PRIVATMEGLEREN
JÆREN

SPADEVEGEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Kartutsnitt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Spadevegen 15
4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1986
Hovedbygg BRA:	163 m^2
Hovedbygg BRA-i:	163 m^2
Sum alle bygg BRA:	168 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	163 m^2
Rapportdato:	27.5.2026 (Gyldig til 27.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	9	24	0	0

Erlend Hegelstad
Jærtakst Tilstand AS
erlend@jaertakst.no
90731283
Spadevegen 15
4365 Nærbø

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43431

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Eier hadde en el-kontroll i 2017 og avvik etter denne er utbedret i følge eier. Det er registrert løse ledninger etter at avtrekksvifte ble fjernet fra kott.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder på drenering, skadet grunnmursplast og manglende topplist.
Grunnmur og fundament	Alder og skade på fuger.
Rom under terreng	Feil oppbygging av vegger under terreng.
Balkong, terrasse, platting	Råteskader og værslitt
Vinduer og dører	Punkterte glass, alder og vannmerker.
Yttervegger	Museband, lufting og avstand til terreng.
Renner og nedløp	løse nedløp, drypplekkasjer og alder.
Takkonstruksjon og loft	Begrenset adkomst, lufting.
Taktekking	Alder på taktekking og undertak.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Manglende ubrennbar plate under sotluke.
Trapp	Manglende håndløper på vegg.
Avløpsrør	Alder og lufting på avløp.
Vannledninger	Alder
Varmtvannsbereder	Forskjellig produktinformasjon.
Ventilasjon	Ventilering.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	fall, høydeforskjell og skader i belegg.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alders avvik.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Naturlig ventilering.
Våtrom: Bad underetasje - Overflater	Svakt/ujevnt fall. skader i vegg overflate.
Våtrom: Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk	alder og toalett skrudd til gulv.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 etasje. - Overflater	Fall og vindu i våtsonen
Våtrom: Bad 1 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	Alder og sprekkdannelse ved oppbrett ved dør.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Ventilasjon	Naturlig ventilering.
Innvendige dører og overflater.	Dører tar i karm, skraper og hakk i gulv, tapet har sluppet.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loftet er innredet med gang og to soverom. Dette ble gjort i 1998 og oppfyller rommets funksjon.

Soverommet i 1. etasje er omgjort til TV-stue, og det er satt inn et vindu der det opprinnelig var balkongdør. Fasadeendringer er søknadspliktige, men det er ikke søkt om de utførte endringene.
Det er gjort mindre endringer i planløsningen i underetasjen, hvor det er etablert to boder og et ekstra soverom.
Det er også gjort mindre endringer i planløsningen i 1. etasje.
Det er tilbygget et vindfang i 1993 uten at det er sendt inn søknad om dette.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det ene soverommet i underetasjen oppfyller ikke krav til dagslysforhold. Dette gjelder også soverom på loft. Vinduene som er satt inn på soverom loft er ikke godkjente som rømning.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp og rekkverk til terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav/manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2026

Rapportdato
27.5.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Bente Iversen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Svein Arild Søyland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Takstmann har ikke mottatt selgers egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Spadevegen 15, 4365 Nærbø**						
Kommunenr:	**1119**	Gårdsnr:	**20**	Bruksnr:	**521**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1986** - Iht brukstillatelse.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med grunnmur i betongelement.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Valmettak i tre tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Boligen har blitt utvidet med et vindfang.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	163	163	0	0	0
Frittstående bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**168**	**163**	**5**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**73**	**73** Romfordeling: Vindfang, gang, 2 boder, 2 soverom, bad og vaskerom	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**72**	**72** Romfordeling: Gang, stue, tv-stue, kjøkken og bad.	**0**	**0**	**0**
Loft	**18**	**18** Romfordeling: Gang og 2 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**163**	**163**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Skadet grunnmursplast.



Manglende topplist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Utvendig har boligen grunnmursplast, men denne mangler stedvis topplist. Grunnmursplasten har også løsnet eller er skadet flere steder rundt boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Topplist bør monteres på grunnmursplasten, og skadet eller løs grunnmursplast bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak plasten og øker risikoen for fuktskader i grunnmur og kjeller.

6.2 Grunnmur og fundament



Skade i elastisk fuge mellom betong element.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Boligen har grunnmur av betongelementer. Eier har fortløpende behandlet sår i betongelementer, for å hindre videre forringelse. De elastiske fugene mellom elementene har oppnådd en høy alder, over 40 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Enkelte steder har fugene begynt å bli harde. Det er også registrert en mindre skade i en av fugene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre eller skifte ut de elastiske fugene mellom betongelementene for å sikre tilstrekkelig tetting og beskyttelse mot fuktinntrengning.

Konsekvensen av å ikke utbedre fugene er økt risiko for vanninntrengning, frostskader og forringelse av grunnmuren, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

6.3 Rom under terreng



Hulltaking i nedre del av påforet vegg i soverom. Målingen viser 13.3%, dette er ingen unormal verdi. Det er oppdaget feil oppbygging av vegg. Det er brukt dampsperre i vegg under terreng.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det ene soverommet har blitt innredet etter byggeår.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Underetasjen er hovedsakelig fra byggeåret, med rom innredet for varig opphold. Disse har ventilasjon via ventiler i vegg og eventuelt lukkevindu. Det er skilt av et ekstra soverom i rom som er merket som kjellerstue. Dette er innredet etter byggeåret. Her er det tatt hull i nedre del av veggen. Det er målt en fuktverdi på 13,3 %, noe som ikke er uvanlig for denne typen konstruksjon.

Noe av denne verdien kan skyldes bruk av dampsperre i påforet vegg under terreng. Dette var en vanlig utførelsesmetode tidligere, men bransjen gikk bort fra denne løsningen på 2000-tallet. Årsaken er at betongvegger under terreng naturlig trekker til seg noe fuktighet. Når det benyttes dampsperre på innsiden, kan denne fukten bli fanget inne i veggen, noe som over tid kan medføre skader inne i konstruksjonen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i veggen, men i kjellervegger kan dette føre til at fukt fra grunnen ikke slipper ut, og dermed øker risikoen for skjulte skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig tilsyn med fuktforholdene i kjellervegger og påforede konstruksjoner, samt å opprettholde god ventilasjon og jevn temperatur i rom under terreng.

Konsekvensen av dagens løsning med dampsperre på innsiden er økt risiko for skjulte fuktskader, sopp og råte i veggkonstruksjonen over tid, noe som kan påvirke både bygningens tilstand og inneklimaet.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Værslitt håndrekke.



Råteskader i trinn.

Type	Platting, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Boligen har en platting med adkomst til en mindre terrasse på oppsiden av boligen. Plattingen er konstruert av impregnert trevirke, og det er gruset opp under bjelkene.

Langvarig eksponering for vær og vind har ført til uttørking og fuktpåvirkning av terrassebordene. Det er registrert råte i trinnene opp til terrassedelen. Håndrekkene på terrassedelen er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres vedlikehold og utskifting av råteskadede trinn samt behandling eller utskifting av værslitte håndrekker.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for videre råteskader, redusert levetid og svekket sikkerhet ved bruk av platting og terrasse.

6.5 Vinduer og dører



Punktert glass.

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedør med glass.

2 stk vellux takvindu.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

To-fløyet terrassedør og 2 stk stuevinduer er byttet i 2006
Satt inn et vindu i tv-stue i 2006
Byttet glass på vindu i tv-stue i 1993
Byttet glass i 2 vindu på kjøkken i 2024
Satt inn 2 stk velux takvinduer iløp av 2000 tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja



Vannmerker etter potteplanter



Dør tar i karm, treng noe justering



Punkterte glass.



Hovedytterdør er plassert direkte på betong.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det er registrert punkterte glass i fire vinduer. Disse vinduene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Vinduer ellers har noe aldersslitasje, noen pakninger er noe harde, som igjen kan føre til litt trekk rundt enkelte av vinduene.
Hovedytterdøren er plassert direkte på grunnmuren, noe som medfører et kapillært oppsug i trevirket. Over tid kan denne fukten føre til skader på treverket i døren.
Inne i stuen er det registrert noen vannmerker i treforingene til enkelte vinduer. Dette skyldes at det har stått potteplanter i vindusforingene.
Terrassedøren tar litt i karmen og trenger justering. De øverste hengslene på denne døren er betydelig mer rustet enn de andre.
Det er montert to takvinduer fra Velux fra 2000-tallet. Forventet levetid på slike vinduer er 20–30 år, og disse vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass i vinduene bør skiftes ut for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skade på vinduene. Eventuelt bør det vurderes å skifte hele vinduet sett fra et energiøkonomisk sysnspunkt.
Hovedytterdøren bør vurderes hevet eller beskyttet mot fukt fra grunnmuren for å unngå kapillært oppsug og påfølgende råteskader i treverket.
Vannmerker i vindusforingene bør utbedres, og det bør unngås å plassere potteplanter direkte på foringene for å redusere risiko for fuktskader.
Terrassedøren bør justeres, og rustne hengsler bør byttes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere korrosjon.
Takvinduer fra 2000-tallet bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de nærmer seg forventet levetid og kan få redusert funksjon eller lekkasjer over tid.



Museband holder på å falle ut flere plasser.



Manglende museband



Kledning avsluttet nedtil terreng.



