



Velkommen til

Markavegen 3
4365 Nærbø

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Markavegen 3
4365 Nærbø

Attraktivt beliggende og innholdsrik enebolig med 4 sov | Oppgradert kjøkken og bad | Carport | Skjermet hage.

Velkommen til Markavegen 3.

Dette er en innholdsrik enebolig med en gjennomtenkt planløsning over to plan. Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Nærbø, med kort vei til Motland skule, barnehager og idrettsanlegg. Den store, skjermede hagen er pent opparbeidet med flere terrasser og uteplasser.

- Fire godkjente soverom,
- Stor stue med både peis og vedovn, store vindusflater.
- Pent og praktisk kjøkken fra 2014 med slette fronter og integrerte hvitevarer.
- Oppusset bad i hovedetasjen fra 2021.
- I tillegg har boligen godt med lagringsplass i flere boder, kjøle, separat vaskerom og en carport med en isolert bod.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 490 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	163 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	6 653 340
<u>BRA/BRA-I</u>		223/206 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 858 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1978
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Monica Mørk Aase
Eiendomsmegler MNEF

941 33 858
monica.aase@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	6 490 000
Omkostninger*	kr	163 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 653 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 162 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 163 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 13 148 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 26, bnr. 317 i Hå kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 206 m2

BRA total: 206 m2

Kjeller

BRA-i: 93 m2.

1. etasje

BRA-i: 113 m2.

TBA: 117 m2.

Hagebod:

BRA-e: 11 m2

BRA total: 11 m2

1. etasje

BRA-e: 11 m2.

Carport m/bod:

BRA-e: 6 m2

BRA total: 6 m2

1. etasje

BRA-e: 6 m².

Ikke målbare arealer

Hagebod har 4 m² ikke måleverdig areal (ALH) og 15 m² gulvareal (GUA) i 1. etasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Carporter er åpne arealer som ikke har måleverdig bruksareal som rom/etasje. I carport er det også en bod. Denne er måleverdig.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i carport og eget gårdsrom.

Tomt

Tomteareal er 858 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er ryddig og pent opparbeidet med plen, beplantning, terrasser og bruddskifer. Her er det mange gode solplasser, en sitter skjermet fra innsyn og i le for vinden. Store flotte prydrær og pent beplantet. De store vinduene i stuen gjør at en har gleden av uteområdet, også mens en sitter inne i godstolen.

Byggeår

Ca. 1978

Innhold

Enebolig:

1. etasje BRA-i: Entré, vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, to soverom og bad.
Kjeller BRA-i: Kjellerinngang, hall, gang, kjølerom, to boder, to soverom, bad og vaskerom.

Carport m/bod:

1. etasje BRA-e: Bod på 6 m².

Hagebod:

1. etasje BRA-e: To boder.

Boligen har terrasse- og balkongareal på 117 m² med utgang fra 1. etasje, samt terrasseplattinger og platting med bruddskifer på terreng.

Frittstående hagebod er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Standard

En romslig enebolig fra 1978 over to plan, med en vinkelstue i 1. etasje som strekker seg langs to fasader og gir plass til både sofagruppe og spisestue. Kjøkkenet ble oppgradert i 2014 med integrerte hvitevarer, og badet i 1. etasje ble grundig oppgradert i 2021 med nye fliser, gulvvarme, membran og nytt sanitærutstyr. Kjelleren har to soverom som er godkjent bruksendret, eget bad og vaskerom, samt en hall med direkte utgang til hagen. Utenfor er det terrasseplattinger av trekonstruksjoner på flere sider av huset, en platting med bruddskifer og en velstelt hage med plass til å bre seg ut.

Vindfang:

Inn fra carporten møter du et vindfang med god plass til yttertøy. Herfra åpner det seg inn til entréen via glassdører med hvite karmmer, og lyset fra begge rom spiller mot hverandre.

Vindfanget har teppegulv og trepaneltak.

Entré:

Gjennom glassdørene fra vindfanget trer du inn i entréen, som er boligens naturlige knutepunkt mellom vindfang, stue, kjøkken og gang. Rommet har profilert listverk i taket og parkett på gulvet. Sikringsskapet er plassert her. Herfra leder gangen videre til soverommene og badet, mens en dør til venstre åpner inn mot kjøkkenet og stuen.

Stue:

Vinkelstuen strekker seg langs to vegger og gir plass til flere sittegrupper. Trepanelet i taket løper gjennom hele rommet og gir det en varm karakter. Mot hagen er det store vindusflater som slipper inn dagslys, og et nytt vindu ble montert i 2025. Peisen og vedovnen er bygget inn i en natursteinspipe som dominerer den ene veggen, med en vedovn som gir varme og stemning. Luft-til-luft-varmepumpen i trappeoppgangen betjener etasjen. Fra stuen er det utgang til terrasseplattingene mot hagen.

Spisestue:

Spisestuen ligger i delvis åpen løsning med stuen og har plass til et stort spisebord med mange gjester. Taket har trepanel som i resten av stuearealet. Vegger med tapet og parkett på gulvet.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2014 har slette fronter med integrert grep og benkeplate av laminat med planlimt vask. Integrerte hvitevarer: kjøleskap, mikroovn, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Avtrekk

fra ventilator. Det er installert gulvvarme. Under vasken er det montert en sensor trådløst tilknyttet motorventil og automatisk lekkasjestopper ved boligens vanninntak. Kjøkkenet er i delvis åpen løsning med stuen.

Soverom (1. etasje):

De to soverommene i 1. etasje ligger på hver sin side av gangen. Det ene har balkongdør med utgang til en liten platting, men glasset i balkongdøren er punktert. Begge rommene har parkett på gulvet og tapet på veggene, og det er plass til dobbeltseng i begge.

Bad (1. etasje):

Badet ble oppgradert i 2021 med flytende påstøp, gulvvarme, membran, nye fliser og baderomspanel. Innredningen har servant nedfelt i servantskap, veggskap og speil. Toalettet er et vegghengt Geberit Sela dusjtoalett med Monolith+-modul og luktaugsug. Dusjhjørnet har glassvegg og slukrenne i rustfritt stål. Mekanisk avtrekk og fuktstyrt elektrisk vifte.

Terrasse (1. etasje):

Terrasseplattningene av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord og rekkverk av tre løper langs baksiden av huset og gir god plass til utemøbler. Det er også en platting med bruddskifer på terreng. Hagen rundt er velstelt med plen, busker og trær.

Kjeller:

Kjelleren nås via tretrappen med teppe i trinnene fra 1. etasje, eller via egen kjellerinngang utenfra. Hallen i kjelleren har gulvvarme og flislagt gulv, og gir adgang til rommene i kjelleren. Her er det to soverom som er godkjent bruksendret, bad, vaskerom, kjølerom og boder.

Soverom (kjeller):

De to soverommene i kjelleren er godkjent bruksendret. Det ene rommet har trepanel på vegger og i tak, teppegulv og garderobeskap. Det andre har teppegulv og lysgrav med vinduer mot terreng. Merk at deler av det store soverommet i kjelleren har avvik fra dagens krav til romhøyde.

Bad (kjeller):

Kjellerbadet har flislagt gulv med gulvvarme, og vegger og tak med malt glassfiberstrie og delvis flislagte overflater. Rommet har to separate servanter, toalett, benkeplate og benkeskap, speil med lys og dusjvegger/hjørne. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (kjeller):

Vaskerommet har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i tak. Innredet med benkeplate og benkeskap samt utslagsvask nedfelt i benkeplate. Det er opplegg og plass for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Varmtvannstanken på 200 liter ble installert i 2021 og er plassert her. Samlestokker, hovedstoppekran med vannmåler og motorventil er også lokalisert på vaskerommet.

Kjølerom (kjeller):

Kjelleren har et eget kjølerom med overflater av gran og kjøleromsdør. Et nytt Norcool CU 305 kjøleaggregat vil bli installert som garantisak i 2026.

Carport med bod:

Carporten er oppført i trekonstruksjoner kledd med trepanel, med valmet og halvvalmet takform tekket med tegltakstein. Boddelen i carporten har gulvvarme i gulvet og er delvis isolert.

Overflater:

Gulv: Kjeller har teppe, flis og laminat. 1. etasje har parkett og flis.

Vegger: Kjeller har trepanel, tapet og plater med profilert listverk. 1. etasje har tapet.

Himling: Kjeller har trepanel, tapet, malte takplater og pappet innvendig tak. 1. etasje har trepanel og malt glassfiberstrie.

Lagring:

Hagebod oppført i 2007 i trekonstruksjoner kledd med trepanel. Saltakkonstruksjon tekket med selvbyggerpapp, samt en tilbygget del med flatt tak tekket med selvbyggerpapp. Hageboden har et bruksareal på ca. 11 m². Carport med bod er oppført i trekonstruksjoner kledd med trepanel, med valmet og halvvalmet takform tekket med tegltakstein. Boddelen i carporten har gulvvarme i gulvet og er delvis isolert, med et bruksareal på ca. 6 m². I tillegg er det to boder i kjelleren.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrengtet er flatt eller faller inn mot bygningen, og det er spesielt ved lysgraver noe terrengfall mot grunnmur.

- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er etablert godt fall lokalt rundt sluk, men det er stedvis noe motfall på gulvet utenfor selve dusjsonen. Det er registrert enkelte fliser med bom i dusjområdet og enkelte fliser med riss. Det er kun et sluk i rommet og sluket er avgrenset av tett dusjprofil, og det er litt fall mot dørterskel.

- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre tettesjikt for gulv etablert før år 2000, med usikker fremtidig funksjon.

- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det mangler tettesjikt i sin helhet på gulv, og malt glassfiberstrie er montert før år 2000.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takteking | Undertak har nådd en alder hvor det er økt risiko for at skjulte skader kan forekomme.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Eldre takrennesystem av plast er svekket av UV-nedbryting, og det er en del rust på rennekroker av stål.

- Takkonstruksjon/Loft | Stedvis er det ikke åpning for tilluft til loftet mellom takstoler i overgang vegg/tak, og det er ikke etablert luftespalte i takutstikk. Bøttelamper har ikke en damp tett tilslutning til dampsperre. Det er registrert symptomer på at mus/skadedyr har hatt tilhold i boligen på et tidspunkt.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon - 2 | Det er påvist ingen eller liten tilluftsåpning opp bak kledning.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har redusert gjenværende brukstid. Det er registrert vindu med sprekk i glass i kjeller.

- Ytterdører | Balkongdør med utgang fra soverom har punktert glass. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har redusert gjenværende brukstid. Det er litt mykt treverk ved profilert listverk på enkelte dørblad.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er løse mørtelfuger som er oppsprukket rundt bruddskifer.
- Innvendig - Rom under terreng | Det er konstatert høyt fuktinnhold i bunnsvill/treverk i utforet vegg under terreng, men det er ikke konstatert fuktskade/råte i treverket. Det er benyttet dampsperre/plast i utforede vegger under terreng, noe som ikke lenger anbefales.
- Innvendige trapper | Det er litt knirk i enkelte trinn.
- Innvendige vannledninger | Eldre vannrør av kobber har passert 33 år og har redusert gjenværende brukstid.
- Innvendige avløpsrør | Avløpsrør av ABS plastrør har passert 33 år og har redusert gjenværende brukstid. Lufterør på avløp er ikke ført over tak, men avsluttet på kaldt loft med vakuumventil.
- Ventilasjon | Viftemotor har passert 15 år og har redusert gjenværende brukstid.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Dreneringen er ikke dokumentert skiftet og har høy alder med redusert eller usikker gjenværende brukstid.
- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Glassfiberstrie er stedvis løsnet fra underlag.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Kjølerom - Teknisk anlegg | I kjølerom var det installert et kjøleaggregat som sviktet ved befaringen. Selger har bekreftet at et nytt Norcool CU 305 kjøleaggregat vil bli installert som garantisak.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøsikring: Det er manglende sikring mot snøras fra tak.
- Utvendige trapper: Utvendig trapp mangler håndløpere.
- Radon: Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre.
- Innvendige trapper: Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk og mellom trinn, og det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløpet.
- Kjeller soverom: Deler av stort soverom i kjeller har avvik fra dagens krav til romhøyde i rom for varig og kortvarig opphold.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk dominert av eneboliger. Markavegen er en rolig gate med lite gjennomgangstrafikk, og nabobebyggelsen rundt er av samme karakter.

Motland skule (1.-7. trinn) ligger under ti minutters gange herfra, og Breidablikk kulturbarnehage er i samme avstand. For ungdomsskole er Nærbø ungdomsskule et alternativ, og Tryggheim ungdomsskule nås på med sykkel. Tryggheim videregående skole ligger også i nærheten.

Nærbø sentrum med Kiwi, Coop Extra og ALTI-kjøpesenteret nås med bil på kun få minutter. Nærbø Apotek ligger i samme område. Nærbøparken, som har kafé, andedam og aktivitetssti langs Dalabekken, er et naturlig utfluktsmål i nærmiljøet.

Nærbø stasjon på Jærbanen er rundt et kvarters gange unna og gir tog mot Stavanger, med reisetid på drøyt førti minutter. Stavanger lufthavn Sola nås med bil på rundt førti minutter. Kysten med strender som Refsnes er en kort kjøretur unna, og Håelva, kjent som et godt laksevann, renner i kommunen.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig fra 1978 oppført på grunnmur av kjerneisolerte betongelementer. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket har valmet takform konstruert med takstoler av tre, og er tekket med tegltakstein. Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass, samt to nyere soveromsvinduer i PVC/plast med 2-lags glass. Ytterdører er av malt tre.

Utvendig bod fra 2007 er oppført i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Taket har saltakform av trekonstruksjoner med en tilbygget del med flatt tak, og begge tak er tekket med selvbyggerpapp. Carport m/bod:

Carport med bod er oppført i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Taket har valmet og halvvalmet takform, er konstruert med takstoler av tre og tekket med tegltakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt brukstillatelse for bolighus datert 03.10.1978. I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: 1. Utvendig hovedtrapp. 2. Rekkverk på utvendige trapper. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, datert 04.08.2026.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg (bislag) og carport, datert 09.09.1980. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på disse iflg. kommunen. Jf. plan- og

bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hagebod er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i trappeoppgangen montert i 2017. Videre er det installert vedovn og peis i stuen. Det er gulvvarme i ytre inngangsparti (gang oppe), på kjøkkenet, på badet i 1. etasje, samt i kjellerens gang, kjellerstue (hall) og bad. Boddelen i den tilhørende carporten har også gulvvarme.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Det er ikke etablert radonsperre i boligen.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan 1119 1061, «Skårfeltet og Motland skule», vedtatt 21.04.2005. I henhold til planens bestemmelser § 3.3.4 skal Parkvegen mellom Markavegen og Kviavegen stenges for gjennomkjøring.

Eiendommen omfattes av Hå Kommuneplan 2024-2036, vedtatt 20.06.2024. Hele eiendommen på 858,6 m² er i planen avsatt til boligbebyggelse - Nåværende.

Følgende plan er registrert som relatert i planopplysningene:
- Detaljregulering for Motland skule (plan-ID 202304), vedtatt 17.10.2024.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 056 910 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 227 638 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Selger ønsker overtakelse etter at de har overtatt sin nye leilighet, forventet overtagelse av leiligheten er ca starten av april.

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Stig Lerbrekk
Svanhild Lerbrekk

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

01.10.1976 - Dokumentnr: 7854 - Bestemmelse om gjerde
Eiendommen har gjerdeplikt mot naboeiendommen gnr. 26, bnr. 318.

26.08.1969 - Dokumentnr: 4314 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1119 GNR: 26 BNR: 124

Eiendommens rettigheter:

01.10.1976 - Dokumentnr: 7854 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: KNR: 1119 GNR: 26 BNR: 318
Eiendommen har rett til å anlegge vann- og avløpsledninger over eiendommen gnr. 26, bnr. 318.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Speil i gang (eldre fjosvindu) medfølger ikke i handelen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 6 290 000), kr 62 900
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 17 900
Visningshonorar per visning, kr 0
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 7 000
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 300

Totalt, kr 125 305.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse

med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takst Faktum den 24.07.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen

ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsojektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Monica Mørk Aase

Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 941 33 858

E-post: monica.aase@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Hå

Stasjonsvegen 14

4360 VARHAUG

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.























