.
Disse har gulv av terrassebord, samt heller/belegningsstein.
Plattingen på baksiden av boligen er ny, og er beiset i 2026.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis dårlig oppbygging av bæring under terrassene, samt at disse står rett på grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppbyggingen anbefales sjekket jevnlig, for å hindre sig i terrassene. Søylene anbefales utbedret slik at disse ikke trekker til seg fukt over tid, og råtner.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er 2 utvendige betongtrapper opp til inngangene, samt 1 kjellertrapp.
Det er montert flis og skifer i trinnene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har flis, laminat og parkett på gulvene.
På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det takess og takplater.
Takhøyden på stuen er på 3 meter. Her er det skråtak.

Loftet har teppe på gulvet, panel på veggene og i taket.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bom i flis, samt noe riss/manglende flisefuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis kan utbedres lokalt ved behov, da disse kan sprekke ved trykk eller misting av gjenstander på flis.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,4 cm. Det er målt på stue ved peis samt soverommet.
Loft: 1 cm.
Kjeller: 1,2 cm. Det er målt på stuen og gangen.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, med lecaforing, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Det er også en vedovn i kjellerstuen.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Den brennbare platen foran peisen i 1. etasje dekker 17-18 cm foran åpningen til peisen, mot krav på 30 cm.
Pipen er kledd inn med plater og tapet på alle sidene i 1. etasje.
Det er brennbart materiale rett ved sotluke i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tiltak:

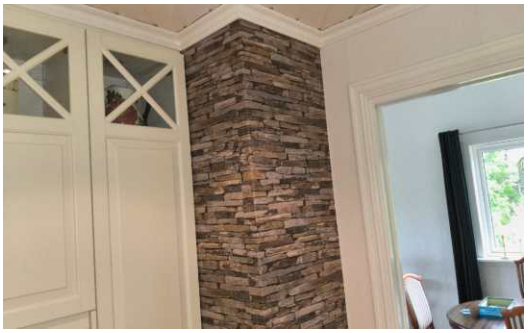
Ildfast plate anbefales montert ved sotluken for økt brannsikkerhet mot varme fra sotluken.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimatet baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.

Brennbar plate foran peisen anbefales utbedret/forlenget, slik at det er korrekt brannsikkerhet her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet og panel. I taket er det panel.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert isopor bak brennbart materiale i kjelleren.
Det er synlig saltutslag på gulv og vegger under trappen, samt bod ved bereder.
Det er registrert over 80% luftfuktighet ved 13 grader, fra stuen og ut mot terreng. Her er det synlig isopor, som gjør vanlig fuktmåling vanskelig.
Det er høye fuktnivåer i treverk ved hovedstoppekranen, som kun er 50 cm under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Brennbart materiale anbefales fjernet for økt brannsikkerhet. Dette anbefales gjort samtidig som kjelleren oppgraderes.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelse - tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen.
Her er det synlige betongblokker, betonggulv og panel i taket. Det er ventilering via en veggventil.
Det er registrert noe forhøyede fuktnivåer i treverket, men ikke skadelige nivåer. Dette kan endres i forbindelse med sesongvariasjoner, og bør sjekkes jevnlig. Ved negativ utvikling kan det ikke utelukkes tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapper mellom etasjene, samt til garasjen.
Trappene har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i den ene trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen både profilerte og glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm. Gjelder blant annet stuedør i 1. etasje, soveromsdør i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i 2002, med nye flis og møbler.
Det er flis og varmekabler på gulvet. På veggene er det også flis. I taket er det takess.
Rommet har et frittstående toalett, vegghengt badeomsmøbel med vask, dusjkabinett og et hjørnebadekar.
Det er ventilering via en elektrisk vifte i taket

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det mangler tilluftsspalte i døren.
Vinduet er i våtsonen til badekar og dusjkabinett.
Det er større riss i fugene i gulvet, som går over flere flis.
Det er ca 1 cm motfall fra sluk og til midten av gulvet.
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringene til blandebatteriet til dusjkabinettet.
Det er flere eldre skruehull i veggen til dusjen.
Det er en sprukket gulvflis.
Kranen til badekaret fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og innredning/ovn/rør på toalettrommet.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, men er overflateoppgradert i ettertid.
Det er flis på gulvet. På veggene er det tapet. I taket er det panel.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Det er ventilering via en veggventil

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ingen synlig membran i gulvet/sluket.
Det er et soilsluk i gulvet.
Det er ingen membran på veggene - da dette er tapet.
Vinduet er i våtsonen til dusjen.
Det er kun naturlig ventilering, samt manglende tilluftsspalte i døren.
Gulvet har ujevnt fall/mye flatt gulv, og det er en dupp foran toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, men har fått overflateoppgradering i ettertid.
Det er flis på gulvet, panel på veggene og i taket.
Rommet har en utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ingen membran på gulv eller oppbrett langs veggene.
Det er et soilsluk i gulvet.
Det er kun naturlig ventilering.
Det er økte fuktverdier i veggen. Dette henger sammen med drenering, og punktet "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Det er sjekket for fukt via luke ved hovedstoppekranen.
Det er registrert forhøyede nivåer i treverket.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punkt om resten av kjelleren. Drenering anbefales utført før renovering av vaskerom skal utføres.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2016, og er fra epoq.
Det er hvite, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Mindre hakk i koketoppen

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra noe eldre dato.
Det er profilerte eikefronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, veggplater med tapet på veggene og panel i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår, men oppgradert noe i ettertid.
Det er parkett på gulvet.
Det er plater med tapet på veggene og takess i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel medvask og et frittsående toalett.
Det er ventilering via en ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at rommet får sirkulert ut luften, og får varm tilluft fra boligen.

Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Her er det også montert en vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast, samt noe rør av soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.
Teksten ovenfor gjelder i hovedsak soilrør også.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene, samt enkelte veggventiler.

TG 3 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Soverommet i 1. etasje har ventilering via åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres en veggventil i rommet for å sikre god og jevn ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har 3 varmepumper, hvorav 2 er i 1. etasje, og 1 er i kjelleren.
Varmepumpene er fra 2024-2025.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2012, og er plassert på boden i kjelleren.
Det er montert et overløp som går til vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med stedvise oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på stuen i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Det er en sprekk i en kontakt på badet i 1. etasje.
På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon, ovennevnte mangel og at anlegget er av ukjent årgang/fra byggeår, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er opplyst at byggegrunnen er fjell (tidligere salgsoppgave), slik at byggegrunnen antas å være stabil.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenerende masser fra byggeår/ingen utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Høyt fuktnivå i påført vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av betong og betongblokker, fra byggeår/forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe riss i muren ved kjellertrappen. Her flasser også malingen noe.
Det er også riss i muren på baksiden av boligen

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.







TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støttemurer på eiendommen, av lødd stein og leca, på siden av boligen, mot naboen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert større riss, noe utsig og ujevnheter i murene.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Murene anbefales utbedret lokalt for å hindre videre masseutglidning over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.
Det er fall inn mot boligen, sett fra området under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og kjeller.
Estimatet baserer seg på utbedring av terreng under terrassen, i forbindelse med drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av soil og kobber, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger, slik at tilstanden kan kartlegges, som igjen kan gi en pekepinn på når det må utføres tiltak her.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en nedgravd oljetank.
Det foreligger ingen dokumentasjon på denne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon om tanken, eller om den er sanert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon anbefales fremskaffet. Det kan ikke utelukkes sanering av tank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke tilstrekkelig med rømningsveier i kjelleren. Vinduene er midthengslet, som gjør at de ikke er store nok, samt at det er over 1 meter mellom gulv og vindu.
Det er montert rekkverk på den ene siden i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

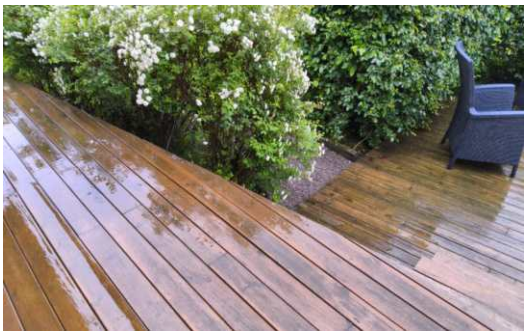
Det bør etableres korrekte rømningsveier fra kjelleren for økt brannsikkerhet.