Kledning har blitt skjøtt stu i stu, der terrassedør ble blendet. Et kledningsbord har også en sprekk, denne er overmalt og foreløpig tettet.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble i 2006 blendet en terrassedør i tv-stue.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen har liggende enkeltfalset kledning fra byggeår. Kledningen er undersøkt for råte ved tilfeldige stikkinger med kniv rundt på fasaden, kontrollert fra bakkenivå. Det er observert noen partier som er noe værslitte. På tilbygget vindfang er kledningen avsluttet ned mot terreng, og der kledningen er avsluttet ned mot bed, vil dette kunne øke fuktopptaket i kledningen og redusere levetiden. Dette gir også redusert effektivitet på luftingen av fasaden.

Det er registrert at det ikke er synlig luftespalte i toppen av kledningen eller i takutstikk. For optimal lufting må det være god luftsirkulasjon. Nærmere undersøkelser anbefales for å stadfeste om luftingen er tilstrekkelig.

Det er også registrert manglende musebånd på deler av boligen, samt at musebånd holder på å løsne flere steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å vurdere om luftingen bak kledningen er tilstrekkelig, og eventuelle mangler bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Kledning som er avsluttet for nær terreng eller bed bør justeres for å hindre økt fuktopptak og forlenge levetiden.

Manglende eller løse musebånd bør monteres eller festes på nytt for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget.



Slitt overflate.

6.7 Renner og nedløp



Nedløp er ikke tilstrekkelig festet. Det er en del malingssøl på nedløp.



Det er tegn til drypplekkasjer ved skjøter på takrenner.

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

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

Boligen har renner og nedløp av plast fra byggeåret. Renner og nedløp har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det vil være naturlig å vurdere utskifting av renner og nedløp ved en eventuell bytting av taktekking.

Enkelte nedløp er løse og ikke tilstrekkelig festet. Det er også registrert noe drypplekkasje fra rennene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renner og nedløp bør festes og eventuelt byttes ut for å sikre god avrenning fra taket.

Dersom tiltak ikke utføres, kan lekkasjer og vannskader på fasade og grunnmur oppstå, samt redusert levetid på bygningsdeler.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Boligen har en element pipe, som utvendig har blitt montert et pipebeslag, Det er ikke registrert noen avvik som er synlige fra bakkenivå.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Gamle vannmerker i sponplate, samt på plast i bunn av skrå.



Ikke mulig å inspisere hul rom over vindfang.

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

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

Boligen har en valmet takkonstruksjon. Loftet er innredet med rom for varig opphold. Det er etablert kott i knevegger, disse benyttes som lagringsplass.

Det er ikke registrert tegn til lekkasjer fra yttertak på de stedene som var tilgjengelige for inspeksjon. Det er registrert gamle vannmerker i området der villavent-avtrekksviften tidligere var plassert før den ble fjernet. Det er registrert noen punkter med misfarging på isolasjonen i yttertaket, noe som er typiske tegn på luftlekkasje i den innvendige dampsperren.

Det er ikke mulig å kontrollere luftingen i konstruksjonen, da denne er igjenkledd, og det er ingen synlig luftespalte i utvendig konstruksjon. Dette er også kommentert under punktet yttervegger. Det er ikke mulig å kontrollere hulrommet over vindfanget grunnet manglende adkomst.

Boligen har også et kryploft over carporten. Dette mangler gulv, så inspeksjonen er utført fra luke. Kryploftet brukes til lagring av diverse, og det er ikke oppdaget noen avvik som var synlige fra luken under befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjonsmuligheter på loft, slik at dampsperre, isolasjon og eventuelle skader kan vurderes. Område det er oppdaget gamle vannmerker på plast, bør holdes under oppsyn for å stadfeste at det ikke kommer inn vann. Nærmere undersøkelser anbefales av luftingen.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmuligheter er økt risiko for skjulte skader eller feil i konstruksjonen, som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

6.10 Taktekking



Det er noe spredt mose på taktekking.

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking over vindfang.

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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Det er ikke avdekket skader under befaringen, men det kan ikke utelukkes at det finnes skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Dette innebærer en viss risiko, og det anbefales at en fagperson foretar en grundigere undersøkelse under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein med undertak og lekter har passert 30 år, og det er usikkerhet knyttet til tettheten i tiden fremover. Det er også registrert noe spredt mose på taktekkingen. Dette fjernes enkelt med normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at en fagperson foretar en grundigere inspeksjon av taket under forsvarlige sikkerhetsforhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Alderen på takstein, underlagspapp og lekter medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, og det bør vurderes utskifting eller oppgradering som del av fremtidig vedlikeholdsplan. Manglende inspeksjon kan føre til at skader ikke oppdages i tide, noe som kan gi økte utbedringskostnader.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Boligen har støpt plate og trebjelkelag mellom etasjer.
Høyder er målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Høyder i boligen er målt på utvalgte steder i 2-3 rom i hver etasje: soverom på loft, stue, tv-stue og kjøkken i 1. etasje, samt gang og soverom i underetasjen. Det er registrert lokale avvik i høyde, som varierer mellom 2–9 mm på de målte stedene.

Det er registrert noe knirk i gulvet på kjøkkenet. Gulvet på hovedsoverommet i kjelleren oppleves noe mykt. Eier opplyser at dette skyldes at det er lagt teppe oppå eksisterende teppe. lokal knirk i gulv er ikke i seg selv et avvik, men noe som kan oppstå i eldre boliger. Hvis knirk oppleves sjenerende, bør det vurderes tiltak.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Manglende plate under sotluke

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-2

Boligen har en elementpipe fra byggeåret. Denne er pusset i underetasjen, har teglforblending i 1. etasje og er malt på loftet.
Det mangler ubrennbar plate under sotluken i underetasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ubrennbar plate under sotluken i underetasjen for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell utfall av glør eller sot. Manglende plate kan medføre økt fare for brann i omkringliggende konstruksjoner.

6.13 Kjøkken



Innredningen ble byttet i, noe farge forskjell på benkeplater, dette skyldes at den ene måtte byttes.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har normal bruksslitasje på innredning og benkeplate, slik som slitasje rundt håndtak og småhakk. Noen små hakk i kant til benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator med avkast ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

6.14 Lovlighet / HMS



Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vinduene er for smale. Vinduene tilfredsstiller kun minimumskrav på 60cm i åpen posisjon.



Takvinkelen er 33gr det vil være krav om snøfangere.



Manglende håndløper på vegg.

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

Loftet er innredet med gang og to soverom. Dette ble gjort i 1998 og oppfyller rommets funksjon.

Soverommet i 1. etasje er omgjort til TV-stue, og det er satt inn et vindu der det opprinnelig var balkongdør. Fasadeendringer er søknadspliktige, men det er ikke søkt om de utførte endringene.
Det er gjort mindre endringer i planløsningen i underetasjen, hvor det er etablert to boder og et ekstra soverom.
Det er også gjort mindre endringer i planløsningen i 1. etasje.
Det er tilbygget et vindfang i 1993 uten at det er sendt inn søknad om dette.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Brukstillatelse datert 18.12.86

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det ene soverommet i underetasjen oppfyller ikke krav til dagslysforhold. Dette gjelder også soverom på loft. Vinduene som er satt inn på soverom loft er ikke godkjente som rømning.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det mangler rekkverk på utvendig trapp og rekkverk til terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav/manglende rekkverk gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Ja



Manglende rekkverk og håndløper på utvendige trapper på terrasse.

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

Det er ikke montert snøfanger.

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

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

6.15 Trapp



Manglende håndløper på vegg i trapper.

Beskrivelse

Boligen har 2 lakkerte åpne trapper.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det mangler håndløper på vegg i trappeløp. Eier informere om at det er noe mer slitasje i trapp ned til underetasje under innlegg i inntrinn og at dette stammer fra når eier hadde hunder i hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og vurderingen er derfor begrenset til alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige og innvendige avløpsledninger.

Lufting til avløpsrør er ikke ført over yttertaket, og det er ikke registrert noen avslutning inne i kottet over badet i 1. etasje. Kottet over badet i 1. etasje var fullt av bokser og diverse gjenstander. Nærmere undersøkelser må gjennomføres for å stadfeste hvordan luftingen av avløpslinjen er utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan luftingen av avløpsrørene er utført, samt vurdere tilstanden på utvendige og innvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er anbefalt at lufting på avløpslinjen avsluttes over yttertak.

Manglende eller feil utført lufting kan føre til oppsamling av lukt og farlige gasser, samt redusert funksjon på avløpssystemet. Eldre rør med overskredet brukstid har økt risiko for lekkasjer og påfølgende fukt- og råteskader.

6.17 Vannledninger



Irring på synlige vannrør på vaskerom

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på alder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige og innvendige vannledninger.
Det er registrert noe irring på synlige kobberrør på vaskerommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av vannledningene, både innvendig og utvendig, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Videre bør irring på synlige kobberrør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer og vannskader.

Manglende inspeksjonsmulighet på utvendige rør medfører økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til uforutsette skader og kostnader.

6.18 Elektrisk



Løse ledninger og trekkerør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort endringer på det elektriske anlegget ved bygging av loftetasje.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæring på elektriske arbeider som er utført i boligen etter 1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Montert luft til luft varmepumpe 06.07.2024.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er avtalt service på varmepumpen i år.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008/2007

Størrelse

198/116

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Det er klistret på produkt informasjon fra to forskjellige beredertyper.

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er produktinformasjon fra to forskjellige varmtvannsberedere. Nærmere undersøkelser anbefales for å fastslå hvilken type det er.
Eier informere om at grader på varmtvann er stilt veldig høyt og vann blir veldig fort varmt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser for å stadfeste hvilken type berederen er.