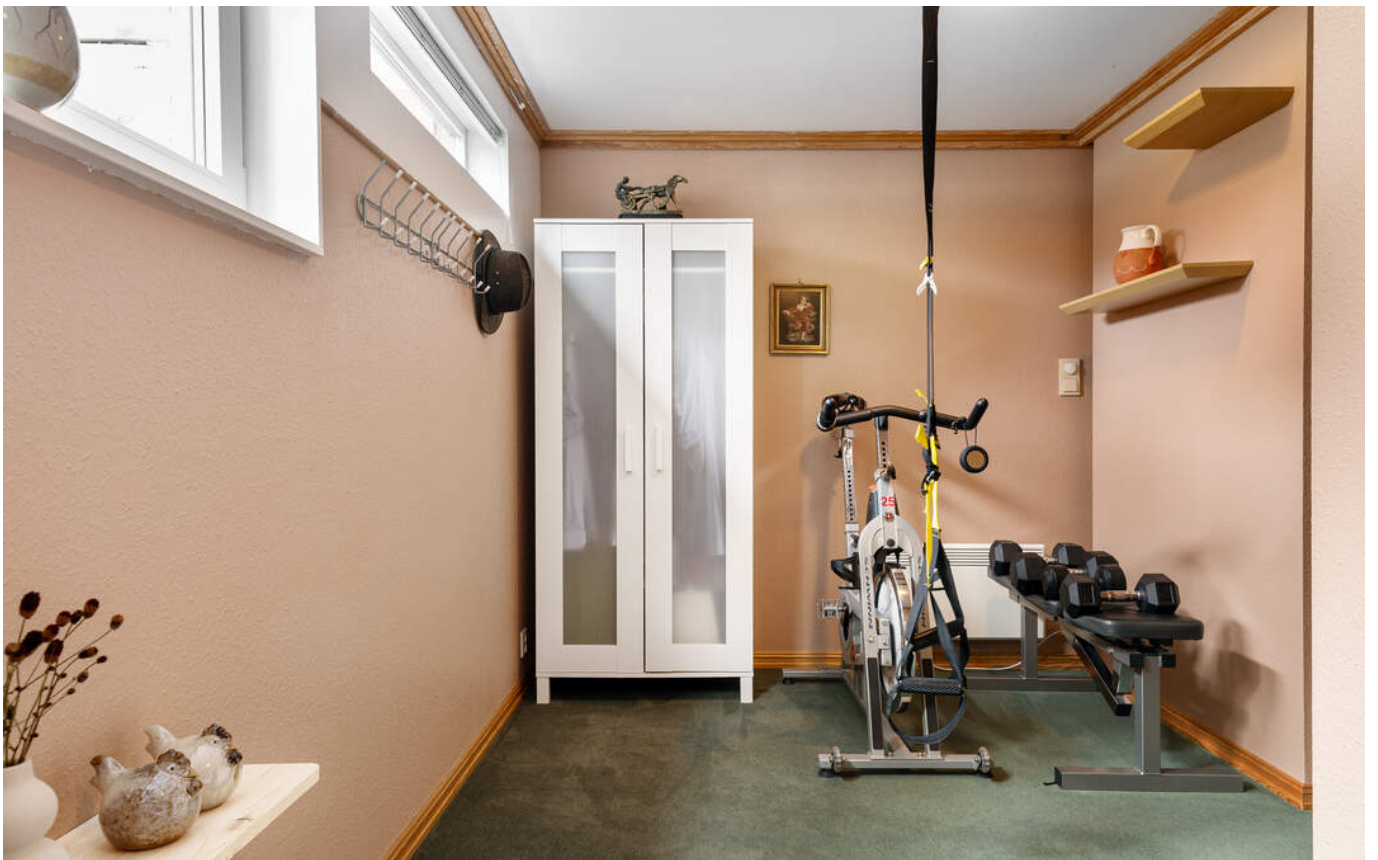


Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





























MARKAVEGEN 3

Nabolaget Skår - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon	13 min	
Linje L5	1 km	
Nærbø stasjon	14 min	
Linje 57	1 km	
Stavanger Sola	40 min	

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.)	9 min	
372 elever, 26 klasser	0.7 km	
Bø skule (1-10 kl.)	23 min	
469 elever, 30 klasser	1.7 km	
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.)	22 min	
331 elever, 26 klasser	1.6 km	
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min	
288 elever, 26 klasser	2.1 km	
Tryggheim vidaregåande skole	6 min	
435 elever, 22 klasser	2.1 km	
Bryne vidaregåande skule	16 min	
720 elever, 26 klasser	10.3 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hå Kommune Jadarvegen 5	14 min	
Amfi Nærbø parkeringskjeller	15 min	

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING

19.3 %

19.1 %

14.5 %

Barn

(0-12 år)

7.4 %

9 %

7.2 %

Ungdom

(13-18 år)

18.1 %

21.3 %

21.2 %

Ungvoksne

(19-34 år)

36.1 %

36.5 %

38.9 %

Voksne

(35-64 år)

19 %

14.1 %

18.3 %

Eldre

(over 65 år)

Område

Personer

Husholdninger

Skår

768

316

Nærbø

7 533

3 047

Norge

5 425 412

2 654 586

BARNEHAGER

Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år)	8 min	
46 barn	0.6 km	
Rosk toppen barnehage (1-5 år)	13 min	
82 barn	1 km	
Motlandsmarka barnehage (1-5 år)	17 min	
104 barn	1.2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	17 min	
Coop Extra Nærbø	17 min	
Post i butikk	1.3 km	

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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 92/100

 TRAFIKK
Lite trafikk 85/100

 TRYGGHET DER BARN FERDES
Trygge 84/100

SPORT

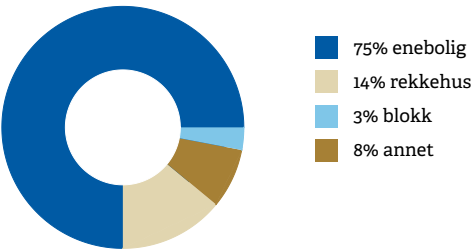
 **Motland skule** 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.8 km

 **Nærbø balløkke** 11 min 
Ballspill 0.8 km

 **Jæren Sportssenter** 15 min 

 **Gymmen** 15 min 

BOLIGMASSE



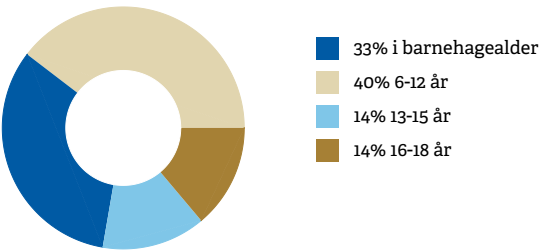
” «Alle passer på hverandre, trygt og godt. Bra miljø for store og små.»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

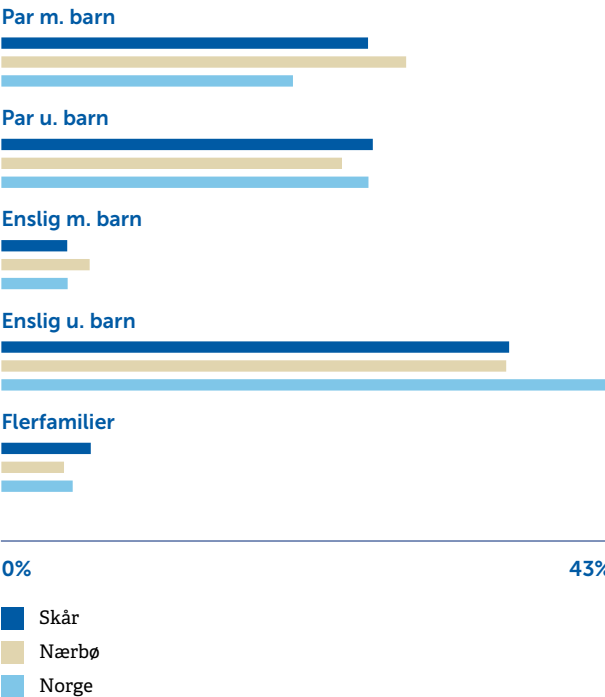
 **AMFI Nærbø** 16 min 

 **Nærbø Apotek** 16 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

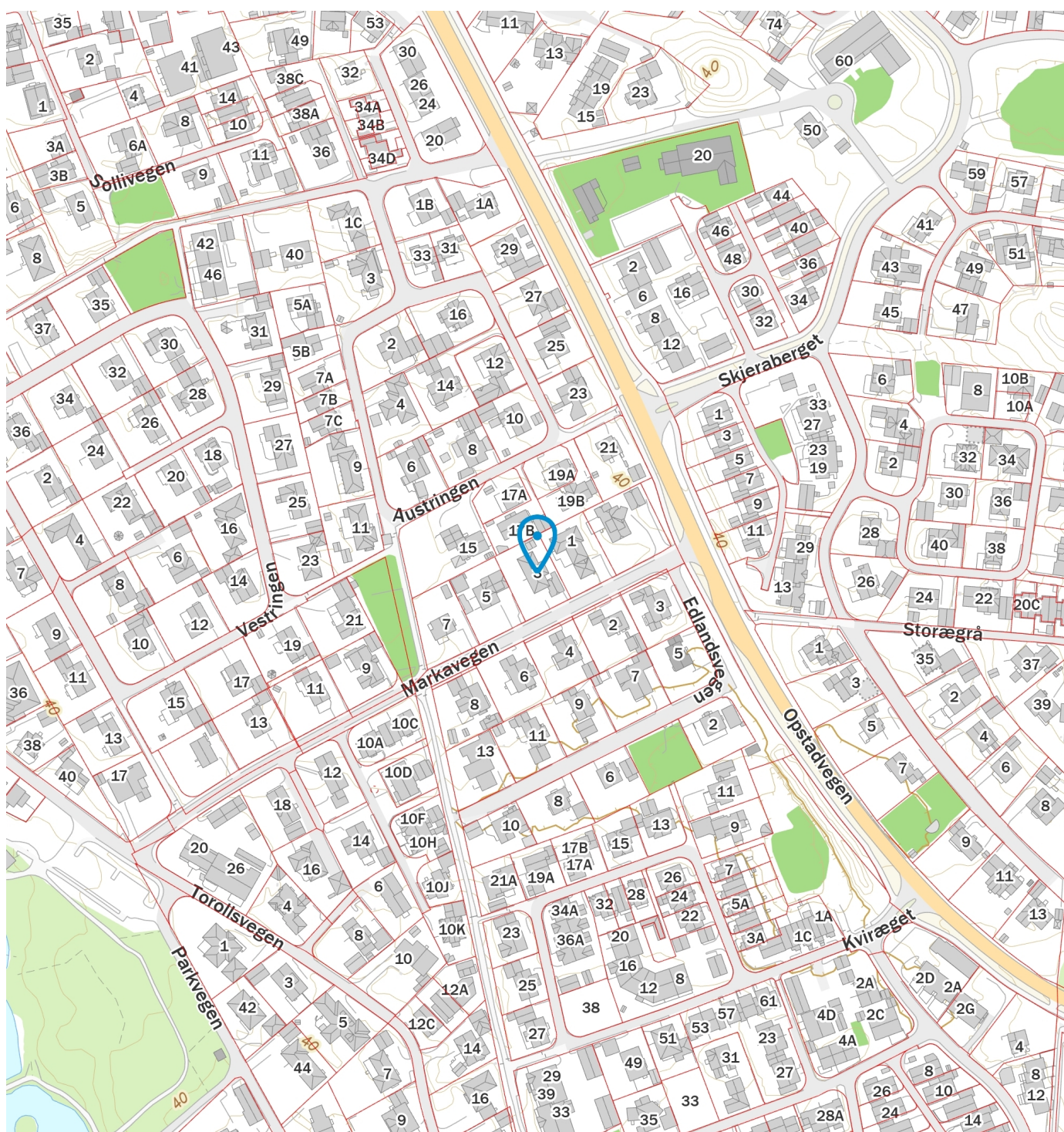


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lerbrekk, Stig

29.06.2026

✓ Signed

bankID

Lerbrekk, Svanhild

29.06.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stig Lerbrekk

Svanhild Lerbrekk

Boligen

Markavegen 3

4365 Nærbø

1119-26/317/0/0

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2405260063 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nærbø Rør og Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler på bad. Koblet kabler og termostat.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Waldeland & Varhaug

Beskrivelse av arbeidet: Lagt flytende påstøp over varmekabler, membran og nye fliser

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggmester Lervik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt innvendig tak, montert baderoms panel.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør opplegg til bad. Til servant, dusj og toalett. Montert baderomsseksjon, toalett, dusj og dusjvegg.

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

♦ Ja

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

Det er montert ny Geberit cleanline slukrenne. Waldeland og Varhaug har stått for påstøp over kabler, membran og flisarbeid.

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Lekkasje i blytetting rundt pipe. Nytt bly montert av Nils Espedal. Litt misfarging i material rundt pipe på loft.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Nils Espedal

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bly rundt pipe.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Lervik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu i stue.

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

♦ Ja

Punktert vindu i terrasse dør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Bygget hagebod.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Installert Oso Smart bereder 200

l.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Nærbø Rør og Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet varmepumpe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Nærbø Rør og Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Huset ble ombygd i 1987

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det gjort noen ombygginger mellom 1980 og 1986. Carport, byslag og påbygg på stue.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ



HÅ kommune



gnr. 26, bnr. 317

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 24.07.2026

Rapportdato: 07.08.2026

Oppdragsnr.: 21393-2371

Referansenummer: EG9994

Autorisert foretak: TAKST FAKTUM AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Knutsen



TAKST FAKTUM AS

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

Takst Faktum AS

Takst Faktum AS utfører ulike takseringsoppdrag i Rogaland med hovedvekt på teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger. Vi har bakgrunn med fagbrev, mesterbrev og flere år som næringsdrivende innen tømmerfaget. Videre kursbasert takstutdanning innen tilstandsanalyse, verditaksering og skadetaksering, samt 2-årig formell fagskoleutdanning innen fordypningsområdet bygningssakkyndig for tilstandsanalyse. Takst Faktum AS er organisert og sertifisert gjennom Norsk Takst, og er i tillegg sertifisert for taksering av naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.



Rapportansvarlig

Espen Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

espen@takstfaktum.no

412 93 576



Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

TOMT

Tomten er ryddig opparbeidet.

PARKERING

I carport og gårdsrom.

BYGGEMÅTE

Bygning er oppført på grunnmur av kjerneisolerte betongelementer (opplyst ca 4 cm isolasjon).

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.

Tak har valmet takform konstruert med takstoler av tre. Taket er tekket med tegltakstein.

OPPVARMING

Elektrisk (Det er gulvvarme i ytre inngangsparti gang oppe, i tillegg til kjøkken og bad oppe. I kjeller er det gulvvarme i hele gangen i inngangs parti, hele kjellerstue (i rapporten beskrevet som hall) og på bad).

Vedovn

Peis

Luft/luft varmepumpe

KONKLUSJON

Den vurderte boligen fremstår i normal god stand for alderen, men med enkelte tilstandsmerkelser. Registrerte avvik har i hovedsak årsak i normal elde, utførelse eller avvik fra referansenivå etter forskrift til avhendingsloven med henvisning til NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med tegltakstein. Undertaktekking består av sutaksbord og undertakspapp.

Boligen har takrennesystem av plast. Nedløp er av kjetting.

Takkonstruksjon er av takstoler av tre. Boligen har kaldt loft over oppvarmet oppholdsrom.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 2 nye soveromsvinduer i PVC/plast med 2-lags glass.

Ytterdører er av malt tre.

Terrasseplattinger er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord. Rakkverk er av tre.

Det er en plattform med bruddskifer.

Boligen har en utvendig kjellertrapp av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

KJELLER

Teppe, flis og laminat på gulv

Trepanel, tapet og plater med profilert listverk på vegger

Trepanel, tapet, malte takplater og pappet innvendig tak

1. ETASJE

Parkett og flis på gulv

Tapet på vegger

Trepanel og malt glassfiberstrie i innvendige tak

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe med to løp. Det er installert elektrisk vifte for bedre trekk i pipe. Det er installert vedovn i stue.

Boligen har tretrapp med teppe i trinn.

Boligen har slette innerdører og enkelte malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad

Vegger og tak har malt glassfiberstrie og delvis flislagt overflate.

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Rommet har innredning med to separate servanter, toalett, benkeplate og benkeskap, speil med lys og dusjvegg/hjørne.

Rommet har mekanisk avtrekk og veggventil for tilstrømming av tilluft.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom

Rommet har malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i tak.

Rommet har flislagt gulv.

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det malt glassfiberstrie på vegg og ingen tettesjikt på gulv.

Rommet har innredning med benkeplate og benkeskap. Det er utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg/plass for vaskemaskin og kondensstørketrommel.

Rommet har mekanisk avtrekk og veggventil for tilstrømming av tilluft.

Våtrom > 1. Etasje > Bad

Rommet har baderomsplater på vegger og malt slett tak.

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Rommet har plastsluk med slukrenne i rustfritt stål. Det er opplyst at det er smøremembran på gulv. På vegger er det tettesjikt av baderomsplater.

Rommet har innredning med servant nedfelt i servantskap, veggskap, speil, vegghengt toalett med spylefunksjon og luktaugsug (Monolith+ med Geberit Sela dusjtoalett) og dusjhjørne med glassvegg.

Rommet har mekanisk avtrekk og ventiler i dørblad for tilstrømming av tilluft. I tillegg er det fuktstyrt elektrisk vifte og spalteventiler i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har slette fronter med integrert grep og benkeplate av laminat med planlimt vask. Kjøkkenet er utstyrt med sensor under vask som er trådløst tilknyttet motorventil/automatisk lekkasjestopper ved boligens vanninntak.

Integrerte hvitevarer:

- kjøleskap

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

- microovn
- stekeovn
- koketopp
- oppvaskmaskin

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom har overflater av gran og kjøleromsdør. I kjølerom er det installert et kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber og rør i rør system. Samlestokker er lokalisert på vaskerom. Hovedstoppekran med vannmåler og motorventil er lokalisert på vaskerom.