Håndløpere og rekkverk i innvendige trapper anbefales etablert for økt sikkerhet.

Tilstandsrapport









Bygninger på eiendommen

Lysthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fra byggeår.
Det er en støpt plate på grunnen, med oppkant langs sidene, samt betongblokker. Det er etablert asfalt innvendig og foran garasjen.
Ytterveggene består av reisverk. Utvendig fasade har stående kledning. Enkelte bord er byttet her.
Takformen er flatt tak, og er bygget opp av sperr.
Utvendig er det papptekking som taktekking.
Garasjen har en sidedør, vinduer og aluminiumsport. Døren er ny, porten er av nyere dato.
Innvendig er garasjen kledd med plater.
Garasjen har innlagt strøm.
Det er noe synlig saltutslag langs kantene i garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

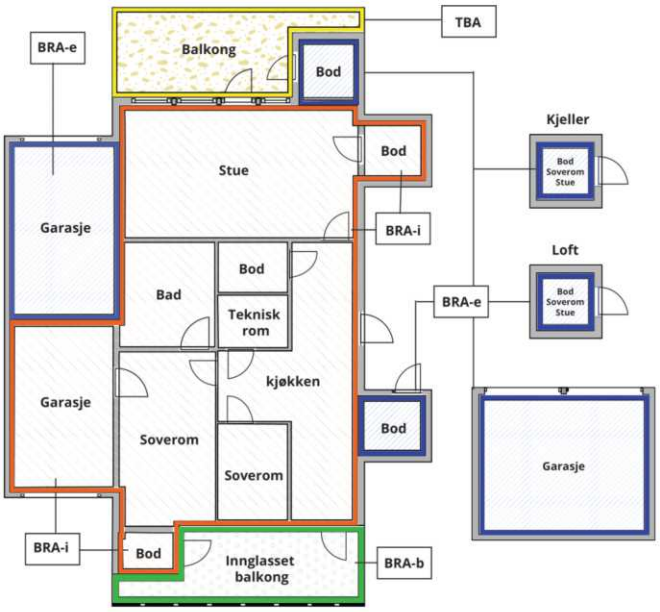
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	164			164	116		164
Kjeller	91	10		101			101
Loft	13			13		12	25
SUM	**268**	**10**			**116**	**12**	**290**
SUM BRA	**278**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, gang, bad, gang 2, soverom, stue 2, kjøkken, gang 3, gang 4, garasje, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, soverom, kjøkken, soverom 2, stue, bad, gang 2, vaskerom, kott, kott 2	Bod 2	
Loft	Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje: Det er tegnet inn et soverom der hvor den ene stuen er plassert. Det er tegnet inn et soverom der hvor bad og gang er plassert. Døren til toalettrommet er flyttet. Det er etablert en vegg mellom stuene. Endringene er ikke søknadspliktige.

Kjeller: Boden under garasjen er ikke tegnet inn. Soverommene, kjøkken og stue er tegnet inn som hobbyrom, div, matbod. Badet og gangen er tegnet inn som klesbod. Endringene er søknadspliktige.

Den ene ytterveggen i både 1. etasje og kjelleren er tegnet inn med en forskyvning. Denne er ikke etablert. Karnappet i den ene stuen er ikke tegnet inn. Endringene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rommene i kjelleren er ikke godkjent for varig opphold, gitt størrelse på vinduer og manglende rømningsveier.

Lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er tegnet inn med saltak.
Endringen er søknadspliktig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Gunnar Houeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	91	13		0	642.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grusabakken 5

Hjemmelshaver

Grande Berit Mathiesen, Houeland Gunnar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via privat og offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, garasje, lysthus, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om vann/kloakkledning, fra 1971.
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00275279	10.06.2026	317260104

Ident
1971/1405/44

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Hå kommune

Opplysninger om kommunale avgifter

Eiendomsopplysninger

Eiendom adresse:	***Grusabakken 5***
Eiendom Gnr/Bnr/Fnr/Snr	91/13

Kommunale avgifter

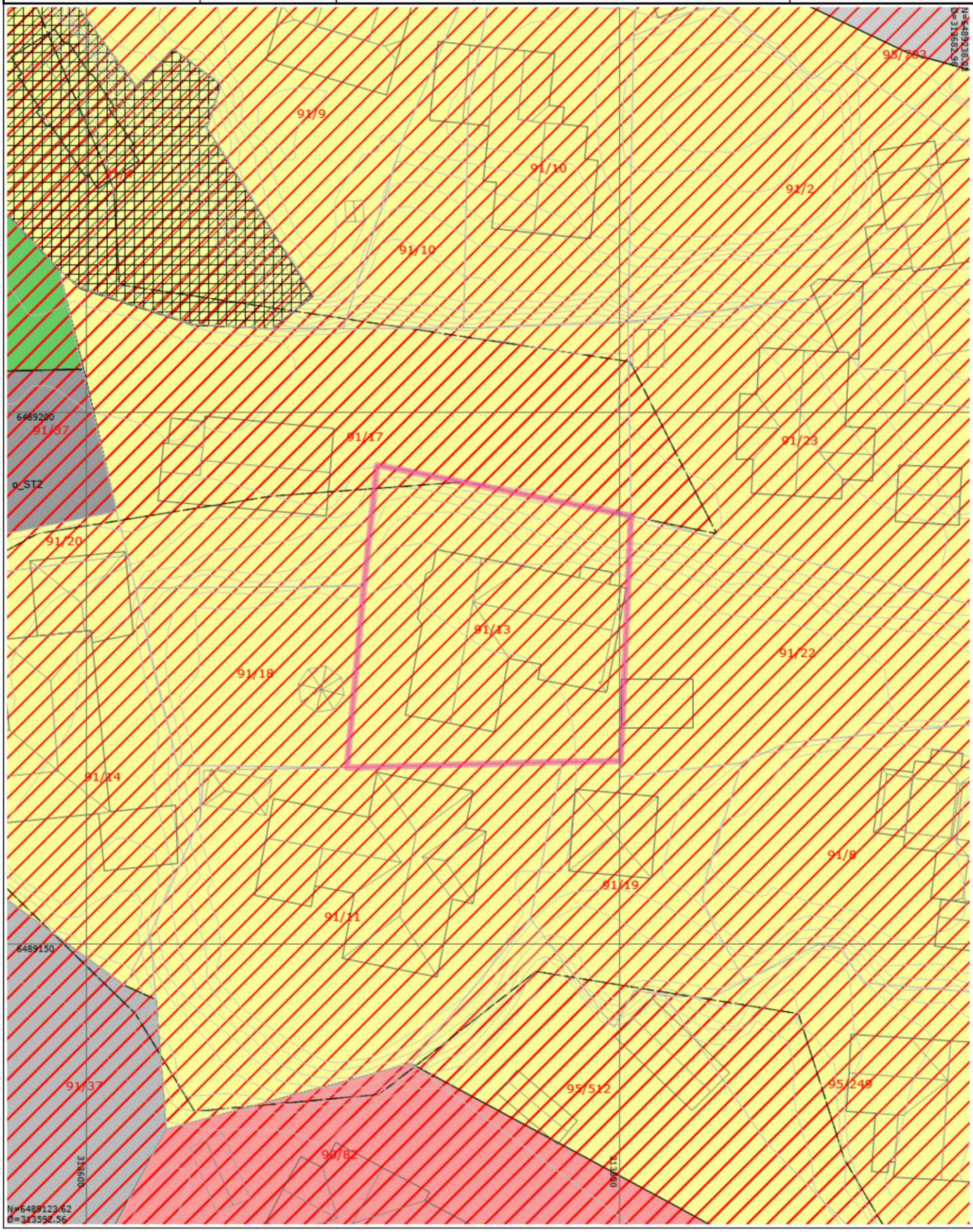
Kommunale avgifter 1. termin 2026	**Kr 4.557,92**
Kommunale avgifter 2. termin 2025	Kr 3.383,12

