

PROAKTIV

Moderne leilighet med 2 soverom

Sentral beliggenhet midt i
sentrum

TORGGATA 21





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

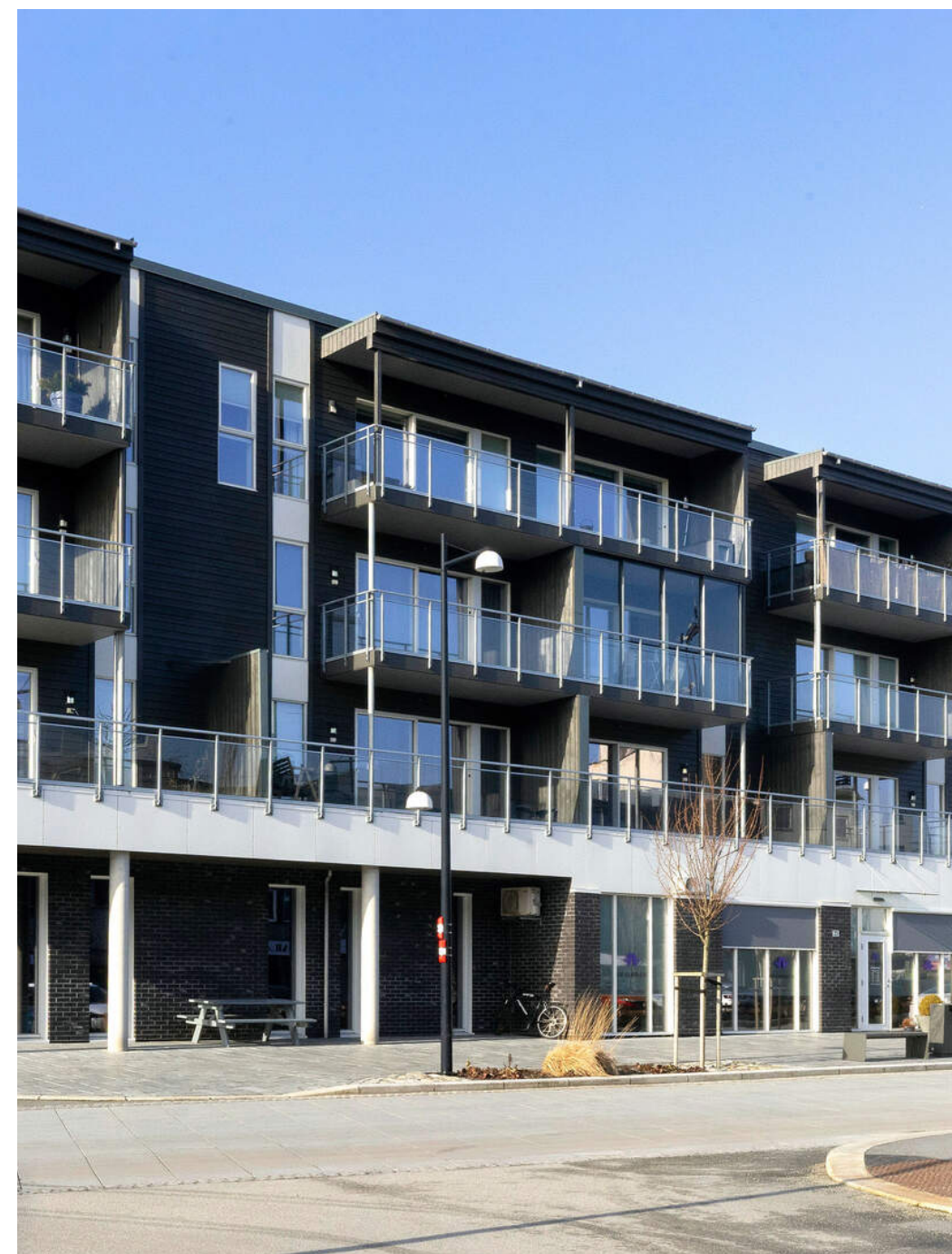
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NÆRBØ

Moderne leilighet i sentrum med 2 soverom og innnglasset balkong

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torggata 21, 4365 NÆRBØ

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 21, bnr. 267, snr. 7 i Sameiet Torggata 21-23

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 88.590,-

Totalpris: 3.588.590,-

Kommunale avgifter: 8.815,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 78 m²

BRA-i: 67 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjekjeller.
Det er tilrettelagt for installasjon av ladeløsning for elbil.

Tomt: 1070.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.334,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgiftene inkluderer bolig-forsikring, vedlikehold trappevask, internett-tilgang og a-konto strøm med kr 600

Energimerke: Energiklasse:
[!*]**Energimerke farge**!]*] B.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	150		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 48 22 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

KJERSTI BIRKELAND

Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.

Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet – akkurat som Jæren selv.

Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren. Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og

forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen. Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen.

Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg!

NÆRBØ

Kommune: NÆRBØ / Område: Nærbø

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet midt i Nærbø sentrum, med gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Her bor du praktisk med butikker, kaféer, treningssenter, apotek og offentlige tjenester like utenfor døren.

Nærbø togstasjon ligger like ved med hyppige togavganger mot både Stavanger og Egersund – et perfekt utgangspunkt for pendleren.

For den aktive byr nærområdet på flere flotte tilbud, blant annet Nærbø Idrettspark, turstier og grønne friområder i kort avstand. Barn og unge har trygg tilgang til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter i umiddelbar nærhet.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker en moderne og lettvinthverdag med alle sentrumsfasiliteter innen rekkevidde og et



OFFENTLIG TRANSPORT

🚉	Nærbø stasjon Linje 57	2 min 🚶 0.1 km
🚉	Nærbø stasjon Linje L5	3 min 🚶 0.3 km
✈️	Stavanger Sola	40 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Nærbø Post i butikk	2 min 🚶 0.2 km
Coop Mega Nærbø Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

📺	AMFI Nærbø	4 min 🚶
📷	Nærbø Apotek	1 min 🚶

SPORT

⚽	Nærbø ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Nye Loen flerbrukshall Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 🚶 0.6 km
🏊	Jæren Sportssenter	2 min 🚶
🏊	Gymmen	4 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Hå Kommune Jadarvegen 5	2 min 🚶
🚗	Alti Nærbø parkeringskjeller	2 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



levende lokalmiljø rett utenfor inngangsdøren.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bø skule (1-10 kl.) 428 elever, 29 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 28 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	15 min 🚗 9.2 km

BARNEHAGER

Vibereiret barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 🚶 0.3 km
Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 🚶 0.5 km
Bjorhaug barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 🚶 1 km



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

VELKOMMEN TIL TORGGATA 21

Vi starter utendørs – boligen har innglasset balkong og parkering i lukket garasjeanlegg med el-bil lader.

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller.
Det er tilrettelagt for installasjon av ladeløsning for elbil.