Synlige avløpsrør er av PP-plast og ABS plast. Stakeluke er lokalisert inni skap i kjellerinngang.

Ventilasjonsløsningen er mekanisk sentralavtrekk som gir mulighet for kontinuerlig drift (grunnventilasjon) og forsering (øke avtrekksvolum). Tilluft tilføres naturlig gjennom veggventiler eller spalteventiler i vindu. Ventilasjonen reguleres med trinnbryter på kjøkken.

Boligen har installert en 200 liters varmtvannstank med integrerte ekspansjonskar. Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom.

Sikringsskap har hovedsakelig skrusikringer og er lokalisert i entre.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe i trappeoppgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

På bakgrunn av byggeår er drenering etablert med drenerende masser rundt grunnmur og korrugert plastrør nederst rundt grunnmur. Oppbygging er ikke konstatert.

Bygning er oppført på grunnmur av kjerneisolerte betongelementer (opplyst ca 4 cm isolasjon).

Terreng rundt boligen er opparbeidet med terrasser og bruddskifer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

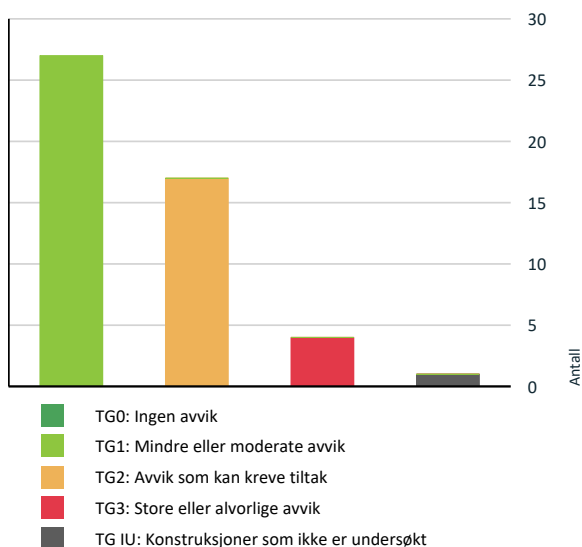
I ettertid av befaringen er to rom i kjeller bruksendret til soverom. Det er fremvist ferdigattest.

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

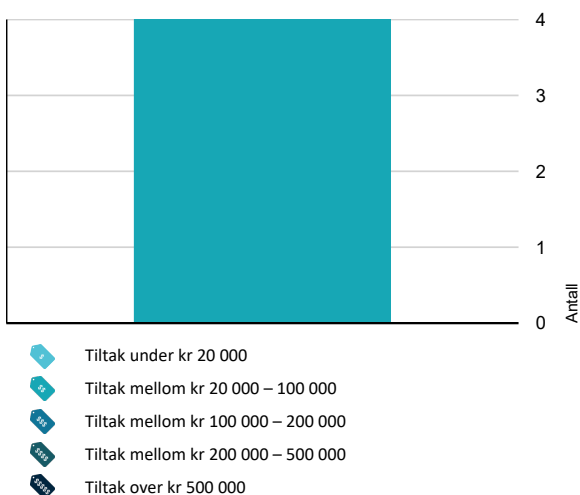
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



AVVIK:

[Gå til side](#)

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENNS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.



AVVIK:

1. Utvendig trapp mangler håndløpere.

KONSEKVENNS:

1. Manglende håndløper medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker og økt risiko for fallulykker.



1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENNS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helseisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.



AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.

2. Det er større åpninger enn 10 cm mellom trinn.

5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

KONSEKVENNS:

1. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.

2. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger mellom trinn.

5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.



AVVIK:

3. Deler av stort soverom i kjeller har avvik fra dagens krav romhøyde i rom for varig og kortvarig opphold.

KONSEKVENNS:

3. Årsak til at det stilles forskriftskrav til takhøyde har sin bakgrunn i at takhøyde påvirker møbleringsmuligheter og menneskers trivselsnivå.

Markavegen 3, 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på datering av brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold



Bildet viser oversikt over taktekking.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrennesystem av plast. Nedløp er av kjetting.

Vurdering av avvik:

- 2.1. Eldre takrennesystem av plast normalt er svekket av UV-nedbryting. Det er ellers en del rust på rennekroker som er av stål.

KONSEKVENNS:

2.1. Sollys gjør plasten sprø og misfarget over tid. Materialet mister fleksibiliteten og kan sprekke lettere, spesielt ved påkjenning eller ved frost. Det er risiko for større rustskader i rennekroker på sikt.

Konsekvens/tiltak

- 2.1. Det er ikke konstatert behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å ta i betraktning at det kan bli behov utskifting i tiden som kommer.

Utstyr på tak

Vurdering av avvik:

- AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENNS:

5. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

Konsekvens/tiltak

- 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er av takstoler av tre. Boligen har kaldt loft over oppvarmet oppholdsrom. Treverk ble kontrollert med fuktmåler ved fuktmerker etter tidligere lekkasje ved pipe og målingene var tørre.

Vurdering av avvik:

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med tegltakstein. Undertaktekking består av sutaksbord og undertakspapp. Taktekking er besiktiget med drone av sikkerhetsmessige årsaker. Undertak er besiktiget fra kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- 1. Undertak har nådd en alder hvor det er økt risiko for at skjulte skader kan forekomme. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C4 i NS 3600.

KONSEKVENNS:

1. Undertak har en mer usikker fremtidig funksjon. Likevel vil slike undertak for det meste vare i langt flere år om utførelsen ved byggeår er godt utført.

Konsekvens/tiltak

- 1. Det anbefales jevnligere ettersyn av innvendige takoverflater på kaldt loft og (om mulig) under takstein. Det er ikke registrert behov for ytterligere tiltak.

Tilstandsrapport

- 1.1. Stedvis er det ikke åpning hvor tilluften til loftet slippes inn mellom takstoler i overgang vegg/tak. Det er heller ikke etablert luftespalte i takutstikk.

- 3. Bøttelamper har ikke en damptett tilslutning til dampspærre med damptette kasser.

- 9. Det er registrert symptomer på at mus/skadedyr har hatt tilhold i boligen på et tidspunkt.

KONSEKVENNS:

- 1.1. Dersom kondens oppstår, vil svekket lufting medføre svak ventilering av fuktighet. Videre er det risiko for snøsmelting fra undersiden av snølag over takteking, som kan fryse til is nede ved takfot og føre til ødeleggelser på takrenne og takutstikk.

- 3. Varm inneluft som inneholder fukt har mulighet for å komme ut i takkonstruksjonen. På kald side av isolasjonen er det kaldere og luften vil kunne bli avkjølt mot kaldere flater og slippe vann i form av kondens. Kondensering kan over tid medføre mugg og andre fuktskader.

- 9. Skadedyr kan gnage på ledninger og forurense isolasjon med ekskrementer og lignende. Omfang av forurenset isolasjon kan potensielt være større enn det som er synlig.

Konsekvens/tiltak

- 1.1. Enkelte steder bør isolasjonen justeres slik at det blir tilluftsåpning i overgang tak/vegg mellom takstoler. Samtidig bør det etableres luftespalte i takutstikk.

- 3. Damptette kasser for spotter anskaffes og tilsluttes dampspærre med egnet damptett teip.

- 9. Loft etterses for musaktivitet og utbedringstiltak iverksettes ved behov. Det anbefales å gjøre tetttiltak.



Bildet viser tørr fuktmåling ved fuktmerker ved pipe.



Bildet viser ekskrementer fra mus.



Bildet viser at dampspærre er utett rundt bøttelamper.



Bildet viser at det ikke er luftespalte i takutstikk.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 2

Vurdering av avvik:

- 7. Det er påvist ingen eller liten tilluftsåpning opp bak kledning.

KONSEKVENNS:

7. Liten eller ingen lufting opp bak kledning medfører at det ikke kommer tilstrekkelig med luft opp bak kledningen. Regnvann som trenger inn bak kledning vil ikke tørke effektivt opp og/eller dreneres effektivt ut. På sikt kan dette føre til utvikling av råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- 7. Tverrlekten nederst bak kledning bør fjernes og erstattes med musetetting av perforert metall.



Bildet viser tverrlekten som er etablert for å få vipp på nederste kledningsbord. Denne sperrer for tilluft og hindrer god drenering.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 2 nye soveromsvinduer i PVC/plast med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- 1. Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Vinduer har derfor en redusert gjenværende brukstid.

3. Det er registrert vindu med sprekk i glass i kjeller.

KONSEKVENNS:

1. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Vinduer har dermed en usikker fremtidig funksjon.

3. Sprekk i glass har kosmetisk betydning og dugg i mellom glasslag kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- 1. Det kan være hensiktsmessig å planlegge utskifting av eldre vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Det er imidlertid ikke behov for umiddelbare tiltak. Vinduer er i god stand for alderen. Jevnlig vedlikehold anbefales.
- 3. Glass med sprekk skiftes ut med nytt glass eller hele vinduet skiftes.



Bildet viser glass med sprekk.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er av malt tre.

Vurdering av avvik:

- 1.1. Balkongdør med utgang fra soverom har punktert glass.

3. Isolerglassruter er eldre enn 35 år. Dører med isolerglass har derfor en redusert gjenværende brukstid. Det er også litt mykt treverk ved profilert listverk på enkelte dørblad.

KONSEKVENNS:

1.1. Punktert glass medfører redusert sikt og redusert varmemotstand.

3. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det er økt risiko for råteutvikling i profilert listverk på enkelte dørblad. Dører har dermed en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- 1.1. For å lukke avviket skiftes glassfelt ut med nytt.
- 3. Det kan være hensiktsmessig å planlegge utskifting av dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Det er imidlertid ikke behov for umiddelbare tiltak. Jevnlig vedlikehold anbefales.



Bildet viser punktert glass i balkongdør.

Tilstandsrapport



Bildet viser profilert listverk som er litt mykt i ytterste tresjikt.

! TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplattinger er av trekonstruksjoner med dekke av terrassebord. Rekkverk er av tre.

Det er en platting med bruddskifer.

Vurdering av avvik:

- 10.2. Det er løse mørtelfuger som er oppsprukket rundt bruddskifer.

KONSEKVENNS:

10.2. Det er risiko for større skader i mørtelfuger når vann renner ned i sprekker og fryser til is vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- 10.2. Det anbefales å etablere nye mørtelfuger.



Bildet viser sprekker i mørtelfuger.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig kjellertrapp av betong.



Utvendige trapper - HMS

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

1. Utvendig trapp mangler håndløpere.

KONSEKVENNS:

1. Manglende håndløper medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker og økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- 1. For å lukke avviket etableres håndløpere slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utover våtrom og andre rom som er spesifisert i eget punkt er i grove trekk følgende:

KJELLER

Teppe, flis og laminat på gulv

Trepanel, tapet og plater med profilert listverk på vegger

Trepanel, tapet, malte takplater og pappet innvendig tak

1. ETASJE

Parkett og flis på gulv

Tapet på vegger

Trepanel og malt glassfiberstrie i innvendige tak

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.

2 relevante rom i hver etasje kontrollert for skjevheter, og avvik fra horisontalplanet (også ved TG-1) er angitt. Kort målelengde er innenfor 2 meter og lang målelengde er totalproduktet:

Kjeller: Hall og stort soverom er målt. Største avvik fra horisontalplanet i hall er over kort målelengde og er 5 mm. Største avvik fra horisontalplanet på soverom er over kort målelengde og er 9 mm.

1.etg: Stue og spisestue er målt. Største avvik fra horisontalplanet i stue er over kort målelengde og er 10 mm. Største avvik fra horisontalplanet i spisestue er over kort målelengde og er 5 mm.



Radon

Vurdering av avvik:

Markavegen 3, 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

- 1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENNS:

1. Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helseisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

Konsekvens/tiltak

- 1. Det var ikke krav til å gjøre radonforebyggende tiltak når boligen ble bygget. Det er derfor ingen krav til å gjøre tiltak, men det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

! TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med to løp. Det er installert elektrisk vifte for bedre trekk i pipe. Det er vedovn og peis i stue.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. En eventuell utvidet kontroll utover enkle betraktninger bør derfor utføres av feiervesenet.

! TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng som er innredet. Hulltaking er foretatt i utforet vegg under terreng under trapp. Det ble laget 73 mm hull for visuell kontroll inni vegg. Videre ble det foretatt måling av fuktinnhold i bunnsvill/treverk med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: 20,3 % wood moisture equivalent.

Vurdering av avvik:

- 1. Det er konstatert høyt fuktinnhold i bunnsvill/treverk i utforet vegg under terreng. Det er imidlertid ikke konstatert fuktskade/råte i treverket. Vektprosent over 20 % er fuktinnhold som er nødvendig for at det skal kunne være mulig å utvikle seg råteskader. Det betyr nødvendigvis ikke at råteskader oppstår.

- 2. Det er benyttet dampspærre/plast i utforede vegger under terreng. Dampspærre er ikke lenger anbefalt i utforet kjellervegg med mer enn 50% utvendig tilfylling.

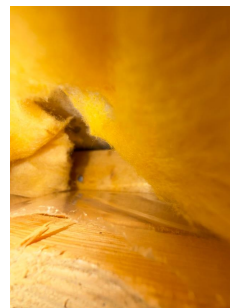
KONSEKVENNS:

1. Det er tilstrekkelig fuktinnhold i treverk for at sopp og råteskader kan utvikles. Utvikling av sopp og råteskader vil medføre uheldig innneklima som kan gi mennesker allergier og andre helseplager. Hvor fort dette skjer er temperaturavhengig. Hvis ikke nødvendig temperatur er til stede og samtidig er stabil over tid, vil dette kunne ta lang tid. Mest nærliggende årsak er kapillært oppsug fra grunnen via betonggulv/grunnmur, i kombinasjon med bruk av plastfolie/dampspærre i vegg. Høy fuktinnhold i treverk mellom utforet trevegg og grunnmur er veldig vanlig ved boliger fra 90-tallet og bakover i tid. Selv om det ikke ble registrert fuktskader ved hulltaking, kan det likevel ikke utelukkes fuktskader andre steder basert på avlest fuktinnhold.

2. Dampspærre i utforet trevegg under bakkenivå vil sørge for å stenge inne eventuell fukt som måtte oppstå av ulike årsaker. Fukten blir magasinert i konstruksjonen i stedet for å ha anledning til å tørke innover. Det er ingen fare med dampspærre i utforet kjellervegg der vegg er tørr. I utgangspunktet er den montert for å hindre at varm inneluft med høyere fuktinnhold kommer ut i konstruksjonen og kondenserer mot kald mur.

Konsekvens/tiltak

- 1. Konstruksjonen bør overvåkes og kartlegges bedre. Gjerne ved fuktmålinger gjennom ulike årstider og etablering av flere inspeksjonsluker.
- 2. For å lukke avviket med bruk av dampspærre må vegger rives. Dette vurderes ikke å være hensiktsmessig før videre kartlegging er foretatt.



Bildet viser at treverket ikke er råteskadet.

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni utforet kjellervegg. Målingen er litt høy.



Bildet viser bruk av dampsperre i vegg under terreng.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- 4. Det er litt knirk i enkelte trinn.

KONSEKVENNS:

4. Knirk er ulyd som kan oppleves sjenerende.

Konsekvens/tiltak

- 4. Knirk kan forsøkes å fjernes ved å blande sammen flytende voks og møbelrens, og helle blandingen ned i glipper/sprekker. Overskytende fjernes med klut fuktet med møbelrens. Eventuelt kan trinn etterskrues mot trappevange.



Innvendige trapper - HMS

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

1. Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.
2. Det er større åpninger enn 10 cm mellom trinn.
5. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

KONSEKVENNS:

1. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.
2. Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger mellom trinn.
5. Manglende håndløper medfører økt fare for fallulykker/reduert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

Konsekvens/tiltak

- 1. Ombygging av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men det anbefales å redusere åpninger i rekkverk.
- 2. Ombygging av trapp for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd. Det anbefales imidlertid å montere sikringslist mellom trinn, slik at åpning reduseres til maks 10 cm.
- 5. For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette innerdører og enkelte malte fyllingsdører.



Takhøyde

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

3. Deler av stort soverom i kjeller har avvik fra dagens krav romhøyde i rom for varig og kortvarig opphold.

KONSEKVENNS:

3. Årsak til at det stilles forskriftskrav til takhøyde har sin bakgrunn i at takhøyde påvirker møbleringsmuligheter og menneskers trivselsnivå.

Konsekvens/tiltak

- 3. Rommet er godkjent bruksendret til soverom i ettertid av befaringen. Det er usikkert om dette kun gjelder deler av rommet pga lav takhøyde eller om lav takhøyde i deler av rommet er blitt vurdert av kommunen. I utgangspunktet må romhøyden minst være 2 meter for at en bruksendring kan innvilges.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Vedlegg: Takstrapport

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter i perioden før 1997. Det er opplyst at våtrommet mest sannsynlig er pusset opp på slutten av 80-tallet.

KJELLER > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- 1. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

KONSEKVENNS:

1. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Konsekvens/tiltak

- 1. Innhent tilfredsstillende dokumentasjon om mulig. Zoom inn bildet som viser hva som kreves av dokumentasjon ihht NS 3600:2025.