Hå kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grusabakken 5 4364 SIREVÅG			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- Parkeringsplasser
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Friområde
- KpOmråde

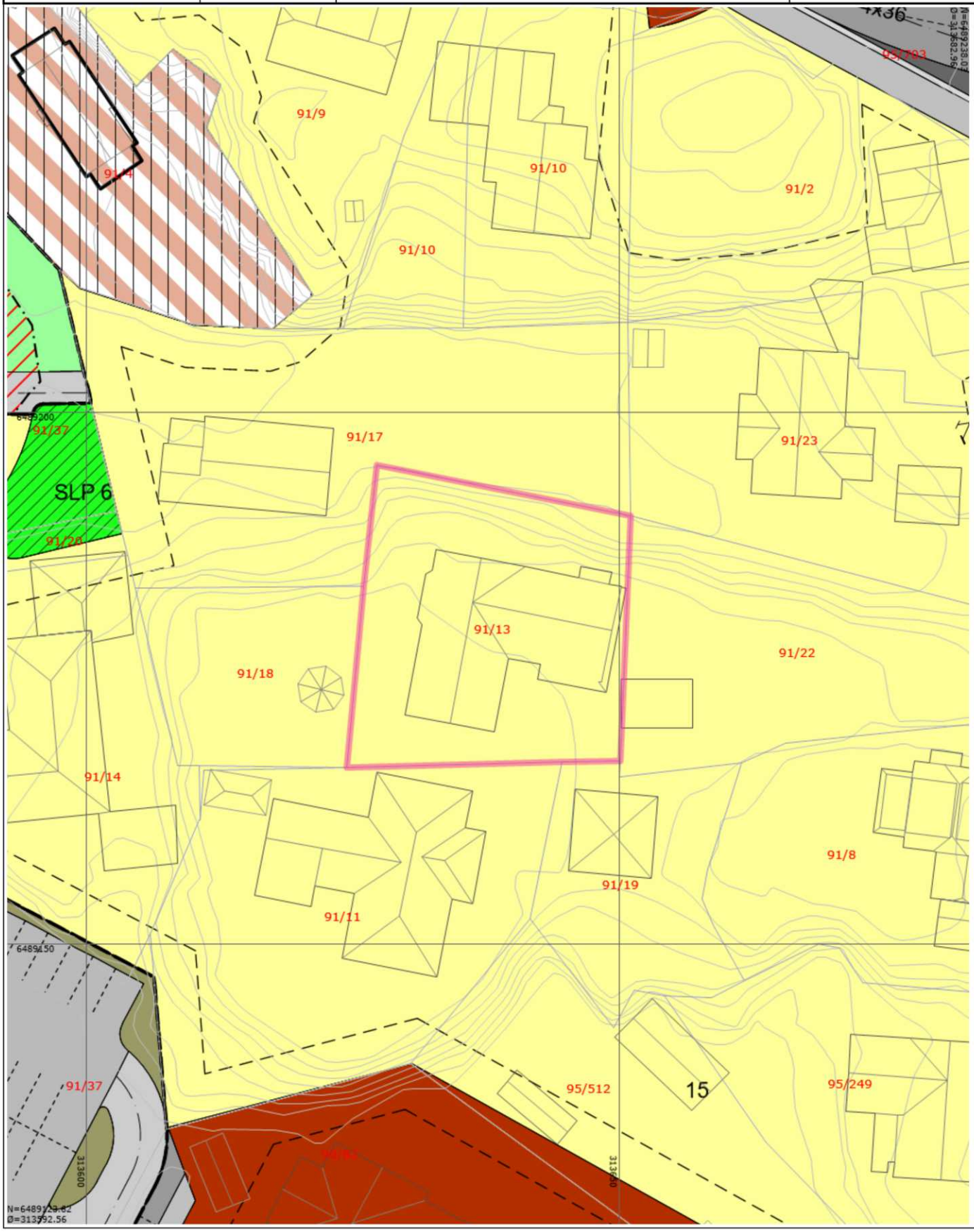
- Aktuell eiendom

Hå kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 91	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Grusabakken 5 4364 SIREVÅG			
Annen info:	Reguleringsplan for Sirevåg sentrum			

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Almennyttig formål - barnehage
- Gang-/sykkelveg
- Felles leikeareal
- Kjøreveg
- Friområde
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Bygning
- Eiendomsteig
- RpFormålgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Parkeringsplass
- Annet kombinert formål
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bygningsdelelinje
- Taksprang
- Høydekurve
- RpFareGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Almennyttig formål
- Annen veggrunn
- Bussholdeplass
- Flomfare
- Parkering

- Aktuell eiendom

REGULERINGSPLAN FOR SIREVÅG SENTRUM, PLAN NR 1006

REGULERINGSBESTEMMELSER

Hå kommune

§ 1 GENERELT

1.1 T 1381, nov. 2001 fra Miljøverndepartementet er grunnlag for beskrivelse av planinnholdet.

1.2 Formingsprinsippet "universell utforming" skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Dvs. utforming av utearealer, offentlig veg, bygg, og atkomst mellom områdene.

1.3 Ved planendringer skal tomtetetthet beregnes i "Brutto tomteareal" pr. dekar etter gjeldende kommuneplan for Hå.

1.4 Rådmannen skal vurdere og kan foreta mindre justeringer av veg og tomtegrenser for å :
a) Tilpasse/ kunne bevare trær, steingarder, fjellformasjoner og større stein.
b) Bedre/ sikre utsikts-, innsikts- og solforhold.
c) Tilrettelegge for universell utforming.

1.5 Forstøtningsmurer skal oppføres i eller forblendes med naturstein.

1.6 Framføring av eksterne ledningsanlegg skal avklares før utbygging av delområder.

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Vegene/ gater skal opparbeides med tilliggende gang- og sykkelveger/ fortau etter detaljplaner som viser høyder, bredde mm. Det skal utarbeides egne planer for kryssene rv. 44 – fv. 134 og fv. 134 – Skandsabakken. Planene skal være godkjent av Statens vegvesen og det faste utvalg for plansaker før opparbeidelse igangsettes. Fv.134, mellom veg langs indre vågen og rv.44, skal opparbeides som følger:
a) Stekningen fra og med kryssområdet fv.134/ Skandsabakken til og med fv.134 ved regulert gangveg like øst for byggeområde F, skal ferdigstilles senest før den 50. nye boenhet innenfor planområdet er utbygd.
b) Strekningen fra byggeområde F og frem til kryss fv.134/ rv.44 skal ferdigstilles senest før den 100. nye boenhet innenfor planområdet er utbygd. Tiltak langs denne strekningen må likevel være ferdig opparbeidet tidligere dersom:
   - Boenheter knyttet til vegforbindelsen mellom fv.134 og Klemmå sørøst skal kunne bygges ut.
   - Boligtomtene 1-5 i reguleringsplanen skal kunne bygges ut.

2.2 Krysset fv.134 – Skandsabakken skal opparbeides før gjennomkjøring til Nylund med personbiler tillates.

2.3 Siktlinjer i samsvar med reguleringsplanen skal opprettes langs fv.134 ved tiltak på veg eller tiltak på berørt eiendom.

2.4 Når veg rundt indre Vågen er omlagt for tungtransport, skal nødvendige tiltak for å unngå uønska tungtrafikk gjennom sentrum på fv.134 gjennomføres.

