



Velkommen til

Motlandsmarka 136A
4365 Nærbø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Motlandsmarka 136A
4365 Nærbø

Fin enebolig | 3 soverom | 2 stuer | Gasspeis | Gjestetoalett

Dette er en veldig tiltalende enebolig med stor stue og kjøkkenløsning.

Boligen har en fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig nabolag i Motlandsmarka, med kort gangavstand til skoler, barnehager og kjekke turområder. Fin standard fra byggeåret 2008, og innvendig fremstår boligen velholdt med overflater malt i moderne farger og nye laminatgulv lagt i 2024. Huset er nymalt i 2026.

Høydepunkter:
Loftstue med utgang til balkong
Romslig flislagt bad/vaskerom med gulvvarme
Gjestetoalett i første etasje
Romslig stue og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer.
Gasspeis i stue
Smarthusløsning
Utgang til ny terrasseplatting på ca. 38 m²
Garasje (godkjent som carport)

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000
Omkostninger*	kr	113 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340
BRA/BRA-I		133/106 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2008
Etasje		1. og 2.
Energimerking		C

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	**4 490 000**
Omkostninger*	kr	**113 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 603 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 112 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 113 340

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)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 0,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Det er ingen felleskostnader tilknyttet til sameiet. Hver seksjonseier (eier av de to boligene) har sin egen byggforsikring og holder løpende vedlikehold/påkostninger av sin enhet.

Beløpet er opplyst av selger, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Sameiet består av 2 enheter fordelt på to eneboliger i kjede.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 10 359 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Hå kommune skal bytte ut alle vannmålerne. Dette er en prosess som vil skje over flere år. Kommunen tar kostnad med ny måler. Eventuelle kostnader med bl.a. sikring mot tilbakestrømming og evt. ekspansjonskar påhviler kjøper.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening.

Registerbetegnelse
Gnr. 20, bnr. 657, snr. 1 i Hå kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet består av to seksjoner, men har ikke noe aktivt sameie.

Areal
Enebolig i kjede:

BRA-i: 106 m2
BRA-e: 27 m2
BRA total: 133 m2

1. etasje
BRA-i: 53 m2.
BRA-e: 27 m2.
TBA: 38 m2.

2. etasje
BRA-i: 53 m2.
TBA: 8 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Rekkehus

Etasje
1. og 2.

Parkering
Parkering i garasje (byggegodkjent som carport). Det er i tillegg parkering i gårdsrom.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Motlandsmarka 136A. Sameiet er ikke registrert i Brønnøysund registeret.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 182 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 182 m² opplyst av Hå kommune. Arealet omfatter tomteareal rundt boligen samt tilhørende carport og sportsbod. Arealet følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven. Adkomstareal og innkjøring mot nord er fellesareal, fellesarealet er på ca 70 kvm.

Arealet hvor begge bygningskroppene er plassert er iflg mottatt informasjon på ca 170 kvm.

Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot nord og vest, herunder delelinjer mot naboseksjonen og fellesareal, er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Tomten rundt boligen er opparbeidet med en nyere terrasseplatting i tre, plen og singel inntil grunnmuren. Hagen er pent inngjerdet med tregjerde. Foran inngangspartiet og garasjen er det opparbeidet med gruset gårdsrom.

Vedtekter/husordensregler
Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning.

Den enekelte seksjon tegner selv egen husforsikring og bærer selv ansvaret for drift og vedlikehold av boligen sin.

Sameiebrøk
1/2

Byggeår
Ca. 2008

Innhold
Enebolig i kjede over to etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré/hall, toalettrom, stue/kjøkken og bod u/trapp.
1. etasje BRA-e: Garasje og bod på 27 m².
2. etasje BRA-i: Tre soverom, bod, bad/vaskerom og loftstue.

Terrasseplatting på 38 m² med adkomst fra stue.
Terrasse over garasje på 8 m² med adkomst fra 2. etasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Garasjen er på de godkjente byggetegningene vist som carport. Det foreligger ikke dokumentasjon på at omgjøringen til garasje er omsøkt eller godkjent. Slike endringer kan være søknadspliktige.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Enebolig i kjede over to plan oppført i 2008 med en funksjonell og familievennlig planløsning. Boligen har nyere laminatgulv fra 2024 i begge etasjer, oppgradert toalettrom, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og gasspeis i stuen. Fra oppholdsrommene er det direkte utgang til uteområder i begge etasjer, med terrasseplatting på bakkeplan og takterrasse over garasjen.

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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | 5. Det er registrert 3 vinduer med større råteskade. 6. Resterende vinduer fra byggeår uten større råteskader har punktvise partier med beskjedent påbegynt overflateråte.

- Ytterdører | 17. Balkongdør i 2.etg har større partielle råteskader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | 3. Takvinkelen er i utgangspunktet 2 grader for lav for taktekking av takstein. Det er tilfredstillende om det er sveist asfalt takbelegg under hvor også strø er trapesformet med asfalt belegg over strø. I dette tilfellet er det ukjent om det kun er en tynnere underlagspapp eller om det er sveist asfalt takbelegg. Hvis det er sveist asfalt takbelegg så tyder det på at det ikke er asfaltbelegg over trapesformede strø. Årsak til dette er at det er fuktskjolder langs enkelte takstoler. Dette tyder på at vann følger spikerinnfestningen til strø videre inn på dager med spesielt mye nedbør og vind. På befaringsdagen var fuktskjoldene tørre. Det tyder derfor på at dette kun forekommer ved sjeldne anledninger (var mye nedbør i dagene før befaringen). Vanntett sjikt under takstein har ellers nådd en alder med usikker fremtidig funksjon.

- Takkonstruksjon/Loft | 14. Det ble ikke registrert luftespalte i takutstikk. Dette indikerer at lufteløsningen ikke er utført etter anbefalte løsninger, men betyr nødvendigvis ikke at det blir for svak luftsirkulasjon.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | 1.2. Det er skiftet en del kledningsbord, men det er enda enkelte kledningsbord med påbegynt råte og enkelte med sprekk.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | 8.1. Enkelte kledningsbord på rekkverk har påbegynt råte.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | 21.2. Det er opplyst at det har vært forekomst av skjeggkre uten at tiltak er gjennomført av skadedyrsaneringsforetak. Selger har selv lagt ut forgiftet åte i 2024, og har ikke selv sett skjeggkre etter denne tid.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | 1. Det er enkelte fuktmerker i tak.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | 1. Fallforhold er ikke tilstrekkelig for at bruksvann skal renne effektivt bort.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | 1.1. Tettesjikt er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.1 og C.2 i NS 3600.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | 4. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

- 1. Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr | 4. Det er foretatt endring på opprinnelig toalettløsning. Det er etablert drenshull for synliggjøring av eventuell lekkasje, men det er ikke etablert løsning for automatisk avstenging av vanntilførsel dersom en lekkasje oppstår. Endring er tiltak, og tiltak skal følge nyeste krav.

- Innvendige vannledninger | 7. Det er 2 hull i fordelerskap som ikke er tettet med plastpropper.

- Ventilasjon | 7. Ventilasjonsaggregat er passert 15 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600.

- Andre installasjoner | 2.1. Det er ikke fremvist dokumentasjon på service innenfor de siste 2 år.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøras: Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og det kan ikke verifiseres at bygget har etablert radonsperre. Ved byggeår var det krav å gjøre bygningsmessige tiltak for å redusere radonnivå inni bygninger, men det var ikke konkret krav til radonsperre.

- El-anlegg: Det mangler samsvarserklæring for installasjon av el-billader. Det er opplyst i egenerklæringsskjemaet at det er utført diverse mindre elektriske arbeider som egeninnsats. Selger er automatiker og har relevant masterutdanning innen automasjon, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kravet til minimum tre års relevant praksis etter endt utdanning er oppfylt.

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 har en etablert og barnevennlig beliggenhet i et rolig boligfelt på Motland i Nærbø. Nabolaget kjennetegnes av trygge oppvekstvilkår og et godt bomiljø for barnefamilier. Det er kort gangavstand til både Motlandsmarka barnehage og Rosktoppen barnehage, noe som gjør morgenrutinene enkle for småbarnsforeldre. For de eldre barna ligger Motland skule innenfor en kort gå- eller sykkeltur, mens Nærbø ungdomsskule, Tryggheim skoler og videregående tilbud nås på en kort sykkeltur eller en kort kjøretur.

For den tur- og friluftsglade byr nærområdet på kjekke turområder og gode rekreasjonstilbud. Den opparbeidede turstien langs Dalabekken ligger like ved og knytter nabolaget sammen med fine friområder og lekeplass. I tillegg innbyr Hanabergmarka ved Vitengarden til fine spaserturer langs merkede turløyper i åpent kulturlandskap, og Nærbøparken byr på trivelige grøntområder og aktivitetsløype for hele familien. Bygda har dessuten et rikt idrettsliv samlet rundt Nye Loen, hvor det finnes fasiliteter for fotball, håndball, ishockey og annen idrett, i tillegg til lokale ballbinger i nærheten.

Dagligvarehandelen og praktiske ærender gjøres enkelt i hverdagen. Både Coop Extra og Kiwi ligger en kort kjøretur unna, og i Nærbø sentrum finner du handlesenteret AMFI Nærbø med apotek, vinmonopol, kaféer og diverse spesialbutikker. Kollektivtilbudet er godt utbygd via Nærbø stasjon, som ligger en kort sykkeltur eller biltur unna. Herfra går lokaltoget jevnlig langs Jærbanen, med direkte togtur til Stavanger på rundt førti minutter samt gode forbindelser videre sørover mot Egersund.

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.

Kjedehus oppført på ringmur av betong med støpt gulv mot grunn. Yttervegger er av bindingsverk kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket har pulttakform med takstoler av tre og er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for bolig 136 A og 136 B den 07.10.2008. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade og utførelse. På byggetegningene er arealet inntegnet som en åpen carport, mens det i dag fremstår som lukket garasje med garasjeport. Å gjøre om en carport til garasje kan være søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av omgjøringen i mottatt dokumentasjon.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
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 strømavtalen 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 bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.
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. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan Motlandsmarka (plan-ID 1058A), godkjent 19.02.2004.

Eiendommen omfattes av Hå Kommuneplan 2024-2036, vedtatt 20.06.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Kopi av kart, 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 913 675 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 654 701 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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Lisbeth Ekse
Morten Ekse

Heftelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,30% (forutsatt salgssum kr 4 490 000,-), kr 58 370
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelse, kr 2 800
Tilretteleggingshonorar, kr 17 900
Visningshonorar per visning, kr 0
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 000
Utlegg interiørveiledning, en times rådgiving inkl i meglerprovisjonen, kr 0
Totalt, kr 121 275

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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
• Fotograftjenester 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
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takst Faktum den 26.10.2026.

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.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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 bygningssakyndig 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. pkt. 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 avtalte 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, 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 2 virkedager før overtakelsesdato. 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.

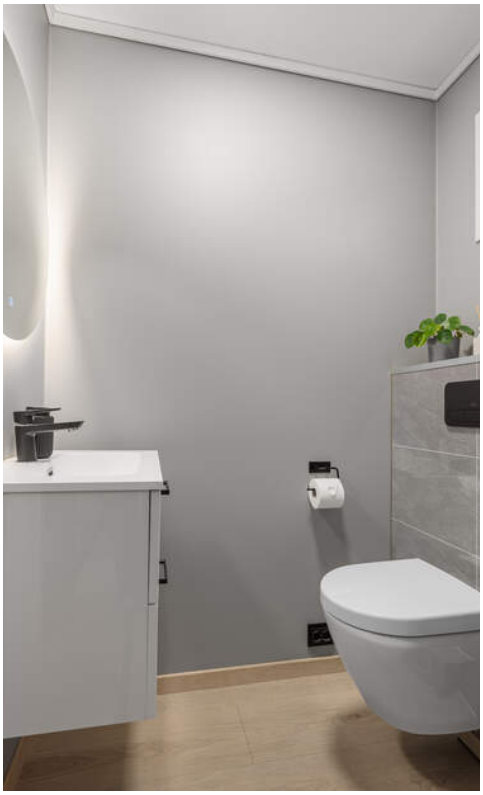
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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.






THE BOOK























































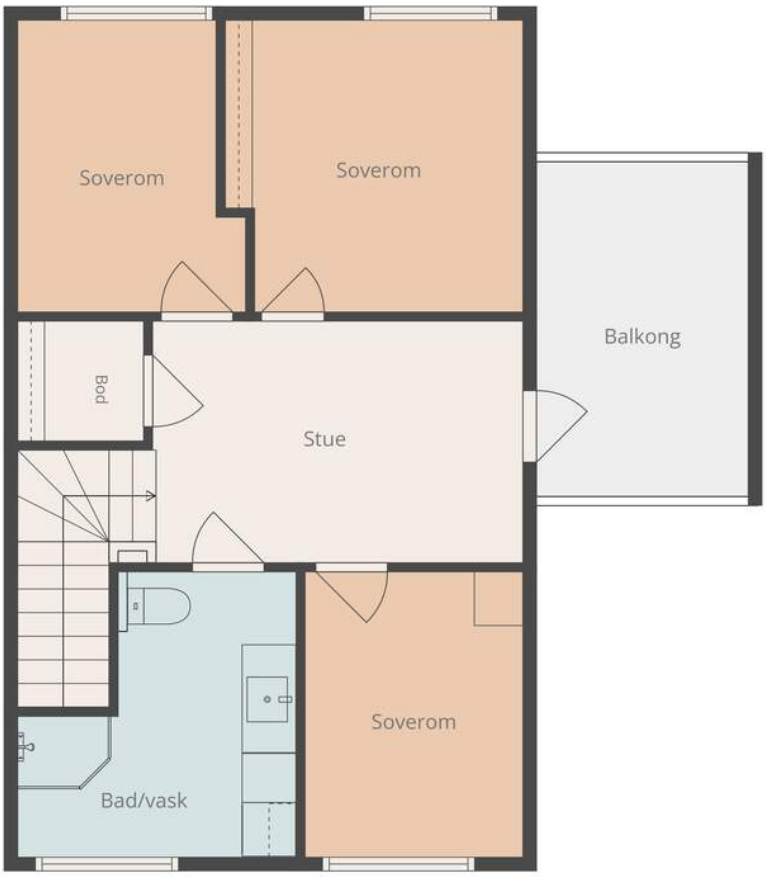


Plantegning



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.

MOTLANDSMARKA 136A

Nabolaget Motland - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Nærbø stasjon Linje L5	**21 min** 1.8 km
Nærbø stasjon Linje 57	**21 min** 1.8 km
Stavanger Sola	**42 min**

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	**15 min** 1.3 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	**5 min** 2.9 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 28 klasser	**9 min** 4.2 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	**6 min** 3 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	**19 min** 13.5 km

> «Stille og rolig i endegate, men hyggelige naboer»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

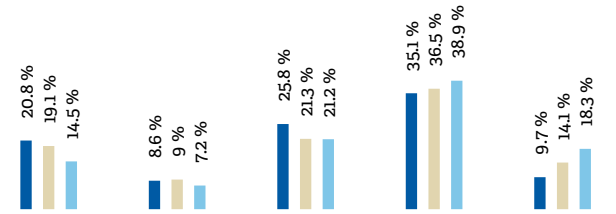
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Motland	1 578	643
Nærbø	7 533	3 047
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rosktoppen barnehage (1-5 år) 89 barn	**7 min** 0.6 km
Motlandsmarka barnehage (1-5 år) 105 barn	**8 min** 0.7 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 49 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	**22 min**
Coop Extra Nærbø Post i butikk	**4 min** 2.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

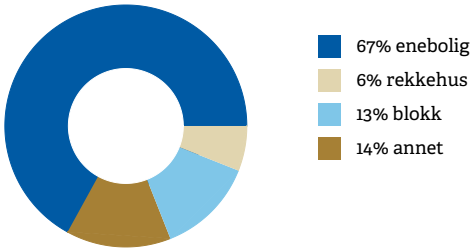
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

Ballbinge v/Nærbø kirke Ballspill	**6 min** 0.5 km
Dalabekk fotballbane Fotball	**9 min** 0.8 km
Gymmen	**20 min**
Jæren Sportssenter	**23 min**

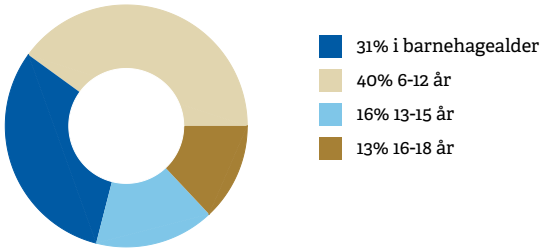
BOLIGMASSE



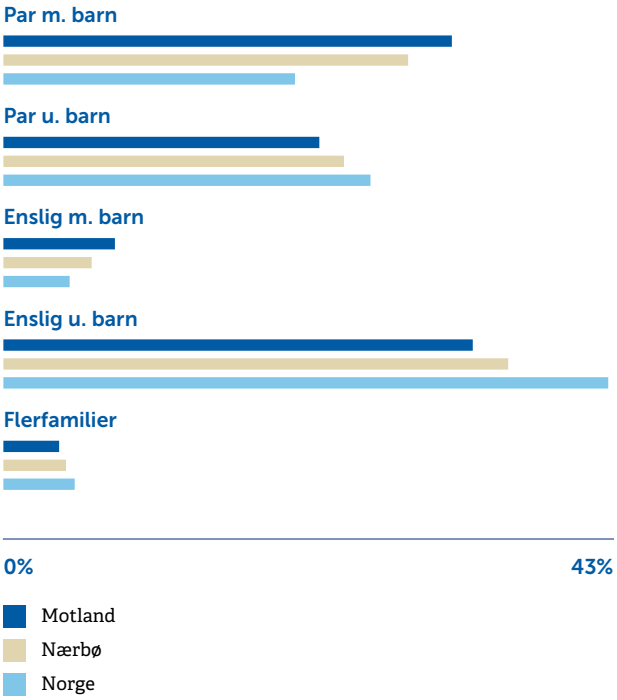
VARER/TJENESTER

AMFI Nærbø	**21 min**
Nærbø Apotek	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

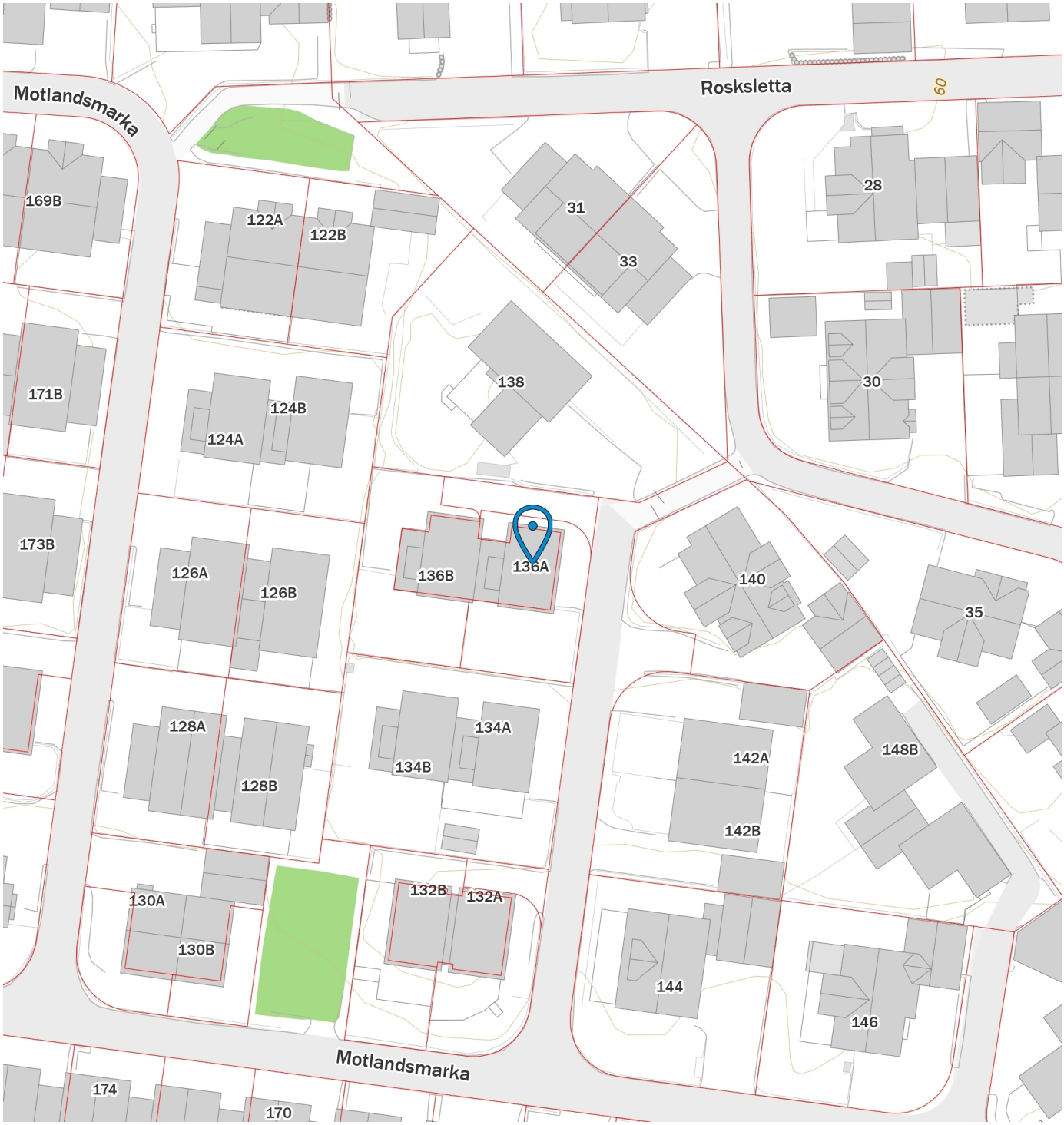


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

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.