6.21 Ventilasjon



Avtrekkslinje fra våtrom ligger løst i kott.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekksviften fra Villavent-anlegget er fjernet. Dette medfører at avtrekkskanalene fra boligens våtrom ender åpent i kottet på loftet.

Boligen har naturlig ventilasjon via lukkevindu med ventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør installeres ny avtrekksvifte eller annen egnet løsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon fra våtrommene.

Åpne avtrekkskanaler kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for mugg- og råteskader i boligen.

6.22 Våtrom: Vaskerom



Vaskerom med belegg på gulv og malte overflater. utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte overflater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Plastsluk fra byggeår, tettesjikt er et belegg.



Ikke tilstrekkelig tetting rundt rør som kommer opp via gulv, det er hol lyd under belegg mot vegg bak rør.



Ikke tilstrekkelig oppbrett.



Bare naturlig ventilering.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Lokalt fall rundt sluk, stedvis svakt fall ellers. Belegget er ikke avsluttet med tilstrekkelig oppbrett i døråpningen. Høydeforskjellen fra sluk til topp belegg ved terskel er ca. 19 mm. Det er ikke tilstrekkelig avslutning rundt rør som kommer opp gjennom gulvet, og det er hul lyd under belegget bak disse rørene. Det har oppstått sprekker i beleggskjøten midt på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør utbedres fallforhold slik at det sikres tilstrekkelig avrenning mot sluk, for å redusere risiko for vannskader.

Belegget må avsluttes med tilstrekkelig oppbrett i døråpningen, og det må etableres tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Sprekker i beleggskjøten bør utbedres for å unngå vanninntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.

Hul lyd under belegget kan indikere mangelfull liming eller underlag, og bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt for belegg og slukløsning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør påregnes oppgradering av belegg og slukløsning på sikt for å forhindre lekkasjer og følgeskader, da halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader i konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen. målingen viser 11.8%, dette er akseptert verdi.



Belegg har sluppet i skjøt på gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilasjon, da avtrekksviften fra Villavent er fjernet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet.
Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader i konstruksjonen og fuktnivået ble målt til 11.8%. Dette er en akseptert verdi, fare for skader i konstruksjonen oppstår ikke før ca 20%.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Våtrom: Bad underetasje



Bad med flislagt gulv og malt våtromstapet på vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Bad med flis lagt gulv og malt våtromstapet på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Har blitt lagt fliser på belegg, og vegger har blitt malt opp i 2013

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja



Skader i veggoverflate etter fjerning av hyller. skadet område er malt over med våtromsmaling informere eier om.



Plastsluk fra byggeår, tettesjikt er belegg fra byggeår. Belegg er delvis skjult av fliselim i sluk.



Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom, målingen er utført i våtsonen, målingen viser 10,4%. Dette er en godkjent løsning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det måles svakt og ujevnt fall mot dusjkabinettet. Det er ikke mulig å måle fallet nøyaktig rundt sluket grunnet plasseringen av dusjkabinettet. Oppbrettet ved døråpningen er punktert av skruer. Høydeforskjellen mellom sluk og oppbrett ved døråpningen er ca. 20 mm.

Det er skader i våtromstapetet etter at hyller ble fjernet. Veggene er malt opp med våtromsmaling.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales i påvente av en framtidig oppgradering.

Oppbrettet ved døråpningen bør utbedres for å hindre vannlekkasje ut av våtrommet, da punktering med skruer kan føre til fuktskader i tilstøtende rom.

Skader i våtromstapetet bør utbedres for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring. Mangelfull overflatebehandling kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sluk og tettesjikt er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Toalettet er festet med skruer i gulvet.



Oppbrett i døråpning er punktert av skruer.



Skruer til toalett har blitt skrudd igjennom gulv og tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk og tettesjikt bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Toalettets innfesting med skruer kan ha punktert tettesjiktet, noe som øker risikoen for vanninntrengning. Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre tettesjiktet rundt toalettet for å redusere faren for fuktskader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vask, toalett og dusjkabinett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg i nærheten av dusjsone ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader i konstruksjonen og fuktnivået ble målt til 10,4%. Dette er en godkjent verdi, fare for skader i konstruksjonen oppstår ikke før ca 20%.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Bad 1 etasje.



Bad med belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Innredning med servant, toalett og badekar.



Plastsluk fra byggeår, tetsjikt er belegg.



Sprekkedannelse ved oppbrett, terskel.



Kun naturlig ventilering, avtrekk i himling ligger løst på kott.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er lokalt fall rundt sluk, mens resten av gulvet har svakt og stedvis flatt fall. Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og belegg ved døråpning. På grunn av det svake og stedvis flate fallet, vil vann ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner på våtrommet kunne bli liggende uten å nå sluket.

Vinduet i rommet er plassert i våtsone. Det er slitasje i den lakkede overflaten, noe som gjør at treverket lettere kan trekke til seg fukt.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres tilfredsstillende fall på hele gulvet slik at vann effektivt ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader ved lekkasjer. Det bør fortsatt brukes badekar, eventuelt sette inn et dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering av rommet.

Vinduets overflate bør behandles og vedlikeholdes for å hindre fuktinntrengning i treverket, da slitasje i lakken øker risikoen for råte og skader i våtsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei



Hulltaking fra tilstøtende rom. Måling er utført i våtsonen, målingen viser 10.4%, dette er en godkjent verdi.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Belegg og sluk har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er registrert sprekker i belegget ved oppbrett mot dør.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Belegg og sluk bør vurderes for utskifting eller utbedring for å forhindre lekkasjer.
Sprekker i belegget ved oppbrett mot dør øker risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget.
Fortsatt bruk av badekar, eventuelt sette inn et dusjkabinet i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med servant, toalett og badekar.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Våtrommet har naturlig ventilering via lukkevindu med ventil.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Avtrekk på rommet var tilkoblet en villavent avtrekksvifte. (Dette er kommentert under punktet ventilasjon)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet.
Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader i konstruksjonen og fuktnivået ble målt til 10,4%. Dette er en godkjent verdi, fare for skader i konstruksjonen oppstår ikke før ca 20%.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Innvendige dører og overflater.



Skraper og hakk i gulv.



Flere dører tar i karm.



Løst belegg under kjøleskap.

Beskrivelse

Gulv av heltre gulvbord, belegg og teppe.
Vegger med tapet, panel
Himlinger av panel og hvite takplater.
Heltre innvendige dører.

Oppsummering TG-2

Enkelte dører tar i karm.
Noen skraper og hakk i gulvoverflater av heltre.
Tapet har sluppet litt i en skjøt under vindu i 1 etasje. Mangler noe tapet etter et utenpåliggende el-punkt eller lignende er fjernet på vegg i tv-stue
Liten del av belegg ligger løst under kjøleskap. Dette skyldes at det stod et skap der når overflate ble skiftet.
Det er skrevet en del på dør til kjøkken, registrert høyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere dører som tar i karm for å sikre normal funksjon og unngå unødvendig slitasje.
Skraper og hakk i gulvoverflater bør utbedres etter behov for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere skade.
Tapet som har sluppet eller mangler bør repareres for å hindre videre oppflising og sikre et pent utseende.
Løst belegg under kjøleskap bør festes for å unngå at belegget skades ytterligere eller skaper snublefare.
Skrift på kjøkkendør kan fjernes eller overmales dersom det er ønskelig for å forbedre det visuelle inntrykket.



Skade i tapet.

6.26 Frittstående bod.



Frittstående bod.

Beskrivelse

Frittstående bod med ringmur og tregulv.
yttervegger i lett bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak, tekket med pappshingle
Malt boddør.

Bygget er ikke tilstands vurdert bare enkelt beskrevet og oppmålt.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse **Spadevegen 15, 4365 NÆRBØ**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302781**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9208100**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **521**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **194,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 005 kWh**



Spadevegen 15, 4365 NÆRBØ

Detaljering

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

Spadevegen 15, 4365 NÆRBØ

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260123
Addresse	Spadevegen 15		
Postnr.	4365	Sted	NÆRBØ
Selgers navn	Bente Iversen		
Selgers navn	Svein Arild Søyland		

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?

1986

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

01.12.1986

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO Favør, Fremtind

Polise/avtalenr.:

27592002

Våtrom

Initialer selger:
B I
S A

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:

Vi pusset og primet våtromsbelegget på gulv, bad nede. Gulvet ble så fliselagt. Eksisterende våtromstapet ble malt med hvit våtromsmaling. IFØ dusjkabinett ble montert og satt opp av N.R.E. i september 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger Henry Birkeland utførte rørleggerarbeidet og monterte og satte inn et dusjkabinett som senere ble byttet ut i 2018.Kamerat som er fliselegger la fliser på gulvet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vi rubbet eksisterende gulvbelegg, la på flytemasse og deretter fliser.

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:

Hadde for flere år siden tettet avløpet kjøkken med rester av te. For å forsikre oss om at at skulle være ok fikk vi JTS, et renovasjonsfirma til å spyle alle rør.

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

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

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:

Installert nye vindu og alt som medfølger i henhold til byggtekniske krav. Utført av fagfolk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Jostein Nord-Varhaug

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?

Svoger som er utdannet snekker isolerte og satte opp vegg som delte av rommet kalt "peisestue". Det ble da oppholdsrom og en matbod/lager. Gulvet ble teppelagt og det siden blitt lagt oppå et nytt lag teppe.