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

2.6 Fare med hensyn til fjellstup i grensen til byggeområde og nærliggende områder må være vurdert og vist nødvendig sikring for ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

2.7 Støytiltak i samsvar med støyrapport fra Sinus AS, datert 12.12.06, skal gjennomføres:
a) Som del av nyanlegg for kjøreveg
b) Før gjennomføring av nye tiltak i byggeområde

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Generelt

3.1.1 Bebyggelse og uteareal skal ha en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og de omliggende arealene. I byggesøknad skal det framgå om bygg og tomteområde er universelt utformet og legges ved profiler som viser hvordan bygg tilpasses veg, terrenget på egen tomt og tilliggende områder.

3.1.2 Minimum siktlinje i atkomst for boligtomt skal være i samsvar med trafikksikkerhetsbrosjyre. Innenfor frisiktarealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. I byggesøknad skal avkjørsel vises på situasjonskart med inntegnet frisikt.

3.1.3 Det kan oppføres tettere eller konsentrert bebyggelse i eneboligområder eller deler av områder vist på plankartet med kombinerte formål "Eneboligområde som kan bygges ut tettere".
- Tettere småhusbebyggelse på tomter større enn 400 m^2 skal tilfresstille krav etter § 3.2.
- Konsentrert småhusbebyggelse skal tilfredstille krav etter § 3.3.
- Blokkbebyggelse skal tilfredstille krav etter § 3.4.

3.1.4 I område G kan det oppføres både konsentrert småhusbebyggelse etter § 3.3 og blokkbebyggelse etter § 3.4. I område G er det krav om bebyggelsesplan etter § 28-2 i plan- og bygningslova før utbygging kan skje.

3.1.5 Innen en sone på 2 meter langs fylkesveger/gang/sykkelveger langs fylkesveg, kan Statens vegvesen sette krav til utforming av beplanting, og om nødvendig, fjerne beplanting som er til fare eller ulempe for trafikken.

3.1.6 Ved søknad om tillatelse skal tiltakshaver redegjøre for:
- Nødvendige støytiltak, jf. utredninger vedr: "Vurdering av utendørs støy fra vei og jernbane" og "Vurdering av strukturlyd."
- Bygningenes utforming, etasjeantall, høyder, utnyttelse og bruk samt sol og skyggeforhold.

3.1.7 Ved søknad om tillatelse for konsentrert-, rekke-, småhus og blokkbebyggelse, samt B/F – områder, skal tiltakshaver redegjøre for:
a) Intern opparbeidelse av gang- og kjøreveger, sykkel- og bilparkering og felles utearealer.
b) Avkjørsel/-er og atkomstforhold.
c) Forbindelser til eksterne gangstrukturer kvartalslekeplasser og kollektivtransport.
d) Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer og avfallshåndtering.
e) Sandlekeplasser på min. 150 m^2 skal anlegges i hvert felt eller mellom feltområder.
f) I felt spesielt beregnet på eldre kan sandlekeplassen erstattes av tun med sittegrupper.
g) Solforhold på private/ felles uteplasser som minimum i hovedsak skal være solbelyst høst og vårgjevndøgn tidlig ettermiddag kl. 15.00.

3.1.8 Fellesareal for lek (sandlekeplass og annet uteoppholdsareal) skal ferdigstilles før boliger/ felt i det enkelte delområdet kan tas i bruk.

3.2 Frittliggende småhusbebyggelse

3.2.1 Tomter kan bebygges med inntil 30 % bebygd areal (% BYA)

3.2.2 Boligens maks. gesimshøyde er 6 meter. inntil byggegrensen. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes bort fra byggegrense. I sterkt skrånende terreng kan høyden, på en begrenset strekning fravikes, dersom ikke naboens sol eller utsiktsforhold reduseres. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 9 meter.

3.2.3 Bygg inneholdende garasje, bod etc. inntil 50 m^2 bebygd areal (BYA) kan oppføres pr. tomt. Eventuell frittliggende bod etc. skal medreknes i arealet.

3.2.4 Det skal avsettes areal til en garasjeplass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Bruksenhet skal ha egen oppstillingsplass for bil.
- Garasje kan, ved begrunnet søknad, vurderes plassert utenfor regulert byggegrense.
- Garasje kan plasseres med side eller bakkant inntil 2 meter fra fortau/ kjøreveg.
- Det skal være min. 5 meter oppstillingsplass for bil foran garasjens innkjøringsside.
- Garasjens mønehøyde kan tillates inntil 5 meter, og gesimshøyde inntil 3 meter. Gesimshøyde mot egen bolig kan fravikes til maks. 5 meter, dersom garasjen er sammenbygget med boligen.

3.2.5 Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan, jf. pkt.3.1, som følger søknad for boligen, selv om bolig og garasje ikke bygges samtidig.

3.2.6 Eneboligområdene tomt 7-13 og tomt 56-59 kan bygges ut tettere, § 3.3 blir da gjort gjeldende.

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse

3.3.1 Tomter kan bebygges med inntil 45 % bebygd areal (% BYA)
Områder kan ha inntil 30 % høyere utnyttelse enn det planen viser.

3.3.2 Bolig kan settes 40 cm. fra nordre eller østre nabogrense. Takutstikk kan være i nabogrense. Tilgang til- og plikt til vedlikehold av bygg i nabogrense skal tinglyses.

3.3.3 Spesielle bestemmelser for område I A og 1 B
- Boligens gesimshøyde er maks. 4 meter dersom boligen ligger i samsvar med pkt. 3.3.2.
- Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekke fra nabogrense.
- Maksimal møne og gesimshøyde er 8 meter innenfor fastsatte høyder i planen.

3.3.4 Spesielle bestemmelser for område II
Maks. gesimshøyde:
- 8 meter dersom boligen ligger 40 cm fra østre nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger bort fra nabogrense.
- Mot nord/ offentlig er 6 m i byggegrense.

Maks. mønehøyde er 10 meter innenfor fastsatte høyder i planen. Fall på tak er maks. 25 %.

3.3.5 Spesielle bestemmelser for område III og IV
Områdene III og IV skal byggemeldes samtidig. Følgende forhold skal belyses:
a) Avkjørings-/ høydeforhold til offentlig veg og mellom bygninger.
b) Bygningenes landskapssilhuett sett fra havna.
c) Utsikt fra område IV over område III.

Boligens gesimshøyde er maks. 4 meter dersom boligen ligger i nordre nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger bort fra nabogrense.

3.3.6 Det skal avsettes areal til en garasjeplass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig.
- Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m^2
- Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 4 meter.
- Det skal være min. 5 meter oppstillingsplass for bil foran garasjens innkjøringsside.

3.4 Blokkbebyggelse

3.4.1. Feltområdene skal ha en byggetetthet innenfor maks. og min. antall oppgitt i planen.
- Antall boenheter kan fravikes ved begrunnet søknad.
- Det skal oppføres terrasserte blokker tilpasset omliggende terreng i feltene A, B, C, F1 og G.

3.4.2 Det skal legges fram plan som viser tomtedeling/ seksjonering og atkomstforhold mellom den enkelte boenhet og offentlig veg. Planen skal redegjøre for behov for skjerming av aktiviteter i friområder, småbarnslekeplasser og plass for renovasjon ved atkomster.

3.4.3 Maksimal mønehøyde er angitt på planen. Takvinkelen kan være inntil 22 ^{O}

3.4.4 Det må være 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Felles parkeringsplass kan tillates.

3.4.5 Minimum 50 % av boenhetene i det enkelte feltområde skal har universelt tilrettelagt atkomst mellom kjøreveg/ parkeringsplass og bolig. (unntak fra pkt. 1.2)

3.4.6 Uteareal:
For ikke-terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. enhet være min. 25 m^2 hvorav 10 m^2 kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.
For terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. enhet være min. 25 m^2 hvorav 20 m^2 kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.

3.4.7 I fjellet under C og D1/D2 kan det bores hull for spillvannsledning og andre teknisk anlegg.

3.5 Sentrumsbebyggelse ved øvre senter (B/F-1, -2, -3, -4, -5, -6 og -7, samt område F)

3.5.1 Felt B/F 1, 2 og 3 kan ikke bygges ut før kvalifisert konsulent har utredet om fjell mht jernbanetunnel og styrke mot bebyggelse er egnet for tiltaket. Jernbaneverket skal varsles og godkjenne arbeidet før anleggs- /sprengning foretas.