[illegible]

Bildet viser påkrevd dokumentasjon ihht NS 3600. Det orienteres at det ikke er lovpålagt at håndtverksfirma skal overlevere denne type dokumentasjon til sluttbruker.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak har malt glassfiberstrie og delvis flislagt overflate.

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- 1. Det er etablert godt fall lokalt rundt sluk, men det er stedvis noe motfall på gulvet utenfor selve dusjsonen.

4. Det er registrert enkelte fliser med bom i dusjområdet og det er også enkelte fliser med riss.

6. Det er kun et sluk i rommet og sluk er avgrenset av tett dusjprofil. Videre er det litt fall mot dørterskel.

KONSEKVENSI:

1. Dersom tett dusjprofil fjernes vil bruksvann ikke renne effektivt bort. Det vil kunne oppstå vannansamlinger, og badet blir derfor mindre brukervennlig. Tett dusjbue, kabinett og lignende skal være mulig å fjerne ved eventuelle funksjonsnedsettelse uten å måtte renovere våtrom.

4. Flis med bom kan lettere sprekke eller løsne ved påkjenning.

6. Når sluket er avgrenset er det fare for vann ut i tilstøtende rom dersom en eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner enn dusj oppstår. Når det er fall mot terskel øker risikoen betraktelig.

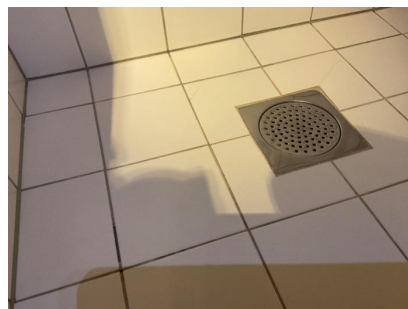
Konsekvens/tiltak

- 1. Våtrommet fungerer med fallavviket, men det bør dusjes i kabinett/tett dusjhjørne. Samme krav til fall gjelder i forskriften uavhengig om det dusjes i kabinett/tett dusjhjørne eller ikke, og påvirker derfor ikke valg av tilstandsgrad.

4. Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det kan bli behov for tiltak på sikt.

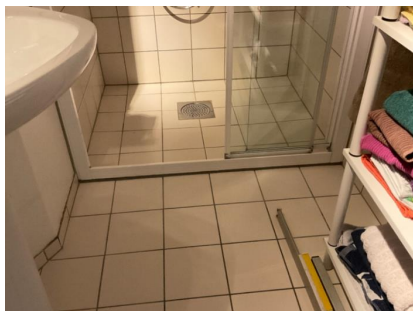
6. Det må tilordnes en spalte i dusjprofil slik at eventuelt lekkasjevann har mulighet for å renne til sluk. For å lukke avviket helt må gulvet anlegges uten motfall og med membranoppbrett opp på terskel. TG3 og kostnadsestimat gjelder kun dette avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser fliser med bom og riss..

Tilstandsrapport



Bildet viser at sluk er avgrenset av tett dusjprofil.



Bildet viser fall mot dørterskel uten membranoppbrett.

[KJELLER > BAD](#)

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Vurdering av avvik:

- 1. Våtrommet har eldre tettesjikt for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Ut ifra NS 3600:2025 skal det settes TG3 på tettesjikt eldre enn år 2000 og/eller tettesjikt eldre enn 30 år, uavhengig av om det er avdekket svikt eller ikke.

KONSEKVENNS:

1. Konsekvensen er at tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fukttinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- 1. For å lukke avviket må tettesjikt skiftes ut. Selv om det ikke er konstatert funksjonssvikt, anbefales det å planlegge for utskifting av tettesjikt i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser plastsluk og smøremembran, men membran har ikke en tett tilslutning til klemring

[KJELLER > BAD](#)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to separate servanter, toalett, benkeplate og benkeskap, speil med lys og dusjvegger/hjørne.

[KJELLER > BAD](#)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og veggventil for tilstrømming av tilluft.

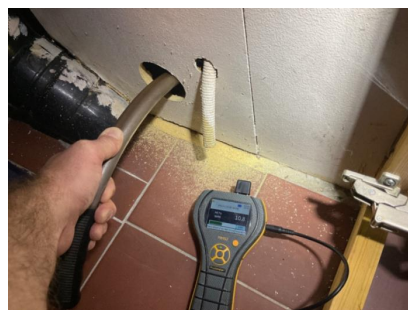
[KJELLER > BAD](#)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet. Det ble videre målt fukttinnhold i treverk inni vegg med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: 10,8 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fukttinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved dusj. Målingen er tørr.

[KJELLER > VASKEROM](#)

Generell

Beskrivelse

Vedlegg: Takstrapport

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon fra denne tiden.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

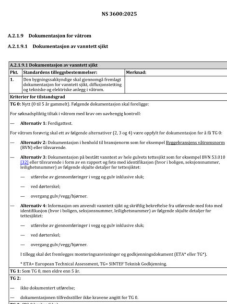
- 1. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

KONSEKVENNS:

1. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Konsekvens/tiltak

- 1. Innhent tilfredsstillende dokumentasjon om mulig. Zoom inn bildet som viser hva som kreves av dokumentasjon ihht NS 3600:2025.



Bildet viser påkrevd dokumentasjon ihht NS 3600. Det orienteres at det ikke er lovpålagt at håndtverksfirma skal overlevere denne type dokumentasjon til sluttbruker.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

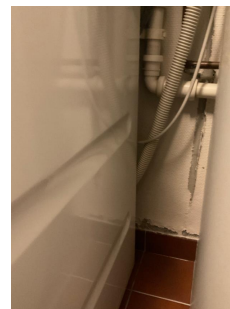
- 20. Glassfiberstrie er stedvis løsnet fra underlag.

KONSEKVENNS:

20. Avviket har hovedsakelig kosmetisk betydning som overflate (se ellers sluk, membran og tettesjikt).

Konsekvens/tiltak

- 20. Utbedring etter egne ønsker.



Bildet viser løsnet glassfiberstrie.

KJELLER > VASKEROM

!TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med fall til sluk.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og som tettesjikt er det malt glassfiberstrie på vegg og ingen tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

- 22. Det mangler tettesjikt i sin helhet på gulv og og malt glassfiberstrier montert før år 2000.

KONSEKVENNS:

22. Manglende tettesjikt i våtsoner tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er en potensiell risiko for at betongen transporterer fukt til tiliggende rom ved mye vannsøl eller lekkasje i rommet, men betongen i seg selv tar ikke skade av fukt. Det er risiko for svekket tetthet ved malt glassfiberstrie.

Konsekvens/tiltak

- 22. Det må etableres tettesjikt på gulv og nytt tettesjikt på vegg i våtsonen rundt utslagsvask for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser sluk og ingen tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

Markavegen 3, 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate og benkeskap. Det er utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg/plass for vaskemaskin og kondensørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og veggventil for tilstrømming av tilluft.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inne på våtrommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni vegg med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: 9,6 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg. Målingen er tørr.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- 1. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

KONSEKVENS:

1. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Konsekvens/tiltak

- 1. Innhent tilfredsstillende dokumentasjon om mulig. Zoom inn bildet som viser hva som kreves av dokumentasjon ihht NS 3600:2025.

NS 3600:2025

A.2.1.9 Dokumentasjon for våtrom

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

Utsnitt	Skisse/tegning	Beskrivelse
1		Vanntett sjikt i betongslab
2		Vanntett sjikt i betongslab
3		Vanntett sjikt i betongslab
4		Vanntett sjikt i betongslab
5		Vanntett sjikt i betongslab
6		Vanntett sjikt i betongslab
7		Vanntett sjikt i betongslab
8		Vanntett sjikt i betongslab
9		Vanntett sjikt i betongslab
10		Vanntett sjikt i betongslab
11		Vanntett sjikt i betongslab
12		Vanntett sjikt i betongslab
13		Vanntett sjikt i betongslab
14		Vanntett sjikt i betongslab
15		Vanntett sjikt i betongslab
16		Vanntett sjikt i betongslab
17		Vanntett sjikt i betongslab
18		Vanntett sjikt i betongslab
19		Vanntett sjikt i betongslab
20		Vanntett sjikt i betongslab

Bildet viser påkrevd dokumentasjon ihht NS 3600. Det orienteres at det ikke er lovpålagt at håndverksfirma skal overlevere denne type dokumentasjon til sluttbruker.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har baderomsplater på vegger og malt slett tak.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er tilstrekkelig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med slukrenne i rustfritt stål. Det er opplyst at det er smøremembran på gulv. På vegger er det tettesjikt av baderomsplater.



Bildet viser sluk. Tettesjikt er ikke synlig i denne type sluk.

1. ETASJE > BAD

Markavegen 3, 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant nedfelt i servantskap, veggskap, speil, vegghengt toalett med spylefunksjon og luktaugsug (Monolith+ med Geberit Sela dusjtoalett) og dusjhjørne med glassvegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og ventiler i dørblad for tilstrømming av tilluft. I tillegg er det fuktstyrt elektrisk vifte og spalventiler i vindu.

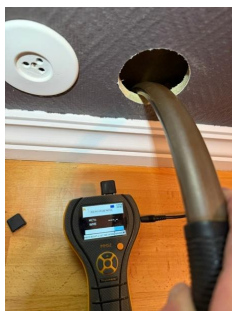
1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni vegg med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: < 7,8 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg ved dusj. Målingen er tørr.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har slette fronter med integrert grep og benkeplate av laminat med planlimt vask. Kjøkkenet er utstyrt med sensor under vask som er trådløst tilknyttet motorventil/automatisk lekkasjestopper ved boligen vanninntak.

Integrerte hvitevarer:

- kjøleskap
- microovn
- stekeovn
- koketopp
- oppvaskmaskin

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

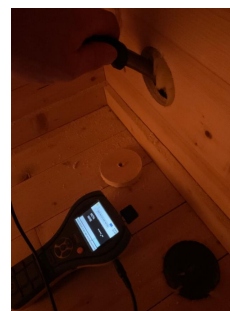
! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom har overflater av gran og kjøleromsdør.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inne på kjølerommet. Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni vegg med piggelektrode.

Måleresultat vektprosent i bunnsvill: < 7,8 % wood moisture equivalent. Målingen er tørr.



Bildet viser måling av fuktinnhold i treverk/bunnsvill inni vegg i kjølerom. Målingen er tørr.

KJELLER > KJØLEROM

! TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

I kjølerom var det installert et kjøleaggregat som sviktet ved befaringen. Selger har sendt bekreftelse at et nytt kjøleaggregat vil bli installert (garantisak).

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Bekreftelse fra selger at garantisak er godkjent og et nytt Norcool CU 305 kjøleaggregat vil bli installert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger er av kobber og rør i rør system. Samlestokker er lokalisert på vaskerom med sluk og flis på gulv. Hovedstoppekran med vannmåler og motorventil er lokalisert på vaskerom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Det er mulig å utløse motorventil med betjeningspanel i vindfang for å stenge av vannet.

! TG 2 Innvendige vannledninger - 2

Vurdering av avvik:

- 1. Eldre vannrør av kobber har passert 33 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid.

KONSEKVENNS:

1. Det er noe økt fare for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvækkelse i skjøter/koblinger eller rørmateriale. Kobber utvider seg når temperaturen stiger og trekker seg sammen når temperaturen synker. De lengdeendringene som oppstår i røret på grunn av temperatursvingningene, medfører over tid utmattelsesbelastninger på rørgodset.

Konsekvens/tiltak

- 1. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder er det noe økt fare for at skader/lekkasjer plutselig kan oppstå i tiden som kommer.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av PP-plast og ABS plast. Stakeluke er lokalisert inni skap i kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- 1. Avløpsrør av ABS plastrør har passert 33 år og har dermed redusert gjenværende brukstid.

2. Lufteør på avløp er ikke ført over tak, men avsluttet på kaldt loft med vakuumventil.

KONSEKVENNS:

1. Det er noe økt risiko for at lekkasje kan oppstå som følge av alderssvækkelse på pakninger og rørmateriale. Eldre ABS rør er mer utsatt for svekkelser enn nyere type rør av PP.
2. En vakuumventil er kun godkjent som sekundærlufting. Vakuumventilen kan sette seg fast. Dersom det oppstår vakuum i avløpsanlegget og vakuumventil sitter fast i lukket posisjon, vil vann i vannlåser kunne bli sugd ut. Kloakkluft og uheldig gass kan oppstå innvendig i boligen. Dersom den setter seg fast i åpen posisjon slippes fuktholdig luft ut på kaldloftet. Noe som videre kan føre til kondensskader.



Bildet viser lufteør som er avsluttet med vakuumventil på kaldt loft.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsløsningen er mekanisk sentralavtrekk som gir mulighet for kontinuerlig drift (grunnventilasjon) og forsering (øke avtrekksvolum). Tilluft tilføres naturlig gjennom veggventiler eller spalteventiler i vindu. Ventilasjonen reguleres med trinnbryter på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- 7.1. Viftemotor har passert 15 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid.

KONSEKVENNS:

7.1. Det er usikker fremtidig funksjon. Risikoen for funksjonssvikt øker med alderen.

Konsekvens/tiltak

- 7.1. Det er ikke behov for tiltak så lenge viftemotor fungerer, men det anbefales service og rens av kanaler og vifteskovler.



Bildet viser viftemotor som er eldre enn 15 år.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har installert en 200 liters varmtvannstank med integrerte ekspansjonskar. Varmtvannstanken er lokalisert på vaskerom med sluk og flis på gulv, og har fast strømtilkobling etter dagens krav.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap har hovedsakelig skrusikringer og er lokalisert i entre. Det er fremvist samsvarserklæring på en del utskifting ifbm nytt kjøkken i 2014, sett over anlegget og skiftet skjøteledning med koblingsboks under vogn i 2024 og utbedring av avvik etter el-tilsyn i 2023.

Vurdering av avvik:

- 2. Det mangler samsvarserklæring for legging av varmekabler på bad, koblet kabler og termostatt.

KONSEKVENNS:

2. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke finnes, eller er fremvist noen erklæring/dokumentasjon på at arbeidet er utført i tråd med forskrift, og/eller utført av registrert elektroinstallasjonsforetak.

Konsekvens/tiltak

- 2. Manglende samsvarserklæring anskaffes. Utførende firma skal minst ha denne arkivert i 5 år.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe i trappeoppgang. Det er opplyst at denne er installert i 2017.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På bakgrunn av byggeår er drenering etablert med drenerende masser rundt grunnmur og korrugert plastrør nederst rundt grunnmur. Oppbygging er ikke konstatert. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes på bakgrunn av alder, opplysninger og eventuelt tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- 1. Dreneringen er ikke dokumentert skiftet, eller har høy alder og derfor redusert eller usikker gjenværende brukstid.

KONSEKVENNS:

1. Noe økt fare for svekket funksjon pga sedimentering i løpet av årene, som vil si at jordmasser over tid blander seg gradvis med drenerende masser, eller trenger inn i dreneringsrør. Svekket drenering kan medføre vanninntrenging av større eller mindre omfang.

Konsekvens/tiltak

- 1. Det er ikke registrert vanninntrenging og derfor heller ikke behov for utbedringstiltak utifra at dreneringen synes å fungere i dag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygning er oppført på grunnmur av kjerneisolerte betongelementer (opplyst ca 4 cm isolasjon).

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er opparbeidet med terrasser og bruddskifer. Det er derfor vanskelig å vurdere terrengfall bort fra grunnmuren på det meste av omkretsen.

Vurdering av avvik:

- 1. Terreng er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Det er spesielt ved lysgraver det er noe terrengfall mot grunnmur.

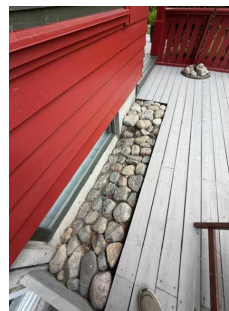
KONSEKVENNS:

1. Terrengfall mot grunnmur medfører at overvann gir økt fuktbelastning på grunnmur. Dette medfører videre økt risiko for vanninntrenging og risiko for fuktskader bak utforet trevegg på insiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- 1. Det bør etableres et støpt gulv med sluk e.l. som leder bort overvann ved lysgraver.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser terrengfall mot grunnmur ved lysgrav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

- Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENNS:

- Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller.

• AVVIK:

- Utvendig trapp mangler håndløpere.

KONSEKVENNS:

- Manglende håndløpere medfører redusert trygghetsopplevelse for bruker og økt risiko for fallulykker.

- 1. Det er ikke utført måling av radon i boligen og/eller det er ikke etablert radonsperre i boligen.

KONSEKVENNS:

- Det er en potensiell risiko for økte radonverdier i boligen. Radon er en naturlig forekommende edelgass som siver gjennom berggrunnen. For høye radonnivåer i boliger kan over tid utgjøre en helseisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

• AVVIK:

- Det er større åpninger enn 10 cm i rekkverk.
- Det er større åpninger enn 10 cm mellom trinn.
- Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappeløp.

KONSEKVENNS:

- Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger i rekkverk.

- Småbarn har mulighet for å sette seg fast eller falle gjennom åpninger mellom trinn.