Tomtestørrelse

1 070 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk.
Fasader er kledd med liggende trekledning.
Etasjeskillere er plasstøpt betong.
Balkongene er utført i betongkonstruksjon med fliser på gulv og glassrekkverk.
Vinduer og dører er med isolerglass.
Taket er flatt.

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong i betong med fliser på gulv.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

TG2

3. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

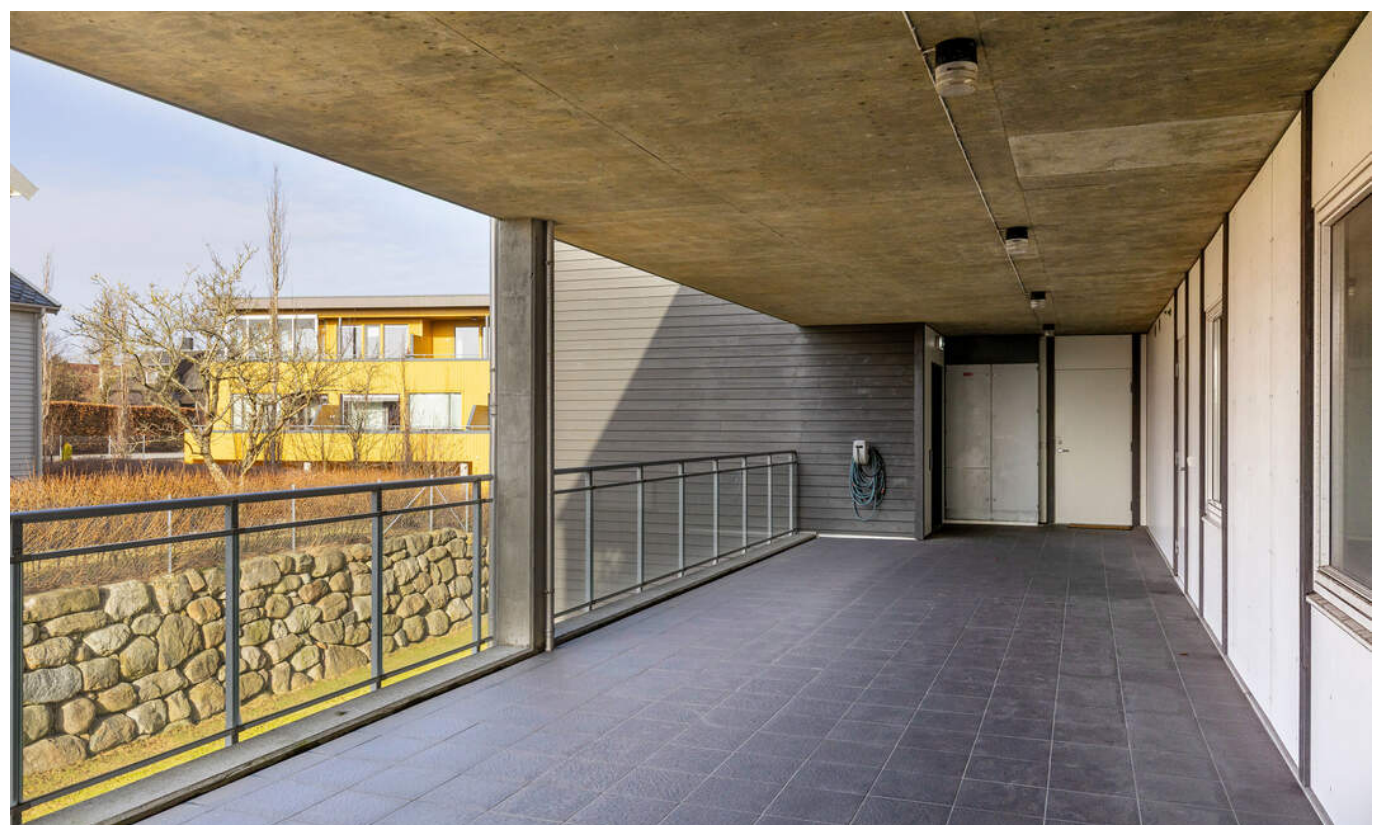
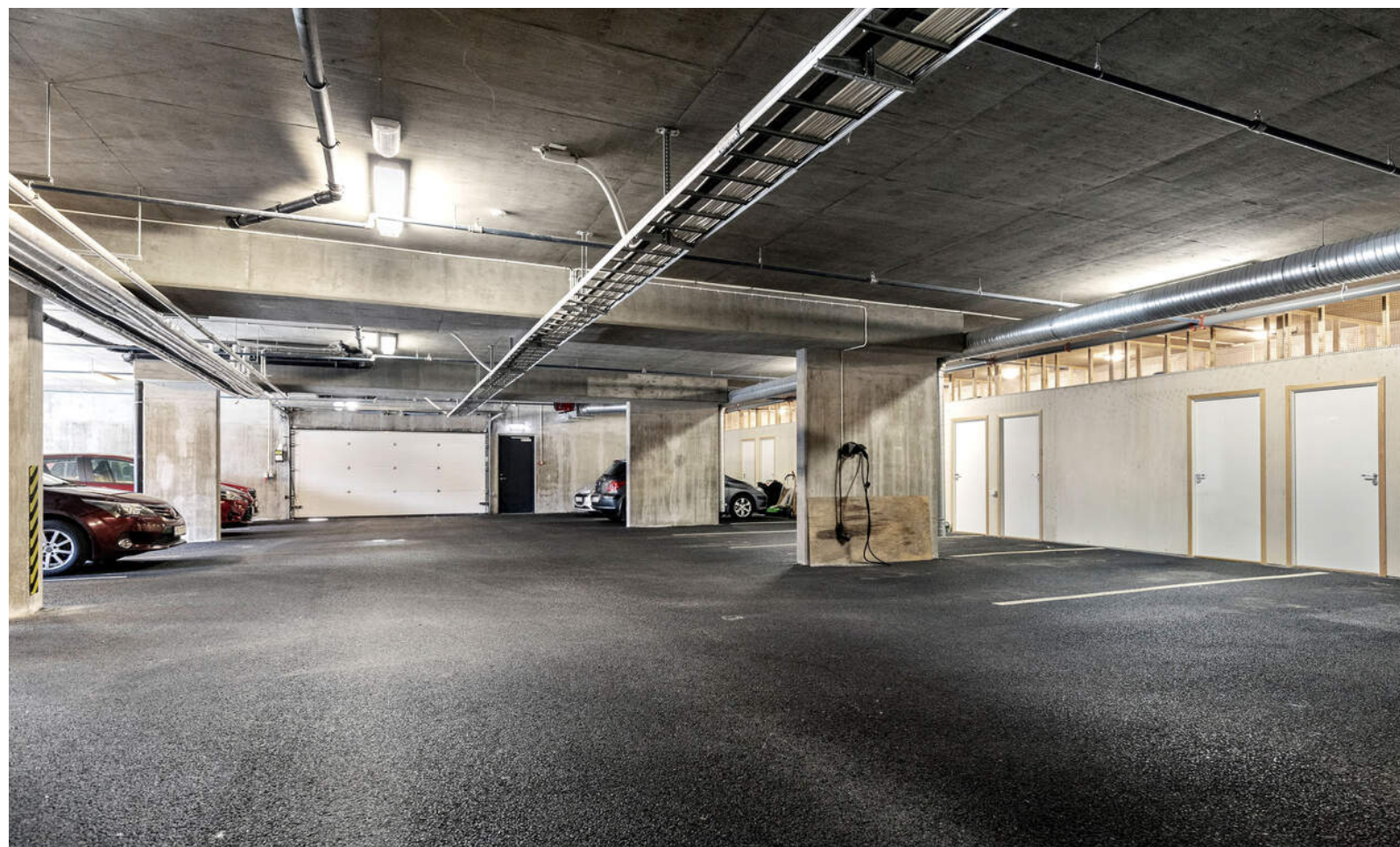