3.5.2 Areal på samme plan som- og mot offentlig veg skal forbeholdes forretningsvirksomhet. Inntil 35 % av totalarealet på samme plan som offentlig veg kan anvendes til formål tilknyttet annen virksomhet i bygningen. Andre etasje kan nyttes til forretning/ kontorvirksomhet. Mindre produksjons- /håndverksbedrifter kan tillates i områdene for forretning og kontor.

3.5.3. Bygninger skal planlegges for boligbebyggelse over første etasje. Bolig-bebyggelse skal utføres i samsvar med bestemmelser i pkt. 3.4. ”Blokkbebyggelse” .

3.5.4 Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal omfatte hele byggeområde. Dersom alle berørte grunneiere ikke er enige om tiltaket eller kommunen mener omsøkt tiltak ikke er i tråd med planens intensjon, skal det utarbeides bebyggelsesplan etter § 28-2 i plan- og bygningsloven.

3.5.5 Største tillatte byggehøyde er angitt på plankartet. Antall etasjer er vist i parentes. 5. etasje/ den øverste etasjen skal være inntrukket. Enkeltelementer som piper, tårn, og mindre deler av bygninger kan tillates utover denne byggehøyden.

3.5.6 Boligetasjer i områdene B/F 1, 2 og 3 kan knyttes til fjell og bakenforliggende friområde med private terrasser og felles gangforbindelser.

3.5.7 Største tillatte tomteutnyttelse (% TU) er vist på plankartet. % TU skal reknes som et gjennomsnitt av det enkelte byggeområde. Bruksareal under terreng regnes ikke med i % TU.

3.5.8 Det skal etableres min. 1,3 bilplass pr. bolig og 1,5 bilplass pr. 100 m^2 annet formål. Parkering skal fortrinnsvis være under terreng og bebyggelse.

3.5.9 Arealene på ubebygde del av tomta skal gis en estetisk tiltalende utforming. Lagring som er til sjenanse for tilliggende bebyggelse eller fellesområder skal skjermes. Det kan plantes høystammede trær mellom 0,5 m og 2 m fra offentlige vegarealer.

3.5.10 Område B/F-6 kan først bygges ut når de øvrige B/F-områdene er bygd ut.

3.6 Allmennyttige formål

3.6.1 Areal avsatt til trafostasjoner er vist på plankartet.

2.6.2 Avsatt tomt til barnehage kan ha inntil 2 etasjer. Maksimal møne- og byggehøyde er 8 meter. Parkering tilknyttet barnehagen skal dekkes på regulert parkeringsområde.

§ 4 RIKS- OG FYLKESVEGER, SAMT JERNBANEAREAL

4.1 Riks- og fylkesveger

4.1.1 Vegene/ gater skal opparbeides med tilliggende gang- og sykkelveger/ fortau etter detaljplaner som viser høyder, bredde mm. Det skal utarbeides egne planer for kryssene rv. 44 – fv. 134 og fv. 134 – Skandsabakken . Planene skal være godkjent av Statens vegvesen og utvalg for tekniske saker og næring før opparbeidelse igangsettes.

4.1.2 Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.

4.1.3 For bebyggelse på 95/371 og 95/416 skal eksisterende avkjørsel direkte fra fv.134 opprettholdes frem til område B/F-1 er bygd ut i samsvar med reguleringsplanen.

4.2 Jernbaneareal

4.2.1 Planlegging av stasjonens publikumsarealer, inklusiv atkomst og parkering, må skje gjennom et samarbeid mellom kommunen, NSB og Jernbaneverket.

4.2.2 Det skal utarbeides egne planer for jernbanens trafikkområde (utarbeides av Jernbaneverket). Planene skal være godkjent av Jernbaneverket og utvalg for tekniske saker og næring før opparbeidelse igangsettes.

§ 4 KOMMUNALE VEGER

5.1 For opphøyde kryssingsområder for gående i kjøreveg skal det utarbeides egne planer som godkjennes av rådmannen.

5.2 Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.

5.3 I boligområder skal det være liggende kantstein innenfor regulert vegareal.

5.4 Etter søknad kan det oppføres murer i naturstein med høyde inntil 0,6 meter mot offentlig veg.

5.5 Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.

§ 6 PRIVATE VEGER

6.1 Private veger skal opparbeides etter kommunal standard. Privat veg skal være ferdig opparbeidet før arbeider i utbyggingsområdet kan oppstartes.

6.2 Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.

6.3 Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.

§ 7 FRIOMRÅDER

7.1 Friområder

7.1.1 I friområder kan det kan legges vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler og opparbeides stier og nettstasjoner.

7.1.2 Småbarnslekeplasser skal i hovedsak plasseres i sin helhet innenfor feltområdet, men kan etableres i friområde dersom terrengforholdene muliggjør en bedre plassering. Det må da redegjøres for terrengtilpassing og nødvendig sikring av skråninger og stup.

7.1.3 Det tillates at fyllings- og skjæringsskråninger fra kommunale veger legges ut i friområdene, men fyllings- og skjæringsskråninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene. Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmurer i naturstein med høyde på inntil 1 meter.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles lekeareal for barn

8.1.1 Retningslinjer i kommunedelplan for "leike- og grøntområder" skal nyttes til vurdering av behov for- og plassering av lekeplass/ småbarnslekeplasser samt utforming og møblering.

8.1.2 Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbygging av det enkelte delområde (boligområde).

8.1.3 Området skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekrasjon, lek og gang- og sykkelforbindelser. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde.

8.2 Felles friområde på Kråfjellet

8.2.1 Det skal utarbeides plan for felles friområde som kan nyttes av, barnehage, skole, idrettslag og andre frilufts- og fritidsinteresser. Planen skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for, og sette krav til fjellsikring av den enkelte aktivitet.

8.2.2 Innenfor området skal det kunne foregå aktiviteter som ballspill, lek, feiring av midtsommer/ nyttår (plass for bålplass), konserter og undervisning (amfi), grilling (grillplass) m.m.

8.2.3 Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde, for eksempel parkering og bygninger tilknyttet de enkelte aktiviteter.

8.3 Felles friområde ballplass

8.3.1 Felles område ved ballbane skal opparbeides etter en samlet plan som skal godkjennes av kommunen. Planen kan opparbeides med tribuner langs veg og gangveg, samt scene ved parkeringsområdet.

8.3.2 Støyskjerming mellom ballplass og eiendommen 90/83 / tomt 52 skal opparbeides senest ved ferdigstilling av ballplassen.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Frisiktsone ved veg

9.1.1 Frisiktsoner utenfor offentlige trafikkareal, er vist som spesialområde. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over planum på tilgrensende veger.

9.2 Verneobjekter – Spesialområde Bevaring

9.2.1 Søknader om (større) tiltak innenfor område spesialområde bevaring skal forelegges antikvarisk myndighet, p.t. Rogaland fylkeskommune, for uttalelse.

9.2.2 Retningslinjer i kulturminnevernplan skal nyttes til vurdering av tilstand på-, tiltak i og ved,- samt vurdering av muligheter for utnyttelse av det enkelte verneobjekt.

9.2.3 Områder avsatt til "Bolig/forretning" kan, ved søknad, tillates nyttet til kun forretnings-virksomhet. Foruten som bolig skal grunneier ha mulighet til å utvikle det potensial eiendommen har til bl.a. næringsvirksomhet tilpasset bygningsformatet, eller andre formål så som utstillinger/ kafé/ servering eller samlingsplass for barn/ unge foreninger og lag. Det må redegjøres for nødvendig parkeringsbehov.