- Manglende håndløpere medfører økt fare for fallulykker/ redusert trygghetsopplevelse for bruker av trappen.

• AVVIK:

- Deler av stort soverom i kjeller har avvik fra dagens krav romhøyde i rom for varig og kortvarig opphold.

KONSEKVENNS:

- Årsak til at det stilles forskriftskrav til takhøyde har sin bakgrunn i at takhøyde påvirker møbleringsmuligheter og menneskers trivselsnivå.

Konsekvens/tiltak

- 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

- 1. For å lukke avviket etableres håndløpere slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

- 1. Det var ikke krav til å gjøre radonforebyggende tiltak når boligen ble bygget. Det er derfor ingen krav til å gjøre tiltak, men det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

- 1. Ombygging av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd, men det anbefales å redusere åpninger i rekkverk.

- Ombygging av trapp for å tilfredsstille dagens forskriftskrav er ikke påkrevd. Det anbefales imidlertid å montere sikringslist mellom trinn, slik at åpning reduseres til maks 10 cm.

- For å lukke avviket monteres håndløper slik at det er håndløper på begge sider av trappeløp.

- 3. Rommet er godkjent bruksendret til soverom i ettertid av befaringen. Det er usikkert om dette kun gjelder deler av rommet pga lav takhøyde eller om lav takhøyde i deler av rommet er blitt vurdert av kommunen. I utgangspunktet må romhøyden minst være 2 meter for at en bruksendring kan innvilges.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

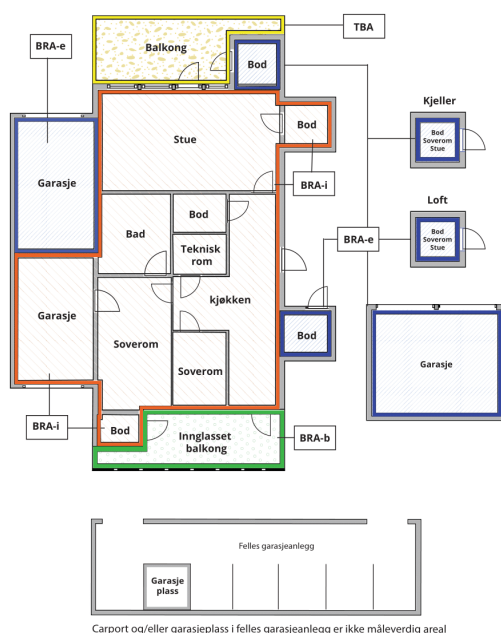
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	93			93	
1. Etasje	113			113	117
SUM	206				117
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall, kjølerom, 2 boder, 2 soverom, kjellerinngang, bad, vaskerom		
1. Etasje	Vindfang, spisestue, 2 soverom, bad, gang, stue, kjøkken, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: I ettertid av befaringen er to rom i kjeller bruksendret til soverom. Det er fremvist ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021 - Lagt varmekabler på bad. Koblet kabler og termostat. Det er ikke fremvist samsvarserklæring.
2021 - Lagt flytende påstøp over varmekabler, membran og nye fliser. Det er ikke fremvist faktura.
2021 - Nytt innvendig tak, montert baderoms panel. Det er ikke fremvist faktura.
2025 - Montert nytt vindu i stue. Det er fremvist faktura.
2026 - Skiftet vifte i utedel på varmepumpe. Dette var nylig gjort og det er derfor ikke fremvist faktura,

Hagebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		11		11		4	15
SUM		11				4	15
SUM BRA	11						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		2 boder	

Carport m/bod

Vedlegg: Takstrappport

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Carporter er åpne arealer som ikke har måleverdig bruksareal som rom/etasje. I carport er det også en bod. Denne er måleverdig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2026	Espen Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	26	317		0	858.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Markavegen 3							
Hjemmelshaver							
Lerbrekk Stig, Lerbrekk Svanhild							

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Bygninger på eiendommen

Hagebod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår er opplyst i egenerklæringsskjema.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak har saltakform av trekonstruksjoner. Det er også en tilbygget del med flatt tak med helning. Begge tak er tekket med selvbyggerpapp. Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men det er tørre fuktmerker som stammer fra tidligere lekkasje fra før taket ble tekket om i den største boden. I den tilbygde delen er det utettheter i tak og høy fuktmåling i undertak av OSB. Det må påregnes å gjøre tetttiltak.

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



Bildet viser høy fuktmåling i undertak av OSB.

Vedlegg: Takstrappport

Markavegen 3 , 4365 NÆRBØ
Gnr 26 - Bnr 317
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Carport m/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport med bod er oppført i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak har valmet og halvvalmet takform og er konstruert med takstoler av tre. Taket er tekket med tegltakstein. Boddelen har varmekabler i gulv og er delvis isolert. Carport med bod er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	23.07.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger - bolighus	23.07.2026	Godkjent: 22.07.22	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger - tilbygg	23.07.2026	Godkjent: 09.09.80	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillatelse - opprinnelig bolighus	23.07.2026	Datert: 03.10.78	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	05.08.2026	Datert: 04.08.26	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Markavegen 3, 4365 NÆRBØ

Dato for energimerking

24.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-323734

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

171542103

Gårdsnummer

26

Bruksnummer

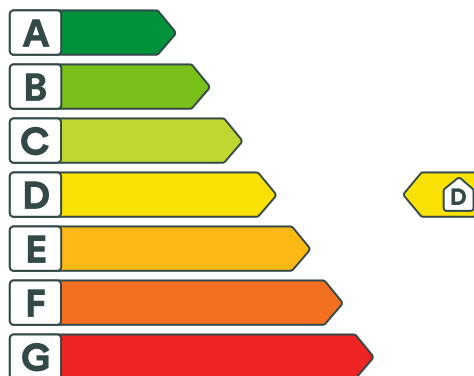
317

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

1978

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet bruksareal

206,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

197,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

173,35 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 709 kWh

Vedlegg: Energiattest



Markavegen 3, 4365 NÆRBØ



Detaljering

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



Markavegen 3, 4365 NÆRBØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



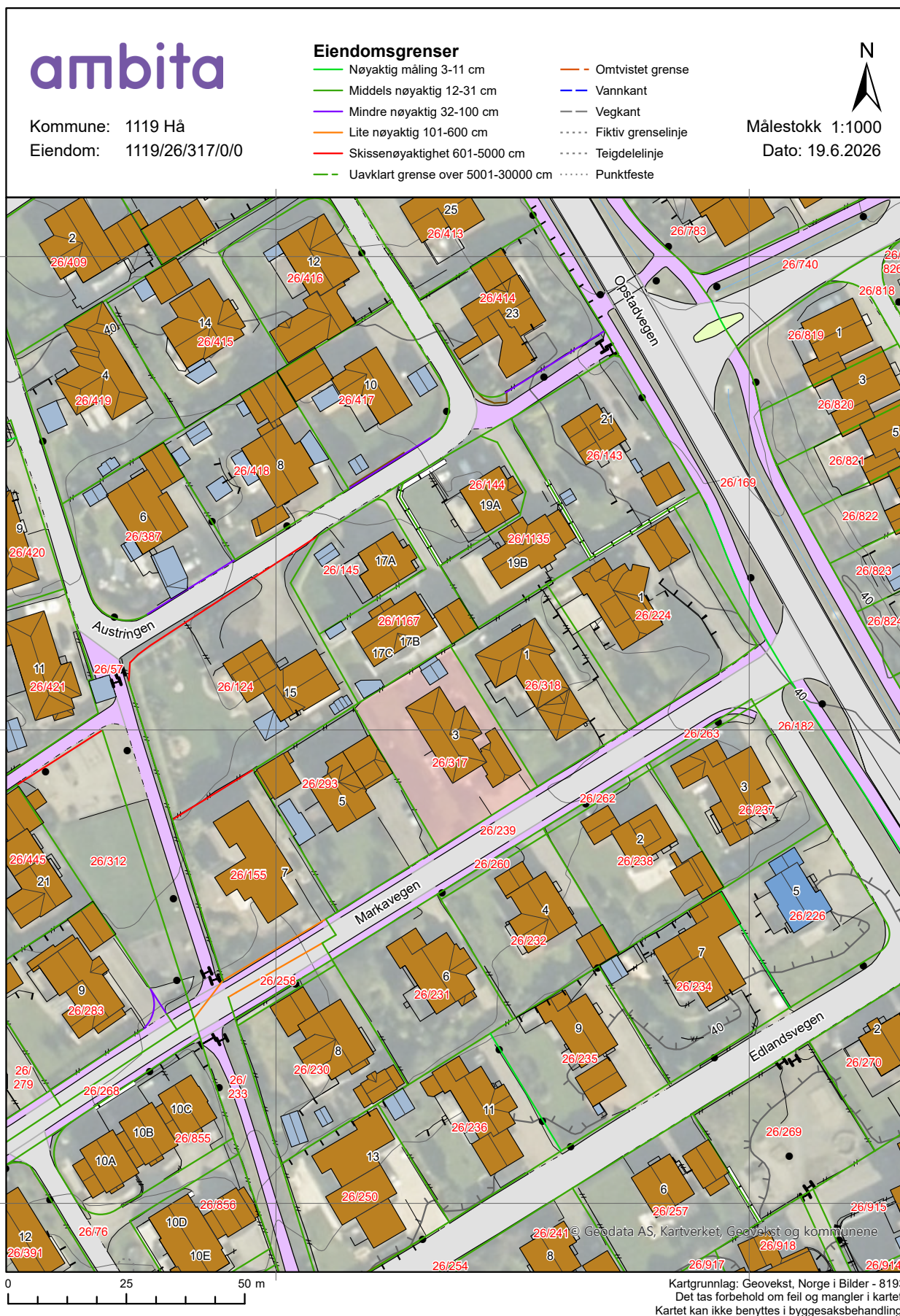
Spørsmål om energiattesten

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>

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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

ambita

Vegstatuskart

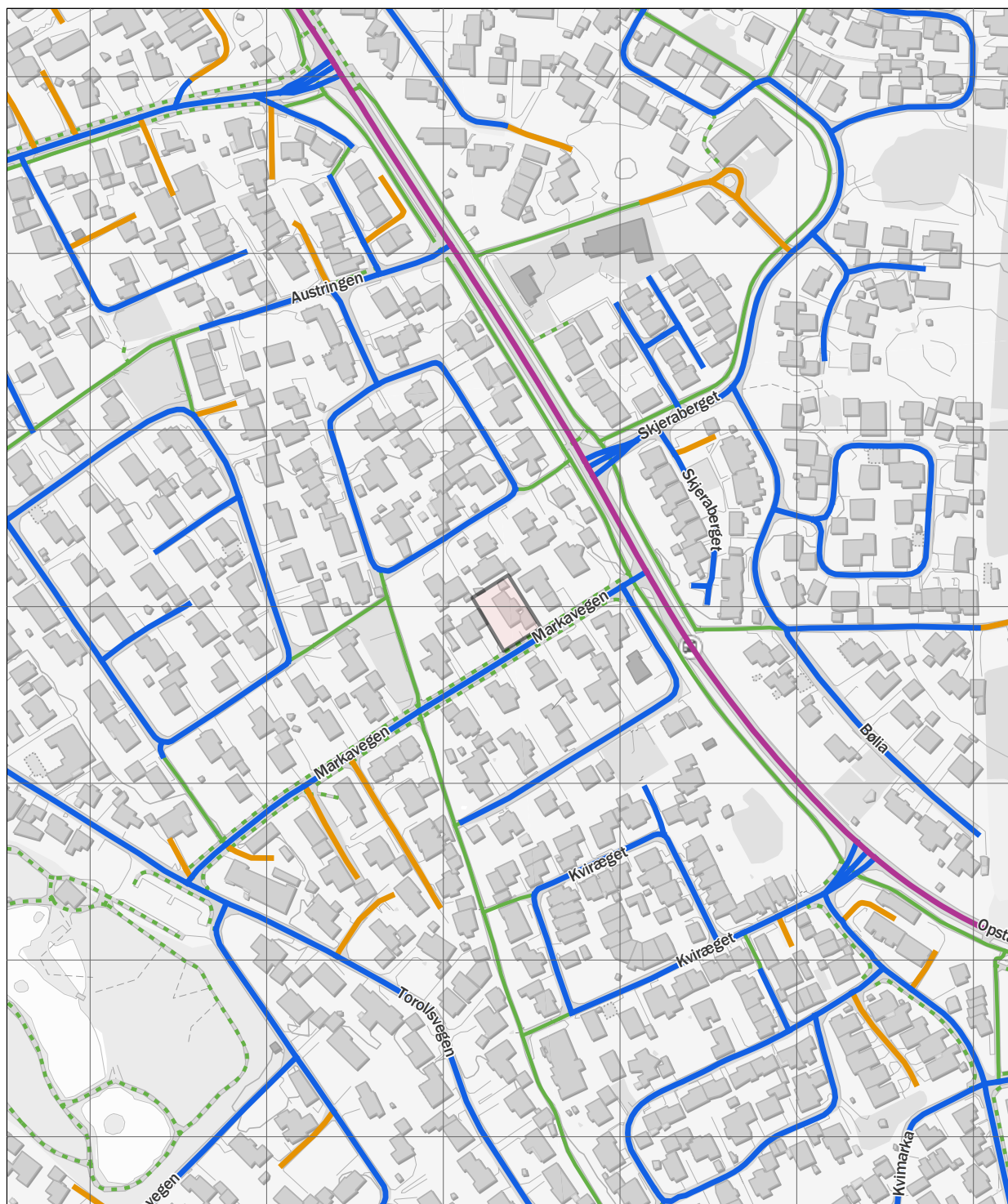
Kommune: Hå

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/317/0/0

Adresse: Markavegen 3, 4365 NÆRBØ

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19/06/2026



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 317	Kommune:	1119 Hå
Adresse:		Grunnkrets:	210 Skår
Veiadresse:	Markavegen 3, gatenr 4100 4365 Nærbø	Valgkrets:	3 Nærbø
		Kirkesogn:	6030701 Nærbø
		Tettsted:	4571 Nærbø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 2	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.08.1969	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	858,6 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 26, Bruksnummer 317 i 1119 HÅ kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.11.2018	Avgiver	1119/26/317	-94,4
	Matrikkelført:	28.11.2018	Mottaker	1119/26/239	94,3
Kartforretning	Forretning:	18.02.2010	Berørt	1119/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.03.2010	Berørt	1119/26/124	0,0
			Berørt	1119/26/145	0,0
			Berørt	1119/26/317	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.02.2010	Avgiver	1119/26/145	-547,0
	Matrikkelført:	18.03.2010	Berørt	1119/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1119/26/124	0,0
			Berørt	1119/26/144	0,0
			Berørt	1119/26/317	0,0
			Berørt	1119/26/318	0,0
			Berørt	1119/26/1135	0,0
			Mottaker	1119/26/1167	547,0
Skylddeling	Forretning:	26.08.1969	Avgiver	1119/26/124	-958,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1119/26/317	958,0
Annen forretningstype	Forretning:	26.08.1969	Berørt	1119/26/317	0,0
	Matrikkelført:	13.02.2009	Berørt	1119/26/318	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	03.08.1969	Berørt	1119/26/293	0,0
	Matrikkelført:	13.02.2009	Berørt	1119/26/317	0,0
			Berørt	1119/26/318	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 26, Bruksnummer 317 i 1119 HÅ kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Markavegen 3	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171542103		Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	171540860		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 26, Bruksnummer 317 i 1119 HÅ kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