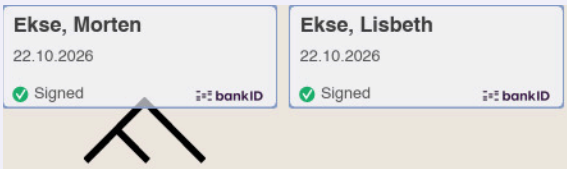
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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



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

Lisbeth Ekse

Morten Ekse

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Motlandsmarka 136A
4365 Nærbø

1119-20/657/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2405260106 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk i dusj på bad. Fugene mellom dusjflisene var slitt ned over tid.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Fornyet fugene mellom flisene + ny silikon i dusj.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Fornyet fugene mellom flisene + ny silikon i dusj. Ny silikon rundt vask.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av toalettrom. Ny servant, og vegghengt toalett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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 mellom hus og bod. Fuktmerker på gips i bod.
- Svulmet foring terrassedør i 2. etg.
- Lekkasje fra tidligere stort vindu i stue (råteskade). Små mengder vann/fukt, svulmet foring.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: - Fjernet gammel silikon mellom hushjørnet og tak i bod. Teipet hjørnet og påført ny silikon. - Teipet utvendig rundt terrassedør, ny silikon innvendig ved dørterksel samt ny foring.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært sammen med faglært familiemedlem. Byttet stort vindu i stue til et mindre.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: - Ufaglært sammen med faglært. Byttet begge vinduene på sørsiden i 2. etg. pga. påbegynt råteskade. - Byttet skadet kledning på vestsiden - Huset og gjerdet er malt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning under stuevinduet.

---

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**

Påbegynte råteskader på vinduer på sørsiden.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Vinduer i 2. etg. på sørsiden byttet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet stuevindu.

---

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?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp levegg samt utvidelse av terrasse.

---

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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**

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

Tidligere skjeggkre.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut giftig åte bak lister langs gulv.

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?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Ny servant samt sisterne på toalettrom tilkoblet vann og avløp.

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?
• **Ja**

Kontrollpanel til ventilasjon var ute av drift.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid ved egeninnsats. Irret RJ kontakt i ventilasjonsaggregat. Koblet vekk kontakt ved bruk av WAGO klemmer.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret kontrollpanel til ventilasjon som var ute av drift.

---

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

• **Ja**

Tidligere stenderverk til peis i stue var bygget i tre og deler av dette var forkullet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp nytt stenderverk i stål iht. monteringsanvisning fra leverandør. Kledd inn gasspeis på nytt med gipsplater.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret brannfarlig peis installasjon.

---

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid ved egeninnsats. Nye stikk utvendig på levegg samt stikk til robotklipper.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid ved egeninnsats. Ny stikk under stuevindu samt USB A+C Hurtiglader ved vindu.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Faglært arbeid ved egeninnsats. - Bytte av diverse stikk i bolig - Bytte av dimmere til smarte dimmere i diverse rom - Bytte av lysbrytere - Montert lamper i stue/spisestue - Montert ledstripe bak håndløper i trapp - Bytte av utelys - Nytt taklys på bad og toalettrom - Speillys på toalettrom

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Tilstandsvurdering og boligsalgsrapport fra tidligere boligsalg i 2024.

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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. kilowattime (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?

• **Ja**

- Byttet gulv i 1. og 2. etg. i 2024

Oppgitt av tidligere eier:
- El-billader innstallert i 2021
- Terrassedør og dør til boden på sørsiden byttet
- Deler av kledning er byttet



Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Motlandsmarka 136A, 4365 NÆRBØ	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371191**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300000889**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **657**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
154,78

Vedlegg: Energiattest

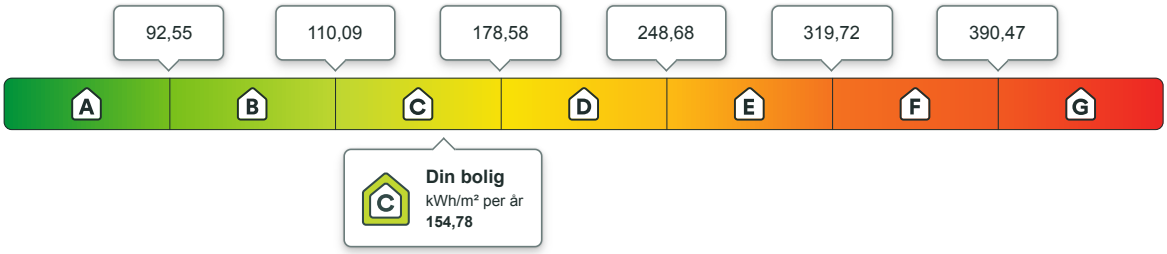
Motlandsmarka 136A, 4365 NÆRBØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 725,09	**138,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Motlandsmarka 136A, 4365 NÆRBØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Motlandsmarka 136A, 4365 NÆRBØ

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
HÅ kommune
gnr. 20, bnr. 657, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21393-2501 **Referansenummer:** OS9350

Autorisert foretak: TAKST FAKTUM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Knutsen

Medlem av Norsk takst

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 tømrerfaget. Videre kursbasert takstutdanning innen tilstandsanalyse, verditaksering og skadetaksering, samt 2-årig formell fagskoleutdanning innen fordypningsområdet bygningssakkyndig for tilstandsanalyse. Takst Faktum AS er organisert i Norsk Takst. Vår takstmann er sertifisert av Norsk Takst, og er i tillegg sertifisert av Norsk Naturskadepool for taksering av naturskader. Vår takstmann er organisert i NITO.



Rapportansvarlig

Espen Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takstfaktum.no
412 93 576

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

PARKERING
I garasje og gårdsrom.

BYGGEMÅTE
Bygning er oppført på ringmur av betong med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Yttervegger er av lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Tak har pulttakform konstruert med takstoler av tre. Taket er tekket med betongtakstein.

OPPVARMING
Elektrisk
Gasspeis

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i normal god stand for alderen, men med enkelte tilstandsanmerkelser. 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.

Kjedehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking består av OSB plater og underlagspapp eller eller sveist asfalt takbelegg. Garasjetak er tekket med asfalt takbelegg.
Boligen har takrennesystem av aluminium.
Takkonstruksjon er av takstoler av tre. Boligen har kaldt loft over oppvarmet oppholdsrom.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Nyere vinduer med 3-lags glass har i tillegg utvendig aluminiumsbekledning.
Ytterdører er hovedytterdør og boddør av malt tre og HDF e.l og balkongdører samt dør mellom garasje og bod av malt tre.
Garasjeport er motorisert leddport av metall.
Terrasse over garasje har dekke av terrassebord opplagt på tilfarere/spikerslag på asfalt takbelegg. Rekkverk er av tre og glass.
Terrasseplatting har dekke av terrassebord opplagt på tilfarere/spikerslag på singel.

INNVENDIG Gå til side

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

1. ETASJE
Laminat på gulv
Malte slette vegger
Malte trefiberplater i innvendige tak

2. ETASJE
Laminat på gulv
Malte trefiberplater og folierte spiler på vegger
Malte trefiberplater i innvendige tak

Boligen har støpt gulv mot grunn og etasjeskiller av trebjelkelag.
Boligen har trapp og rekkverk av malt tre. Trinn er folierte.
Boligen har profilerte dører som er formpresset.

VÅTROM Gå til side

Rommet har fliser på vegger og malte trefiberplater i tak.
Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Rommet har 2 plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.
Rommet har innredning med servant med benkeplass, servantskap, veggskap, speil m/lys, vegghengt toalett, dusjvegger/hjørne av glass og opplegg/plass for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk som er mekaniskstyrt og tilknyttet balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilstrømming av tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har fronter med 1-speil profil og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og veggskap.

Integrerte hvitevarer:

- stekeovn
- koketopp
- oppvaskmaskin

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har laminat på gulv, malte slette vegger og malte trefiberplater i tak. Innkassing av innbygningssisterne er kledd med høytrykkslaminerte plater.
Rommet er utstyrt med servant, servantskap, speil med lys og vegghengt toalett.
Rommet har mekaniskstyrt avtrekk som er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg og tilstrømming av tilluft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert i bod/u trapp. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i samme rom.
Synlige avløpsrør er av PP-plast.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er lokalisert på kaldt loft.
Boligen har installert en 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken er lokalisert i bod u/trapp.
Sikringsskap har hovedsakelig automatsikringer og er lokalisert i entre/hall.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.
Det er installert gasspeis tilkoblet rørnett. Det er avgassrør ut i vegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er normalt av drenerende masser, muligens i kombinasjon med korrugert plastrør rundt ringmur. Oppbygging er ikke konstatert.
Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Beskrivelse av eiendommen

Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med singel og terrasseplatting.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

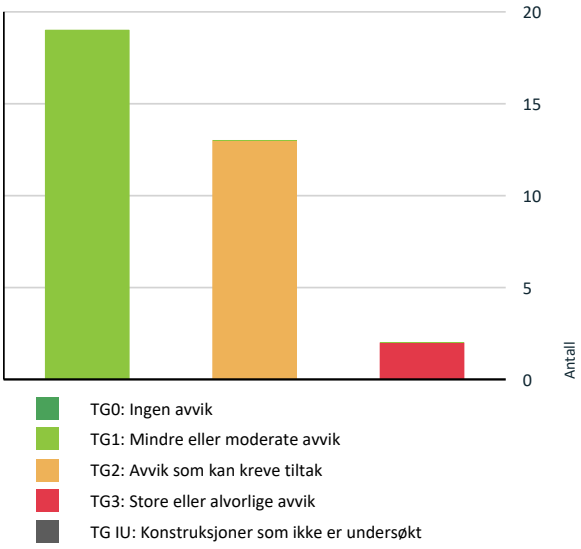
På byggegodkjente tegninger er garasjen en carport. Å gjøre denne om til garasje kan være søknadspliktig, men ikke nødvendigvis. Det foreligger ikke dokumentajon som tilsier at endringen er omsøkt. Det anbefales ytterligere undersøkelse med kommunen.

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

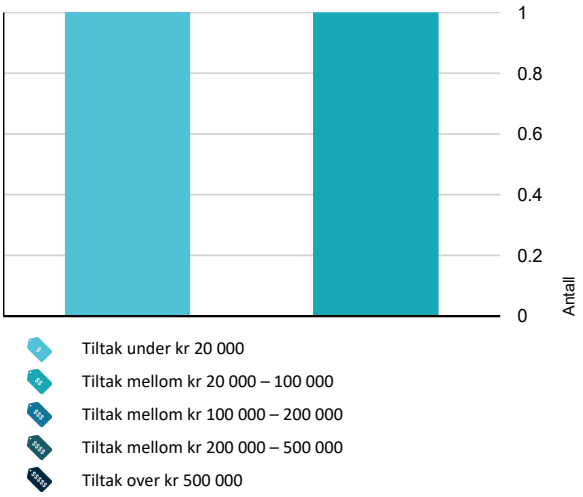
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Med avvik menes det at det er avvik fra referansenivå (TG-1 eller TG-0). Det betyr at avvik ikke nødvendigvis er et avvik ved byggeår, men en årsak til valgt tilstandsgrad. Dersom det er avdekket avvik ved bygningsdeler i denne rapporten vil avvikene være konkret spesifisert i vurderingen av de ulike bygningsdelene. Foran tekster i vurdering av avvik står et nummer. Dette nummeret har kun til hensikt å vise hvilke avvik, konsekvens og tiltak som hører sammen under den aktuelle vurderte bygningsdelen. Alle avvik som gir TG-2 eller TG-3 er i denne rapporten beskrevet med årsak, konsekvens og tiltak, i henhold til krav i forskrift til avhendingsloven. Forskrift til avhendingsloven setter krav til hvordan en tilstandsrapport skal utarbeides og hva som skal undersøkes. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Per dags dato er dette NS 3600:2025.

Rapporten må leses i sin helhet for tilstrekkelig informasjon om de vurderte bygningsdeler. Antall TG-2 og 3 forteller i liten grad nok til at det er mulig å få innsikt i boligens faktiske helhetstilstand. Tilstandsgrader forteller kun i hvilken grad funksjonen til den aktuelle bygningsdelen som blir vurdert er ivaretatt, og hvorvidt det er konstatert eller er symptomer på skader. Det kan også være flere avvik som gir en bestemt tilstandsgrad ved samme bygningsdel. Videre kan TG-2 være alt ifra kraftige symptomer på skader til beskjedne forhold som har liten konsekvens, men som er definert som et avvik i NS 3600, da det er forhold som er relevant for en potensiell kjøper å vite om.

Det er i utgangspunktet kun bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven som kontrolleres. Enkelte åpenbare forhold kan likevel bli kommentert. Hvilke bygningsdeler som er omfattet av forskrift til avhendingsloven kan finnes ved å søke opp denne forskriften på lovdata.no.

Eventuelle hulltakinger/fuktmålinger som er foretatt på befaringsdagen er stikkprøvebasert. Resultat av fuktmålingen gir en indikasjon på sannsynlig tilstand i lukket konstruksjon. Det er imidlertid ingen garanti for at slik undersøkelse kan utelukke fukt og andre skjulte forhold i lukkede konstruksjoner.

Målinger av skjevheter på gulv på befaringsdagen er stikkprøvebasert ved punktvis måling, utført iht NS 3600. Presisjonsnivået på kontrollen er ikke tilsvarende som krav til utførelse ved måling etter toleranser iht NS 3420, som gjelder før overtakelse av nyoppførte boliger. Det kan derfor forekomme større skjevheter enn det som er målt ved befaringen dersom dette presisjonskontrolleres i ettertid av befaringen.

Eventuelle kostnadsestimat i rapporten er basert på en innledende vurdering før hele skadeomfanget er utredet og kjent. For mer nøyaktig kostnadsbilde anbefales det å innhente tilbud fra et kvalifisert byggefirma.

Kontroll av eventuelle tegninger begrenser seg i hovedsak til vurdering av romfunksjoner på byggegodkjente plantegninger for selve boligen.

Det var skiftende vær på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	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.

KONSEKVENS:

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.

1.1. Det er ikke foretatt radonmålinger og det kan ikke verifiseres at bygget har etablert radonsperre. Ved byggeår var det krav å gjøre bygningsmessige tiltak for å redusere radonnivå inni bygninger, men det var ikke konkret krav til radonsperre.

KONSEKVENS:

1.1. 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 helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

2. Det mangler samsvarserklæring for installasjon av el-billader.

4. Det er opplyst i egenerklæringsskjemaet at det er utført diverse mindre elektriske arbeider som egeninnsats. Selger er automatiker og har relevant masterutdanning innen automasjon, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kravet til minimum tre års relevant praksis etter endt utdanning er oppfylt

KONSEKVENS:

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.

4. Egeninnsats på elektrisk anlegg er ikke lovlig og øker samtidig risikoen for feil, berøringsfare og brann. Det vil mangle garanti og samsvarserklæring dersom arbeidet ikke gjøres av registrert elektroinstallasjonsforetak, noe som vil medføre avkorting i et forsikringstilfellet dersom det aktuelle arbeidet skulle vise seg å være den utløsende årsaken til en skade.

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking består av OSB plater og underlagspapp eller eller sveist asfalt takbelegg. Taktekking er besiktiget med drone av sikkerhetsmessige årsaker. Undertak er besiktiget på kaldt loft. Garasjetak er tekket med asfalt takbelegg.

Vurdering av avvik:

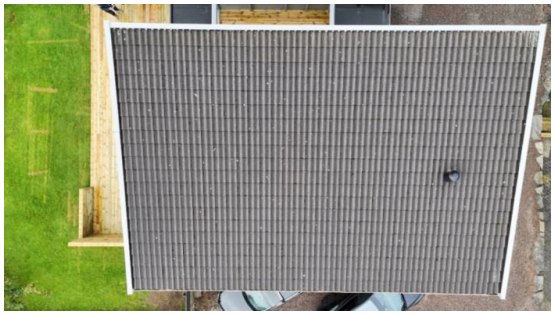
• 3. Takvinkelen er i utgangspunktet 2 grader for lav for taktekking av takstein. Det er tilfredstillende om det er sveist asfalt takbelegg under hvor også strø er trapesformet med asfalt belegg over over strø. I dette tilfellet er det ukjent om det kun er en tynnere underlagspapp eller om det er sveist asfalt takbelegg. Hvis det er sveist asfalt takbelegg så tyder det på at det ikke er asfaltbelegg over trapesformede strø. Årsak til dette er at det er fuktskjolder langs enkelte takstoler. Dette tyder på at vann følger spikerinnfestningen til strø videre inn på dager med spesielt mye nedbør og vind. På befaringsdagen var fuktskjoldene tørre. Det tyder derfor på at dette kun forekommer ved sjeldne anledninger (var mye nedbør i dagene før befaringen). Vanntett sjikt under takstein har ellers nådd en alder med usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENS:

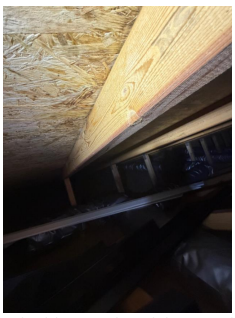
3. Det er risiko for lekkasjer på dager med mye vær.