9.2.4 Nye bygg/tilbygg skal være en rekonstruksjon av eldre bebyggelse på stedet, eller få en byggeform med utvendige materialer autentisk for, og i stil med verneobjektet. Nye bygg skal som hovedregel plasseres på grunnmurer utvendig rekonstruert som for selve bygget. Plassering av nye bygg kan tilpasses avsatt tomt til verneobjektet.

9.2.5 Ved restaurering av bygninger skal en etterstrebe historisk autensitet både når det gjelder volum og utseende. Dersom utskifting av bygningsdeler må gjøres, skal dette skje i tråd med det opprinnelige – dette gjelder dimensjoner og profiler på bygningsdeler, og så langt som mulig også fargesetting. Tiltak krev søknad eller tillatelse etter § 93 i plan- og bygningslova.

Hå kommune
10.09.05

Revisjoner:
19.02.07, 08.11.07, 20.12.07, 15.01.09

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.06.2026 10:08

Eiendom 1119-91/13 Utsikten

Bruksnavn	Utsikten				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.11.1970	Andel	
Kommunenr	1119	Oppgitt areal	641 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	91	Beregnet areal	642,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	13	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Grusabakken 5	4364 Sirevåg	Sirevåg	Ogna	Ogna

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.11.1970	Skylddeling	1119-91/2	Avgiver	-641
		1119-91/11	Avgiver	0
		1119-91/13	Mottaker	641
		1119-91/13	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	171556694			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

HÅ BYGNINGSRÅD
4350 NÆRBØ

Skatteinspektøren i Rogaland

Tinghuset
4000 Stavanger

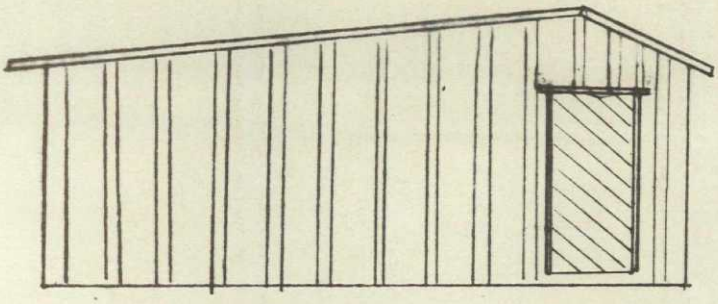
Vedr. boligbygg, Kjell Helleren, Sirevåg. gnr. 91 bnr. 13.

Søknad om tilskott.

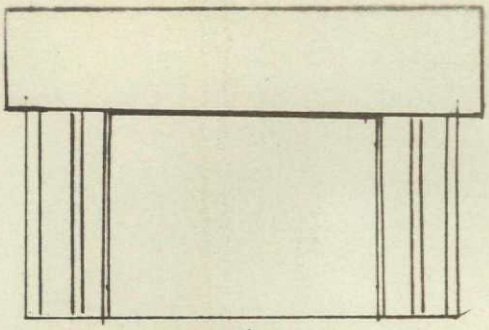
Det kan med dette bekreftes at bygget er oppført i samsvar med tegninger godkjent av bygningsrådet, og det gis med dette brukstillatelse.

Nærbø den 29. september 1971.
for HÅ BYGNINGSRÅD
O. Hellemstad

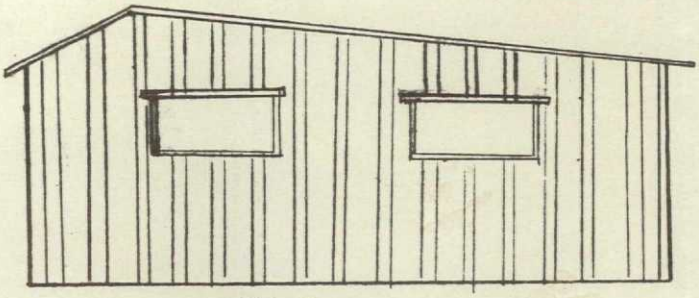
2 eks. sendt Varhaug Sparebank.



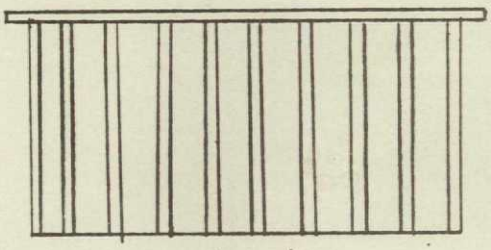
Vest



Syd



Øst

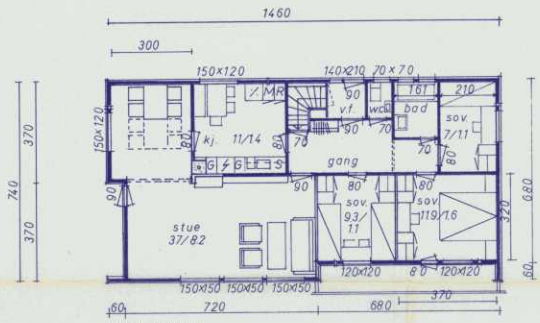


Nord

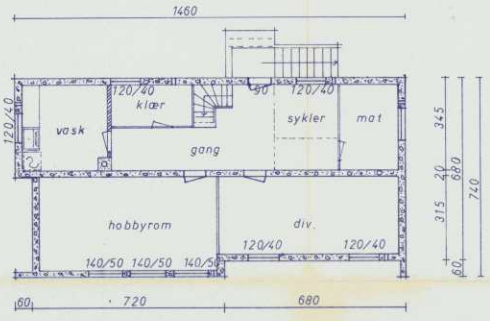
Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 12/73
v/
skriv av 29/1-73
Steinar Torland

Mål 1:50

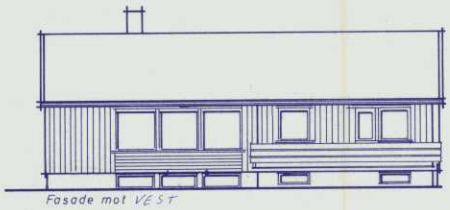
Kjell Helleren
Gn. nr 91/95 bn. nr 13.