INNGLASSET BALKONG



og standarder på byggetidspunktet. Innhent dokumentasjon, om mulig. Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

Areal

Bruksareal:
3. etasje
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Total BRA: 78 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater og betong.
Taket er malt betong og malte plater

VÅTROM

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og varmepumpe i oppholdsrom.
El-anlegg fra byggeår.

Oppvarming

Boligene blir oppvarmet gjennom felles varmepumpe luft/vann. Varmen distribueres via viftekonvektor montert i oppholdsrom/stue/kjøkken samt radiator i vindfang og trappeoppgang. Vannbåren gulvvarme i bad tilkoblet fellesanlegg. Energiforbruket blir registrert på egen måler for energi sentral. Egen energimåler for oppvarming i hver leilighet som sameiet fakturerer videre for hver leilighet

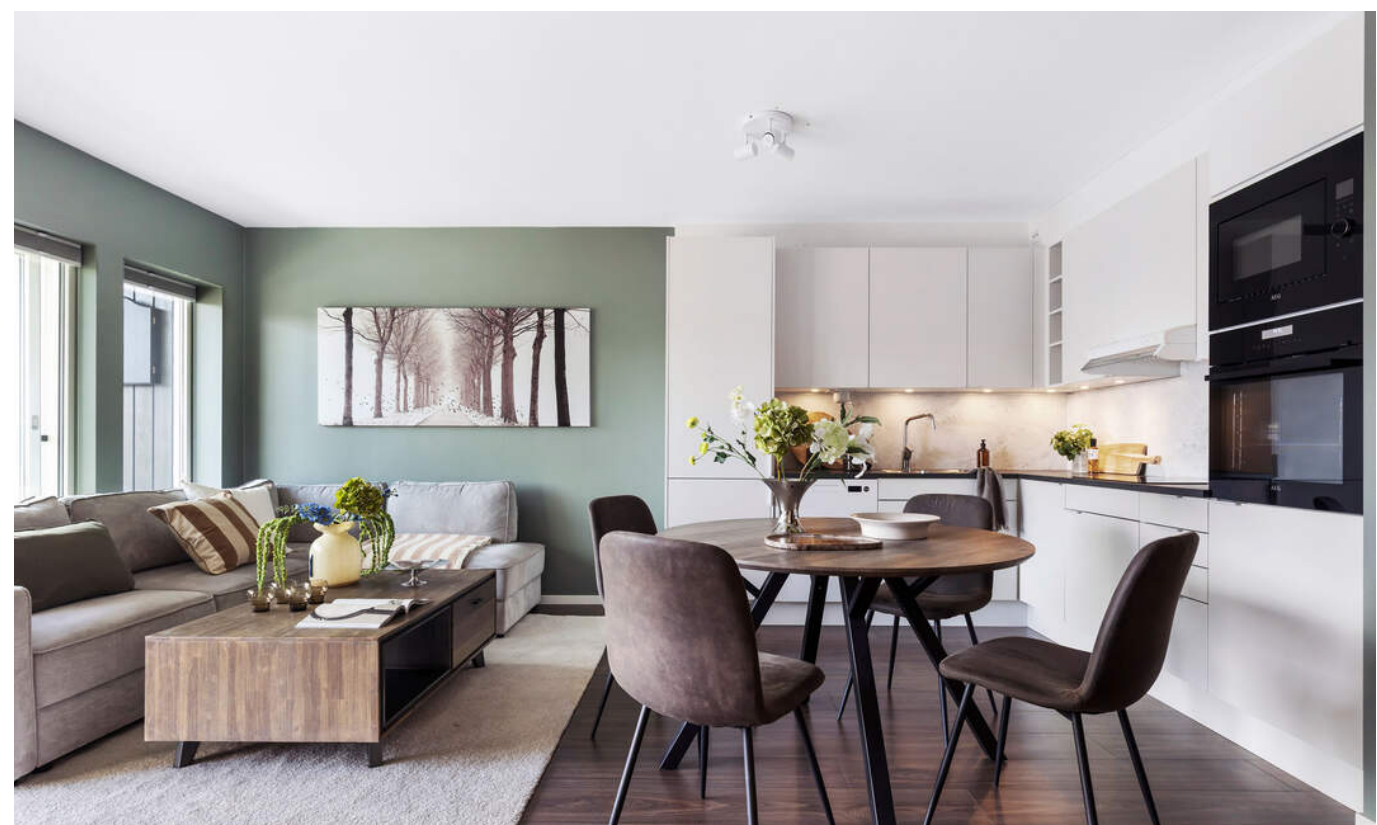
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