Konsekvens/tiltak

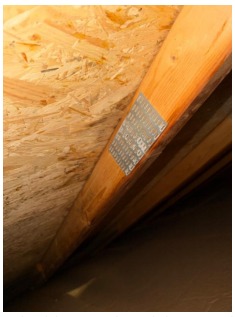
• 3. Loft må etterses på dager med mye nedbør og vind samtidig. Ved registrering av lekkasjer må det påregnes utbedringer av vanntett sjikt under takstein.



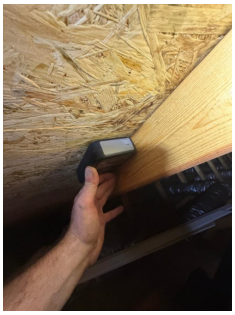
Bildet viser oversikt over taktekking.



Bildet viser enkelte fuktskjolder i undertak langs enkelte sperrer.



Bildet viser enkelte fuktskjolder i undertak langs enkelte sperrer.



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på fuktskjolder som på befaringsdagen var tørre.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Boligen har takrennesystem av aluminium.

Utstyr på tak

Vurdering av avvik:
• AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

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.

Vurdering av avvik:
• 14. Det ble ikke registrert luftespalte i takutstikk. Dette indikerer at lufteløsningen ikke er utført etter anbefalte løsninger, men betyr nødvendigvis ikke at det blir for svak luftsirkulasjon.

KONSEKVENS:

14. Hensikten med lufting av takkonstruksjon er at resterende byggfukt som materialen inneholder skal kunne slippes ut, samtidig som varm luft (varmetap) skal kjøles ned for å ikke bidra til at snø over taktekking smelter fra undersiden, og igjen fryser til is nede ved takfot og fører til skader på takrenne etc. Lufting vil også hjelpe mot å transportere bort fukt dersom kondens oppstår i konstruksjonen, Konsekvensen ved svekkelser i luftesjiktet er normalt beskjeden i snøfattige strøk, men kan medføre lite effektiv borttransport av kondens/fukt som kan oppstå dersom det er utettheter i dampsperre.

Konsekvens/tiltak
• 14. Det anbefales å etablere luftespalter i takutstikk.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• 1.2. Det er skiftet en del kledningsbord, men det er enda enkelte kledningsbord med påbegynt råte og enkelte med sprekk..

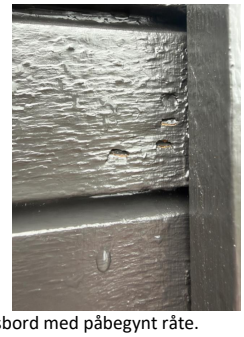
KONSEKVENS:

1.2. Det er risiko for utvikling til større råteskader og økt fuktbelastning på bakenforliggende materialer og vindtetting.

Konsekvens/tiltak
• 1.2. Kledningsbord med påbegynt råte og sprekk bør skiftes ut.


Bildet viser kledningsbord med påbegynt råte.


Bildet viser kledningsbord med påbegynt råte.


Bildet viser kledningsbord med påbegynt råte.


Bildet viser kledningsbord med råte og sprekk. Det er også sprekk i fals over her (ved ene soveromsvindu mot sør).

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Nyere vinduer med 3-lags glass har i tillegg utvendig aluminiumsbekledning og er i god stand.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Vurdering av avvik:

• 5. Det er registrert 3 vinduer med større råteskade.

6. Resterende vinduer fra byggeår uten større råteskader har punktvise partier med beskjedent påbegynt overflateråte.

KONSEKVENS:

5. Vinduer med store råteskader har ikke nødvendige egenskaper ivaretatt. Det er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjon, eller at dette kan skje på sikt.

6. Det er risiko for utvikling til større råteskader.

Konsekvens/tiltak

• 5. Aktuelle vinduer skiftes.

6. Partier med overflateråte (mykt i ytterste tresjikt) bør pusses ned, grunnes og males.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



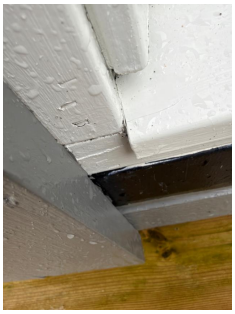
Bildet viser råteskade i smalt stuevindu ut mot terrasse.



Bildet viser råteskade i kjøkkenvindu ut mot nord.



Bildet viser råteskade i soveromsvindu mot nord i 2.etg.



Bildet viser eksempel på beskjedent påbegynt overflateråte på resterende vinduer fra byggeår som ikke har større råteskade.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er hovedytterdør og boddør av malt tre og HDF e.l og balkongdører samt dør mellom garasje og bod av malt tre. Garasjeport er motorisert leddport av metall. Balkongdør og boddør på sørside er skiftet.

TG 3 Ytterdører - 2

Vurdering av avvik:

• 17. Balkongdør i 2.etg har større partielle råteskader.

KONSEKVENS:

17. Dør med store råteskader har ikke nødvendige egenskaper ivaretatt. Det er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjon, eller at dette kan skje på sikt.

Konsekvens/tiltak

• 17. Aktuell dør erstattes med ny.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport



Bildet viser råteskader i balkongdør (begge sider).

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse over garasje har dekke av terrassebord opplagt på tilfarere/spikerslag på asfalt takbelegg. Rekkverk er av tre og glass.

Vurdering av avvik:

• 8.1. Enkelte kledningsbord på rekkverk har påbegynt råte.

KONSEKVENS:

8.1. Det er risiko for utvikling til større råteskader.

Konsekvens/tiltak

• 8.1. Bord med råte bør skiftes ut med nytt.



Bildet viser kledningsbord på rekkverk har påbegynt råte.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting har dekke av terrassebord opplagt på tilfarere/spikerslag på singel. Det meste utenom enkelte tilfarere er skiftet i 2026.

Andre forhold

Beskrivelse

Fuktmerker i OSB/undertak og på gips i bod i garasje er kontrollert med fuktindikator og funnet tørre. Dette vurderes derfor å være merker etter eldre lekkasjer hvor utbedring som er gjort synes å holde tett.



Bildet viser tørt ved søk med fuktindikator på fuktmerke på gips i bod i garasje.



Bildet viser tørt ved søk med fuktindikator på fuktmerke på OSB/undertak i bod i garasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

1. ETASJE
Laminat på gulv
Malte slette vegger
Malte trefiberplater i innvendige tak

2. ETASJE
Laminat på gulv
Malte trefiberplater og folierte spiler på vegger
Malte trefiberplater i innvendige tak

Det er opplyst at det er byttet gulv i 1. og 2. etg. i 2024.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

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:

1.etg: Stue/kjøkken og entre/hall er målt. Største avvik fra horisontalplanet i stue/kjøkken er over kort målelengde og er 4 mm. Største avvik fra horisontalplanet i entre/hall er over kort målelengde og er 3 mm.

2.etg: Loftstue og soverom tilliggende bad/vaskerom er målt. Største avvik fra horisontalplanet i loftstue er over kort målelengde og er 10 mm. Største avvik fra horisontalplanet på soverom er over kort målelengde og er 8 mm.

Radon

Vurdering av avvik:
• 1.1. Det er ikke foretatt radonmålinger og det kan ikke verifiseres at bygget har etablert radonsperre. Ved byggeår var det krav å gjøre bygningsmessige tiltak for å redusere radonnivå inni bygninger, men det var ikke konkret krav til radonsperre.

KONSEKVENS:

1.1. 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 helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

Konsekvens/tiltak
• 1.1. Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen. Eventuelt at dokumentasjon på fagmessig utført radonsperre fremskaffes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har trapp og rekkverk av malt tre. Trinn er folierte.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har profilerte dører som er formpresset.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• 21.2. Det er opplyst at det har vært forekomst av skjeggkre uten at tiltak er gjennomført av skadedyrsaneringsforetak. Selger har selv lagt ut forgiftet åte i 2024, og har ikke selv sett skjeggkre etter denne tid.

KONSEKVENS:

21.2. Det kan hende at saneringen har vært vellykket, men når saneringstiltak ikke er utført av godkjent skadedyrbekjemper, er det økt risiko for at saneringen blir mislykket.

Konsekvens/tiltak
• 21.2. Det anbefales at boligen etterses for skjeggkre. Ved behov anbefales det å rekvirere skadedyrsaneringsforetak for saneringstiltak.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske byggeforskrifter mellom 1997-2010. Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt kontrollerklæringer for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige kontrollerklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

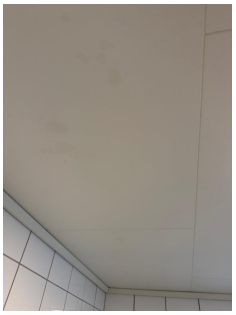
Beskrivelse
Rommet har fliser på vegger og malte trefiberplater i tak.

Vurdering av avvik:
• 1. Det er enkelte fuktmerker i tak.

KONSEKVENS:

1. Avviket er av kosmetisk betydning, men årsak vurderes å være forhold som er kommentert under «taktekking». Det er derfor en potensiell risiko for utvikling til større fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• 1. Tiltak nevnt under «taktekking» må utføres. Takoverflaten kan ellers overmales.



Bildet viser enkelte fuktmerker i tak.

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• 1. Fallforhold er ikke tilstrekkelig for at bruksvann skal renne effektivt bort.

KONSEKVENS:

1. Dersom fall ikke er tilstrekkelig vil bruksvann ikke renne effektivt bort. Det kan kunne oppstå vannansamlinger, og badet kan derfor oppleves mindre brukervennlig.

Konsekvens/tiltak

• 1. Våtrommet fungerer med fallavviket, men det må 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. Det kan bli behov for bruk av nal etter bruk av dusj også innenfor dusjprofiler for å forebygge muggvekst på silikonfuger.



Bildet viser fall til sluk på 5 mm/m.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har 2 plastsluk og som tettesjikt er det smøremembran.

Vurdering av avvik:

• 1.1. Tettesjikt er eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.1 og C.2 i NS 3600.

KONSEKVENS:

1.1. Det er usikker fremtidig funksjon. Over tid blir tettesjiktet mindre elastisk, og risikoen for brudd/utettheter i tettesjiktet øker.

Konsekvens/tiltak

• 1.1. Det er ikke behov å skifte ut tettesjikt pga alder, men det er økt fare for at utettheter kan oppstå i tiden som kommer. Det er derfor behov for jevnligere ettersyn.



Bildet viser at tettesjikt synes å ha en tett forbindelse til sluk, klemt inn under klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant med benkeplass, servantskap, veggskap, speil m/lys, vegghengt toalett, dusjvegger/hjørne av glass og opplegg/plass for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• 4. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

KONSEKVENS:

4. Fuktskader i konstruksjonen kan oppstå før lekkasjevann blir oppdaget dersom det oppstår en lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak

• 4. Det var ikke konkret krav til drenering av evt lekkasjevann fra skjult sisterne/vegghengt toalett ved byggeår. TEK 10 ble obligatorisk 01.07.2011. Det er ikke krav å gjøre tiltak for å tilfredstille dagens krav, men for å oppnå TG-1 i henhold til NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig». For å tilfredsstille dagens krav kan avviket lukkes enten ved å bore hull slik at eventuelt lekkasjevann kommer til synet. Dette forutsetter imidlertid at sisternen er montert utenfor tettesjiktet. Avviket kan også lukkes ved å montere magnetventil på boligens vanninntak som er trådløst tilknyttet en sensor som legges inni innkassing.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk som er mekaniskstyrt og tilknyttet balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilstrømming av tilluft.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

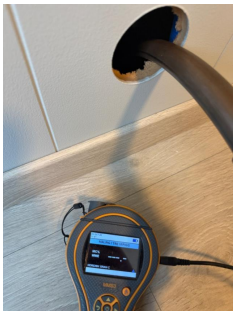
Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

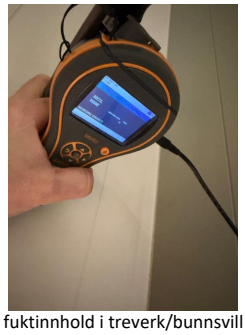
Tilstandsrapport

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom til våtrommet mot dusj.
Det ble videre målt fuktinnhold i treverk inni veggen med piggelektrode.
Det ble også foretatt fuktmåling med piggelektrode i eksisterende hull ved servant.

Måleresultat vektprosent ved dusj: < 6 % wood moisture equivalent.
Målingen er tørr.
Måleresultat vektprosent ved servant: < 6 % wood moisture equivalent.
Målingen er tørr.



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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har fronter med 1-speil profil og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og veggskap.

Integrerte hvitevarer:

- stekeovn
- koketopp
- oppvaskmaskin

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra ventilator.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har laminat på gulv, malte slette vegger og malte trefiberplater i tak. Innkassing av innbygningssisterne er kledd med høytrykkslaminerte plater.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, servantskap, speil med lys og vegghengt toalett. Toalett og servant er skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

• 4. Det er foretatt endring på opprinnelig toalettløsning. Det er etablert drenshull for synliggjøring av eventuell lekkasje, men det er ikke etablert løsning for automatisk avstenging av vanntilførsel dersom en lekkasje oppstår. Endring er tiltak, og tiltak skal følge nyeste krav.

KONSEKVENS:

4. Dersom det oppstår lekkasje i innebygget sisterne vil ikke vanntilførselen automatisk avstenges. Dette kan medføre skader i gulv og veggkonstruksjon før lekkasjen oppdages.

Konsekvens/tiltak

• 4. For å lukke avviket etableres en føler/sensor ved drenshull. Sensoren må være trådløst tilknyttet magnetventil eller motorventil som installeres på boligens vanninntak.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekaniskstyrt avtrekk som er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg og tilstrømming av tilluft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert i bod/u trapp med avløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk. Funksjonen til avløpet er testet med vann og fungerer som tiltenkt. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i samme rom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

• 7. Det er 2 hull i fordelerskap som ikke er tettet med plastpropper.

KONSEKVENS:

7. Det er risiko for noe lekkasje inn i veggkonstruksjonen dersom det oppstår en sprutlekkasje inni fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak
• 7. Det monteres plastpropper i hull inni fordelerskapet der hvor dette ikke er montert. Eventuelt en annen tilfredsstillende tettemetode.



Bildet viser manglende plastpropper ved hull i fordelerskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av PP-plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan uansett utføres via sluk, toalett eller andre installasjoner med avløp. Avløp har lufterør som er ført over tak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er lokalisert på kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• 7. Ventilasjonsaggregat er passert 15 år og har dermed en redusert gjenværende brukstid. Tilstandsgrad settes ut ifra tabell C.8 i NS 3600.

KONSEKVENS:

7. Det er usikker fremtidig funksjon. Risikoen for funksjonssvikt øker med alderen. Det kan bli behov for utskifting av deler i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• 7. Det anbefales å få utført jevnlig service på ventilasjonsanlegg. Det er ellers ikke behov for tiltak så lenge ventilasjonsaggregat fungerer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har installert en 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert i bod u/trapp med sluk og tettesjikt på gulv, men har ikke fast strømtilkobling etter dagens krav. Det er ikke påkrevd å tilfredsstille endret forskriftskrav, men det anbefales å etablere fast strømtilkobling. Det ble imidlertid ikke avdekket termiske skader på støpsel eller stikkontakt.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap har hovedsakelig automatsikringer og er lokalisert i entre/hall.

FREMVISTE SAMSVARSERKLÆRINGER:
2008 - nyinstallasjon.
2012 - skifting av måler.

Vurdering av avvik:
• 2. Det mangler samsvarserklæring for installasjon av el-billader.

4. Det er opplyst i egenerklæringsskjemaet at det er utført diverse mindre elektriske arbeider som egeninnsats. Selger er automatiker og har relevant masterutdanning innen automasjon, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kravet til minimum tre års relevant praksis etter endt utdanning er oppfylt

KONSEKVENS:

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.

4. Egeninnsats på elektrisk anlegg er ikke lovlig og øker samtidig risikoen for feil, berøringsfare og brann. Det vil mangle garanti og samsvarserklæring dersom arbeidet ikke gjøres av registrert elektroinstallasjonsforetak, noe som vil medføre avkorting i et forsikringstilfellet dersom det aktuelle arbeidet skulle vise seg å være den utløsende årsaken til en skade.

Konsekvens/tiltak
• 2. Om mulig må samsvarserklæring anskaffes, da dette er et dokument som alltid skal følge boligen. Dersom manglende samsvarserklæring ikke lar seg oppdrive, anbefales el-kontroll. Denne bør være en el-kontroll etter NEK 405-2-3 avhending bolig.

4. Det anbefales at arbeidet gjøres om av registrert el-foretak, slik at det kan utstedes samsvarserklæring.

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert gasspeis tilkoblet rørnett. Det er avgassrør ut i vegg.

Vurdering av avvik:

• 2.1. Det er ikke fremvist dokumentasjon på service innenfor de siste 2 år.

KONSEKVENS:

2.1. Service er viktig for å opprettholde sikkerheten og optimal drift.

Konsekvens/tiltak

• 2.1. Det bør forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på service innenfor de siste 2. år. Eventuelt anbefales det å få utført en service.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder. Drenering er normalt av drenerende masser, muligens i kombinasjon med korrugert plastrør rundt ringmur. Oppbygging er ikke konstatert. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn/støpt plate på mark. Dreneringen har først og fremst en sekundær betydning når det ikke er rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv mot grunn/støpt plate på mark.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng inntil grunnmur er opparbeidet med singel og terrasseplatting. Visuelt kontrollert synes terrenget å ha fall bort fra ringmuren der terrenget er synlig for inspeksjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• AVVIK:

5. Det er manglende sikring mot snøras fra tak.

KONSEKVENS:

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.

• 1.1. Det er ikke foretatt radonmålinger og det kan ikke verifiseres at bygget har etablert radonsperre. Ved byggeår var det krav å gjøre bygningsmessige tiltak for å redusere radonnivå inni bygninger, men det var ikke konkret krav til radonsperre.

KONSEKVENS:

1.1. 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 helserisiko for mennesker, spesielt i kombinasjon med røyking. Forekomst av radon vil variere med de geografiske forholdene.

• 2. Det mangler samsvarserklæring for installasjon av el-billader.

4. Det er opplyst i egenerklæringsskjemaet at det er utført diverse mindre elektriske arbeider som egeninnsats. Selger er automatiker og har relevant masterutdanning innen automasjon, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at kravet til minimum tre års relevant praksis etter endt utdanning er oppfylt

KONSEKVENS:

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.

4. Egeninnsats på elektrisk anlegg er ikke lovlig og øker samtidig risikoen for feil, berøringsfare og brann. Det vil mangle garanti og samsvarserklæring dersom arbeidet ikke gjøres av registrert elektroinstallasjonsforetak, noe som vil medføre avkorting i et forsikringstilfellet dersom det aktuelle arbeidet skulle vise seg å være den utløsende årsaken til en skade.

Konsekvens/tiltak

• 5. For å lukke avviket må snøfangere etableres.

• 1.1. Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen. Eventuelt at dokumentasjon på fagmessig utført radonsperre fremskaffes.