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

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

Faglært åpnet og satte inn trapp i eksisterende kravel. Installasjon av trapp, opparbeiding av rom, vindu, dører, stenderverk, pipe, isolasjon, dampsperre, listverk, gulv, vegger, tak, lufting utført i henhold til daværende byggtekniske krav.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Ufaglært var håntlangere.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jostein Nord-Varhaug

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Standariserte oppgraderinger av el-anlegg som har meldt seg i årenes løp. Har ikke fullstendig oversikt, men alt utført av fagfolk og godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

NRE, Alf Gaute

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:

Fjernet gammel villavent og installert nytt avsug kjøkken. Installert varmepumpe i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Skaugens Varmepumpe installerte varmepumpe

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Utvendig bod ikke tilknytning til hus. Står frittstående på tomt.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

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

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

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

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

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

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.

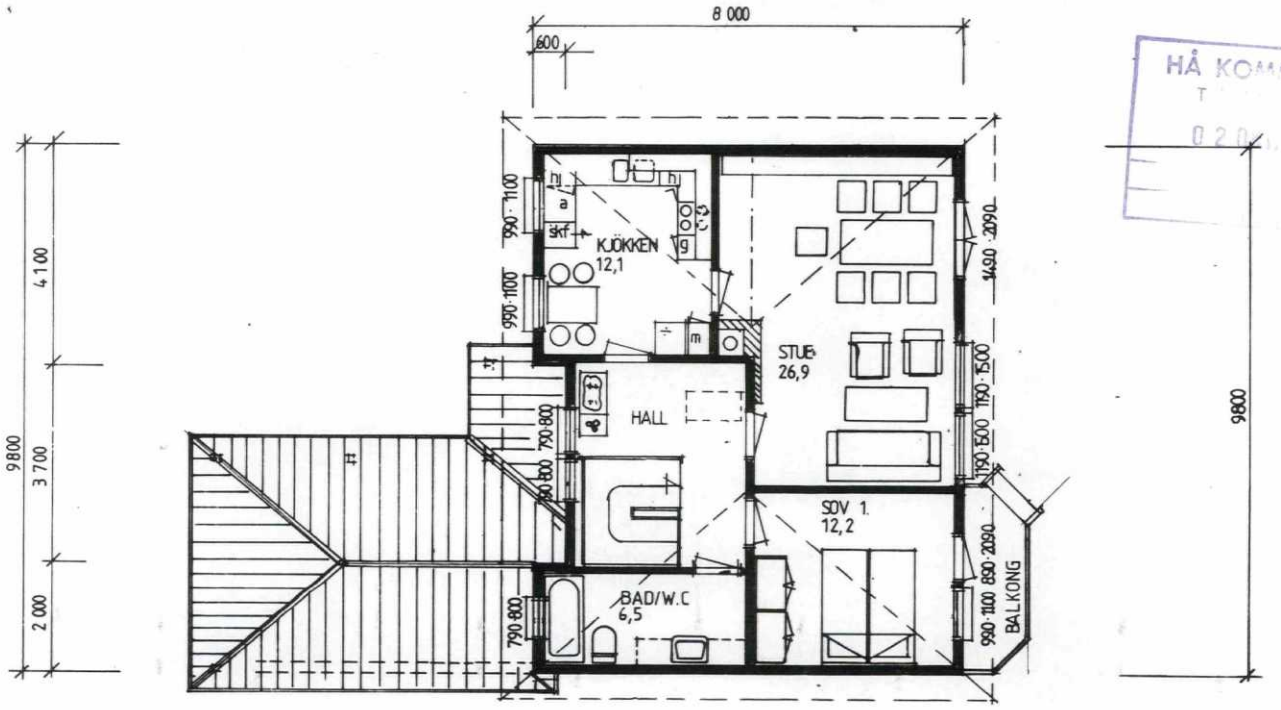
Dato 18.05.2026

Signert av *Bente Iversen*

Signert av *Svein Arild Søyland*

Initialer selger:
B I
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

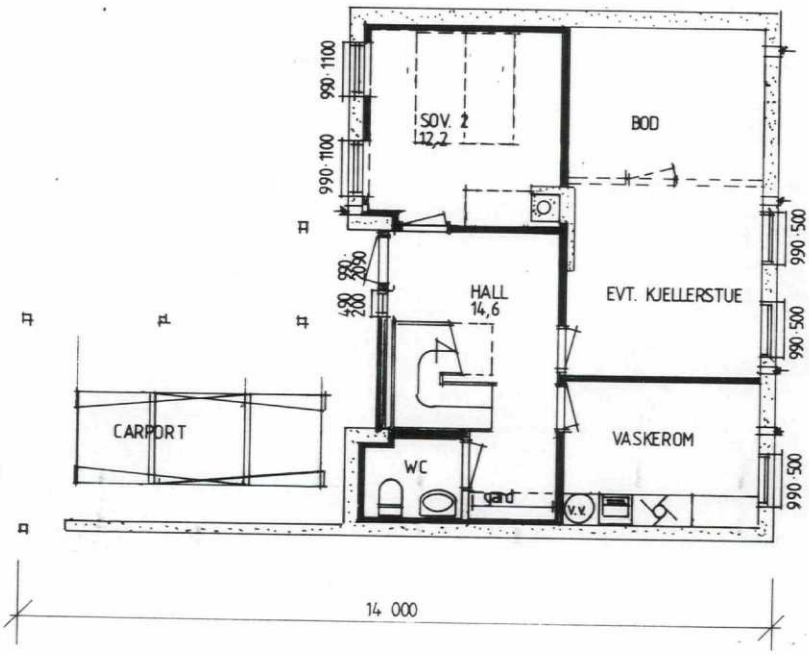


HÅ KOMMUNE
T
02 OKT. 1985

PLAN 1. ETASJE

rev. 850725 o.ø.

SMÅBOLIG NÆRBØ TYPE 2 B

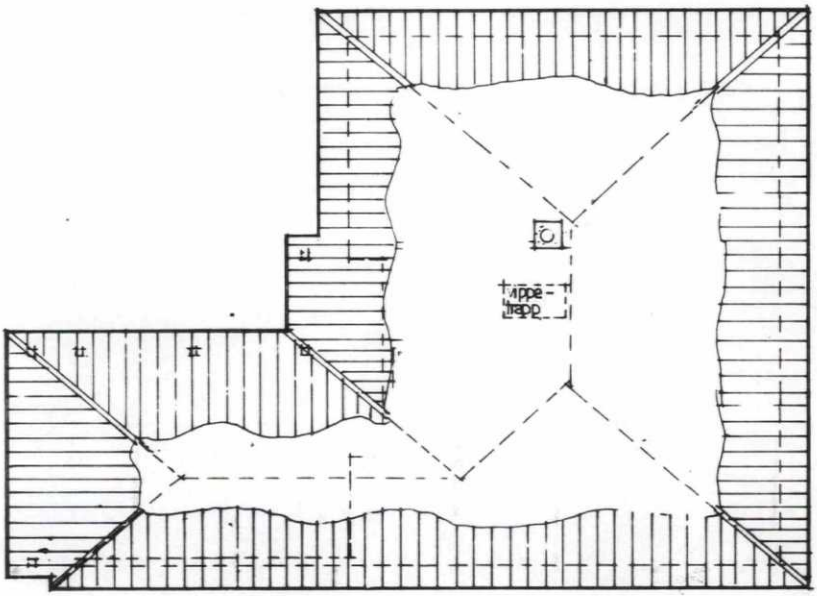


02 OKT. 1985

PLAN UNDERETASJE

rev. 850507 o.ø

SMÅBOLIG NÆRBØ TYPE 2 B



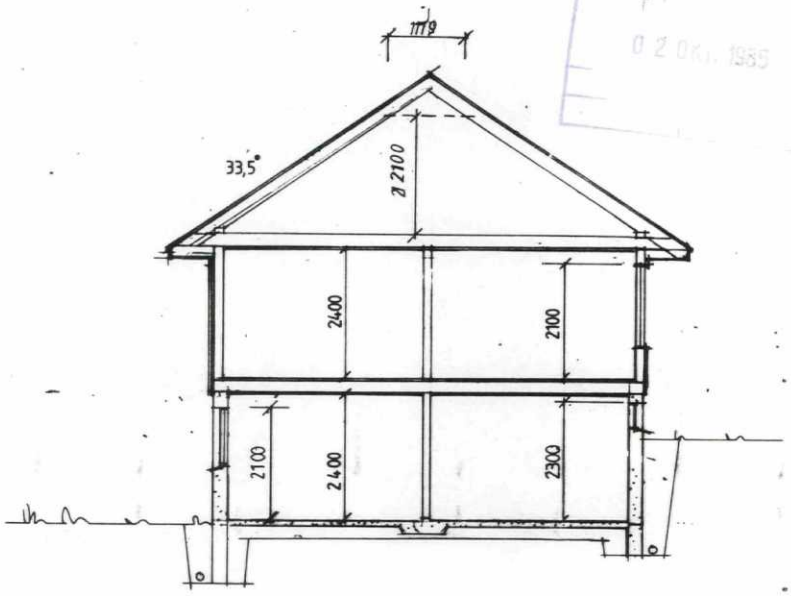
HÅ KOMM
T
0 2 0 1985
A

LOFT

rev. 850725 o.ö
rev. 850415 o.ø.

SMÅBOLIG NÆRBØ TYPE 2 B

HÅ KOMMUNE
T
02 OKT. 1985



TVERRSNITT

rev. 850725 o.ø
rev. 850415 o.ø.

SMÅBOLIG NÆRBØ TYPE 2 B



02 JUNI 1985
A

FASADE MOT SYD / VEST

rev. 850725 oø
rev. 850415 oø.