Plan 1.etasje



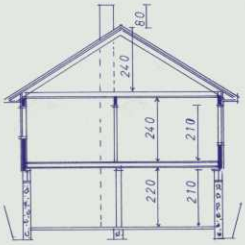
Kjeller plan



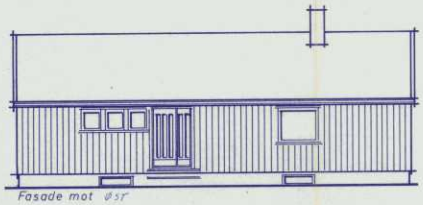
Fasade mot VEST



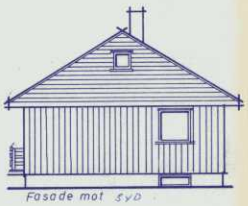
Fasade mot NORD



Snitt



Fasade mot ØST



Fasade mot SYD

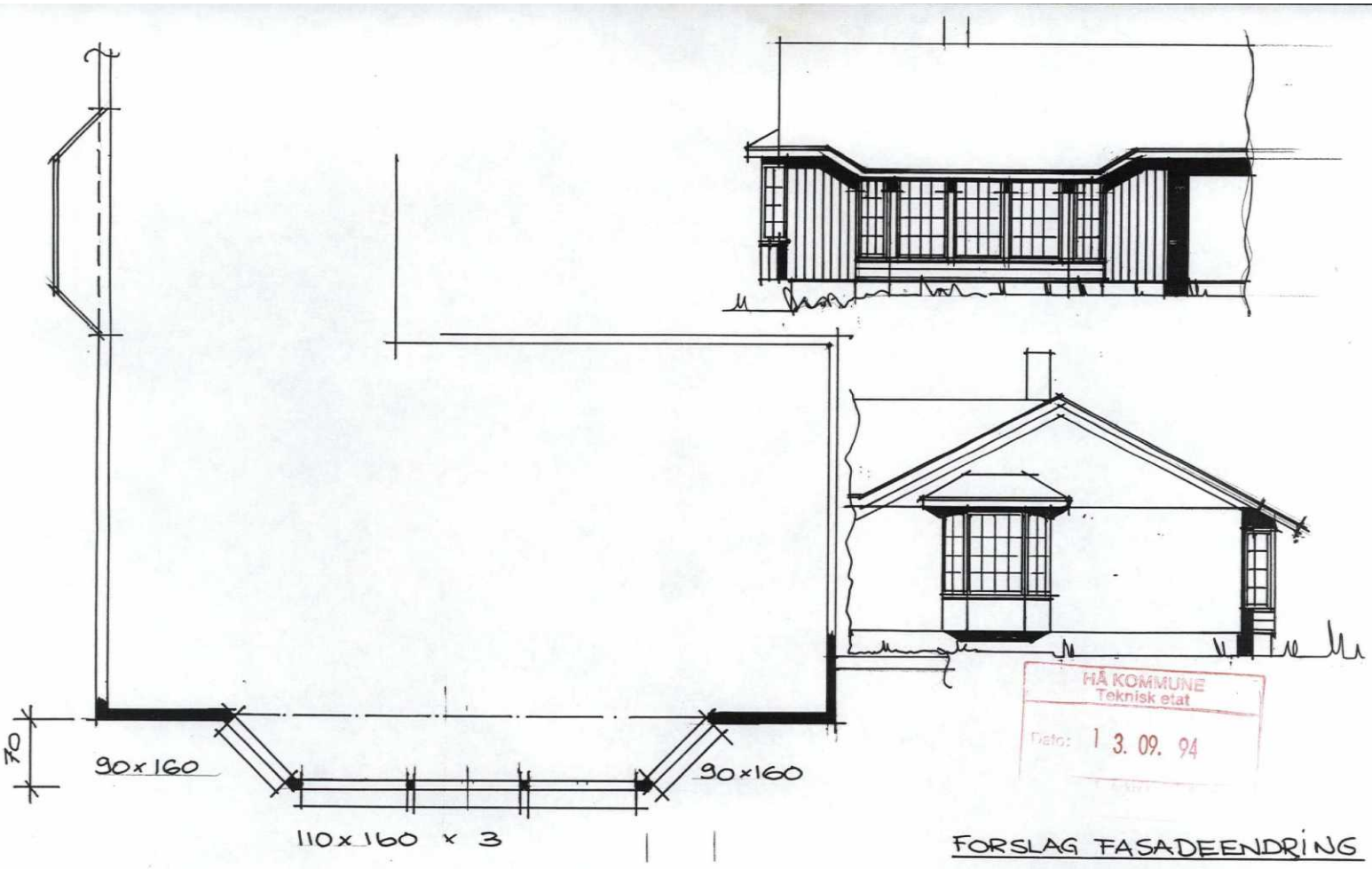
Godkjent av
HÅ BYGGESAKSRÅD
sak : 295/70
vl
arkiv nr: H. Torland.

Kom.ing. Jnr. /
Mott.: 9/2-71 Arkiv: 870

Plan, snitt, fasader	Målestokk 1:100	Tegn.	
		Trac.	K.R.
		Klr.	
	Erstatning for:		
Kjell Helleren Sirevåg gnr. 91 bnr. 13	Erstattet av:		

A5 Tromsø A2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

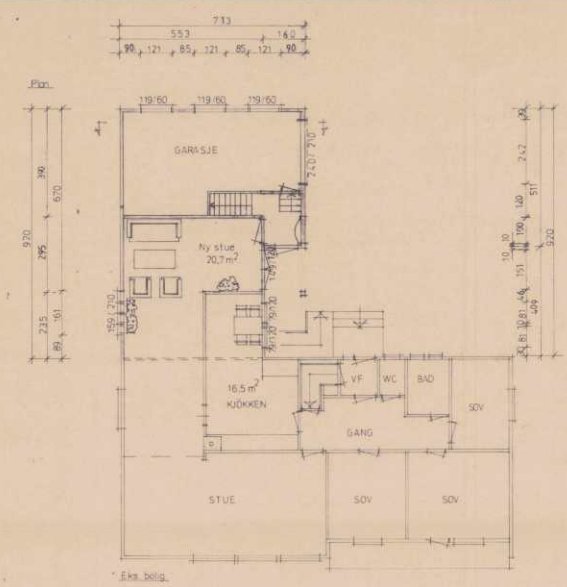


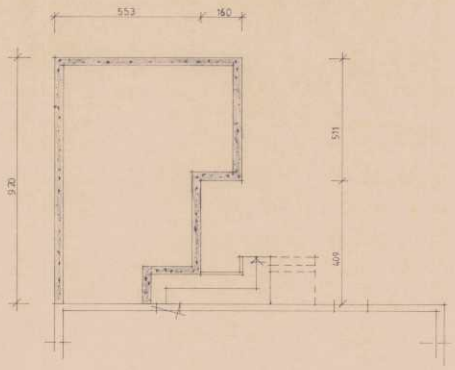
HÅ KOMMUNE
Teknisk etat
Dato: 13. 09. 94

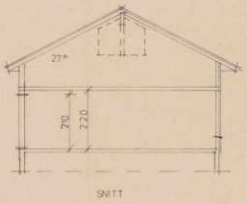
FORSLAG FASADEENDRING

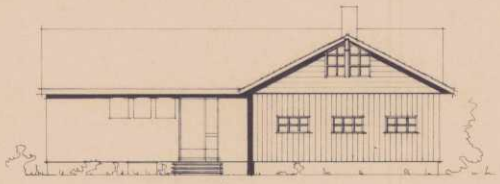
KJELL HELLEREN

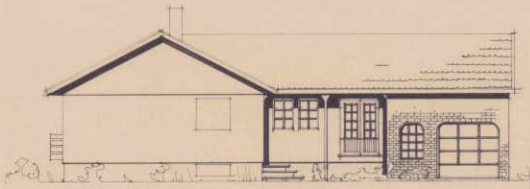
30.8.94.

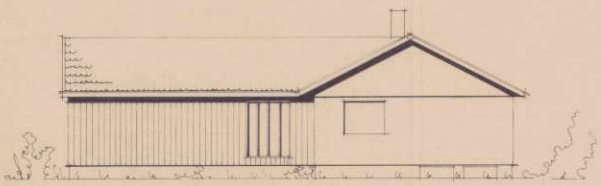












Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 265
av/skriv av 28.12.82
Sissel Holbersland

HÅ ... IE
- 9 NOV. 1982
Arkiv nr

HÅ BYGG A.S
Tlf. (04) 43 07 88
4380 Varhaug

Nye vegger
Vegg som skal fjernes

rev. 27.10.82 Sj. Rø.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
12.10.82	M		1:100	TILBYGG 57.8 m²