Tilstandsrapport

• 2. Om mulig må samsvarserklæring anskaffes, da dette er et dokument som alltid skal følge boligen. Dersom manglende samsvarserklæring ikke lar seg oppdrive, anbefales el-kontroll. Denne bør være en el-kontroll etter NEK 405-2-3 avhending bolig.

4. Det anbefales at arbeidet gjøres om av registrert el-foretak, slik at det kan utstedes samsvarserklæring.

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

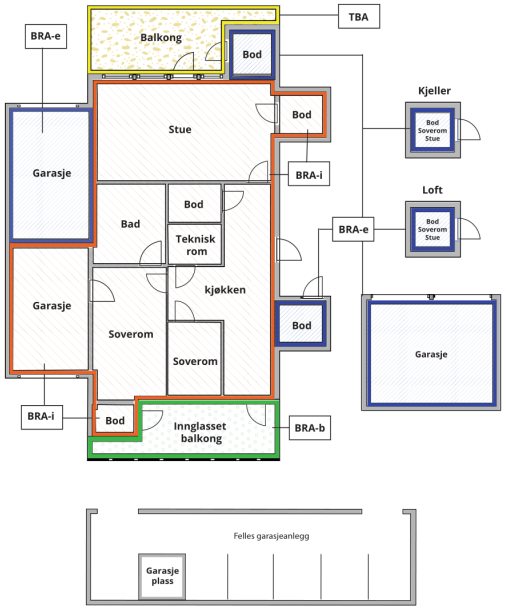
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53	27		80	38
2. Etasje	53			53	8
SUM	**106**	**27**			**46**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/hall, toalettrom, stue/kjøkken, bod u/trapp	Garasje, bod	
2. Etasje	3 soverom, bod, bad/vaskerom, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggegodkjente tegninger er garasjen en carport. Å gjøre denne om til garasje kan være søknadspliktig, men ikke nødvendigvis. Det foreligger ikke dokumentajon som tilsier at endringen er omsøkt. Det anbefales ytterligere undersøkelse med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Espen Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	20	657		1	182.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Motlandsmarka 136A

Hjemmelshaver
Ekse Lisbeth, Ekse Morten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.10.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	26.10.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	26.10.2026	Datert: 07.10.08 Vedtak: 2008	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Motlandsmarka 136A , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 657
1119 HÅ

TAKST FAKTUM AS
Skonnertveien 55
4308 SANDNES

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.

PRESISERINGER

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

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

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

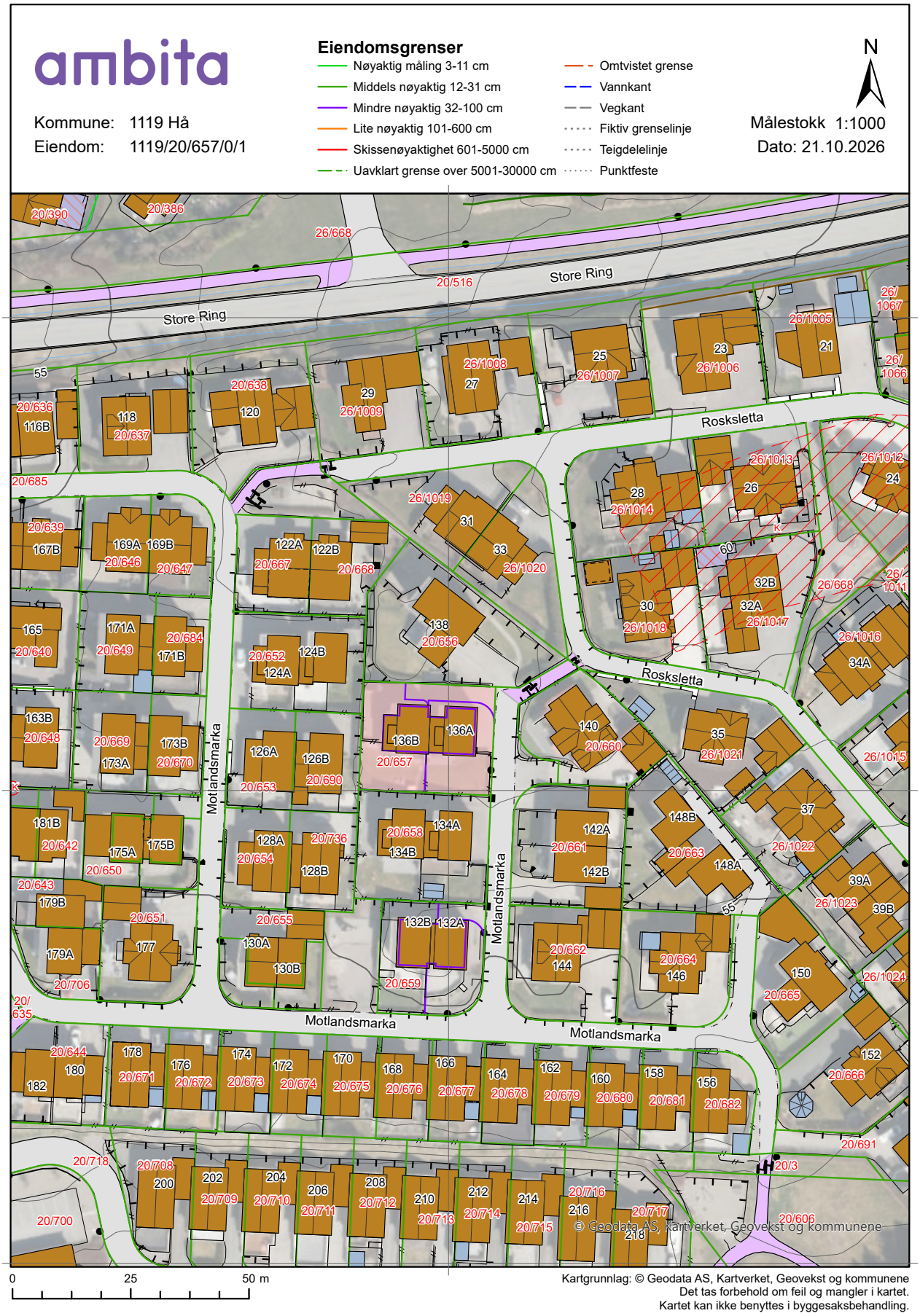
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

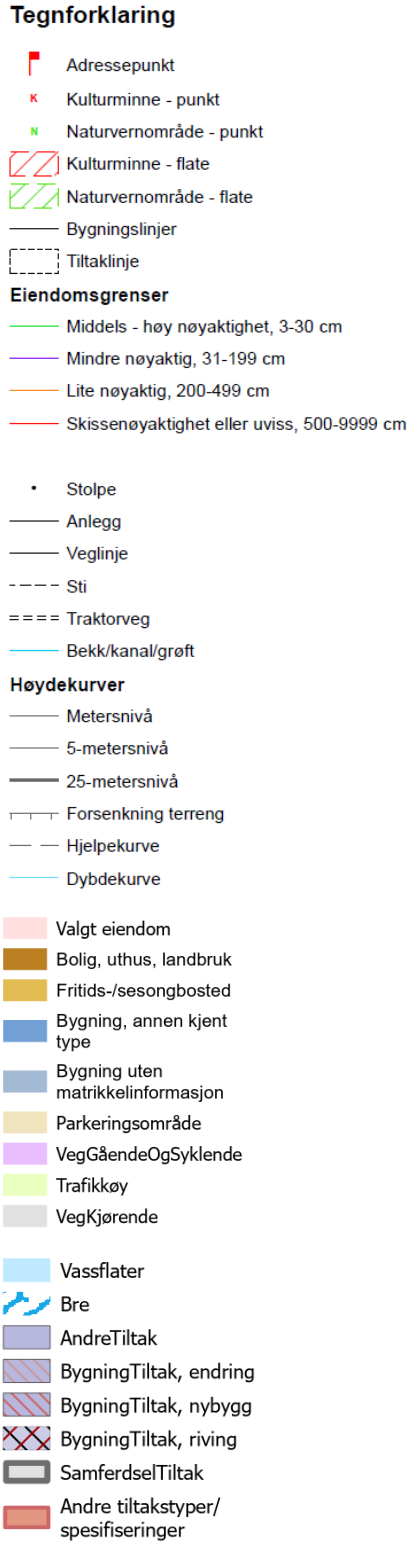
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



HÅ KOMMUNE
ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING

Team Bygg as
Storgt. 41

4340 BRYNE

Deres ref.	Vår ref.	Arkivkode	Sted/Dato
	07/4933-7 20365/08 JAHA	GNR 20/657	Varhaug, 07.10.2008

FERDIGATTEST

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

Gnr./bnr:	20/657
Byggestedsadresse:	Motlandsmarka 136
Ansvarlig søker:	Team Bygg as
Tiltakshaver:	Team Bygg as
Tiltakets art:	Gjelder bolig 136 A og 136 B

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 1/08, datert 02.01.2008 og kan tas i bruk.

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

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

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.

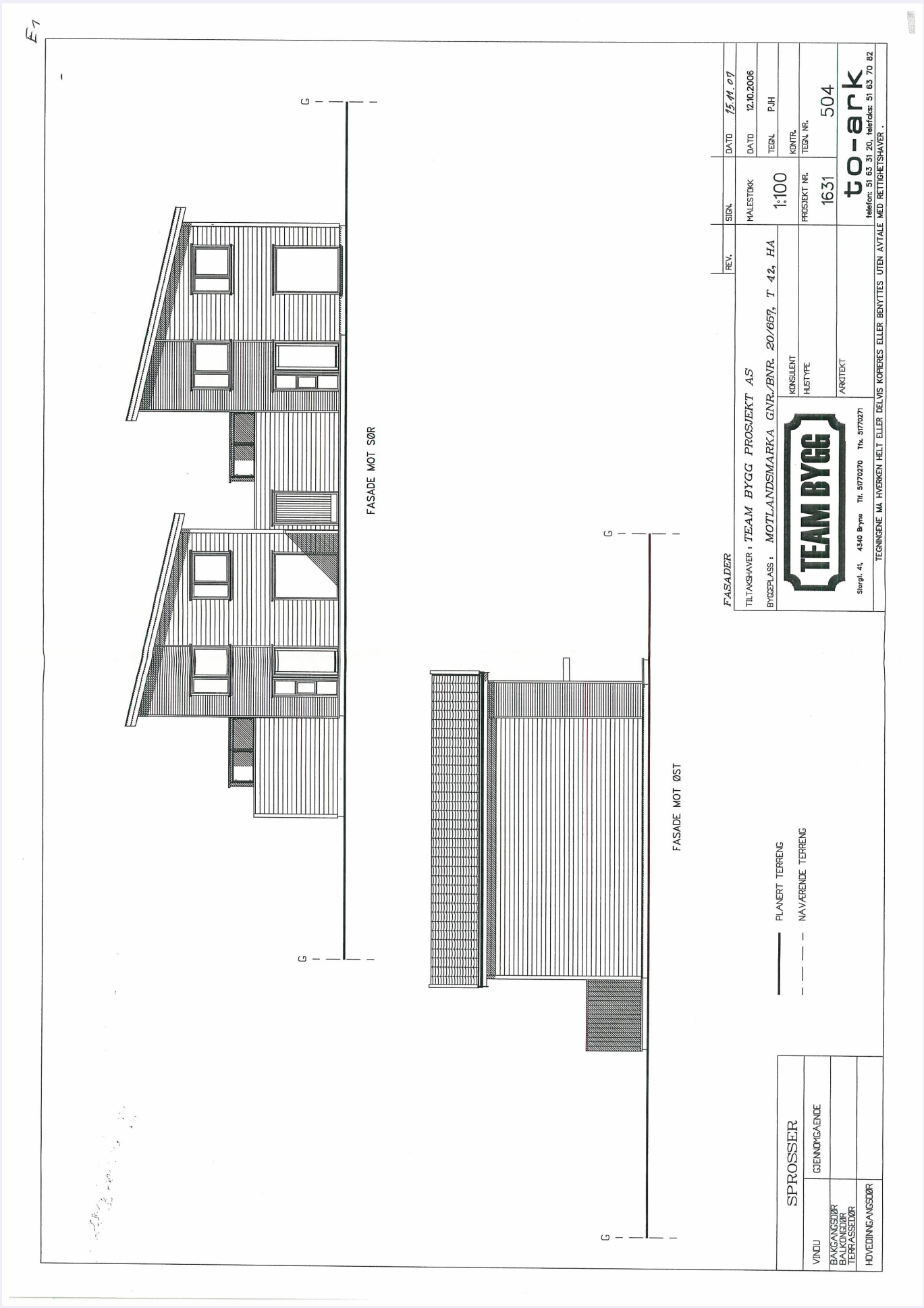
Med hilsen
HÅ KOMMUNE

Jan Håland
avdelingsingeniør

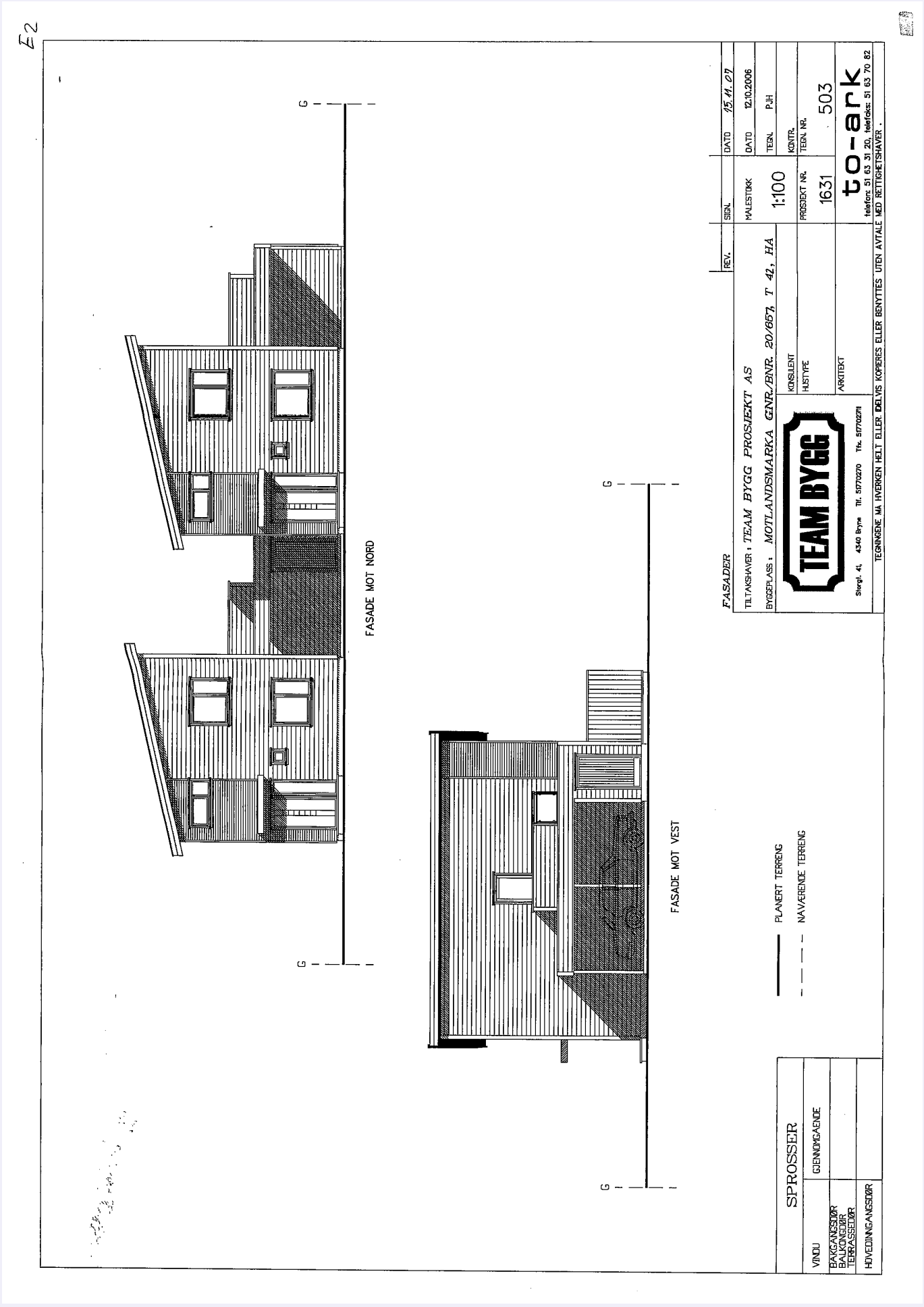
Kopi: Hege Retterholt Berge og Kaj Sindre Berge Nylund 50 4364 SIREVÅG

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Postboks 24 4368 VARHAUG	Rådhusgata 8 4360 VARHAUG	teknisk@ha.kommune.no www.ha.kommune.no	51793108	51793006	964 969 590