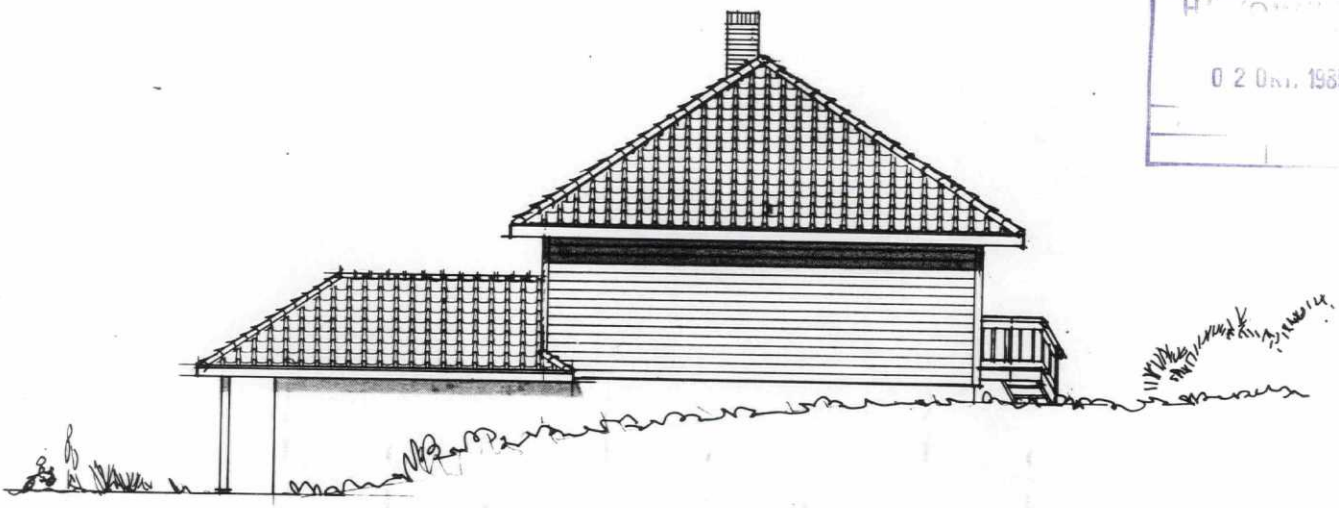
SMÅBOLIG NERBÖ TYPE 2 B



FASADE MOT NORD/ÖST

rev. 850725 o.ø
rev. vindu 850507 o.ø.

SMÅBOLIG NÆRBØ TYPE 2 B



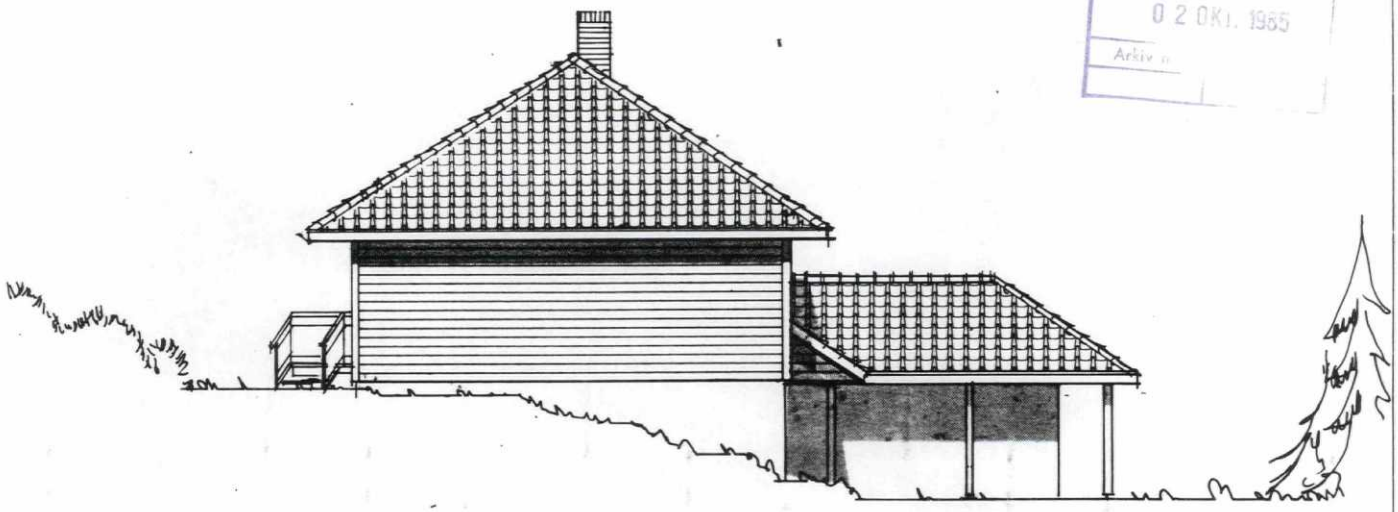
0 2 OKT. 1985

FASADE MOT NORD/ÖST

rev. 850415 o.ø.

SMÅBOLIG NÆRBÖ TYPE 2 B

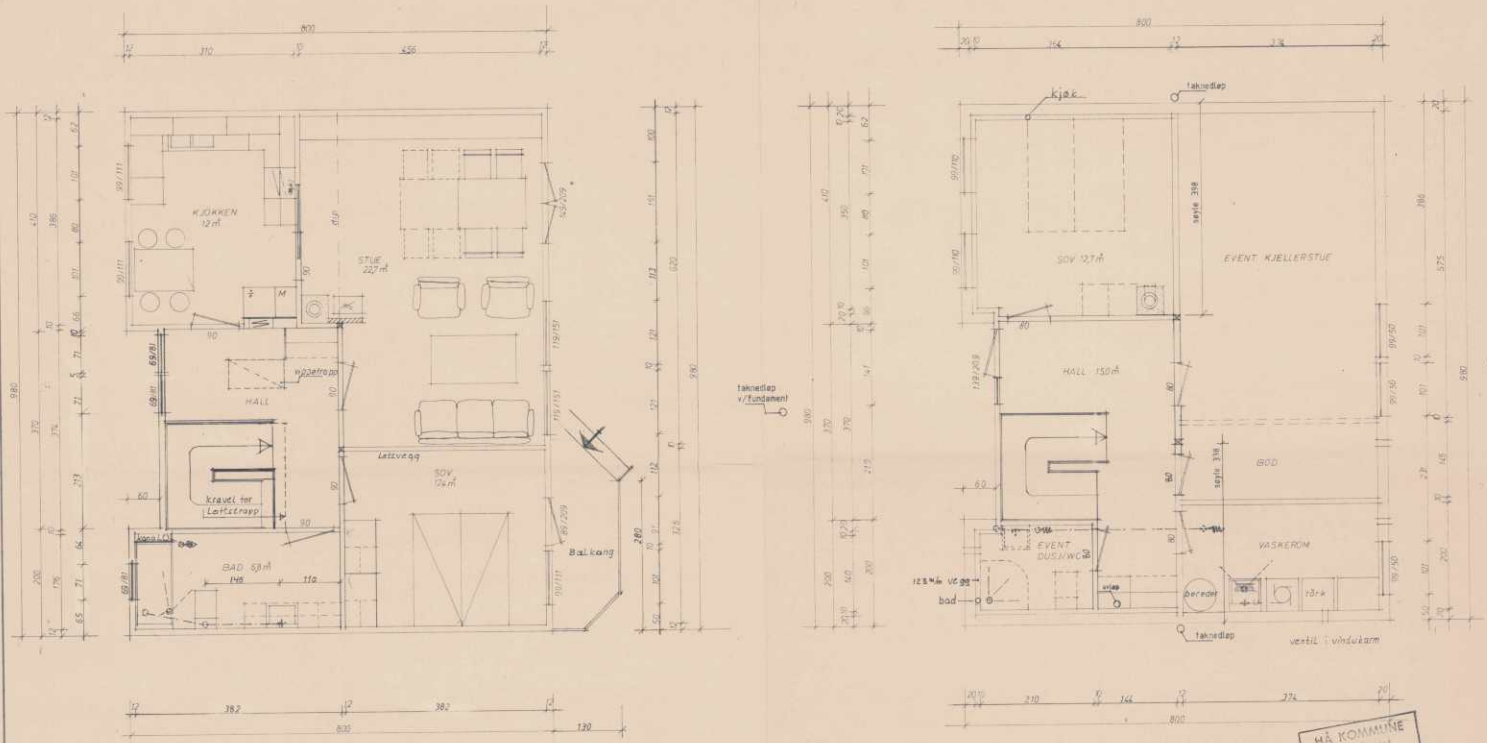
HÅ KOM
Tel
0 2 OKT. 1985
Arkiv nr



FASADE MOT SYD/ÖST

rev. 850725 O.Ø.
rev. 850415 O.Ø.

SMÅBOLIG NÆRBØ TYPE 2 B



HÅ KOMMUNE
PLAN KJELLER
21 NOV. 1986

BRUTTO AREAL 76 m²
NETTO ~~ 72 m²

SMÅBOLIG NÆRBO TYPE 2
BENTE IVERSEN
TOMT 2

Målestokk 1:50

nærbø trelast a/s

B 215

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

HÅ BYGNINGSRÅD

4360 VARHAUG

Dato: 18.12.86
Nr: 73

BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR Bente Iversen

PÅ EIENDOMMEN GNR. 20 BNR. 521 I HÅ

Bygningsnr. 920 8100

Byggemelding innlevert: 30.9.85
Godkjent av bygningsrådet, 10.10.85 sak nr. 521

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

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

1. Plate foran ildsted er for liten. Plate må skiftes eller ildsted flyttes nærmere pipe.
2. Tetningslist må påsettes på loftsluke.
3. Lekkasje i nedløpsrør fra takrenne må utbedres (Koblinger er snudd feil vei.)
4. Brannvarsler må monteres.