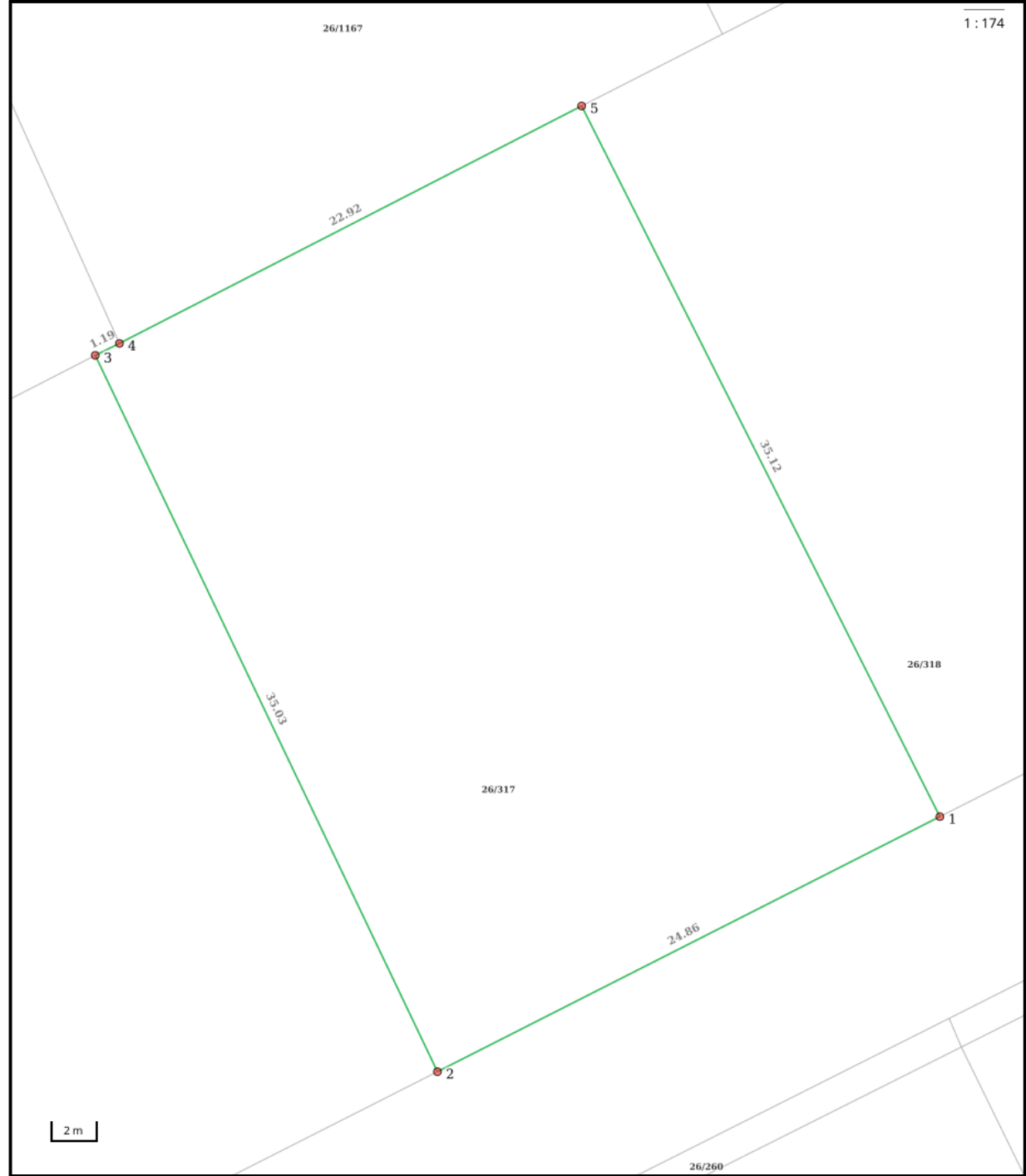
Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 26, Bruksnummer 317 i 1119 HÅ kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	
		 Punktfeste		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 26, Bruksnummer 317 i 1119 HÅ kommune

Areal og koordinater

Areal: 858,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 507 388,06	305 755,30	24,86m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Rør
2	6 507 374,86	305 734,23	35,03m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 507 404,99	305 716,37	1,19m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 507 405,62	305 717,38	22,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 507 417,88	305 736,75	35,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

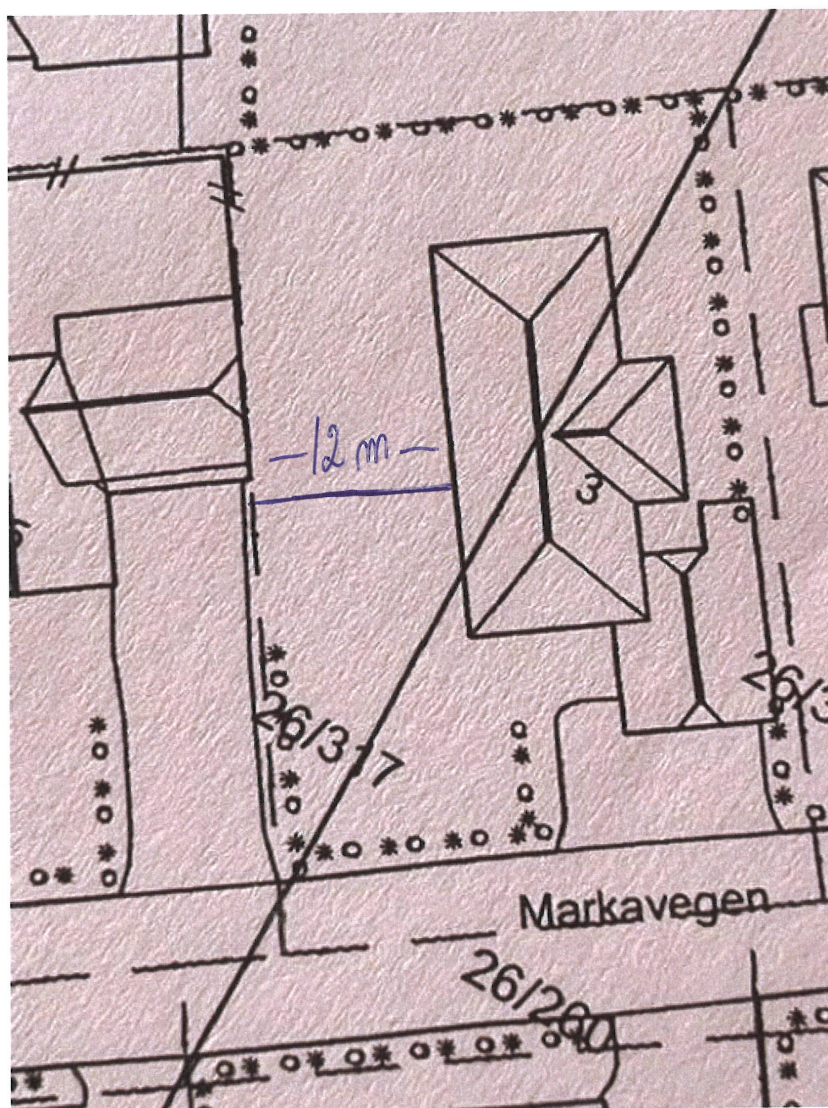
Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Hå kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 26/29028		
Tiltakshaver: Stig Lerbrekk Markavegen 3 4365 NÆRBØ				
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Markavegen 3		Gårdsnr. 26	Bruksnr. 317	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel				
Vedtaksdato	Saksnr.			
04.08.2026	483/26			
Dato for søknad om ferdigattest:		03.08.2026		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1). Ildsteder skal meldes til feiervesenet snarest etter de er installert.				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen. Tiltaket er i samsvar med vedtak av 31.07.2026 med saksnr. DS-478/26, og kan tas i bruk.				
Sted		Dato		
Varhaug		04.08.2026		
Kenneth Hagen forvaltningssjef		Jarle Valle overingeniør		
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.</i>				

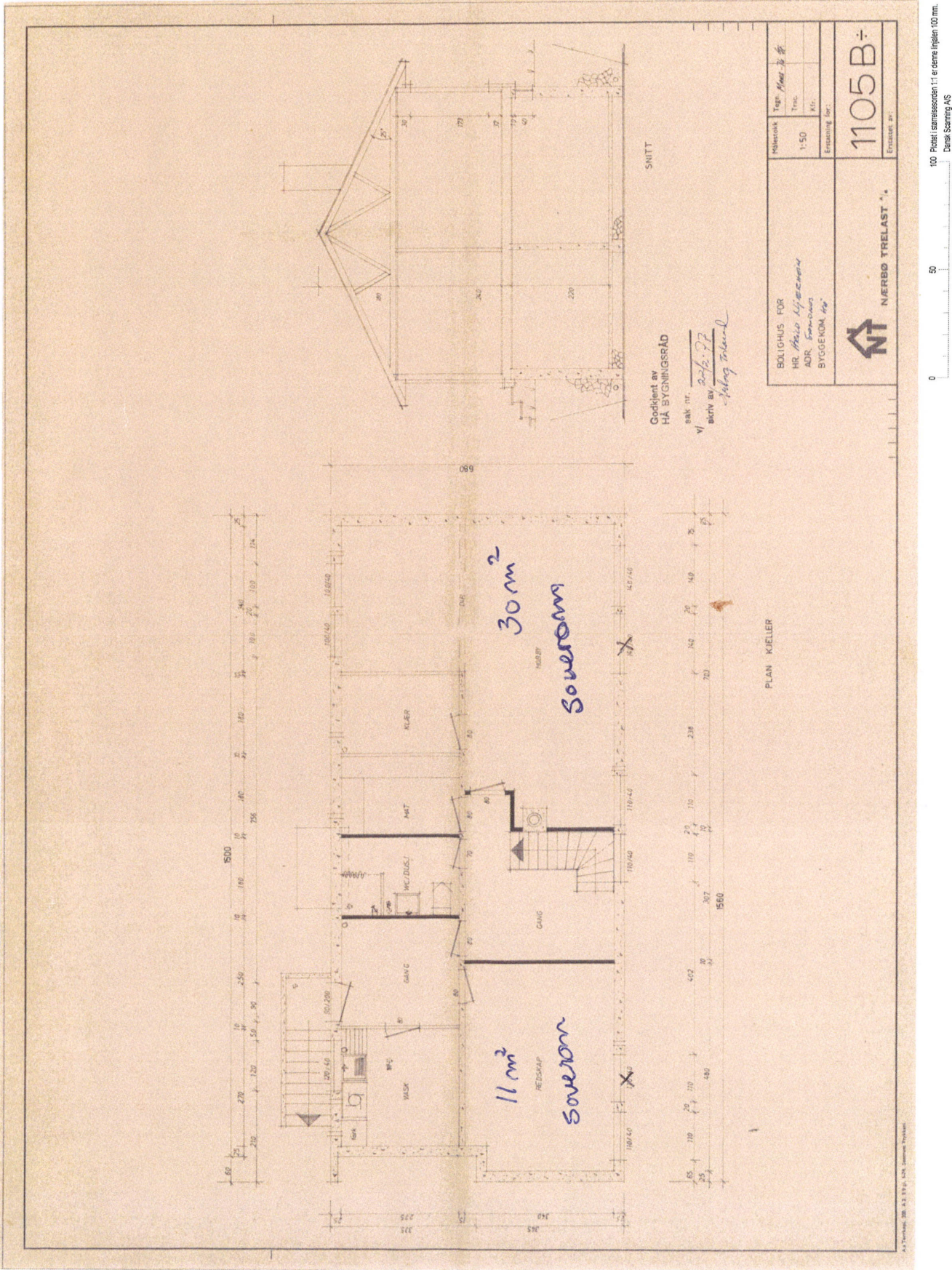
Vedlegg: Kommunalinformasjon

INFORMASJON OM KLAGERETT	
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug, eller til e-postadresse: teknisk@ha.kommune.no . Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken. Enkelte dokument kan være unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (servicetorg@ha.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan - og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Vedlegg: Kommunalinformasjon