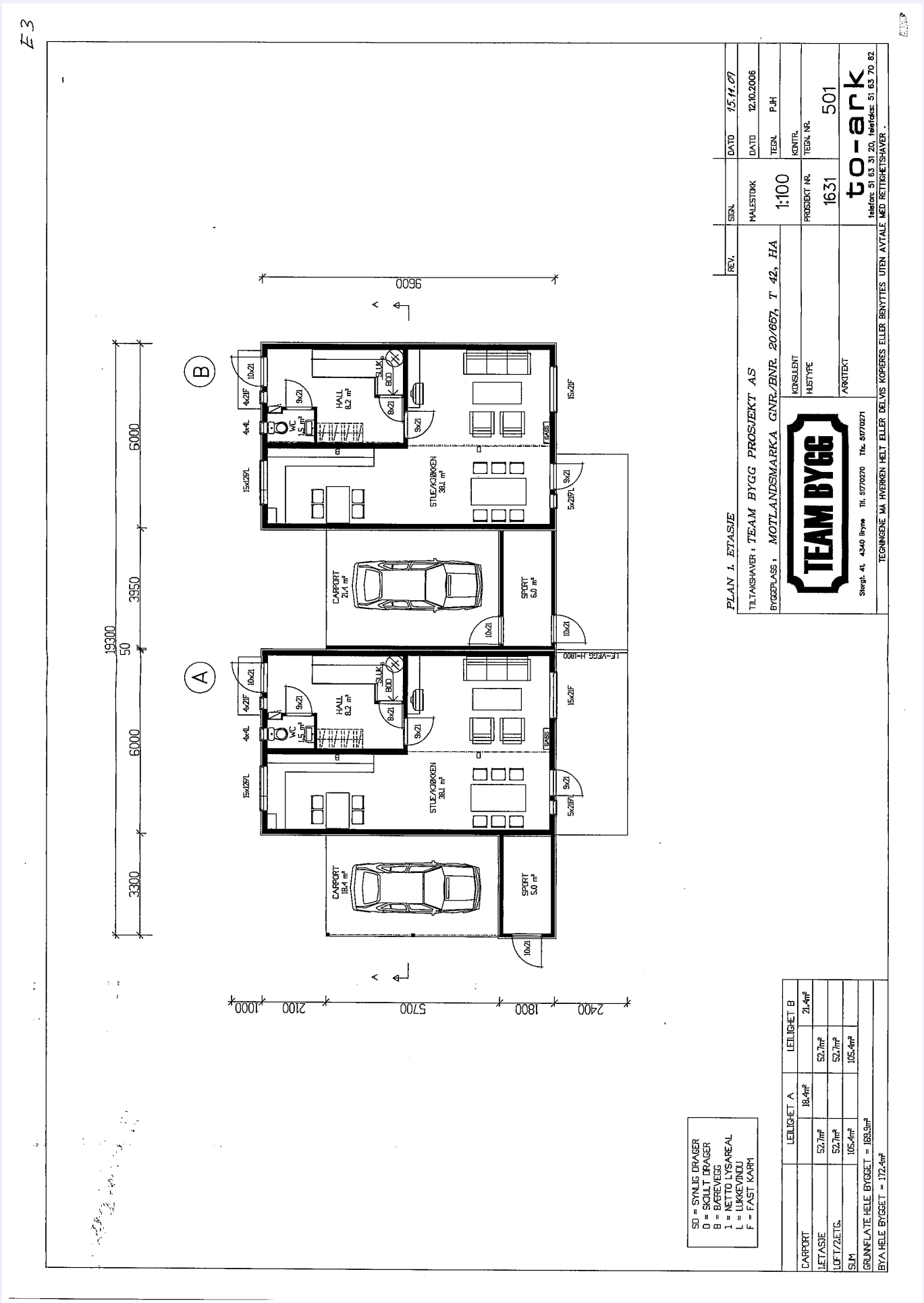
Vedlegg: Kommunalinformasjon



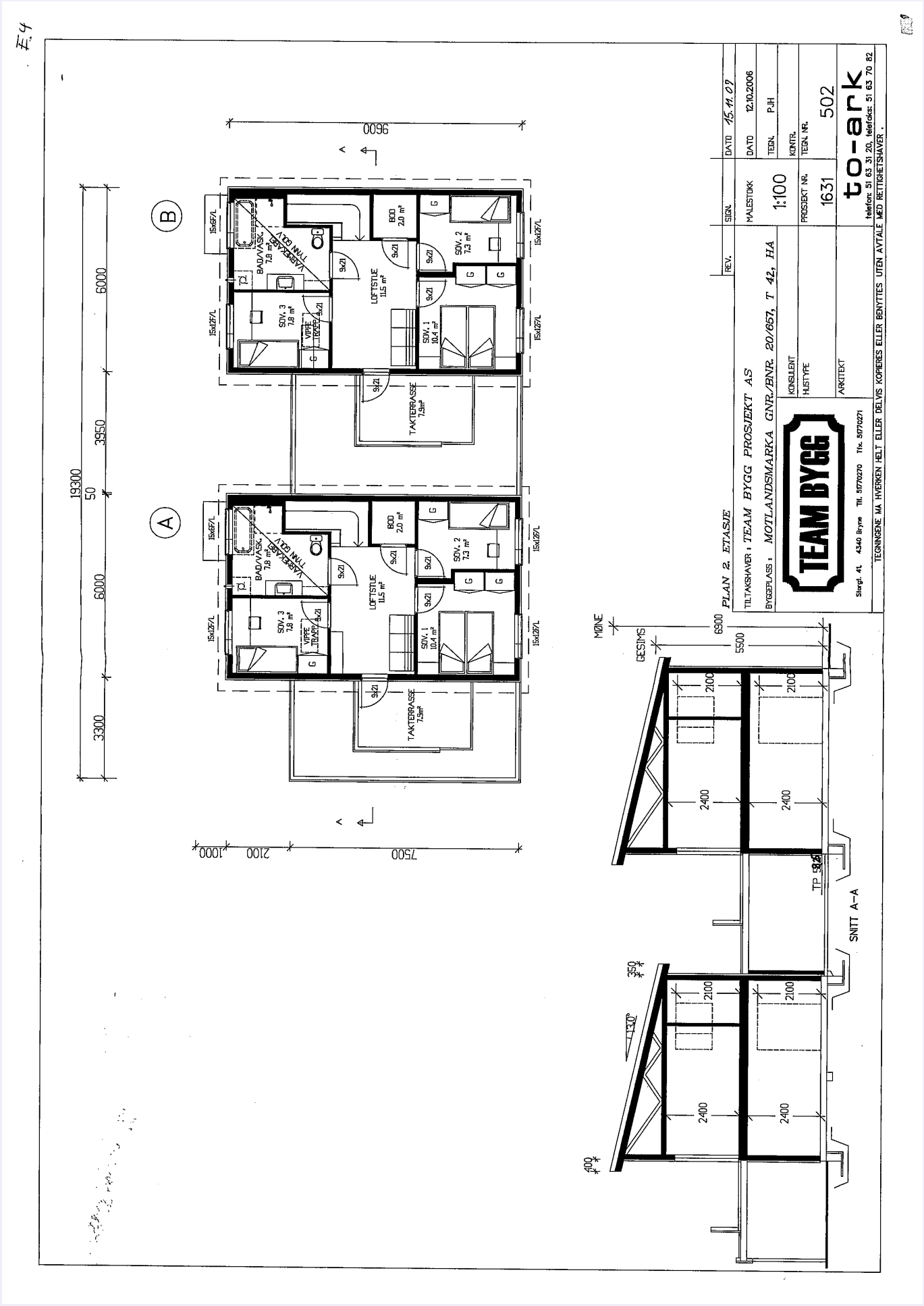
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 657, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	1119	Hå
Adresse:				
Veiadresse:	Motlandsmarka 136 A, gatenr 8094	**Grunnkrets:**	209	Motland
(fra bruksenhet)	4365 Nærbø	**Valgkrets:**	3	Nærbø
Oppdatert:	09.12.2014	**Kirkesogn:**	6030701	Nærbø
		Tettsted:	4571	Nærbø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.10.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	182,9 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	240,4 kvm
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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	14.10.2008	Avgiver	1119/20/657	-403,7
	Matrikkelført:	14.10.2008	Berørt	1119/20/656	0,0
			Berørt	1119/20/658	0,0
			Berørt	1119/20/685	0,0
			Mottaker	1119/20/657/0/1	182,9
			Mottaker	1119/20/657/0/2	220,7
Feilretting	Forretning:	14.10.2008	Avgiver	1119/20/657	0,0
	Matrikkelført:	23.06.2009	Berørt	1119/20/656	0,0
			Berørt	1119/20/658	0,0
			Berørt	1119/20/685	0,0
			Mottaker	1119/20/657/0/1	0,0
			Mottaker	1119/20/657/0/2	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Motlandsmarka 136 A	Bolig	124,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.01.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	127,0	Igangset.till.:	28.02.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.10.2008
Oppvarming:		BRA totalt:	127,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300000889			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

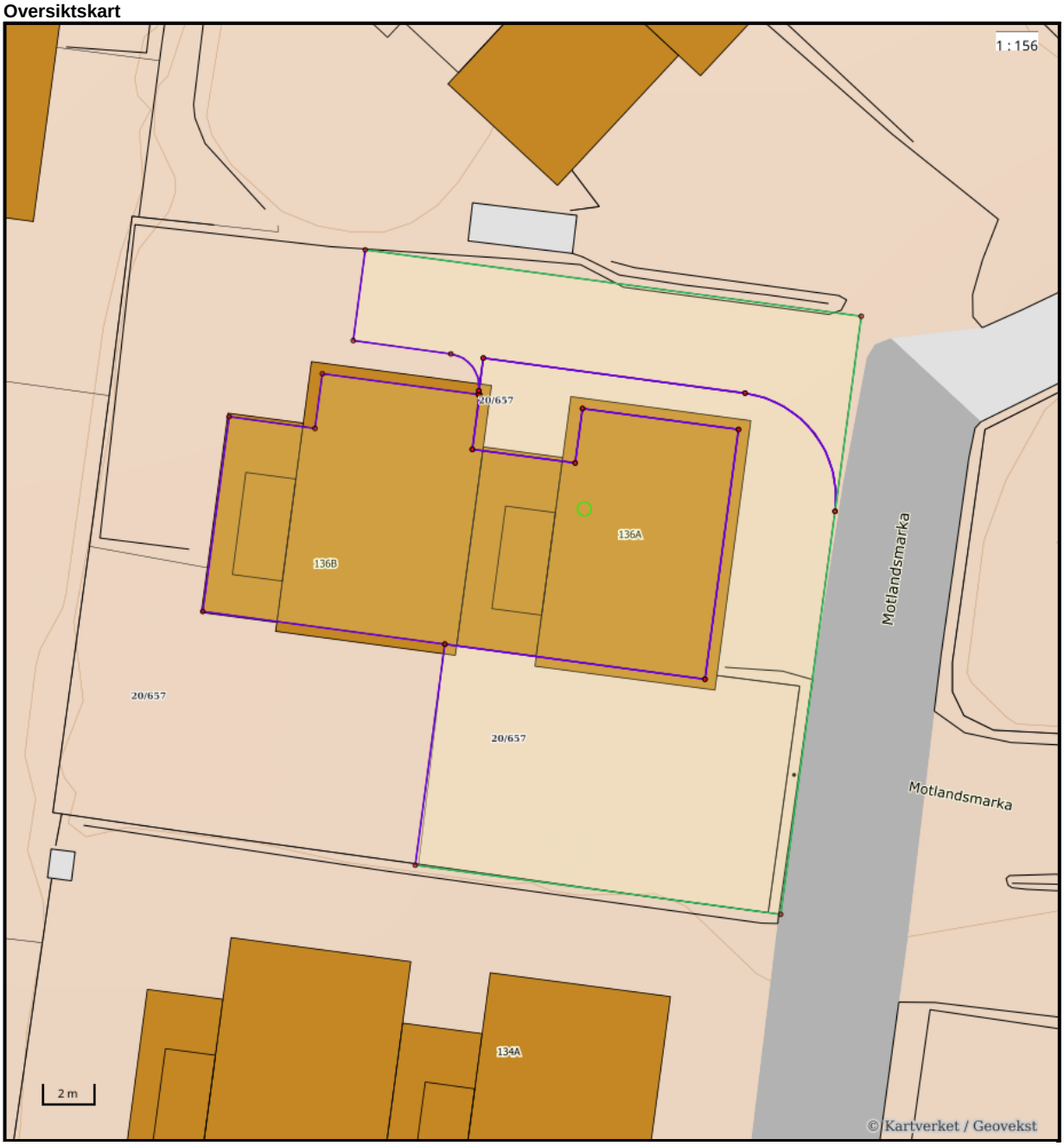
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		74,0		74,0				
L01			53,0		53,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



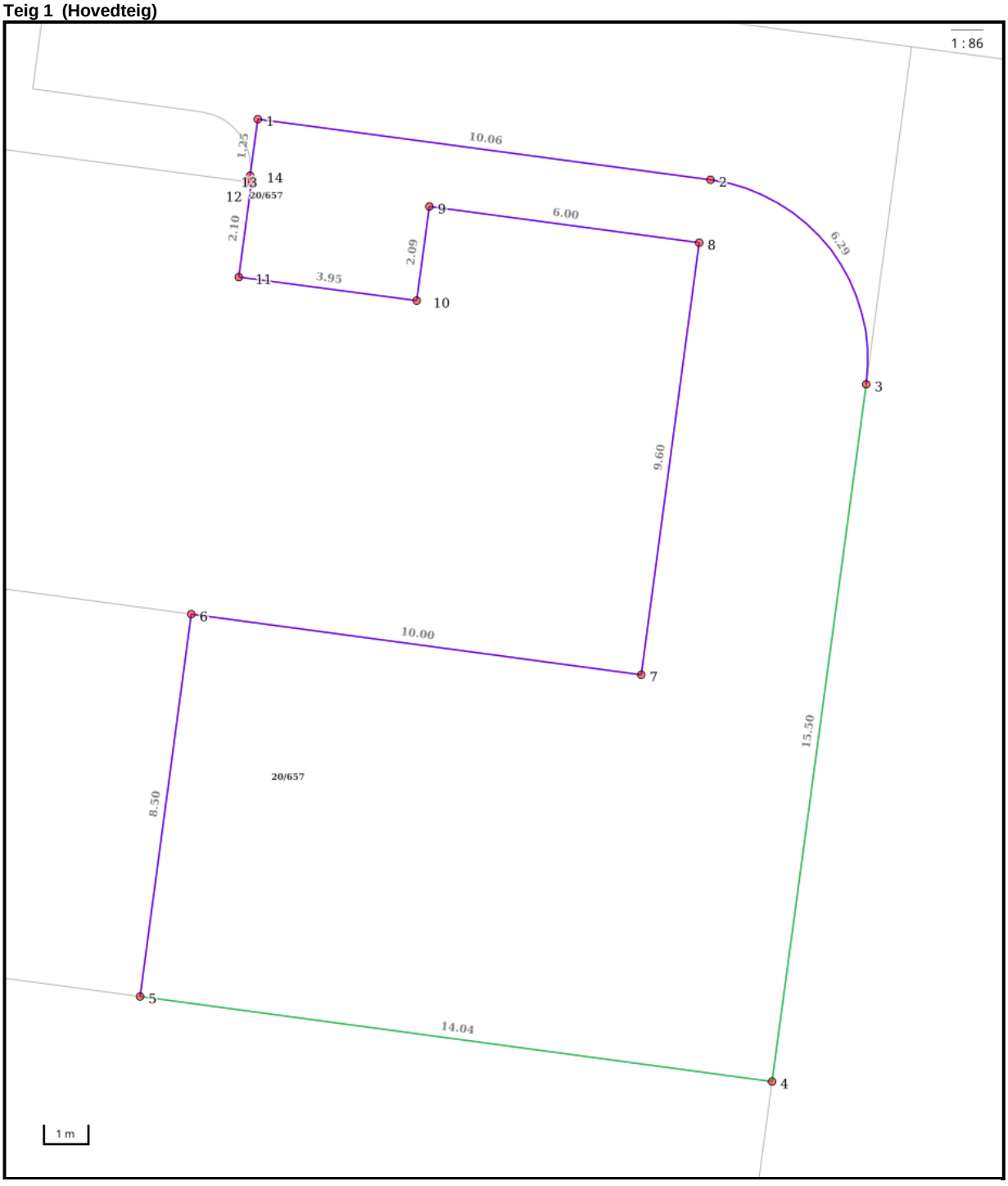
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 182,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

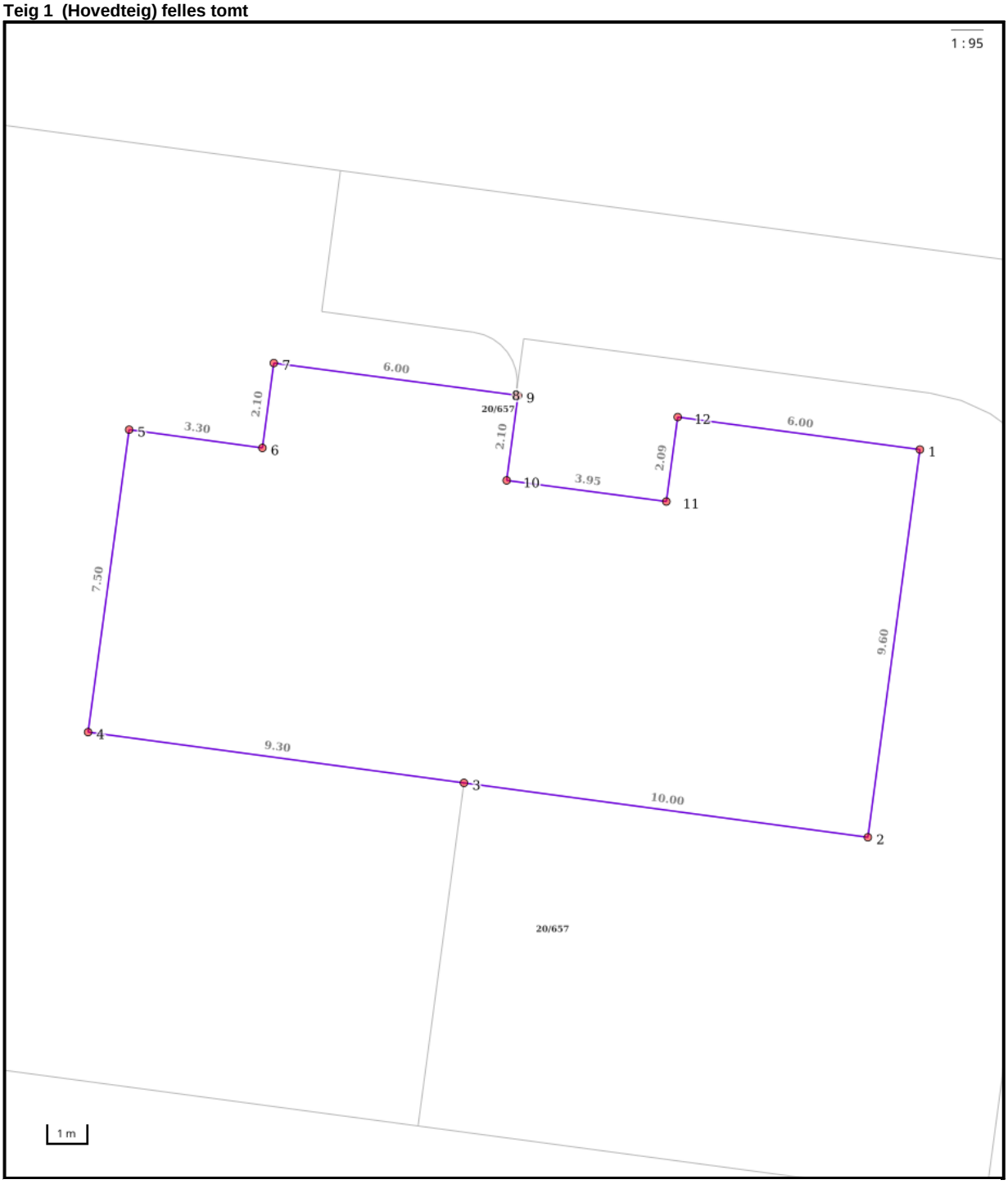
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 506 619,05	305 795,78	10,06m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 506 618,61	305 805,83	6,29m	Tatt fra plan	50	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 506 614,43	305 809,65	15,50m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 506 598,95	305 808,96	14,04m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 506 599,57	305 794,93	8,50m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 506 608,06	305 795,30	10,00m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 506 607,62	305 805,29	9,60m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 506 617,21	305 805,71	6,00m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 506 617,47	305 799,72	2,09m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 506 615,38	305 799,63	3,95m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 506 615,55	305 795,68	2,10m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 506 617,65	305 795,77	0,05m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 506 617,65	305 795,72	0,15m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 506 617,80	305 795,73	1,25m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 170,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