GANG

KJØKKEN







STUE



STUE



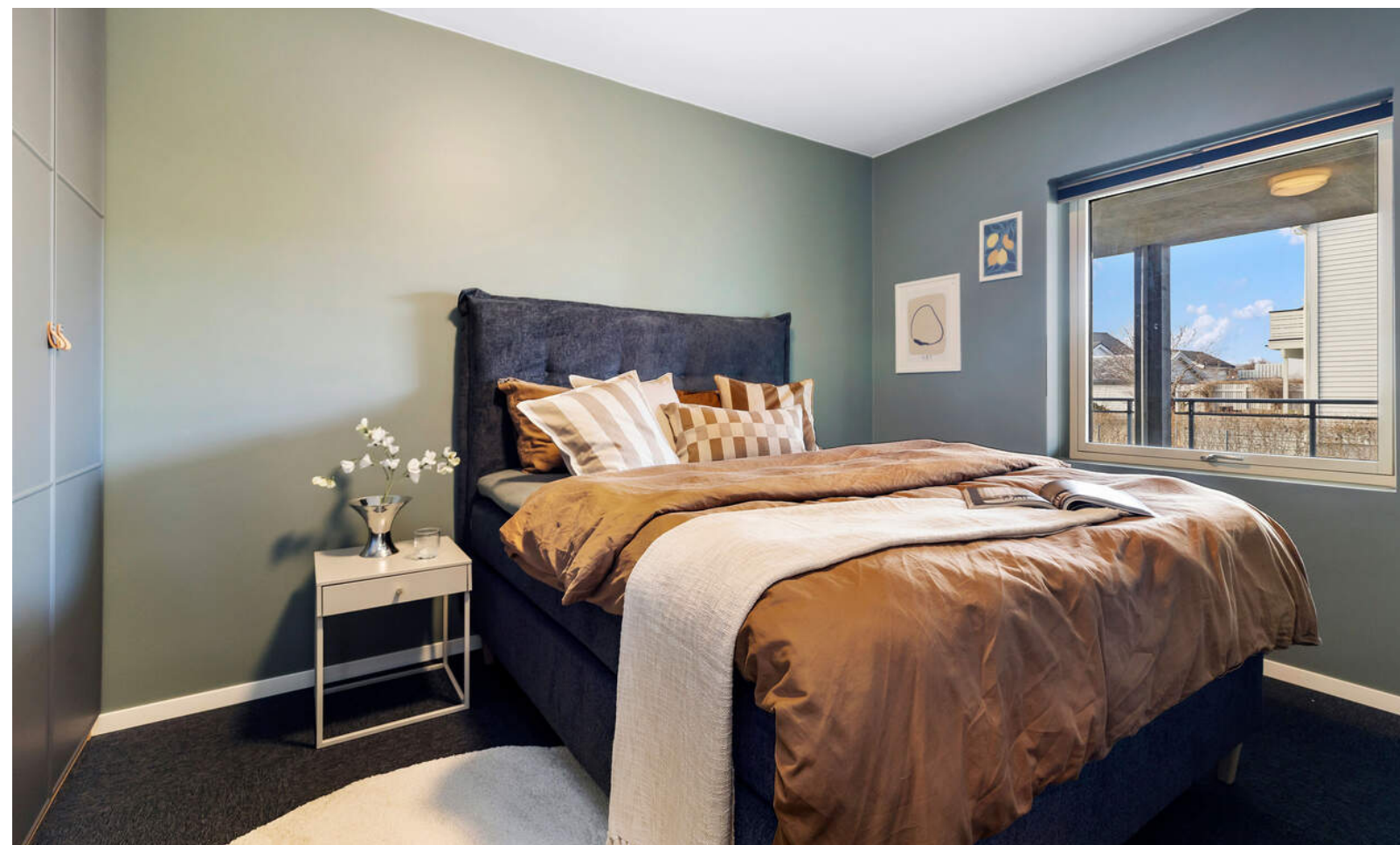


DELIKAT BAD MED VARME
I GULV



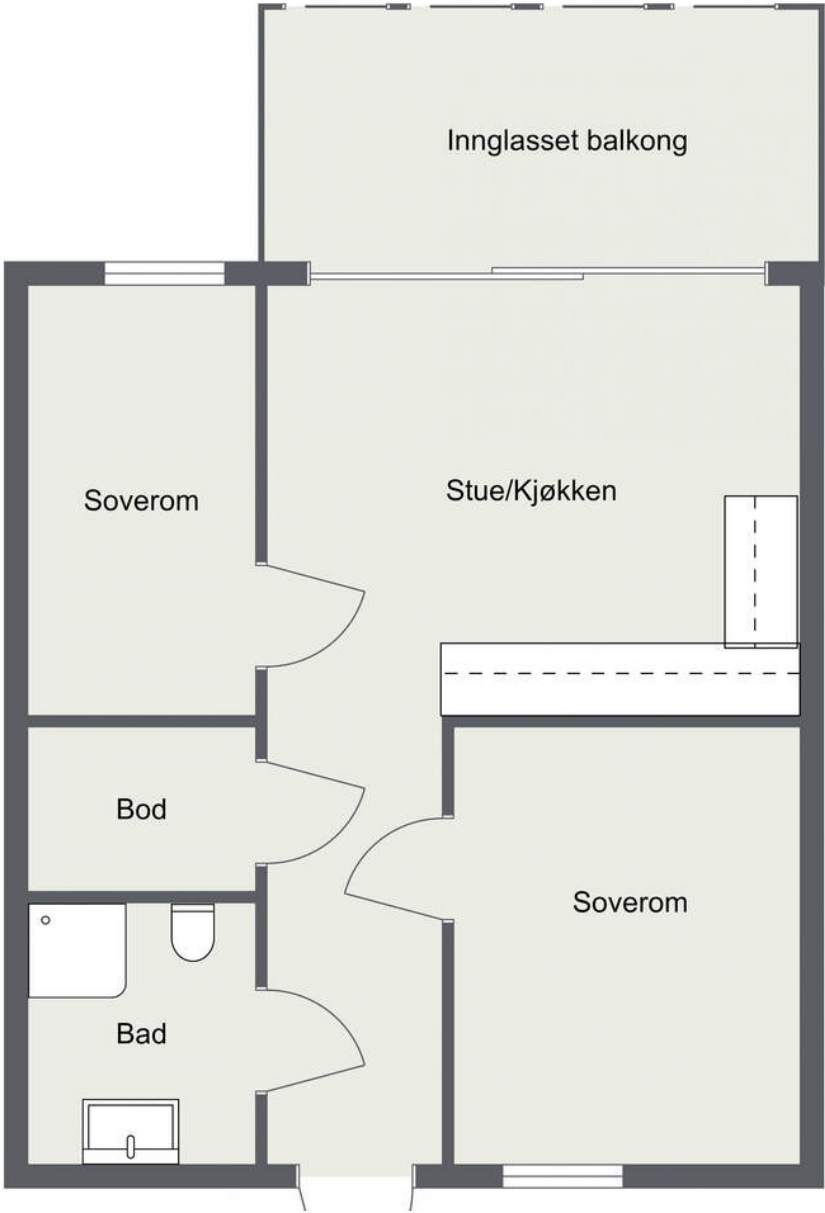
SOVEROM





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Åslaug Harbo

Felleskostnader pr. mnd

2.334,-

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer bolig-forsikring, vedlikehold trappevask, internett-tilgang og a-konto strøm med kr 600

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.
Dette kan fravikes ved spesielle behov.
Grunngitt søknad må leveres skriftlig til styret.
Det kreves godkjenning av styret i hvert enkelt tilfelle.
Styrets samtykke, og eventuelle vilkår for dyreholdet, skal være skriftlig.
Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere eller naboer.