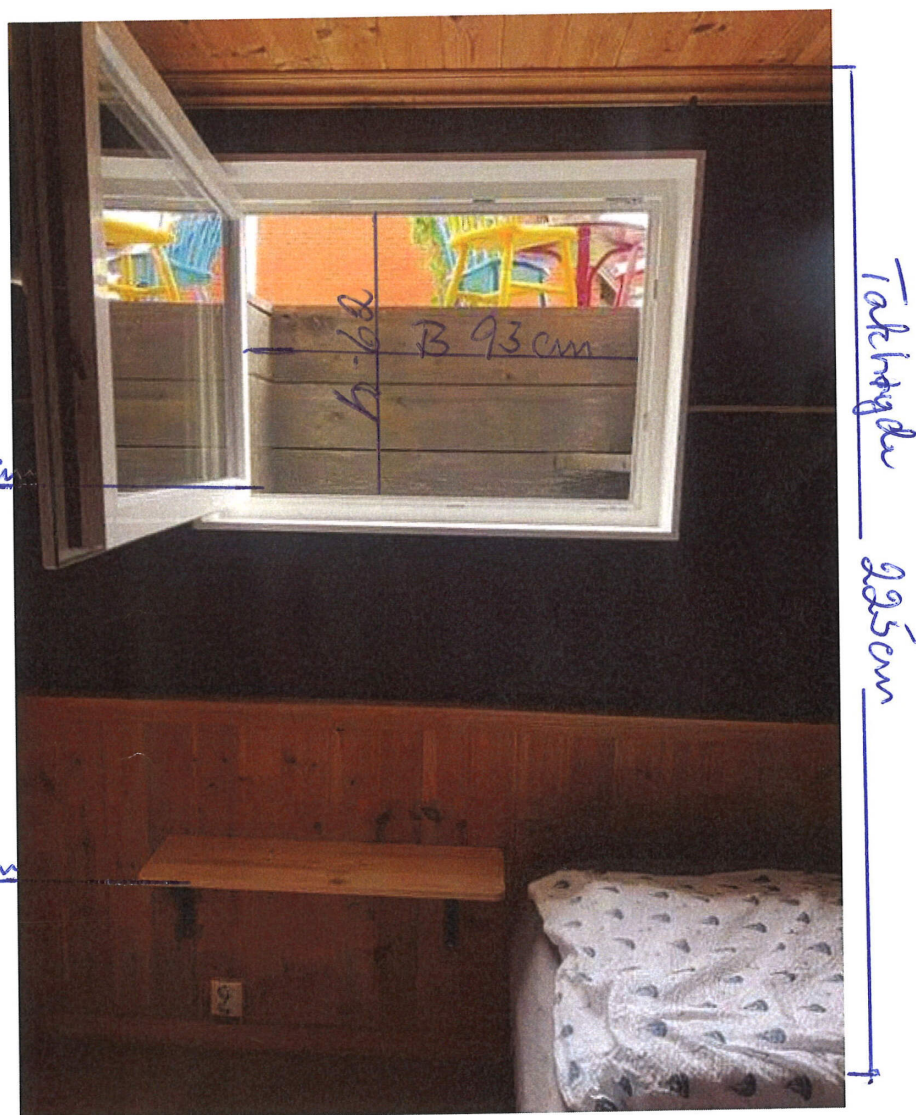
Vedlegg: Kommunalinformasjon



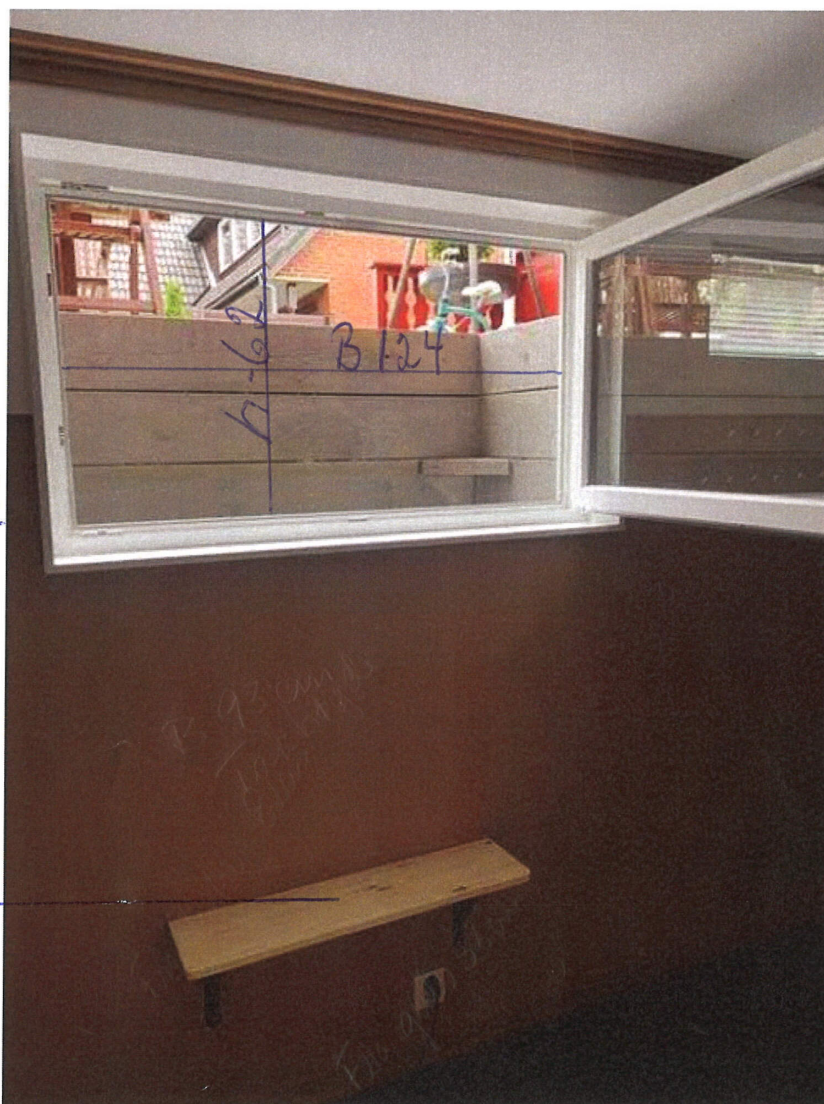
Tidligere redskapsrom

Fra stiefrim 89cm

Fra gulv 56cm



Tredde etasje hobbyrom



Fra skaprum 84

Fra gulv 57

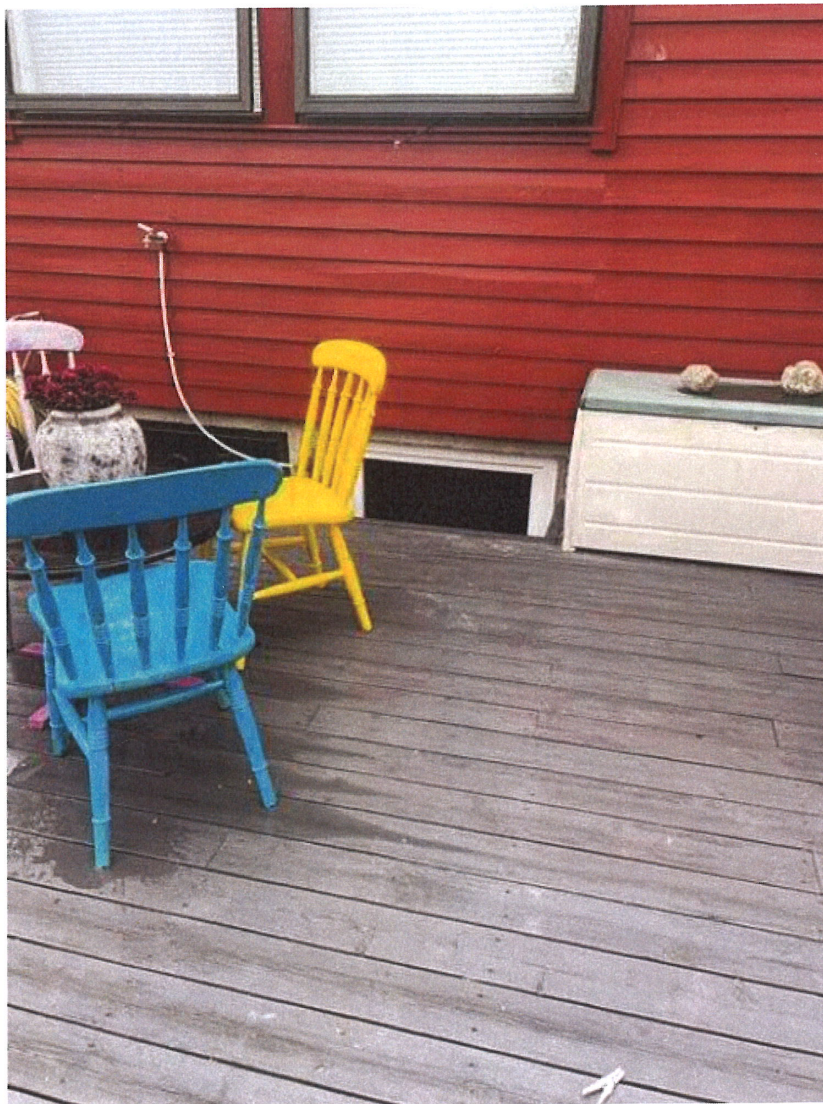
Takkhøyde 225 cm

Vedlegg: Kommunalinformasjon

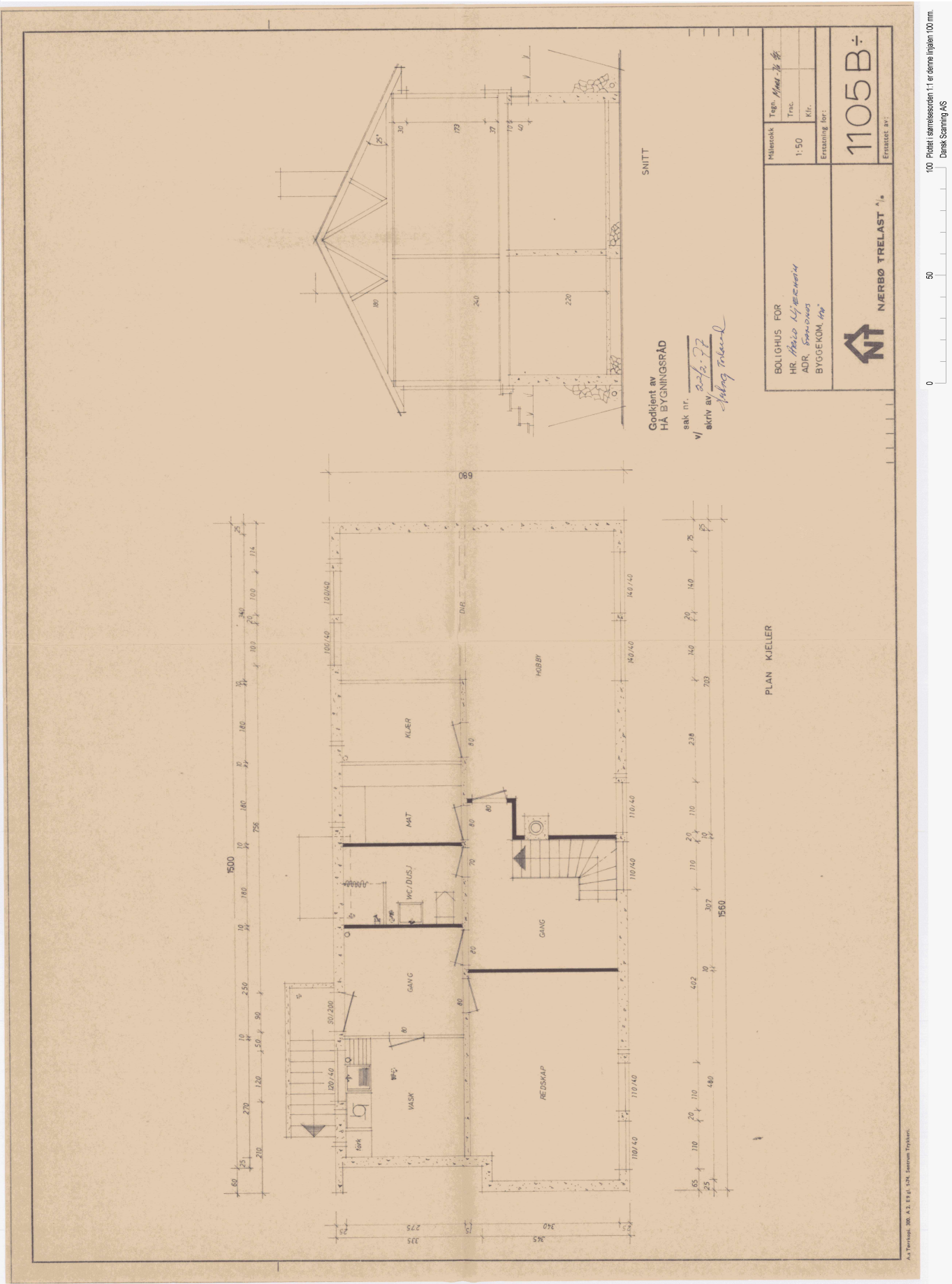


Jeg er veldig fornøyd med endring

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

HÅ KOMMUNE
Bygningsrådet

Dato: 3. oktober 1978

BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR **Arild Njarheim, 4350 Nærbø**
PÅ EIENDOMMEN GNR 26 BNR 317 I HÅ

Godkjent av bygningsrådet,
Godkjent av bygningssjefen, 22.2.77

sak nr.
referatsak nr. 95

Arbeidet er besikket 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 arbeid som gjenstår må ferdigstilles innen 4 mnd.:

1. Utvendig hoveddrapp.
2. Rekkverk på utvendige trapper.

For Hå bygningsråd

Eirik Sør-Reime
Eirik Sør-Reime

Sendes til: **Høyland Sparebank, 4300 Sandnes**
Nærbø Trelast A/S, 4350 Nærbø
Arild Njarheim, 4350 Nærbø
ligningskontoret

9.10

Vedlegg: Kommunalinformasjon

HÅ KOMMUNE
Bygningsrådet

in flyttet 5/11 - 77
Dato: *5/10-78*

BRUKSTILLATELSE

BOLIGHUS FOR *Hild Njæheim 4350 Nærbø*
PÅ EIENDOMMEN GNR *26* BNR *317*

I HÅ

Godkjent av bygningsrådet,
Godkjent av bygningssjefen, *22.2.77*

sak nr.
referatsak nr. *95*

Arbeidet er besikket 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 arbeid som gjenstår må fullføres innen 4 måned:

- 1. Utvendig lieredstrøpe*
- 2. Reldverke på utvendige kopper.*

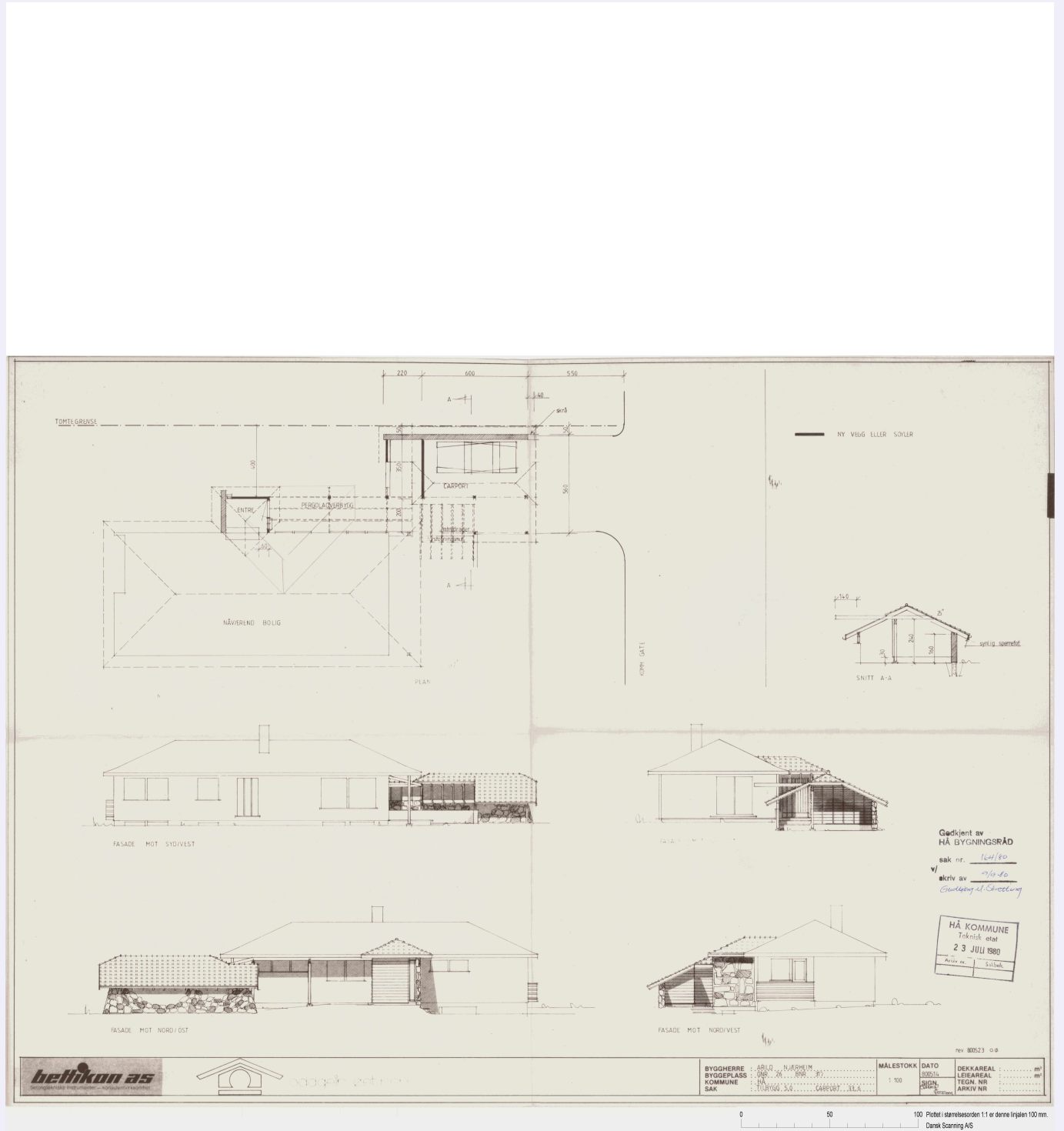
For Hå bygningsråd

Eirik Sør-Reime

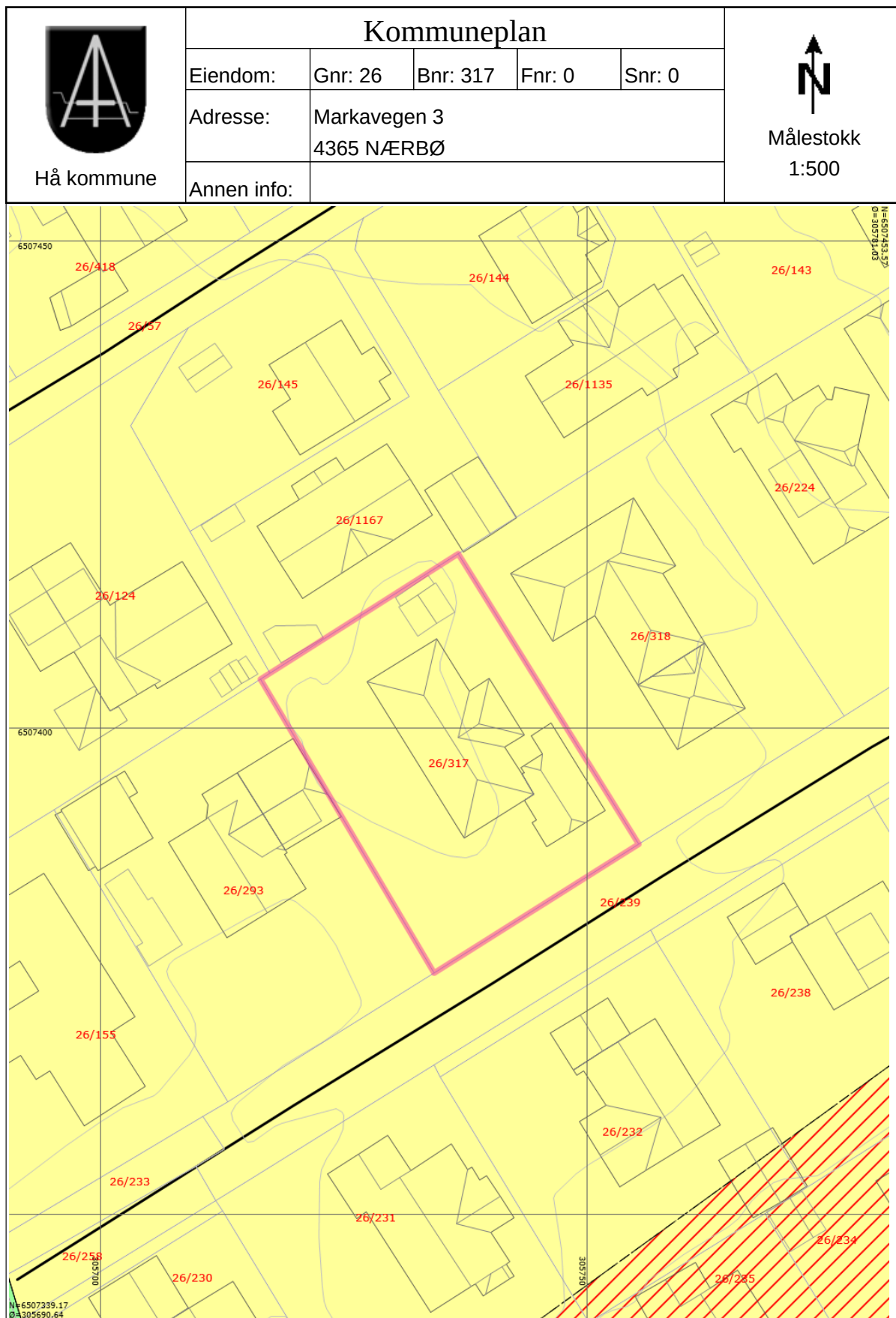
Sendes til:

9.10

Høyland Graubaule Sandnes
Nærbø Tulest 4/5 Nærbø
Hild Njæheim
Bygningsskontor.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