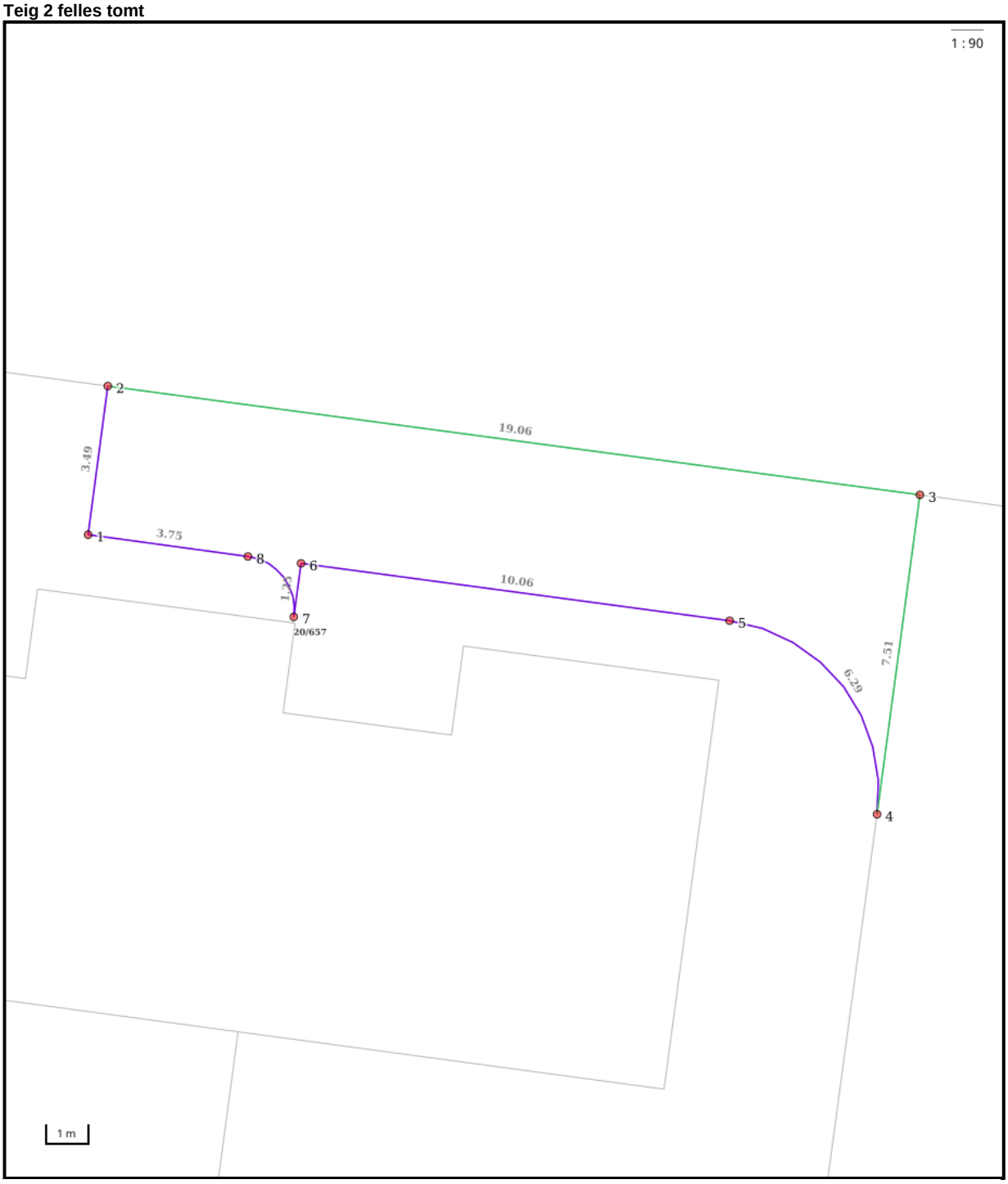
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 506 617,21	305 805,71	9,60m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 506 607,62	305 805,29	10,00m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 506 608,06	305 795,30	9,30m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 506 608,47	305 786,01	7,50m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 506 615,96	305 786,34	3,30m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 506 615,81	305 789,64	2,10m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 506 617,91	305 789,73	6,00m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 506 617,65	305 795,72	0,05m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 506 617,65	305 795,77	2,10m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 506 615,55	305 795,68	3,95m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 506 615,38	305 799,63	2,09m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 506 617,47	305 799,72	6,00m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 70,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 506 619,27	305 790,79	3,49m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 506 622,76	305 790,94	19,06m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 506 621,93	305 809,98	7,51m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 506 614,43	305 809,65	6,29m	Terrengmålt	14	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 506 618,61	305 805,83	10,06m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 506 619,05	305 795,78	1,25m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 506 617,80	305 795,73	1,96m	Tatt fra plan	50	-1,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 506 619,10	305 794,54	3,75m	Tatt fra plan	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

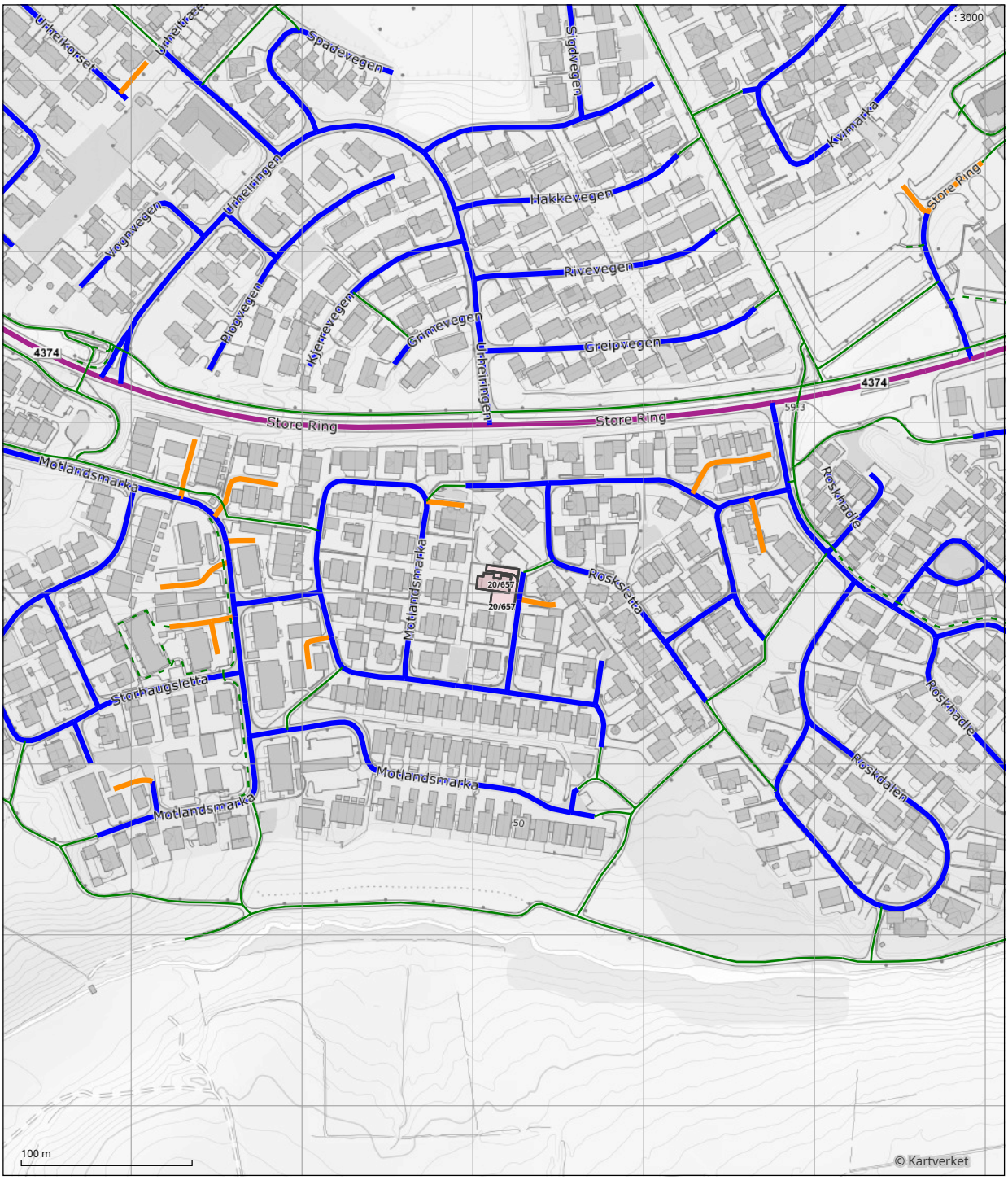
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

ambita **Vegstatuskart**

Kommune: Hå
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/657/0/1
Adresse: Motlandsmarka 136A, 4365 NÆRBØ

N

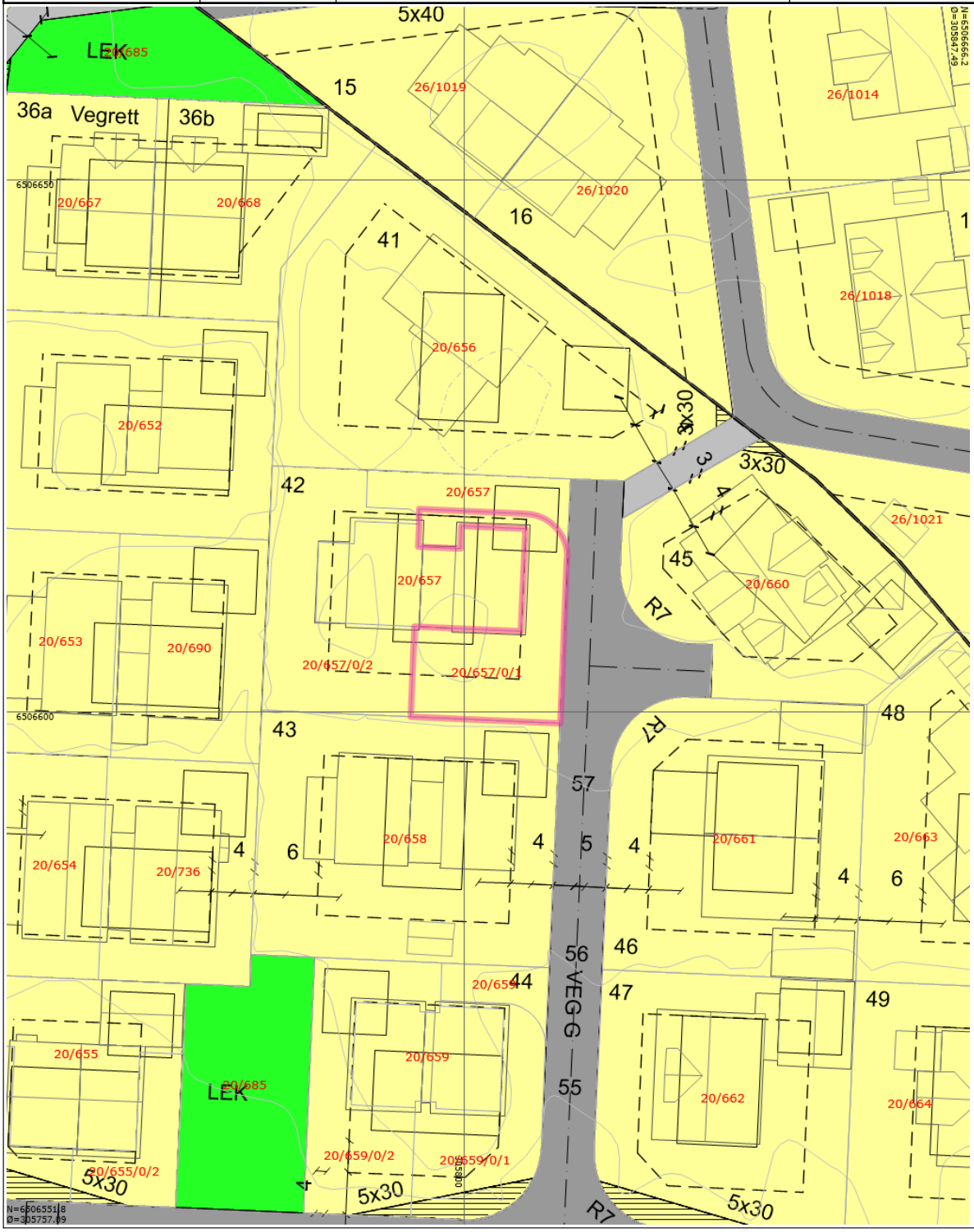
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Hå kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 657	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Motlandsmarka 136A 4365 NÆRBØ			
	Annen info:	Motlandsmarka			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Høydekurve	Forsenkningskurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Frittliggende småhusbebyggelse
Kjøreveg	Gangveg	Anlegg for lek

Aktuell eiendom

HÅ KOMMUNE
ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING

Plan 1058

Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for

MOTLANDSMARKA

Godkjent 19.02.2004
Mindre vesentlig reguleringsendring for tomtene 156-178 20.06.06.
Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon B. Delegert vedtak 25.11.2022

GENERELT

§ 1

Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen. Ved detaljplanleggingen av bebyggelsen skal det legges vekt på estetikken slik at bebyggelsen får en harmonisk utforming både enkeltvis og i forhold til nabobebyggelse. Skjemmende farger og materialbruk må unngås.
Ved detaljplanleggingen skal det vektlegges at veger, felles uteoppholdsareal, tilkomst til eiendom og lekeplass er tilgjengelig for alle.

§ 2

Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt i en høyde av 0, 5 m over vegplanum.

§ 3

Uteoppholdareal må være minimum 25 m^2 pr. boligenhet. Arealet må være egnet til formålet.

BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERT BYGGEOMRÅDE, BOLIG OG FORRETNING

§ 4

På tomta kan det oppføres bygninger i inntil 3 etasjer. Parkering skal skje på egen grunn. Det tillates ikke direkte avkjørsel fra fylkesveg 159, Store Ring. Forretningsdelen skal ha sin kjøreadkomst fra veg A.
Før utbygging skal det utarbeides detaljert tomteplan som viser parkering til forretning og boliger og tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal for boligene. Ved byggemelding skal det dokumenteres at forskriftenes krav til maksimal trafikkstøy ikke overskrides. Eventuelle tiltak som må til for å overholde disse kravene skal medtas i byggemeldingen og være utført senest ved innflytting.
Forretningsdelen skal benyttes til dagligvarehandel / kioskdrift. Tomta tillates ikke bebygd med kun forretningsdel. Dersom den bygges ut med forretningsdel skal utbyggingen også omfatte minst 7 boliger.
Boligene skal ha uteoppholdsareal som ligger avskjermet og med tilfredsstillende solforhold.

BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5

Tomtene kan bebygges med eneboliger og tomannsboliger. Forutsatt at det vises nødvendig parkeringsareal og uteoppholdsareal på egen tomt kan eneboligene også inneholde tilleggsleilighet.
Bebygd areal BYA kan være inntil 40% som også inkluderer garasje.

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Postboks 24	Rådhusgata 8	teknisk@ha.kommune.no	51793101	51793006	964 969 590
4368 VARHAUG	4360 VARHAUG	www.ha.kommune.no			

På tomtene 156-178 tillates oppført enebolig med grunnflate 12,7 x 6,7 m og garasje/bod med grunnflate inntil 8,0 x 4,56 m. Disse boligene skal ha saltak med møneretning i husets lengderetning og mønehøyde maksimalt 7,0 m over gjennomsnitt planert terreng. Garasjer tilknyttet disse boligene skal ha flatt tak.

§ 6

Boligbyggene kan være i 2 etasjer i tillegg til kjeller eller sokkeletasje hvor terrenget ligger til rette for det. Mønehøyde og gesimshøyde på boligene skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningslovens § 70, henholdsvis 9m og 8m.
Bebyggelsen skal i prinsippet plasseres som vist på plankartet. Hver bolig skal ha privat uteoppholdsareal med orientering mot sør og/eller vest.
Boligbyggene skal ha skråtak med takvinkel minst 10° eller mønetak med takvinkel minst 20°.

§ 7

For eneboliger skal det vises plass for dobbel garasje pluss en biloppstillingsplass. Dersom det skal bygges hus med tilleggsleilighet skal det vises en biloppstillingsplass for denne. For tomannsbolig er det tilstrekkelig at det vises plass for enkel garasje og en ekstra biloppstillingsplass.

Garasje skal ha en avstand på minst 1,0 m fra vegkant når den plasseres parallelt med veien. Frittliggende garasje skal ha skråtak med takvinkel inntil 30°. Garasje som plasseres vinkelrett på vegen skal ha avstand minst 5 m til vegkant.. Frittliggende garasje og garasje sammenbygd med bolig kan plasseres med mindre avstand til nabogrense enn 4 m forutsatt at de blir bygget slik at byggeforskriftenes krav til brannsikring tilfredsstilles. Garasje kan være på inntil 50 m² bebygd areal (BYA).

§ 8

Støyvoll med høyde 2 m langs Store Ring skal være ferdig senest ved innflytting av boligene i tomterekken nærmest Store Ring. Dersom det blir nødvendig å støyskjerme boligrom i 2. etasje skal dette ivaretas med veggkonstruksjonen.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

§ 9

Boligbebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer. Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningsloven, henholdsvis 9m og 8m. I tillegg til de tre etasjene kan det bygges kjelleretasje for parkering. TU som følger av plankartet byttes ut med BYA. Bebygd areal BYA skal ikke overskride 50% av tomtens areal, inkl. garasje og biloppstillingsplasser.

10

Før utbygging av det enkelte delfelt skal det utarbeides detaljert utbyggingsplan som skal vise følgende:

- Antall leiligheter. Minimum og maksimum antall er angitt på plankartet.
- Bygningenes høyde og plassering
- Felles uteoppholdsareal på min.100 m² med plassering som gjør det egnet til formålet.
- Hver bolig skal i tillegg ha privat uteoppholdsareal som kan være balkong/terrasse.
- Garasjer og parkering
- Lekeplasser
- Søppelhåndtering.

Parkering, lekeplass og innretning for søppelhåndtering skal være ferdig før boligene kan tas i bruk.

§ 11

Det skal vises parkeringsdekning på 1,5 plasser pr. bolig. En av disse skal vises som garasjeplass.

§ 12

Støyskjerm med høyde 2 m langs Ringvegen skal være ferdig senest ved innflytting av boligene i delfelt K-3.

§ 13
Innenfor delfeltene for konsentrert bebyggelse kan det oppføres trafokiosk.

FRIOMRÅDER

§ 14
Lekeplassene innenfor de enkelte delfeltene skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen.
Øvrige friområder skal avrettes med matjord og isås.