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand
Polisenummer230693

Formuesverdi primær

874.163,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.496.653,- for 2024

Info kommunale avgifter

Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr 4.658,70 4.658,70
Faktura 2025 Termin 2 Kommunale gebyr 4.156,96 0,00. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

8.815,- for 2025

Info formuesverdi

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, strøm, forsikring, kommunale

Kjerneinformasjon



Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/999

29.10.2018 - Dokumentnr: 1472118 - Reseksjonering
Snr: 7

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/999
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan
Plan (vedtaksdato): Kommunedelplan - Kommunedelplan for Nærbø sentrum (15.11.2018)

Areal: 33.86m2
Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)
Flomfare: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Areal: 95.27m2
Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)
Hensyn grønnstruktur

Areal: 95.27m2
Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - Nåværende

Areal: 975.31m2
Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)
Sentrumsformål - Nåværende

Reguleringsplaner
Plan id: 1119 1087
Plannavn (vedtaksdato): Reguleringsplan ved Lyngveien/Torggata, Nærbø (12.4.2007)
Reguleringsformål: Bolig/Forretning/Kontor
Areal: 560.59m2

Delarealer:
Areal: 46.75m2
Formål: Felles avkjørsel

Delarealer:
Areal: 177.9m2
Formål: Felles grøntareal

Delarealer:
Areal: 87.83m2
Formål: Gang-/sykkelvei

Delarealer:
Areal: 197.46m2

avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 15. oktober 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/21/267/7:
07.01.1976 - Dokumentnr: 88 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:1119 Gnr:21 Bnr:267
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1979 - Dokumentnr: 2025 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:1119 Gnr:21 Bnr:267
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2017 - Dokumentnr: 552644 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Plan id: 1119 997

Plannavn: (vedtaksdato): Nærbø sentrum (7.9.1989)

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har vannmåler.

Eiendommen er tilknytta offentlig nett.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 25. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 590,00 (Omkostninger totalt)

3 588 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

Kjerneinformasjon

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Jarle Stangeland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 102 150,00 Herunder:
Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-
Oppgjørshonorar kr 6 900,-
Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,-
Markedspakke kr 23 900,-
Kommunale opplysninger kr 3 700,-
Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte

visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Energiattest



Adresse Torggata 21, 4365 NÆRBØ	
Dato for energimerking 25.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-263346
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300545875
Gårdsnummer 21	Bruksnummer 267
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0302



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 104,26 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 96,29 kWh/m²	Totalt levert pr. år 6 452 kWh
---------------------------------------	--



Torggata 21, 4365 NÆRBØ



Detaljering

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



Torggata 21, 4365 NÆRBØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 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: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Torggata 21, 4365 NÆRBØ

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Torggata 21

Torggata 21

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

03.02.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 02.03.2023 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Stangeland, Jarle

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaska bygget og malt bygget

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Refresh Maling og Vedlikehold AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ekstra stikk og lysbryter i forbindelse med utbygging av soverom

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

NRE Nærbo rør elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sprinkleranlegget ble bygget om i forbindelse med utbygging av soverom

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

NRE Nærbo rør elektro



13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ja, ble observert tysk kakkerlakk i leilighet i underetasjen i fjor (ca oktober). Pelias har behandlet hele bygget. Siste behandling i mars.

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja☐ Nei

25.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2Årstall

2023

25.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

25.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget om kontorrom til større soverom ved stue.

25.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Gand tre og NRE Nærbø rør elektro

25.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

25.1.8Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja☒ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31700714

Egenerklæringsskjema

Name

Jarle Stangeland

Date

2026-02-25

Identification

 Jarle Stangeland

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jarle Stangeland

25/02-2026
13:59:01

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Torggata 21 , 4365 NÆRBØ

HÅ kommune

gnr. 21, bnr. 267, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1200

Referansenummer: CQ3359

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis



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

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rapportansvarlig

Simen Sabalis

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk. Fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere er plasstøpt betong. Balkongene er utført i betongkonstruksjon med fliser på gulv og glassrekkverk. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket er flatt.

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en balkong i betong med fliser på gulv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Taket er malt betong og malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

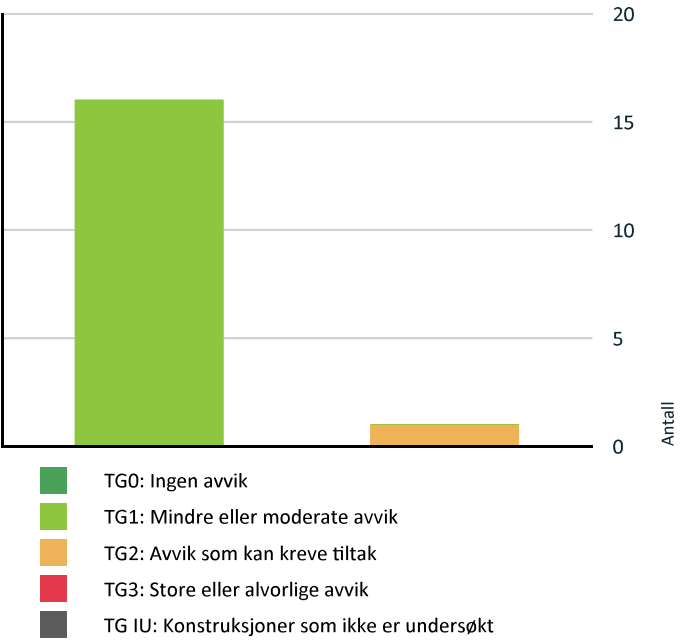
TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong med fliser på gulv.

Normal og bruksslitasje på overflater. Normalt vedlikehold er påregnelig.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Taket er malt betong og malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall på gulv utenfor dusjsone er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Membranoppbrett er tilfredsstillende.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tilstandsrapport

Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekreftes ved visuell kontroll. Videre kontroll anbefales ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom/bod. Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 31 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

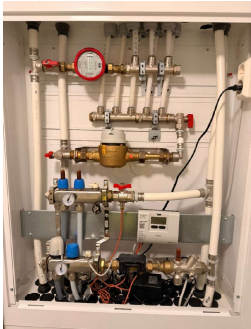
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbyte og service etter behov.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året,

Tilstandsrapport

og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Varmesentral

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar. Tilstand satt iht. alder.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og varmepumpe i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes. Tilstand satt iht. alder.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

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.

El-anlegg fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

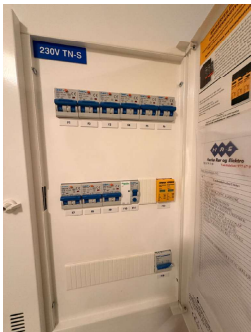
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik. Samsvarserklæring forelå ikke på befaringsdagen.



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.

 Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Eventuelle tiltak bør vurderes og gjennomføres i regi av sameiet. Det er viktig å sikre at terreng har tilstrekkelig fall bort fra bygningskroppen og at overflatevann ledes kontrollert bort fra bygningen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

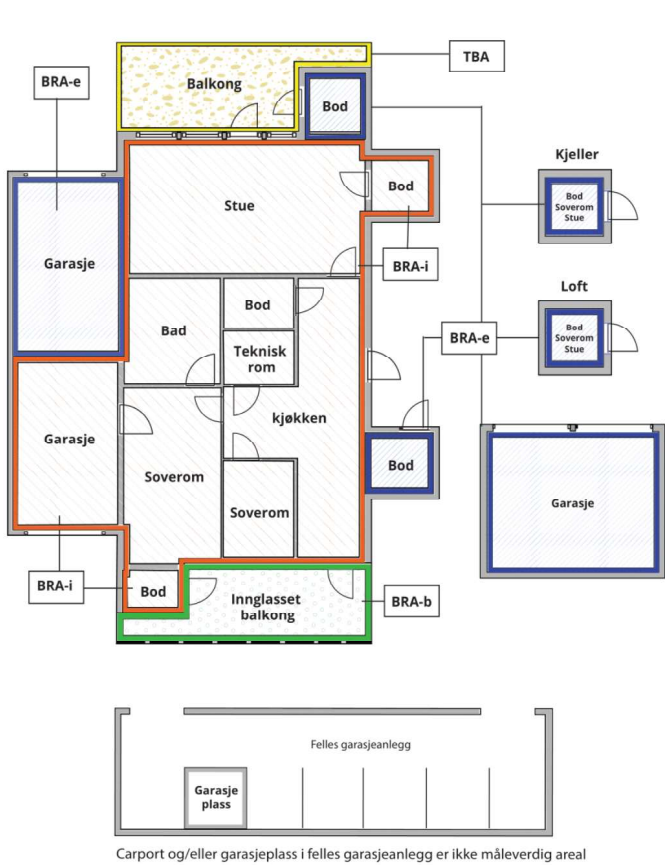
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	67	5	6	78	
SUM	67	5	6		
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod i garasjeanlegg.	

Kommentar

- Bod i garasjeanlegg - 5 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal) Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Jarle Stangeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	21	267		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Torggata 21							
Hjemmelshaver Stangeland Jarle							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Ordensregler for Sameiet Torggata 21 – 23

Reviderte ordensregler vedtatt i sameiets årsmøte 5. april 2022

GENERELLE REGLER

- 1. Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes.
- 2. I tiden mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må så vidt mulig all unødvendig støy unngås. For øvrig må sang, musikk, radio og TV ikke ha en slik styrke at det sjenerer øvrige beboere. Banking, slag, tramping o.l. forplanter seg i huset og må ikke forekomme.
- 3. Trapp, heis eller trappegang er ikke lekeplass for barn eller oppholdsrom for andre.
- 4. Barns lek må holdes innenfor en viss ramme slik at naboene ikke forstyrres.
- 5. Papir og annet avfall må **ikke** slenges i trapp, trappegang, gårdsplass eller i garasjen. Spesielt må en påse at snusbleier og sigarettstumper ikke kastes på nevnte områder, og beboerne må gjøre gjester oppmerksom på dette.
- 6. Foreldre må påse at barna ikke skriver, tegner, risser eller skjærer på husveggene, dørene, gulv eller annen felleseiendom.
- 7. Port øverst på utvendig trapp mellom Torggata 17 og Torggata 21 må bare brukes ved evakuering eller ved andre spesielle tilfeller. Porten skal alltid være lukket.
- 8. Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette kan fravikes ved spesielle behov. Grunnritt søknad må leveres skriftlig til styret. Det kreves godkjenning av styret i hvert enkelt tilfelle. Styrets samtykke, og eventuelle vilkår for dyreholdet, skal være skriftlig. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere eller naboer.

BRUK AV ALTAN OG FELLESTERRASSER

- 1. Altan og fellesterrasser må ikke benyttes slik at det sjenerer øvrige beboere.
- 2. Gulvtepper og gulvmatter må ikke ristes ut over altan eller terrasse . Dette kan gjøres på plenen ut fra 2. etasjes terrasse.
- 3. Lufting av sengklær må ikke skje på en slik måte at det sjenerer øvrige beboere.
- 4. Ved oppheng av dryppvåt tøy, tenk på beboerne i etasjen under. Ved rengjøring av altan må unødig søl med vann unngås.

STYRET

I tillegg til bestemmelsene om styret i vedtektene for sameiet, skal styret:

- 1. Påse at ordensreglementet overholdes.
- 2. Sammenkalle til eventuelt dugnadsarbeid, fortrinnsvis vår og høst.

INNKJØP

Ingen andre enn sameiets styre, eller de som har styrets fullmakt, kan foreta innkjøp på sameiets regning.

KLAGER

Alle klager til styret skal være velbegrunnet.

Vedtekter
For Sameiet
Toggata 21-23, Hå
vedtatt i sameiemøte den 1. juni 2017

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Torggata 21-23, gnr. 21 bnr. 267 i Hå kommune.
Sameiets navn er: **Sameiet Toggata 21- 23, Hå**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 12 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

snr	formål	brøk	Snr	Formål	brøk
1	N	59	7	B	72
2	B	86	8	B	72
3	B	72	9	B	83
4	B	72	10	B	97
5	B	83	11	B	120
6	B	86	12	B	97

Total brøk nevner: **999**

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Næringsseksjonen, snr. 1, har full tilgang til felles søppelrom, postkasser og teknisk rom.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER
Næringsseksjon, snr. 1, har ikke tilgang til heis og trapperom, og skal ikke betale fellesutgifter til drift av denne.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskosnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en sekjsonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Medlemmer velges for 2 år, leder første gang for ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIEMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, se eierseksjonsloven § 37 første ledd siste punkt.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER
Sameiet kan ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Nærbø 1. juni 2017

Årsmelding for Sameiet Torggata 21-23 for 2024

Årsmøtet for 2023 vart halde 11. april 2024 i møterom på Nærbø bibliotek.

Styret har vore:
Harald Oftedal, leiar
Inger Lise Nærland, kasserar
Jarle Stangeland, styremedlem

I tillegg er Turid Irene Dalen revisor. Åslaug Harbo tek seg av rekneskapen og gjer ein kjempejobb med det.

Me har ikkje hatt ordinære styremøte, sakene har blitt avklara fortløpande ved munnleg behandling.

To som budde i blokka døydde i 2024, Jostein Høyland og Gunvor Tordis Risa Svanes. Leilighetane er kjøpte av andre, og me håper at dei vil trivast i blokka.

Me får jamt tilbud om å vera med i forskjellige organisasjonar/lag, men alt kostar.

Me fekk malt bygget, og styret er godt fornøgd med arbeidet som vart gjort. I tillegg tilbaud malaren seg å fiksa vannskapden ved inngangsdøra til 3. etasje. Årsaka til skaden kom frå lekkasje i 4. etasje. Steinar Midtun, Gann Tre AS, tetta lekkasjen.

Det var problem med robotplenklypparen, og me fekk hjelp av Bygdaservice. Jarle ordna med ny lampe over døra ved sida av garasjeporten, og ordna problemet med døra inn til 2. etasje.

Eg såg ikkje at det var nødvendig med ein dugnadsdag. Luise held matavfallsdunken rein, og eg har vaska dei andre dunkane. Turid ordnar med filter til ventilasjonen.