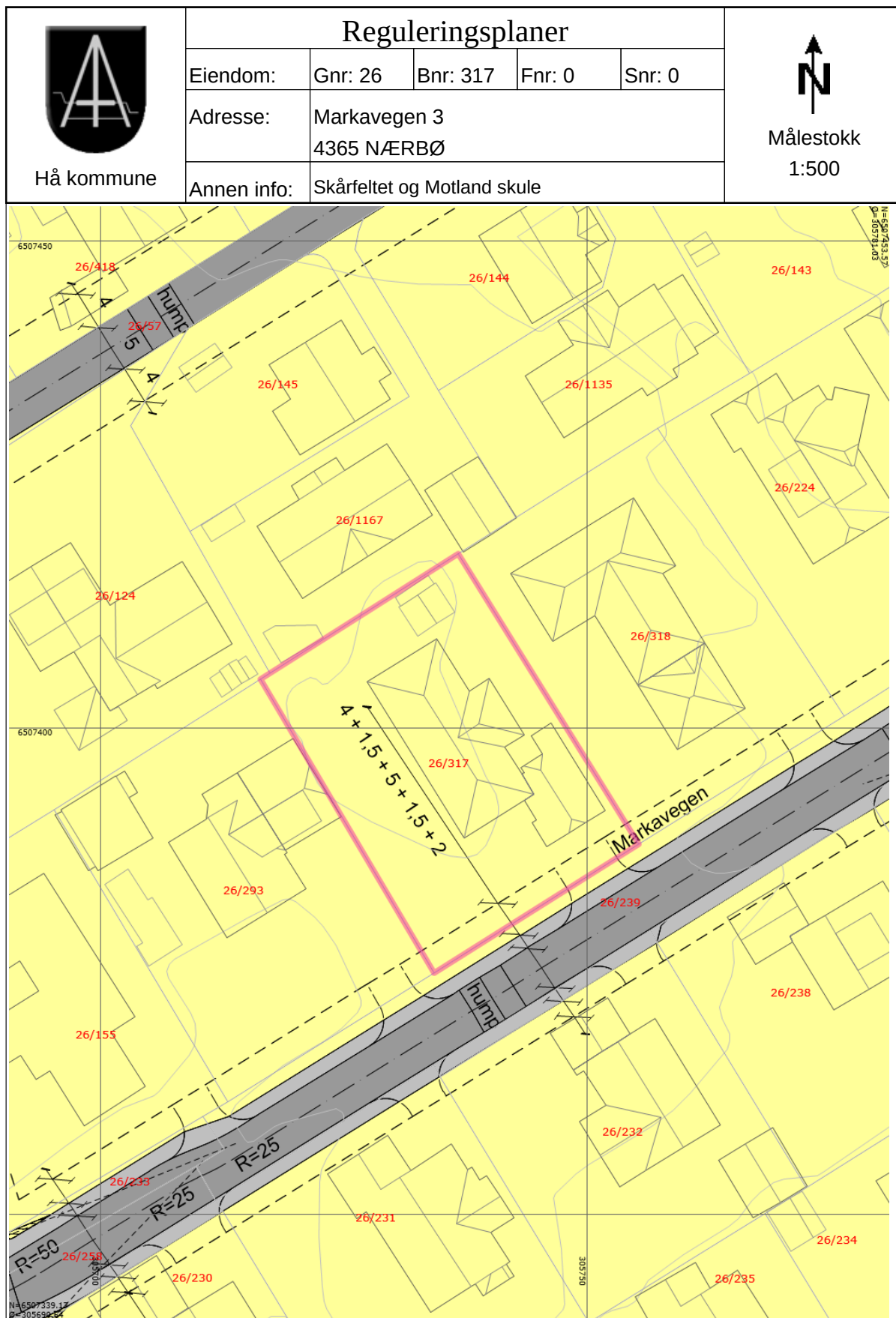


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

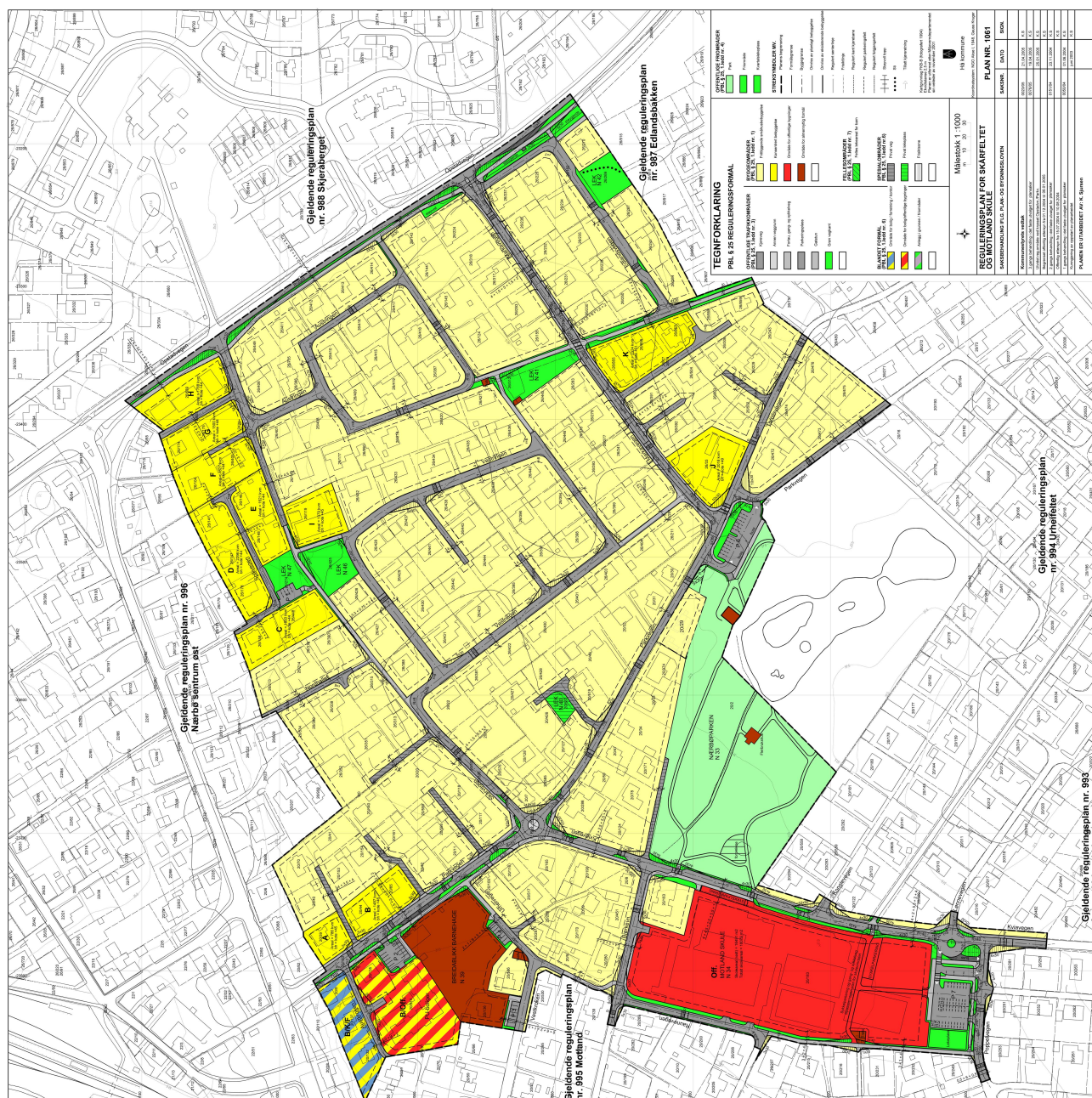


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone ved veg	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg		
 Aktuell eiendom		

Vedlegg: Kommunalinformasjon





HÅ KOMMUNE

Plan 1061

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKÅRFELTET OG MOTLAND SKULE, NÆRBØ. Godkjent 21.04.05

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart, m = 1:1000, datert 03.05.05. Arealene skal i hovedsak nyttes til enebolig, konsentrert bebyggelse, park, skule og allmennyttig barnehage.
- 1.2 T 1381, nov. 2001 fra Miljøverndepartementet er grunnlag for beskrivelse av planinnholdet.
- 1.3 Formingsprinsippet "universell utforming" skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Dvs. utforming av utearealer, offentlig veg, bygg, og atkomst mellom områdene.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Generelt

- 2.1.1. Bebyggelse og uteareal skal ha en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og de omliggende arealene. ("Estetikk, arkitektur og byggeskikk", jf. bestemmelser i kommuneplanen.)
- 2.1.2 Minimum siktlinje i atkomst for boligtomt settes til 2 x 5 m. Innenfor dette arealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
- 2.1.3 Ved utskilling av boligtomt fra bebygd tomt settes maks areal til 400 m² med mindre særlig forhold tilsier større eller mindre tomt.
- 2.1.4 For garasjer er maks. gesimshøyde er 3 m. og maks. mønehøyde er 6 m.
Maks mønehøyde i nabogrense er 3 m. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter garasjen trekkes ut fra nabogrense.
Garasje kan plasseres med side eller bakkant inntil 2 m fra fortau/ kjøreveg.
Det skal være min. 5 m. oppstillingsplass for bil foran garasjens innkjøringside.
- 2.1.5 Alle nybygg skal tilknyttes separat avløpssystem.



HÅ KOMMUNE

Plan 1061

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse

2.2.1 På tomt, der eksisterende bolig rives, kan det fortettes med konsentrert bebyggelse med 3,5 boenh./ da. bruttoareal med mindre særlige forhold tilsier en lavere utnyttelse.

2.2.2 Tomt kan bebygges med inntil 40 % BYA (bebygd areal inkl. parkering og garasje).

2.2.3 For boliger er maks. gesimshøyde 6,5 m. og maks. mønehøyde er 9 m.

2.2.4 Det skal avsettes plass til 1,5 parkeringsplass pr. bruksenhet.

Det skal vises plass til dobbelgarasje.

Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m².

2.3 Konsentrert boligbebyggelse

2.3.1 På tomt, der eksisterende bolig rives, skal det forettes med min. 4,5 boenh./ da. bruttoareal med mindre særlige forhold tilsier en lavere utnyttelse.
Det kan fortettes på enkelteiendommer.

2.3.2 Tomt kan bebygges med inntil 60 % BYA (bebygd areal inkl. parkering og garasje).

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

2.3.4 Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være min. 25 m² hvorav 10 m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.

2.3.5 Maks byggehøyde er påført plankartet. Mønehøyde kan økes/ reduseres dersom særlige forhold tilsier dette. Redusert sol på naboens uteplass er særlige forhold.

2.4 Bolig/ kontor/ forretning. (B/K/F)

2.4.1 Kontor og forretning tillates kun ved utvidelse av kontor/forretningslokaler langs Opstadvegen (utenfor reguleringsområde)

2.4.2 Tomt kan bebygges med inntil 60 % BYA (bebygd areal inkl. parkering og garasje).

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

2.4.4 Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være min. 25 m² hvorav 10 m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.

2.4.5 Maks byggehøyde er påført plankartet. Mønehøyde kan økes/ reduseres dersom særlige forhold tilsier dette. Redusert sol på naboens uteplass er særlige forhold.



HÅ KOMMUNE

Plan 1061

2.5 Bolig/ offentlig

2.5.1 Området kan nyttes til PU (psykisk utviklingshemmede) boliger eller tilsvarende. Hele eller deler av området kan omgjøres til konsentrert boligbebyggelse.

2.5.2 Ved omgjøring fra offentlig formål til konsentrert bebyggelse gjelder punkt 2.2.

2.5.3 Maks. gesimshøyde er 6,5 m. og maks. mønehøyde er 9 m.
Bebyggelse inntil Parkvegen kan tillates 3 meter høyere.

2.6 Allmennyttig barnehage.

2.6.1 Arealet skal nyttes til barnehage og lekeareal.

2.6.2 Maks. gesimshøyde 6,5 m. og maks. mønehøyde er 9 m.

2.6.3 Parkering tilknyttet barnehagen skal dekkes på eget areal og på regulerte områder for parkering. Parkeringsplass P2 kan også nyttes av "Bolig/ offentlig" jf. pkt. 2.5.

2.7 Allmennyttig formål.

2.7.1 Areal til trafoer er vist som bygget.

2.7.2 Flerbrukshus i Nærbøparken har parkfunksjoner og kan nyttes lager/vedlikehold, sanitæranlegg, bespisning, undervisning og møtevirksomhet.

2.8 Motland skule

2.8.1 Området skal nyttes til skule, uteområde tilknyttet skule, lekeområde og ballspill.

2.8.2 Langs byggegrense er maks. byggehøyde 7 m. (2 etasjer).
6 m fra byggegrensen er maks. byggehøyde 13 m (4 etasjer).

2.8.3 Parkering tilknyttet skulen skal dekkes på eget areal og på områder for parkering.



HÅ KOMMUNE

Plan 1061

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Fylkesveg.

3.1.1 Det skal være minimum 10 x 81 m. frisikt 0,5 m over planum veg fra Austringen og Markavegen til fylkesveg 181, Opstadvegen.

3.2 Miljøtiltak i gater.

3.2.1 Parkvegen mellom fv. 155, Opstadvegen og Skårvegen samt Kviavegen mellom Parkvegen og Konglevegen skal opparbeides som "miljøgate" før Kviavegen langs skulen åpnes for gjennomkjøring.

3.3 Kommunal kjøreveg.

3.3.1 Før ny Motland skule åpnes, skal strekningen Parkvegen vest – Kviavegen opparbeides med innsnevring og humper.

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

3.3.3 Rundkjøring i krysset Kviavegen – Lønnevegen skal opparbeides før ny Motland skule tas i bruk.

3.3.4 Parkvegen mellom Markavegen og Kviavegen skal stenges for gjennomkjøring, senest
a. – ved opparbeidelse av rundkjøring i Kviavegen – Parkvegen – Skårvegen.
b. – før ny Motland skule tas i bruk.

3.3.5 Det skal utarbeides egne planer for opphøyde kryssingsområder i kjøreveg for kryssende gang- og sykkeltrafikk. Planene godkjennes av rådmannen.

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

3.3.7 Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmur mot offentlig veg på inntil 0,6 m.

3.4 Gang- og sykkelveger.

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

3.4.2 Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmur mot gang- og sykkelveg på inntil 0,6 m.



HÅ KOMMUNE

Plan 1061

3.5 Parkeringsplasser.

- 3.5.1 Frisiktsoner ved utkjøring av parkeringsplasser påført planen.
Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.
- 3.5.2 Parkeringsplass P1. Eiendom, som fortettes med mer enn en boenhet, skal bekoste opparbeidelse av 1 offentlig parkeringsplass.
- 3.5.3 Parkeringsplass P2 opparbeides samtidig med opparbeiding av Parkvegen etter godkjent plan.
- 3.5.4 Parkeringsplass P3 skal opparbeides ved stenging av Urheivegen.
- 3.5.5 Parkeringsplass P4 skal opparbeides ved fortsatt drift av utebarnehage.
- 3.5.6 Parkeringsplass P5 skal opparbeides før omarbeiding av Kviavegen.
- 3.5.7 Parkeringsplass P6 skal opparbeides før åpning av Markavegen.

§ 4 FRIOMRÅDER

4.1 Generelt.

- 4.1.1 Innenfor friområder kan det plasseres trafo og opparbeides stier. Det kan legges tekniske anlegg for vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler.
- 4.1.2 Det tillates at fyllings- og skjæringsskråninger fra kommunale veger legges ut i friområdene.
Fyllings- og skjæringsskråninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene.
Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmurer med høyde på inntil 1 m mot friområde.

4.2 Anlegg for lek.

- 4.2.1 Retningslinjer i kommunedelplan for "leike- og grøntområder" skal nyttes til vurdering av 3.5.2 Parkeringsplass P1. behov for- og plassering av lekeplass/ småbarnslekeplasser samt utforming og møblering.

4.3 Nærbøparken.

- 4.3.1 Nærbøparken er et overordnet parkområde for Jæren som skal nyttes til park, rekreasjon og undervisning i tilknytning til natur, plante- og dyreliv.
- 4.3.2 I parken kan det oppføres bygninger og gjøres tiltak som er i samsvar med hovedformålet.
- 4.3.3 I parken kan det oppføres trafo og legges/ vedlikeholdes kabel- og ledningsanlegg



HÅ KOMMUNE

Plan 1061

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Frisiktsone ved veg

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

5.2 Privat lekeområde

5.2.1 Privat lekeområde N 40 skal vedlikeholdes av omliggende boliger.

5.3 Felles privat atkomstveg.

5.3.1 Privat fellesveg skal brøytes og vedlikeholder vegens oppsittere.

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

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



Attestert kopi av dok.nr. 1976/7854/44
Attestingstidspunkt 2026-06-19 12:57

Side 1 av 2

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1885
OSLO

Db.nr. 7854 76
Jæren herredsrett 11/10

Skjøte

Undertegnede Bård Edland f.nr. 170317 (Datum)

skjøter og overdrar herved til Odd Edland f.nr. 140746 (Datum og årstall)

min/~~en~~ eiendom "Tomt nr.2, Edlandsfeltet" av Bø
g.nr. 26 br.nr. 317 av skyld mk. 0,02 i Hå herred¹⁾

~~XX~~
for en kjøpesum stor kr. 0

~~Som kjøper skal påse at eiendommen er fri for pant og andre rettsbetingelser.~~

Særlige bestemmelser: For beregning av dokumentavgift, ting-
lysingsgebyr etc. settes verdien til kr.15.000,-.
Denne eiendom skal ha rett til å anlegge vann- og avløps-
ledninger over eiendommen gnr.26, bnr.318 i Hå.
Eiendommen skal ha Nærbo, den 21.7. 1976.
gjerdehold mot bnr.318.

Bård Edland
(Ustederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Bård Edland
har underskrevet/~~godkjent underskriften~~ i vårt/~~mit~~ nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

den 19

Bør Edland
Ansatt i Nærbo Sparebank

Fødselsdato _____ Adresse _____

Inger Salte
Ansatt i Nærbo Sparebank

Fødselsdato _____ Adresse _____

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitnerlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Nærbo, den 21.7. 1976.
Randi Edland.

Vi/Jeg bekrefter herved at Randi Edland
har underskrevet/~~godkjent underskriften~~ i vårt/~~mit~~ nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Hvar H. Lode
Fødselsdato 11/6-1915 Adresse Nærbo

Liquid Lode
Fødselsdato 1-12-1914 Adresse Nærbo

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitnerlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2405260063 / Monica Mørk Aase, tlf. 941 33 858

Markavegen 3, 4365 Nærbø

Gnr. 26, bnr. 317 i Hå kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