Etter fullmakt

Asbjørn Netland

Sendes til: Bente Iversen, Spadevegen 15, 4350 Nærbø + vedlegg
Sverre Espedal, Nærbø Trelast A/S, 4350 Nærbø
Rogalandsbanken A/S, 4350 Nærbø
Ligningskontoret
Feieren

FERDIGMELDING/–
BESIKTIGELSE

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

HÅ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
27. 11. 86
ARKIV

Til teknisk etat i (Kommunens navn) Hå

Byggeplass (Adresse)	Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Ukhu		20	521	
Eier/Fester av tomt	**Adresse**			**Telefon**
Bente Iversen	Varhaug			

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato 5/11-85, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Sted Varhaug Dato 26/11-86

Autorisert rørlegger REIME RØR A/S
4350 NÆRBØ TLF. (04) 433980

Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato 9. 12. 86

De utførte installasjoner

☒ Godkjennes på følgende betingelser m.v. : ☐ Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

1. Luftehr for klosett må føres over tak eller påsettes vakuumventil.
2. Nedløpsrør fra takrenne ved carport må tilkobles avløpsnettet.

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted Varhaug Dato 16.12 86

HÅ KOMMUNE
Teknisk etat

Signatur

K-blankett 54.15 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

E B A/S - OTTA

Hå kommune

Vedtatt dato: 14.06.1977
Dato for siste endring: 18.09.2025

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Urheifeltet øst, PlanID 992

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

2. Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Maks høyde for bebyggelse er
   - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
   - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
   - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.

b) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.

c) En garasje/carport per bolig skal ikke være større enn BYA 50 m^2. Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maksimal tillatt høyde på gesims er 3 meter.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer frisikt fra utkjørsler.

e) Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320_flaum i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, òg nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF16)

a) Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. Som enebolig forstås her også bygning med en familieleilighet og tilleggsleilighet på inntil 70 m2 .

b) Tomtene skal ha parkering for 2 biler. Hvor det er tilleggsleilighet skal det på tomta være parkering for 3 biler.

c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 % bebygd areal (BYA), inkl. garasje, bod og parkering.
d) Ved seksjonering/fradeling/etablering eller oppføring av ny boenhet kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:
    - Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
    - Samlet BRA utgjør mindre enn 600 m².
    - Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
    - Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.
    - Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebære at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal tilfredsstille gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme omsyn til eksisterende tilgrensende eiendommer.
    - Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

a) Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
b) Utnyttelsesgrad skal være innenfor 60-100% BRA med 6 til 8 boenheter.
c) Uteoppholdsareal skal ha minst 50 % soldekning kl. 15:00 ved vårjevndøgn. I område BK1 skal bebyggelsen tilpasses slik at bebyggelsen bak også får minst 50 % soldekning på samme tidspunkt.
d) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsboliger. Det tillates eneboliger eller tomannsboliger innenfor området, forutsatt at alle kravene innenfor § 1.1.2, er innfridd.
e) Det skal utføres en fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, òg nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Vurderingen skal legges ved byggesøknad.
f) Minst 60m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus, tomannsbolig, kjedehus og enebolig. For firemannsbolig er kravet minst 8 m^2 per boenhet. Minste dybde på hagearealet til rekkehus, tomannsbolig, kjedehus og enebolig er 8 meter.
g) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
h) Minimum 3 sykkelparkeringer per boenhet.

2.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.2.1 Friområde (FRI)

a) Kommunen kan i friområdene tillate oppføring av trafokiosk og andre mindre byggverk tilknyttet kommunaltekniske anlegg. I tillegg kan kommunen tillate oppført bygninger som er nødvendige for områdets bruk som friområde.
b) Det tillates gangveger med bredde på opptil 3 meter i o_FRI.
c) I friområdet tillates lekeapparater og lignende.
d) o_FRI5 skal være et grøntområde som kan inneholde lekeapparater, kommunaltekniske anlegg og/eller fordrøyning/flomtiltak.

3. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Sikringssone frisikt (§ 11-8 a) (sone H140)

I frisiktsone mellom veger og frisiktlinjer må det ikke settes beplantning som kan bli høyere enn 0,5 m over de kryssende vegers planum.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1)

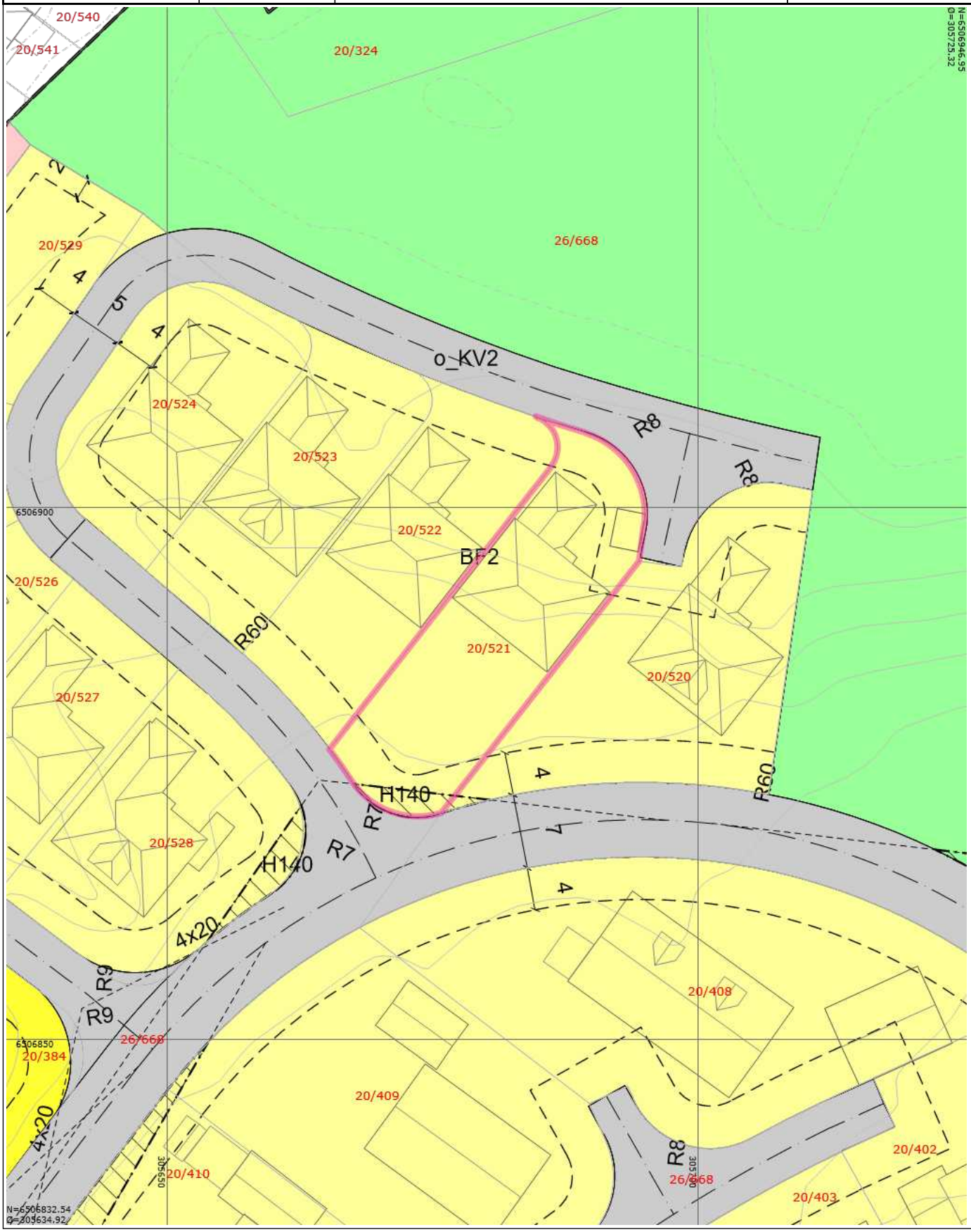
a) Før det kan gis ferdigattest for boligene i BK1, må o_FRI5 være opparbeidet.