Alle, også gjester, som brukar utvendig trapp frå plenen og ned til gatenivå, må lukka porten. Me har alle ansvar for at porten ikkje blir ståande open.

På veggen ved utgangsdøra står branninstruks som alle bør/må lesa.

Eg vil takka alle som er med og held orden i og utanfor bygget.

Prøver tatt av meg viser at eg ikkje er så frisk som eg trudde. Eg vil difor seia frå meg styreleiarvervet og blir styremedlem sidan eg for eit år sidan blei vald inn i styret for to år, og eg håper å kunna bidra med forskjellige ting.

Nærbø, 7. mars 2025

Harald Oftedal
styreleiar

Årsmøte for 2024 – Sameiet Torggata 21 – 23

Dato: 26.03.25 kl. 18.00 – 18.45

Stad: Biblioteket, Nærbø

Etter vedtektene skal årsmøtet haldast innan utgangen av april.

Til stades:

Det møtte representantar frå 8 seksjonar: Seksjon 101: Inger Lise Nærland, seksjon 201: Turid Irene Dalen, seksjon 204: Norunn Lunde Furnes, seksjon 301: Kristine Tendenes, seksjon 302; Jarle Stangeland, seksjon 304: Luise Brekke, seksjon 401: Åslaug Harbo, seksjon 403: Harald Oftedal

Sak 1	Konstituering a) Val av møteleiar <i>Harald Oftedal blei vald.</i> b) Val av referent <i>Åslaug Harbo blei vald.</i> c) Val av to til å skriva under protokollen <i>Kristine Tendenes og Norunn Lunde Furnes blei valde.</i>
Sak 2	Godkjenning av innkalling og sakliste Innkalling blei sendt 10.03.2025. <i>Innkalling og sakliste blei godkjende. Saklista blei supplert med sak om val av revisor.</i>
Sak 3	Årsmelding Årsmeldinga var utsendt saman med innkallinga til årsmøtet, og leiaren gjekk gjennom årsmeldinga. <i>Vedtak: Årsmeldinga blei godkjent.</i>
Sak 4	Rekneskap Rekneskapssamandraget var utsendt saman med innkallinga. Rekneskapsføraren orienterte om rekneskapen og svara på spørsmål. <i>Vedtak: Rekneskapen blei godkjent.</i>
Sak 5	Val av to styremedlemmer og leiar Inger Lise Nærland og Jarle Stangeland blei valde til styremedlemmer for 2 år i 2023 og er på val. Harald Oftedal blei vald i 2024 og er ikkje på val. Harald Oftedal har meldt at han av helsemessige grunnar ikkje ynskjer å fortsetja som styreleiar, men kan vera med i styret og gjera forefallande vedlikehaldsarbeid. <i>Vedtak: Inger Lise Nærland blei vald til styremedlem for 2 år. Jarle Stangeland blei vald som leiar for 2 år.</i>

- Sak 6

Val av revisor

Turid Irene Dalen blei vald som revisor for 2 år i 2023 og er på val.

Vedtak: Turid Irene Dalen blei vald som revisor for 2 år.
- Sak 7

Auke av fellesutgiftene

Saman med innkallinga blei der sendt ut oppsett som viser auken for dei forskjellige seksjonane med 10 %, 15 % eller 20 % auke og auke av a-konto straum med kr 200 pr. måned.

Etter drøfting i årsmøtet blei det fatta slikt

Enstemmig vedtak: Med verknad frå 01.05.2025 skal fellesutgiftene aukast med 20 %, og a-konto straum skal aukast med kr 200 pr.månad.
- Sak 8

Godtgjersle til styreleiar og rekneskapsførar

I sak 6 frå årsmøtet for 2019 blei det fastsett godtgjersle til styreleiar på kr 300 pr. måned og til rekneskapsførar kr 700 pr. måned + kr 3.000 for årsoppgjer og anna ekstraarbeid. I tillegg til fast godtgjersle har ho fått dekka utgifter til printer, porto m.m.

Etter drøfting i årsmøtet blei det fatta slikt

Vedtak: Frå og med 2025 og inntil vidare skal godtgjersle vera slik:

Styreleiar : kr 350 pr. måned = kr 4.200 pr-år

Rekneskapsførar: kr 800 pr. måned = kr 9.600 pr. år + kr 3.400 for årsoppgjer og anna ekstraarbeid, utgiftsdekning kjem i tillegg.

Sameiget må betala arbeidsgivaravgift etter gjeldande sats, for tida 14,1 %.»
- Sak 9

Eventuelt

 - Luise har vaska dunken for matavfall i mange år, og vi takkar for jobben ho har gjort.
 - Jarle tok på seg å vaska dunken for matavfall.
 - Åslaug melder endringar i styret til Brønnøysund-registeret.

Nærbø/Vigrestad, 31.03.2025

Kristine Tendenes

vald representant

Norunn Lunde Furnes

vald representant

Harald Oftedal

møteleiar

Åslaug Harbo

referent

Innkalling til årsmøtet for 2024 for Sameiet Torggata 21-23

Me ynskjer velkommen til årsmøtet for 2024 for Sameiet Torggata 21-23. Leigetakarane i blokka blir også inviterte, **med** talerett, **utan** stemmerett.

Tid og stad: Onsdag 26. mars 2025 kl. 18.00 i møterom på Nærbø bibliotek

Sakliste:

- Val av møteleiar
- Val av referent
- Val av to til å skriva under protokollen
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Årsmelding
- Rekneskap
- Val av 2 styremedlemmer for 2 år. Inger Lise Nærland og Jarle Stangeland er på val. Harald Oftedal er ikkje på val.
- Auke av fellesutgiftene. Sjå vedlagde forslag der det er sett opp 3 alternativ; 10 %, 15 % eller 20 % auke. A-konto straum bør også aukast, i forslaget er beløpet sett til kr 600 pr. måned.
- Godtgjersle til styreleiar og rekneskapsførar. Gjengir nedanfor vedtaket frå sak 6 frå årsmøtet for 2019:
«I tillegg til å vera styreleiar tek Harald seg av mykje av det praktiske som må ordnast, og det er rimeleg at han får ei godtgjersle for dette saman med godtgjersle for vervet som styreleiar.
Åslaug har teke over som rekneskapsførar frå 01.01.20. I tillegg til fast godtgjersle får ho dekka utgifter til printer, porto m.m.
Vedtak: Godtgjersle til styreleiar: kr 300 pr. mnd = kr 3.600 pr-år
Godtgjersle til rekneskapsførar: kr 700 pr. mnd = kr 8.400 pr. år + kr 3.000 for årsoppgjer og anna ekstraarbeid, utgiftsdekning kjem i tillegg.
Sameiget må betala arbeidsgivaravgift etter gjeldande sats, for tida 14,1 %.»
- Diverse

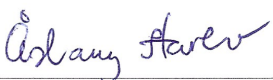
Me håper det passar for alle i bygget. Vel møtt.