REKKEFØLGEKRAV

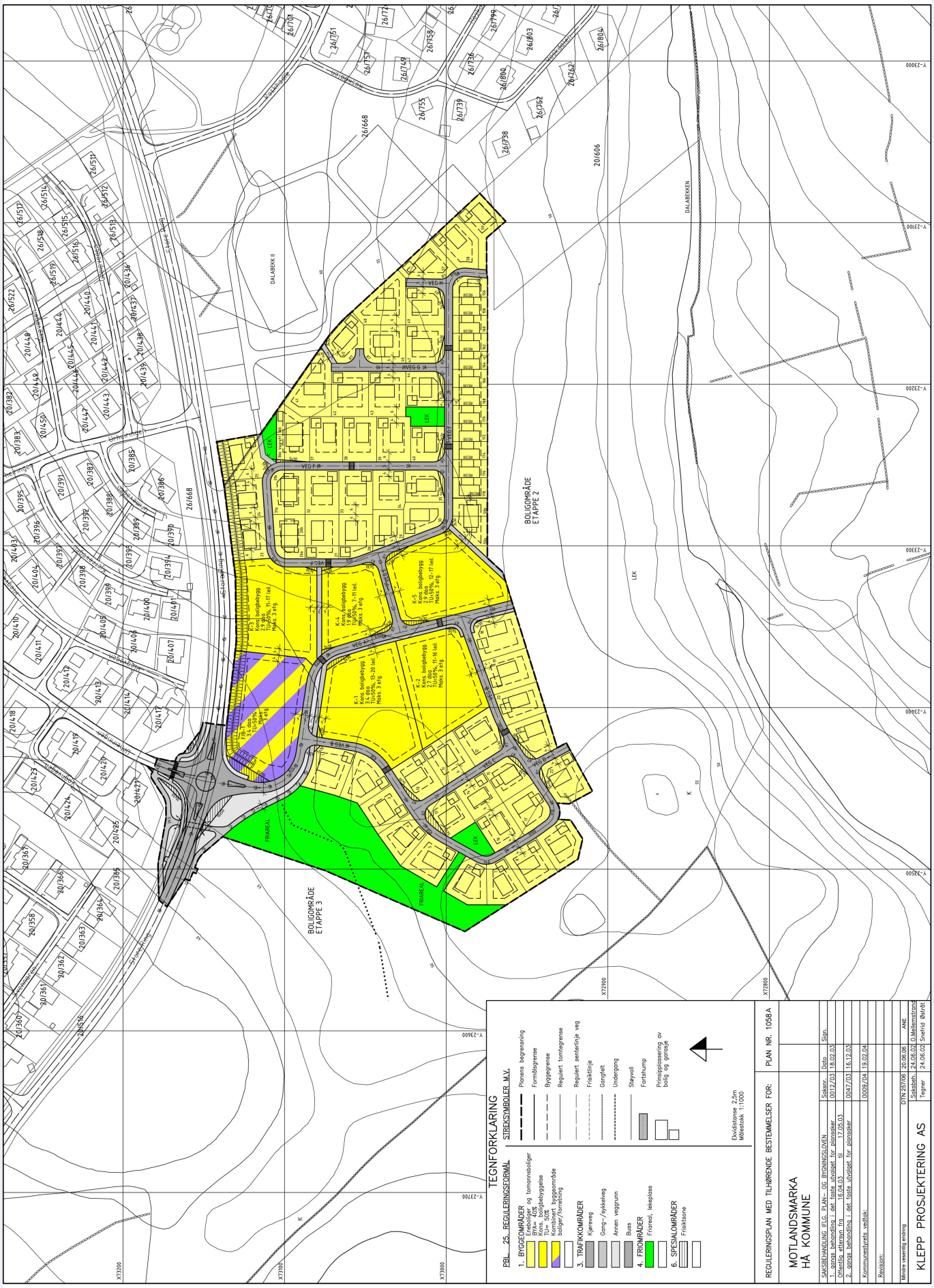
§ 15
Fotgjengerundergangen under Store Ring skal være etablert før byggetiltak kan igangsettes.
Fartshumper må anlegges samtidig med at vegen asfalteres.

§ 16
Det må inngås utbyggingsavtale med kommunen før opparbeidelse av feltet kan igangsettes.

TRAFIKKOMRÅDER

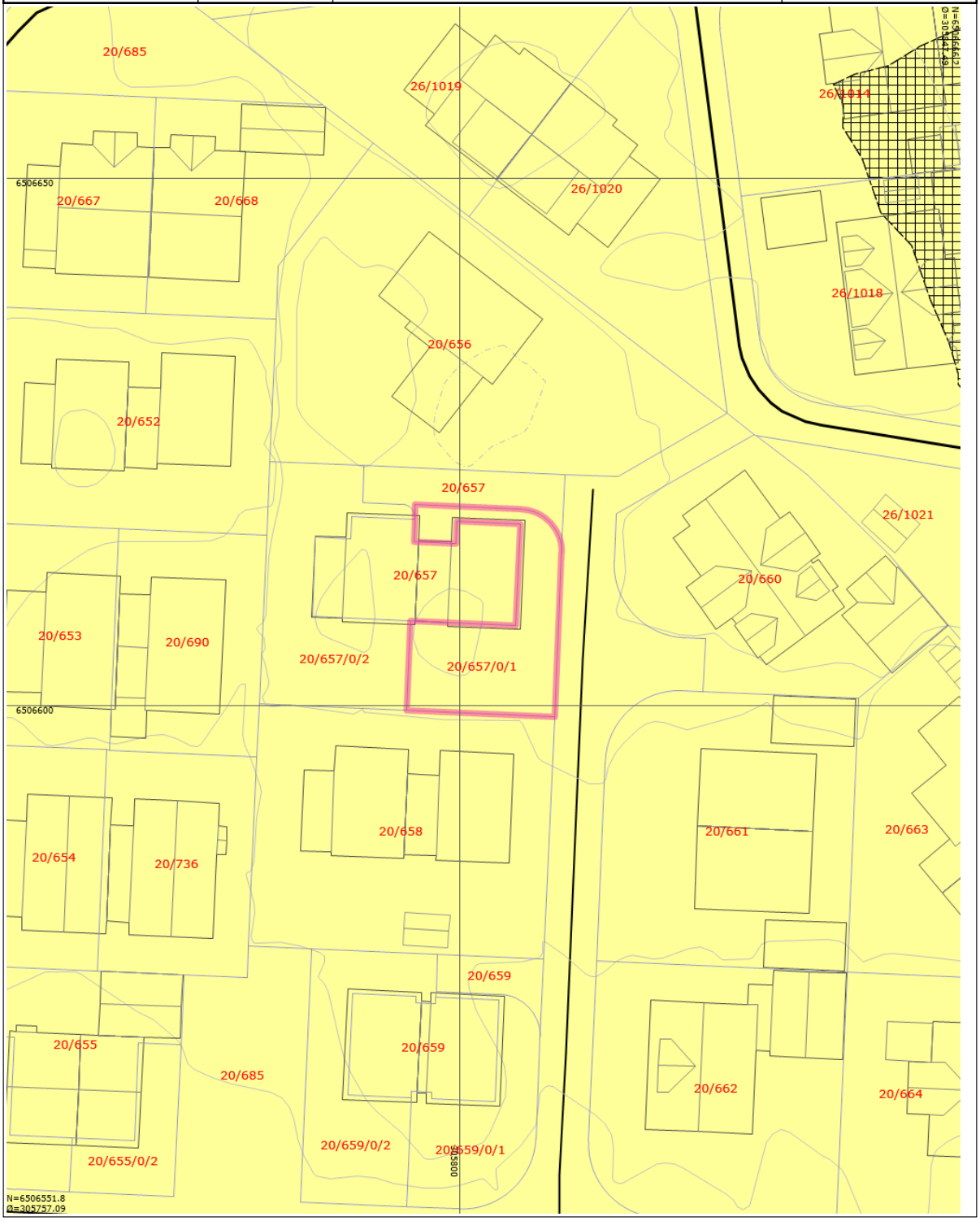
§ 17
Det må medtas gjerde/autovern mellom rundkjøringen og fortau mot nord.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



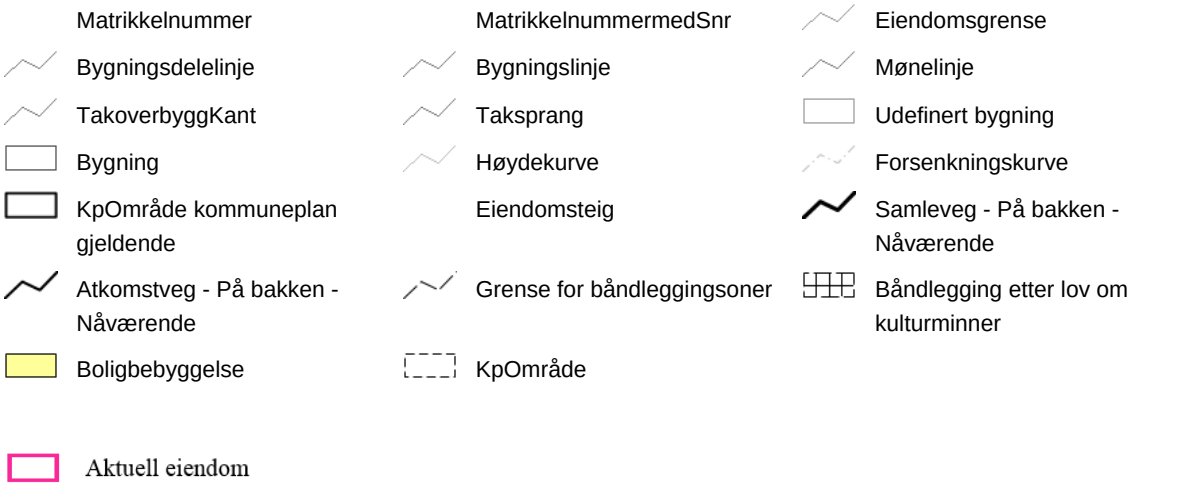
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Hå kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 657	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Motlandsmarka 136A 4365 NÆRBØ			
	Annen info:				



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/886325/200
Uthentet 2024-01-16 10:48

Returneres etter tinglysing til

Hå kommune
Postboks 24
4358 VARHAUG

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Doknr: 886325 Tinglyst: 31.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1119	Hå	20	657		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0.1.0.2.8.5 [illegible]	Hege Retterholt Berge	½
1.9.1.0.8.2 [illegible]	Kaj Sindre Berge	½

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bryne,	Bjørke Skullerud Team Bygg Prosjekt AS ifg. fullmakt	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
20	657			Hå kommune

Dato	Stempel og underskrift
Varhaug 14.10.2008	HÅ KOMMUNE ETAT FOR TEKNISK SAK OG NÆRING POSTBOKS 24 4368 VARHAUG Asbjørn Nielsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vi samtykker herved i tinglysning
av nærværende dokument
EiendomsMegler 1 SR-EIENDOM AS
Kristine Kie Espedal

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

Undertegnede,	Kaj Sindre Berge	pnr. 191082 [redacted]
	Hege Retterholdt Berge	pnr. 010285 [redacted]

gir med dette ugjennkallelig fullmakt

til	Team Bygg Prosjekt AS	org.nr. 983 069 452

på våre vegner å disponere samt selge vår eiendom
gnr. 20 bnr. 657 i Hå kommune.

Fullmakten omfatter retten til å gi salgsoppdrag, undertegne skjøte og ellers undertegne pantobligasjoner og alle andre nødvendige dokumenter i forbindelse med salg samt å motta oppgjør for salget.
Fullmakten omfatter også retten til å skrive under alle offentlige dokumenter/papirer i forbindelse med eventuelle kartforretninger/grensejusteringer/seksjonering av eiendommen.

Fullmakten gjelder også nyutskilte parseller eller seksjoner av dette bnr.

Fullmakten er gyldig til eiendommen er ferdig utbygd.

Sted Dato

Kaj Sindre Berge
Kaj Sindre Berge

Hege Retterholt Berge
Hege Retterholt Berge

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Kristine Ree Espedal
Navn: KRISTINE REE ESPEDAL
Adr.: Eiendomsmegler MNEF

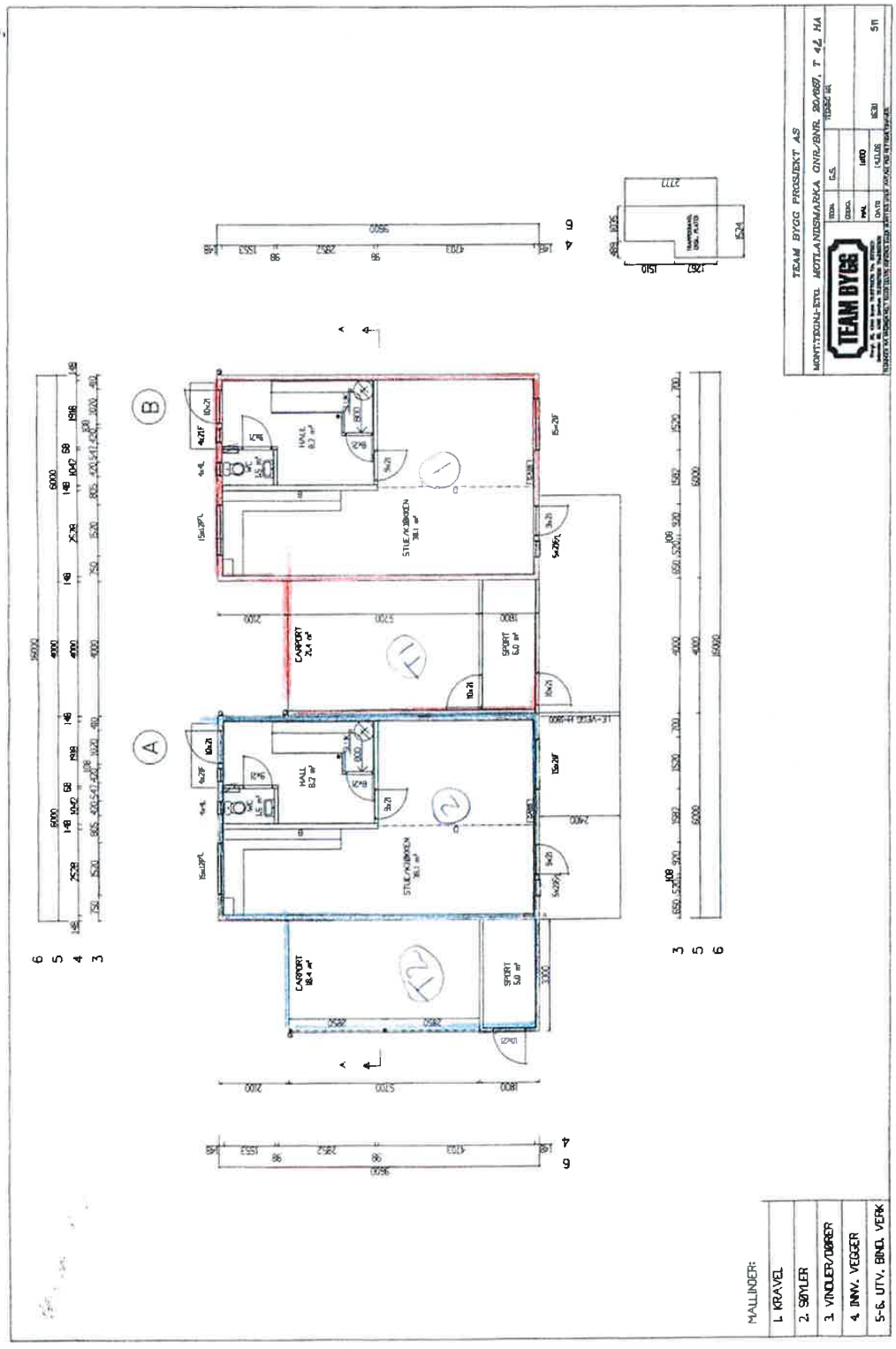
2. _____
Navn: _____
Adr.: _____

Erklæringen / Fullmakten gjelder fortsatt
Rett kopi bekreftes 14.10.08
Kristine Ree Espedal
Kristine Ree Espedal
Eiendomsmegler MNEF

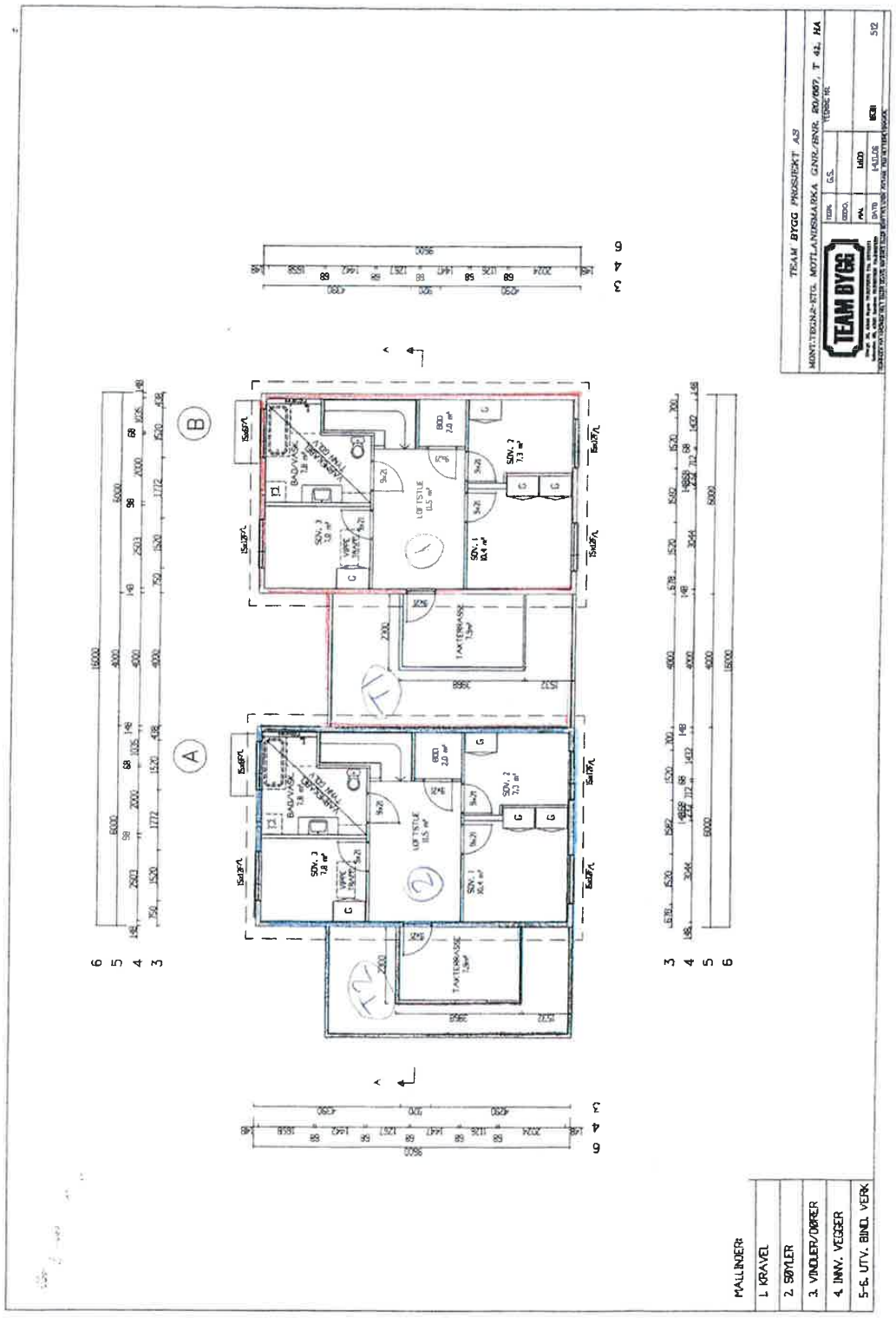
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