Byggherre : Kjell Hellaren
Byggested : G.nr 91 B.nr 13 Sirevåg
Kommune : Hå

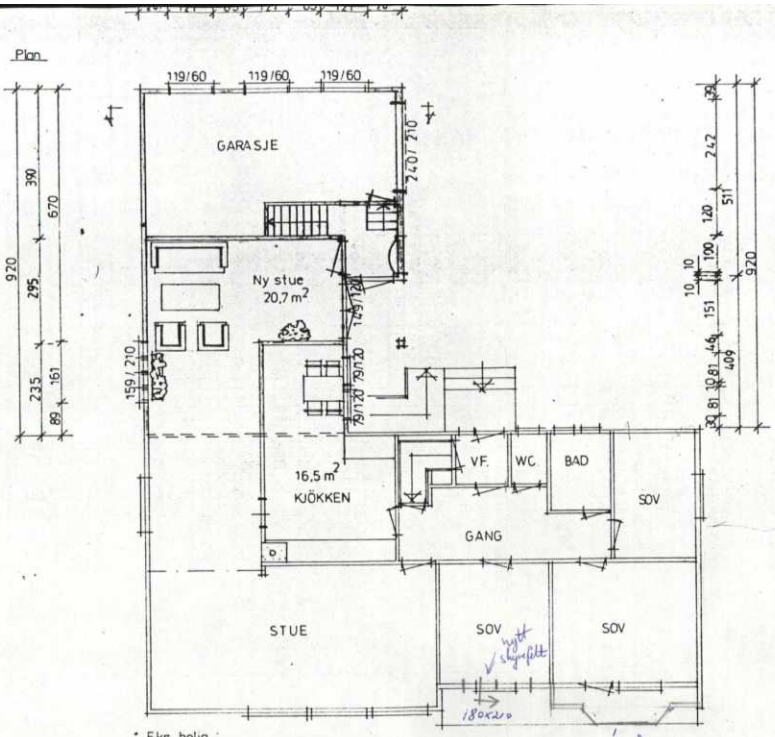
Erstatning for:	Erstattet av:
	4-3-27

Henvisning | Beregning

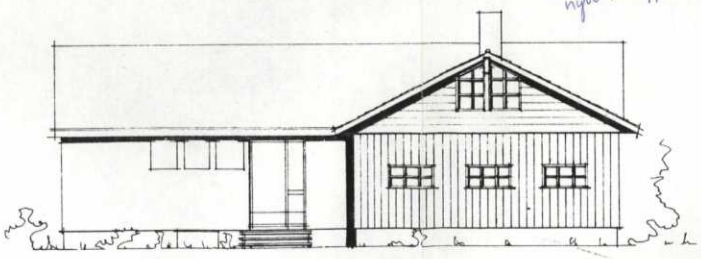
A.s TEIKNOM EB/NB 1402, NB 1417, NB 1418.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

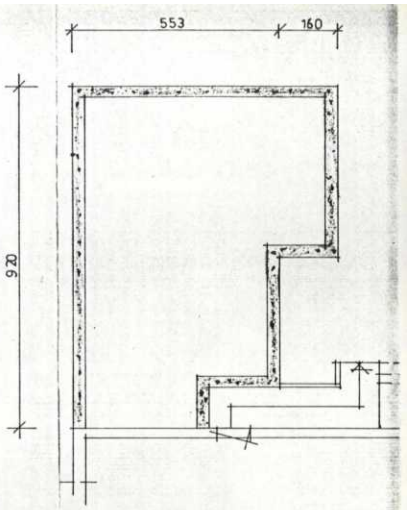
Plan



Eks. bolig

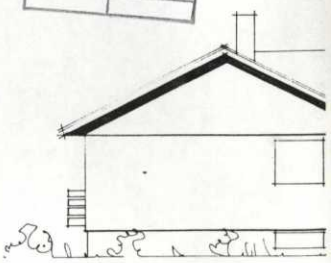


FASADE MOT: AUST



Fundamentplan

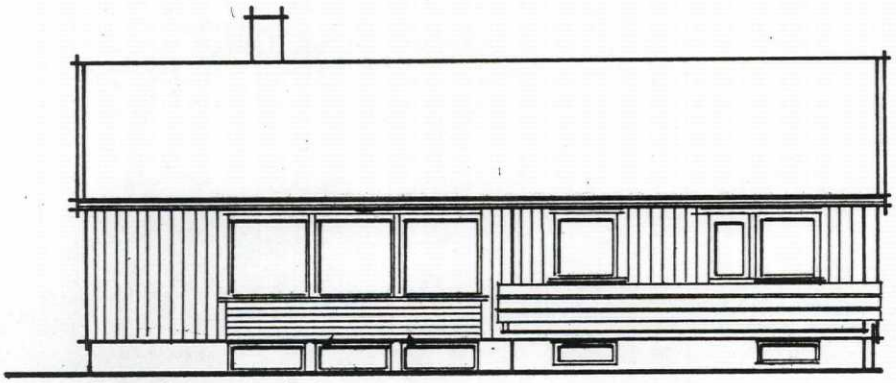
HÅ KOMMUNE
Teknisk etat
1 2 NOV. 1987
Arkiv nr.
Saksbeh.



150x150 150x150 150x150

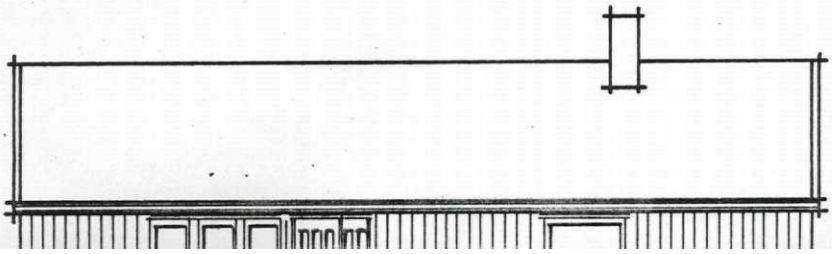
60 720 680 370

Plan 1. etasje



Fasade mot VEST

HÅ KOMMUNE
Teknisk etat
1 2 NOV. 1987
Arkiv nr. | Sakbeh.



60

Kjelle

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260104
Addresse	Grusabakken 5		
Postnr.	4364	Sted	SIREVÅG
Selgers navn	Gunnar Houeland		
Selgers navn	Berit Mathiesen Grande		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

Avtale 7553753

Våtrom

Initialer selger:
G H
B G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt toalett nede =kjellerNytt vindu, som kan åpnes bad 1. etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tregt avløp bad - enkelt ordnet ved Plumbo.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak og nye takrenner med nedløp i 2024/2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

1 vindu i loftsrom punktert

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt ny terrasse mot sør og mot vest 2025.Skiftet en del kledning på flere steder7 nye vinduer. 4 nye dører inkl. dobbel glass skyvedører til terrasse og 1 ny dør i frittstående garasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Diverse utført av tidligere eier.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført av tidligere eier. Data i sikrings-boks indikerer arbeid i 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jfr. sikrings-boks: Nærbø Rør og ElektroSamsvarserklæring fra Jæren Everk 30.1.2017

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye - skiftet ut gamle - varmepumper. 1 stk i 2024 og 2 stk i 2025 - installert av A.V.E. Systemer, Nærbø. 3 ute-enheter og 3 inne-enheter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

A.V.E. se ovenfor

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke aktuelt

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Koblet fra huset av forrige eier. Nedgravd under terrasse ved frittstående garasje.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann fant råte i et vindu i 1. etasje toalett-rommet. Se Tilstandsrapport

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmannen fant spor etter mus på ett sted under taket - SE tilstandsrapport. Vi har ikke sett mus verken ute eller inne i våre 4 år i boligen.Skrukketroll kommer inn i blant, men de er jo ikke skadedyr.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Justert skjevhet i frittstående garasje + skiftet noe av kledningen i 2025 + ny sidedør i 2024Nye motorer på begge garasjeportene i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Fakturaer

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Da vi kjøpte: "midlertidig brukstillatelse datert 29.09.71, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven §21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98."21-10 (5) utstedes det ikke

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunen har regulert et område innerst i vågen i Sirevåg, som kan medføre mer ny bebyggelse (naust og lign.) delvis i synsfeltet for boligen. Vil selvsagt bli gjort kjent for en kjøper

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jfr. Tilstandsrapport for detaljer for øvrig:Merk at eiendommen vår, Grusabakken 5 Gnr. 91 har 3 Br. nr. hvis det skulle være viktig:Bnr. 13: 642,3m2Bnr. 18: 313,2 m2Bnr. 22: 640,8 m2Ref. Kartverket skulle bli 1596,3 m2

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

Signert av *Gunnar Houeland*

Signert av *Berit Mathiesen Grande*

Initialer selger:
G H
B G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:
Grusabakken 5, 4364 Sirevåg
Gnr. 91, Bnr. 13 og Gnr. 91, Bnr. 22 og Gnr. 91, Bnr. 18, Hå kommune.

Oppdragsnummer:
317260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 980 23 691

E-post: aleksander.stavnem@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.