Hå kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 521	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Spadevegen 15 4365 NÆRBØ			
Annen info:	Reguleringsplan for Urheifeltet øst			

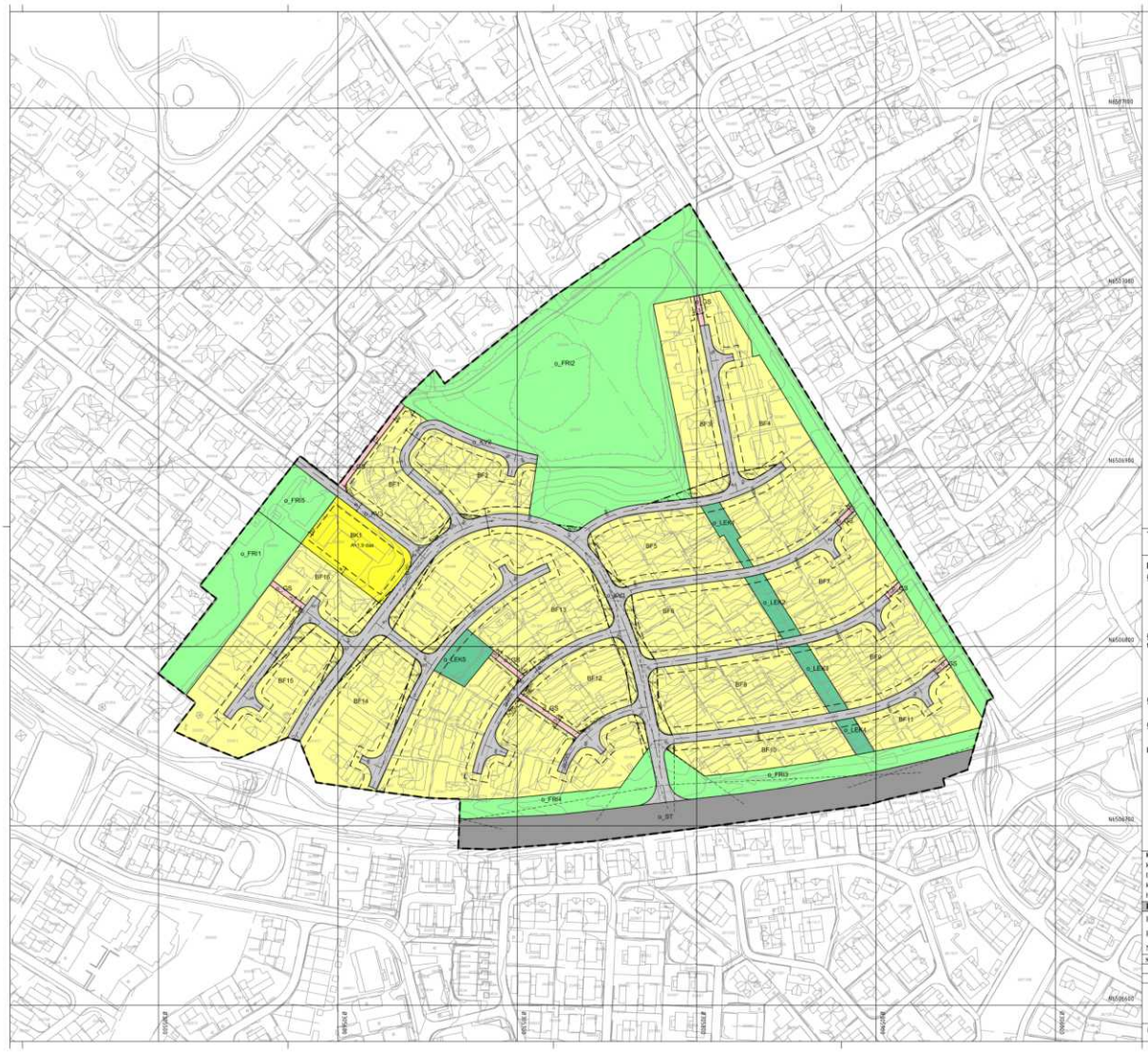
Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområde

- Aktuell eiendom



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- LEK — Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- ST — Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- KV — Kjøreveg
- GS — Gang-/sykkelveg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- FRI — Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for sikringssone
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	ISY WinMap	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	19.11.2024	Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	ETRS89 UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

Reguleringsendring av:

Hå kommune

Reguleringsplan for Urheifeltet øst

Nasjonal arealplanID: 1119 992

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	USAM vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
18.03.25 - 08.04.25	18.09.25	14.03.2025	18.09.25

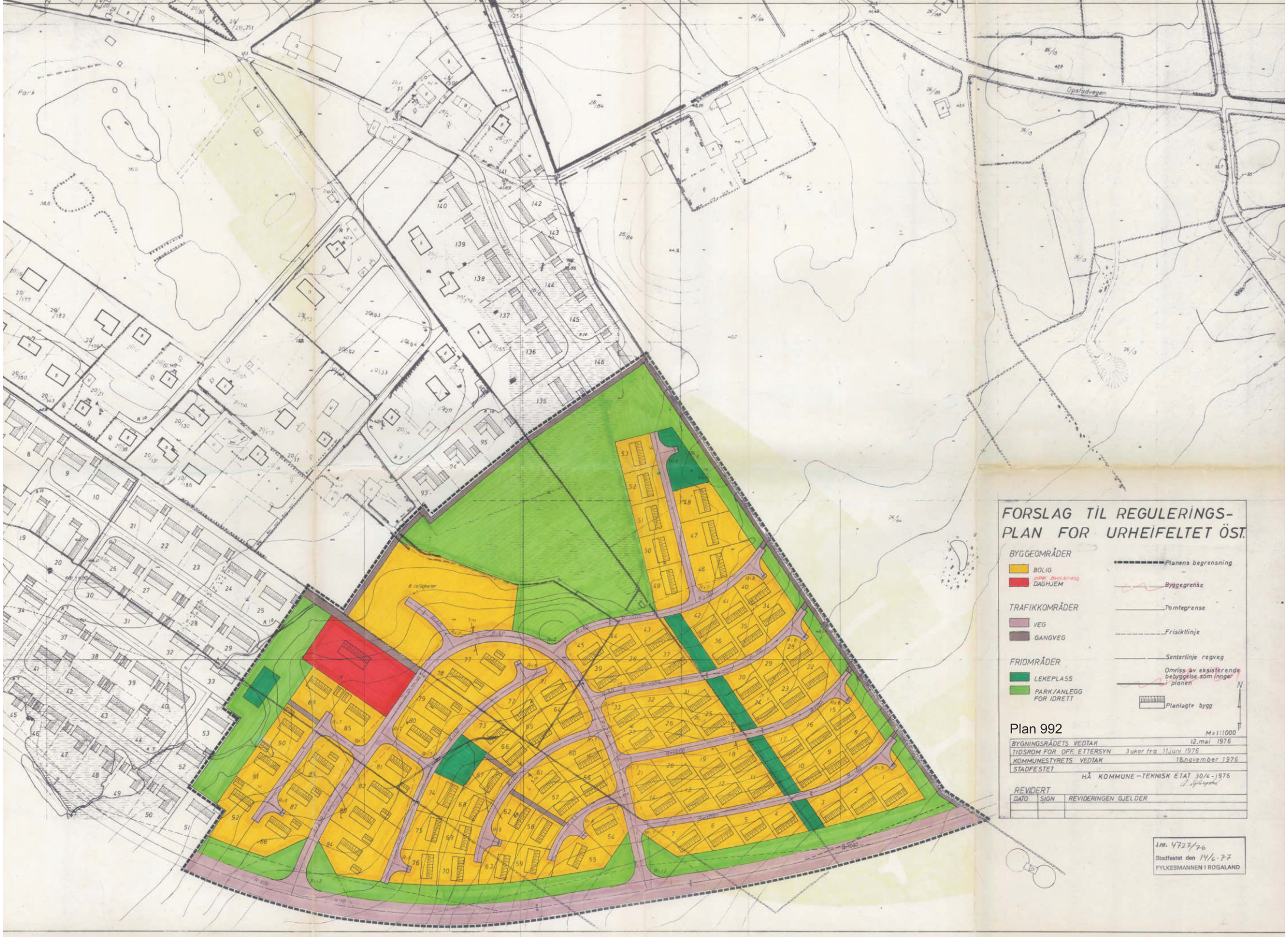
Utarbeidet av: Hå kommune

Sakstr 21/1456

Rev. date

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fellesbestemmelsene

Plansjef


Opstadvegen
8 leiligheter
FORSLAG TIL REGULERINGS-
PLAN FOR URHEIFELTET ØST.
BYGGEOMRÅDER
BOLIG
DAGHJEM
TRAFIKKOMRÅDER
VEG
GANGVEG
FRIOMRÅDER
LEKEPLASS
PARK/ANLEGG FOR IDRETT
Planens begrensning
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje regveg
Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Planlagte bygg
N
Plan 992
M = 1:1000
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 12. mai 1976
TIDSROM FOR OFF. ETTERSYN 3 uker fra 11. juni 1976
KOMMUNESTYRETS VEDTAK 18. november 1976
STADFESTET
HÅ KOMMUNE – TEKNISK ETAT 30/4 - 1976
REVIDERT
DATO SIGN REVIDERINGEN GJELDER
J.nr. 4727/76
Stadfestet den 14/6-77
FYLKESMANNEN I ROGALAND

Hå kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 521	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Spadevegen 15 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Bygning

Høydekurve

Forsenkningskurve

KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig

Samleveg - På bakken - Nåværende

Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende

Grense for arealformål

Flomfare

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse

Friområde

KpOmråde

Aktuell eiendom

Hå kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 521	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Spadevegen 15 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

- Aktuell eiendom

Spadevegen 15

Nabolaget Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 369 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Bø skule (1-10 kl.) 461 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 13.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hå Kommune Jadarvegen 5	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon Linje L5	14 min 1.2 km
Nærbø stasjon Linje 57	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	41 min

BARNEHAGER

Motlandsmarka barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 0.6 km
Rosktoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 å... 46 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	17 min
Coop Mega Nærbø	17 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Nærbø	14 min
Nærbø Apotek	17 min
Nærbø Vinmonopol	14 min

SPORT

Nærbø balløkke	0 min
Ballbinge v/Nærbø kirke	9 min
Jæren Sportssenter	16 min
Gymmen	15 min

«God utsikt utover havet!»