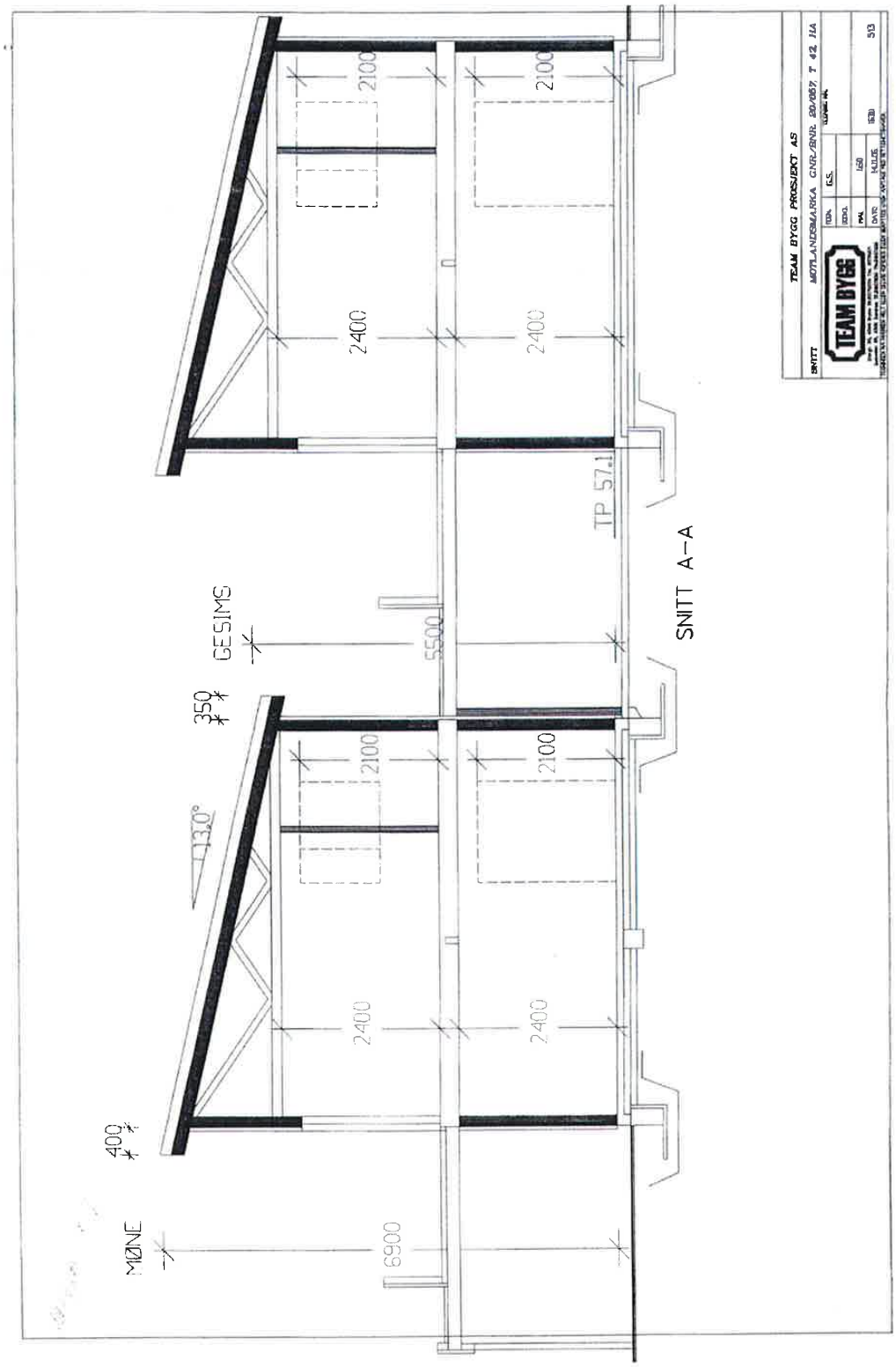
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



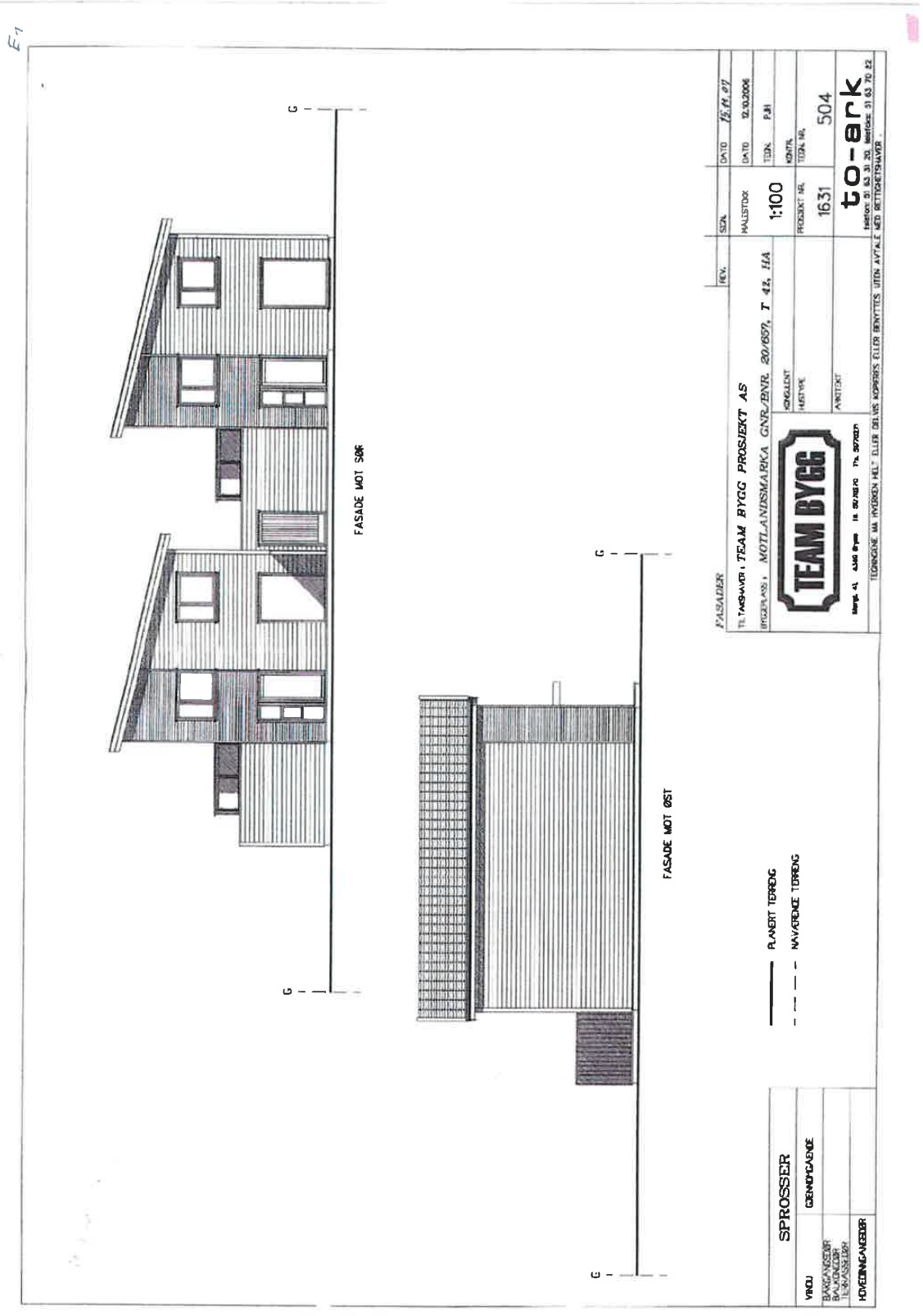
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



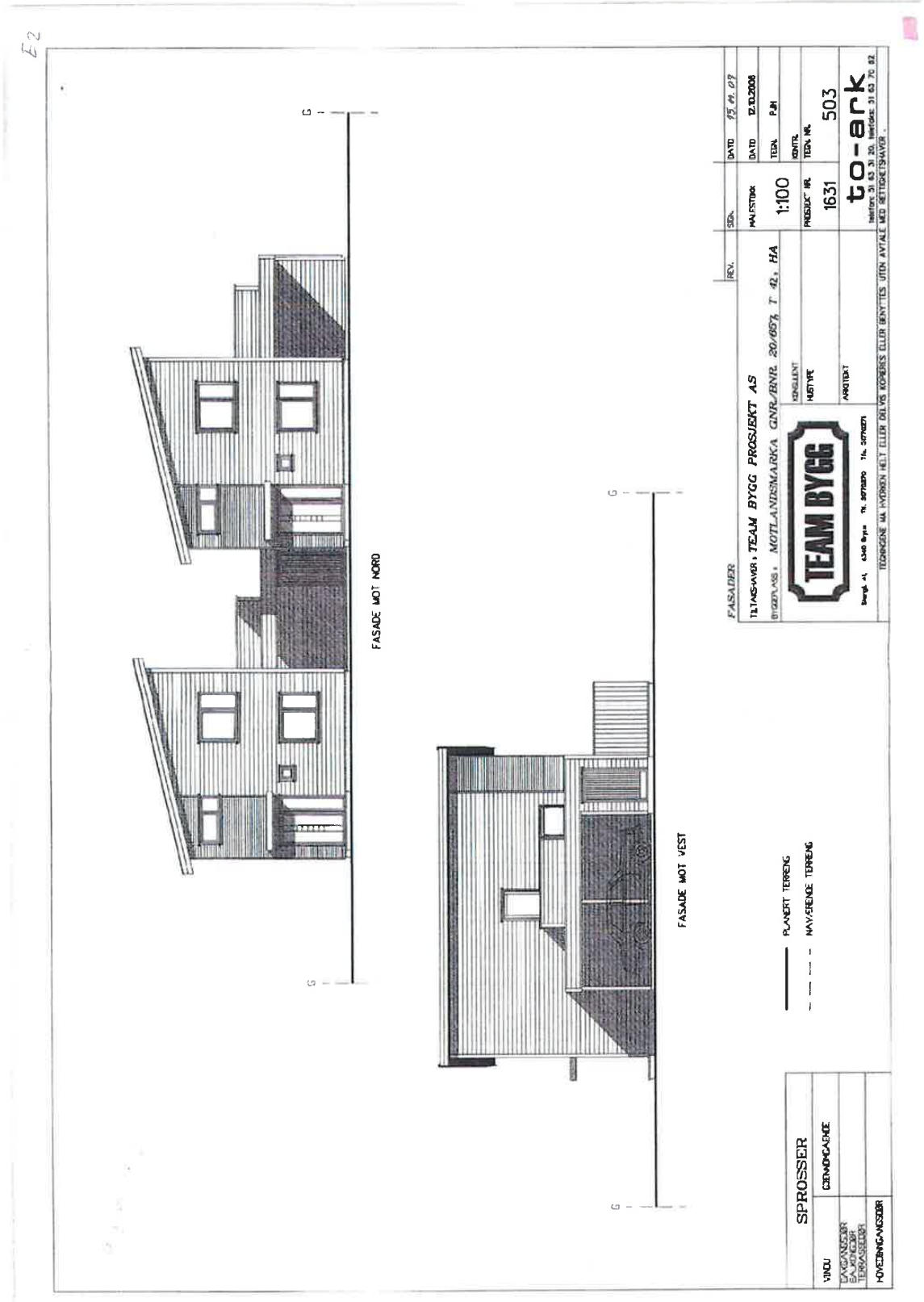
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



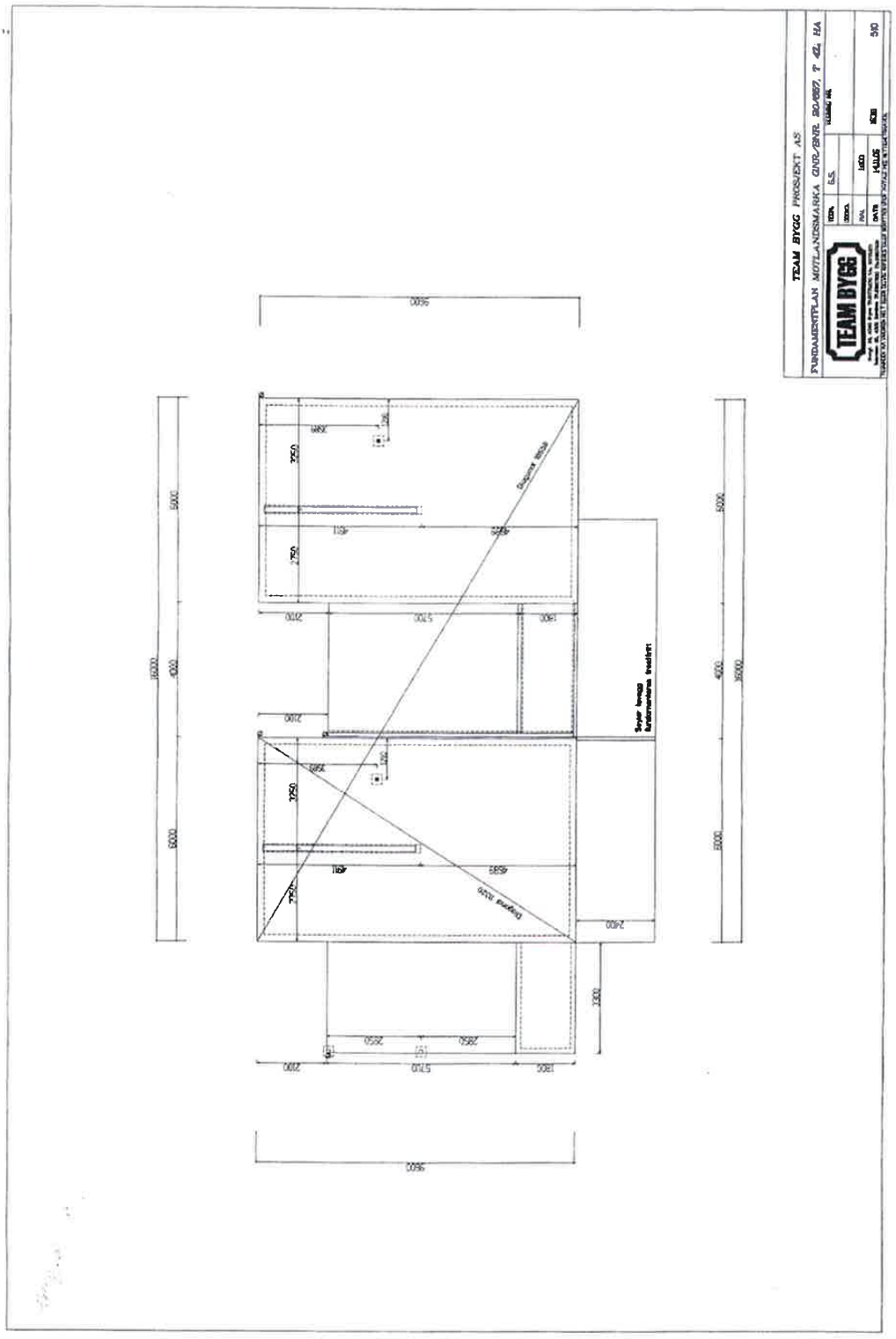
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/916007/200
Uthentet 2024-01-16 10:48

Returneres til :
EiendomsMegler 1, Jærmegleren
Postboks 334
4340 BRYNE
Org. nr.: 985 823 537 Ref. nr.: 3516

Skjøte [1]

Oppdragsnr.
60080015

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1119	HÅ	20	657		1	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [X] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.390.000,- ***ToMillionerTreHundreNittiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 350.000 Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 30 69 452	Team Bygg Prosjekt AS	

Doknr: 916007 Tinglyst: 11.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
07 04 62 [illegible]	~~Safini~~ Mesfin SEFANY	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i velforeningen.
Kjøper forplikter seg til avtale om boliggass til Gassnor AS org. nr. 955 431 685

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: 13 Okt. 2008

Kjøper/erververs underskrift: Stefany Mesh

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ~~SAFINTMESFIN~~ STEFANY

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 29/10 08, Bryne

Utsteders underskrift 7): Bjarte Skeiflymyrland

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Team Bygg Prosjekt AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Kristine Ree Espedal

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Kristine Ree Espedal
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) : Side 2 av 4

Vi samtykker herved i tinglysning av nærværende dokument
EiendomsMegler 1 SR EIENDOM AS
Kristine Ree Espedal

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato
Bryne 20/10-08

Hjemmelshavers underskrift
Bjarte Skrettingland
BJARTE SKRETTINGLAND
KJELL TORVUND

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Team Bygg Prosjekt AS iflg. fullmakt

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
010285[illegible]/191082[illegible]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift
Kristine Ree Espedal

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kristine Ree Espedal
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 4

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

UGJENNKALLELIG FULLMAKT

Undertegnede,	Kaj Sindre Berge	pnr. 191082 [redacted]
	Hege Retterholdt Berge	pnr. 010285 [redacted]

gir med dette ugjennkallelig fullmakt

til	Team Bygg Prosjekt AS	org.nr. 983 069 452

på våre vegner å disponere samt selge vår eiendom
gnr. 20 bnr. 657 i Hå kommune.

Fullmakten omfatter retten til å gi salgsoppdrag, undertegne skjøte og ellers undertegne pantobligasjoner og alle andre nødvendige dokumenter i forbindelse med salg samt å motta oppgjør for salget.
Fullmakten omfatter også retten til å skrive under alle offentlige dokumenter/papirer i forbindelse med eventuelle kartforretninger/grensejusteringer/seksjonering av eiendommen.

Fullmakten gjelder også nyutskilte parseller eller seksjoner av dette bnr.

Fullmakten er gyldig til eiendommen er ferdig utbygd.

Sted Dato

Kaj Sindre Berge
Kaj Sindre Berge

Hege Retterholt Berge
Hege Retterholt Berge

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Kristine Ree Espedal

Navn: KRISTINE REE ESPEDAL
Adr.: Autorisert Eiendomsmegler MNEF

2. _____

Navn: _____
Adr.: _____

Erklæringen / Fullmakten gjelder fortsatt
Rett kopi bekreftes 03.11.08
Kristine Ree Espedal
Kristine Ree Espedal
Eiendomsmegler MNEF

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres til
EiendomsMegler 1, Jærmegleren
Postboks 334,
4349 BRYNE
Org. nr.: 985 823 537

Ref. nr.: 7916

TINGLYST
DAGBOKNR: 490522
13 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte [1]

Oppdragsnr.
660364

1. Eiendommen(e) 2) Opplysningene i skjemet 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1119	HÅ	20	657			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 490.000,- ***FireHundreNittiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 52 39 975	Simba Eiendom AS	1/1

Doknr: 490522 Tinglyst: 13.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
21 03 61 [illegible]	Maria Fuglestad	[X] Ja [ ] Nei	1/2
20 12 59 [illegible]	Geir Fuglestad	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tomten skal bebygges av Mesterbygg Jæren AS 884 692 962
Gjerdeplikt. Hå kommune har rett til å legge, drive og vedlikeholde nødvendige offentlige vann - og avløpsledninger, gatelys med nødvendige kabler og koblingsskap mm på de enkelte eiendommene innenfor utbyggingsområde. Kommunen skal tilbakeføre arealet til opprinnelig standard etter et eventuelt anleggsarbeid. Vedlikeholdsansvar for lekeplass/friområde innenfor fletet påhvilser eierne hvis kommunen forlanger det. Dette i samsvar med enhver tid gjeldende kommunale vilkår. Gasspartner har rett til å ha liggende, og vedlikeholde gassledning på tomtene. 884833752

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2005-8-B

Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
3/10-06

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
SIMBA EIENDOM AS
STEIN OLAV OMLAND
KJELL TORVUND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
RENATE ERSVIK

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: 3/6-24

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
STEIN OLAV OMLAND KJELL TORVUND	Svein Motland fnr: 050657 [redacted]
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
	Simba Eiendom AS 985239975 iflg fullmakt

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Renate Ersvik	RENATE ERSVIK
Adresse	

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3

Notater

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



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 1 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

ⓘ 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2405260106 / Monica Mørk Aase, tlf. 941 33 858
Motlandsmarka 136A, 4365 Nærbø
Gnr. 20, bnr. 657, snr. 1 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

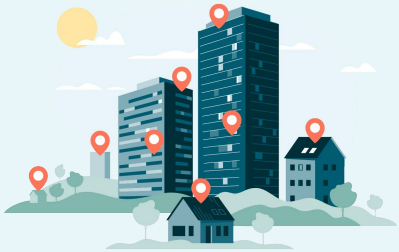
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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.

Oppdragsnr: 2405260106
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2026

Monica Mørk Aase
Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF

941 33 858
monica.aase@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Hå
Stasjonsvegen 14, 4360 VARHAUG

eiendomsmegler1.no