— Sitat fra en lokalkjent

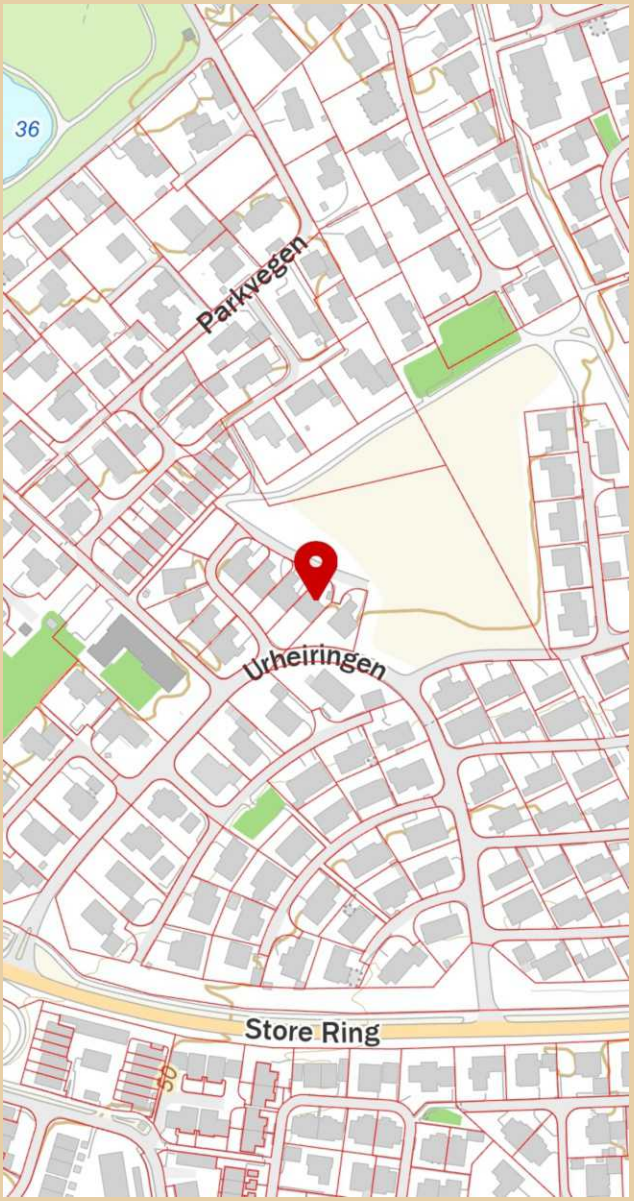
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2025

Spadevegen 15

Nabolaget Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 369 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Bø skule (1-10 kl.) 461 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 13.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hå Kommune Jadarvegen 5	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon Linje L5	14 min 1.2 km
Nærbø stasjon Linje 57	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	41 min

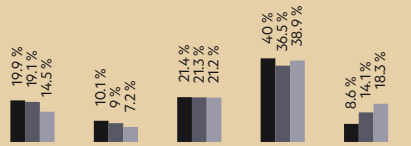
BARNEHAGER

Motlandsmarka barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 0.6 km
Rosktoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år... 46 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	17 min
Coop Mega Nærbø	17 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Nærbø balløkke	0 min
Ballbinge v/Nærbø kirke	9 min
Jæren Sportssenter	16 min
Gymmen	15 min

«God utsikt utover havet!»

— Sitat fra en lokalkjent

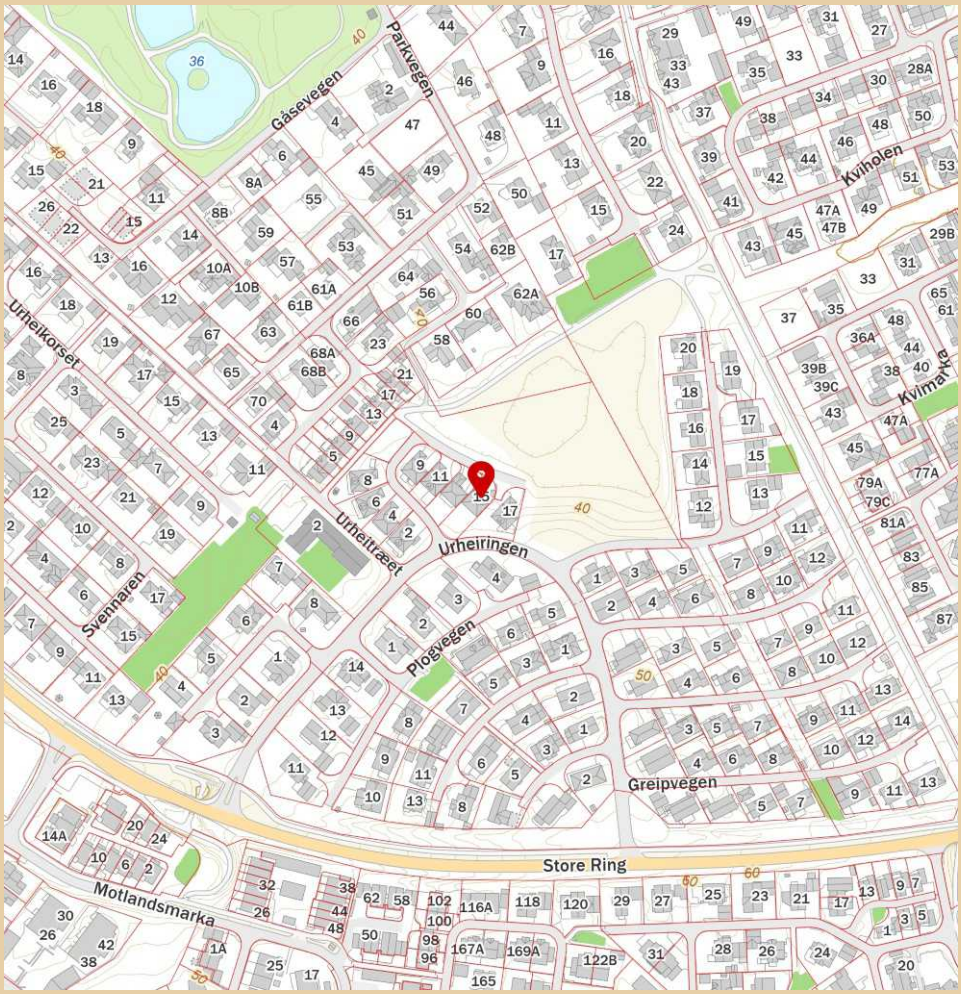
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Spadevegen 15

Nabolaget Rosk/Urhaug/Edlandsfeltet - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 369 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Bø skule (1-10 kl.) 461 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 13.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hå Kommune Jadarvegen 5	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon Linje L5	14 min 1.2 km
Nærbø stasjon Linje 57	15 min 1.3 km
Stavanger Sola	41 min

BARNEHAGER

Motlandsmarka barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 0.6 km
Rosktoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 å... 46 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	17 min
Coop Mega Nærbø	17 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Nærbø	14 min
Nærbø Apotek	17 min
Nærbø Vinmonopol	14 min

SPORT

Nærbø balløkke	0 min
Ballbinge v/Nærbø kirke	9 min
Jæren Sportssenter	16 min
Gymmen	15 min

«God utsikt utover havet!»

— Sitat fra en lokalkjent

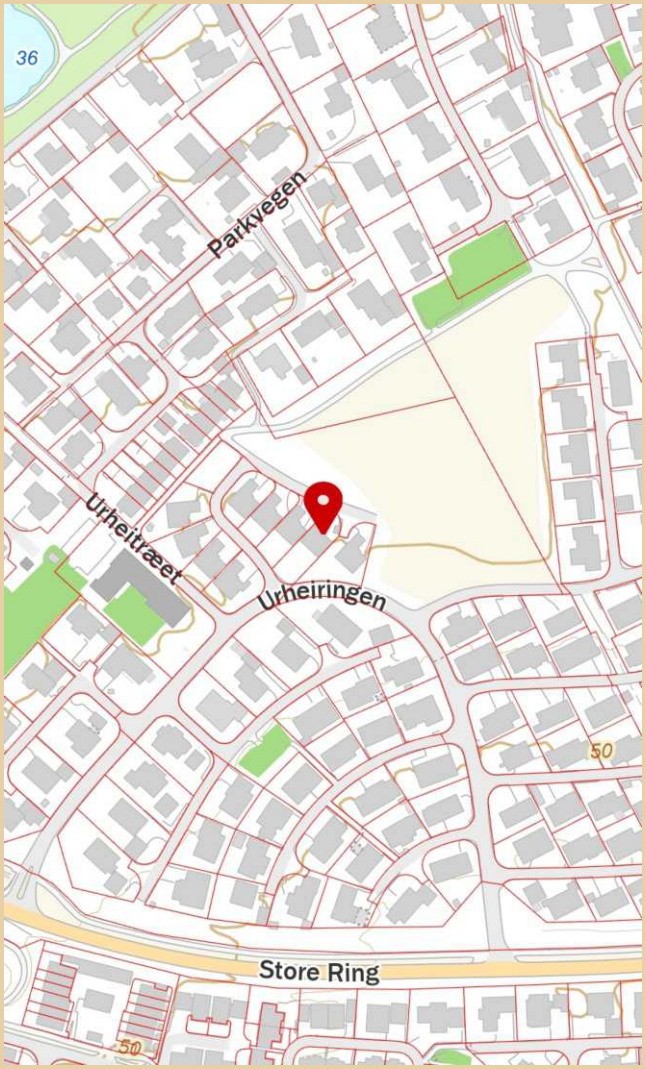
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2025

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:
Spadevegen 15, 4365 Nærbø
Gnr. 20, Bnr. 521, Hå kommune.

Oppdragsnummer:
310260123

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Aleksander Grødem

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

E-post: aleksander.grodem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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