Nærbø, 10.03.2025

Harald Oftedal
styreleiar

Vedlegg:

- Årsmelding
- Rekneskapssamandrag
- Forslag om auka sameigebetaling

Rekneskapssamandrag for 2025 - Sameiet Torggata 21-23			
Inntekter			
Innkrevde felleskostn. inkl. avr. 2024		370 196,00	
Godtgjersle frå megler v/omsetning av 2 seksjonar i 2024		3 000,00	
Innkrevd rettsgebyr v/utleggstrekk		1 545,00	
Saksomkostninger og renter v/utleggstrekk		1 757,86	
Renteinntekter		0,00	376 498,86
Utgifter			
Straum		92 762,29	
Herav vidarefakturert kr 92.225			
Nett-tilgang		13 068,00	
Komunale avgifter		6 898,55	
Reinhald		31 946,95	
Vedlikehald bygning			
Forsikringspremie	38 220,00		
NRE, service sprinkleranlegg	13 221,00		
Filter frå Venti AS	5 906,00		
Brytarar og golvkost	896,00	58 243,00	
Vedlikehald uteområde		421,00	
Drift/vedlikehold heis, heis- og brannalarm			
TKS, service og ettersyn	19 274,38		
Hå kommune, heis- og brannalarm	12 685,00		
AddSecure, overføring heis- og brannalarm	10 425,00		
Heiskontrollen AS, periodisk kontroll	7 831,00		
Norsk Brannvern AS, serviceavtale og årskontroll	15 030,00	65 245,38	
Regnskapsføring (2024 og 2025)		27 000,00	
Godtgjersle styreleiar (2024 og 2025)		7 800,00	
Arbeidsgivaravgift (2024 og 2025)		4 906,00	
Bårebukett Jostein Høyland (i 2024)		1 100,00	
Bankgebyr		1 398,00	
Kontorrekvisita (2024 og 2025)		1 395,00	312 184,17
Overskott			64 314,69
I banken 01.01.25			7 438,67
Overskott			64 314,69
I banken 31.12.24			71 753,36
Vigrestad,13.01.2026	Nærbø, 23.01.2026		
			
Aslaug Harbo		Turid Irene Dalen	
rekneskapsfører		revisor	



Hå kommune

Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 26.02.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7	Kommunale avgifter og eigedomsskatt	Kjelde: Hå kommune
---------	-------------------------------------	--------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 Gardsnr.: 21 Bruksnr.: 267 Seksjonsnr.: 7

Adresse: Torggata 21, 4365 NÆRBØ

Referanse: 1210260022

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Arleg avgift
Kommentar		
Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr 4.658,70 4.658,70 Faktura 2025 Termin 2 Kommunale gebyr 4.156,96 0,00		

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Hå kommune
Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 26.02.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7	Tilknytting til veg, vatn og avlaup	Kjelde: Hå kommune
---------	-------------------------------------	--------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 Gardsnr.: 21 Bruksnr.: 267 Seksjonsnr.: 7
Adresse: Torggata 21, 4365 NÆRBØ
Referanse: 1210260022

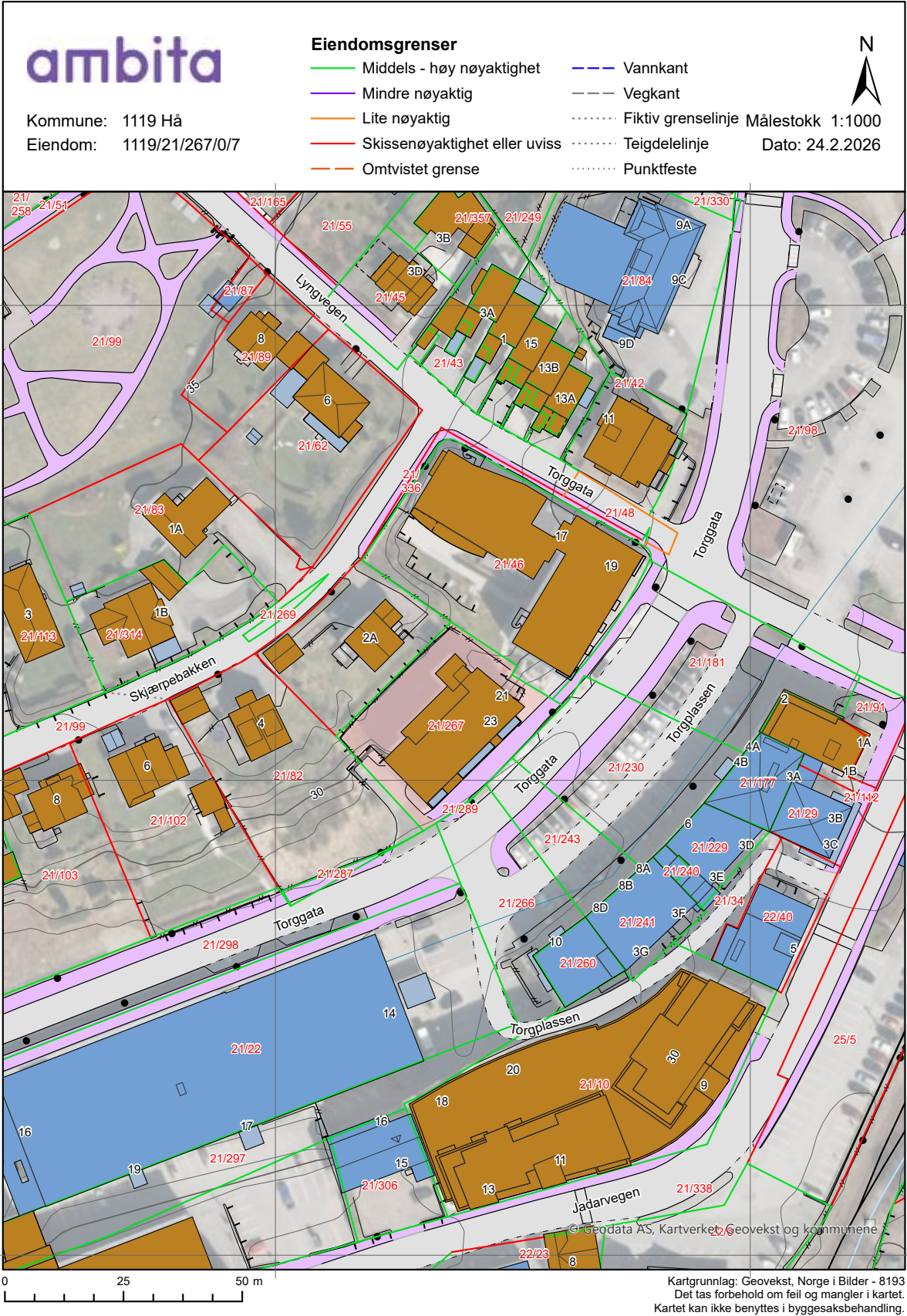
Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.

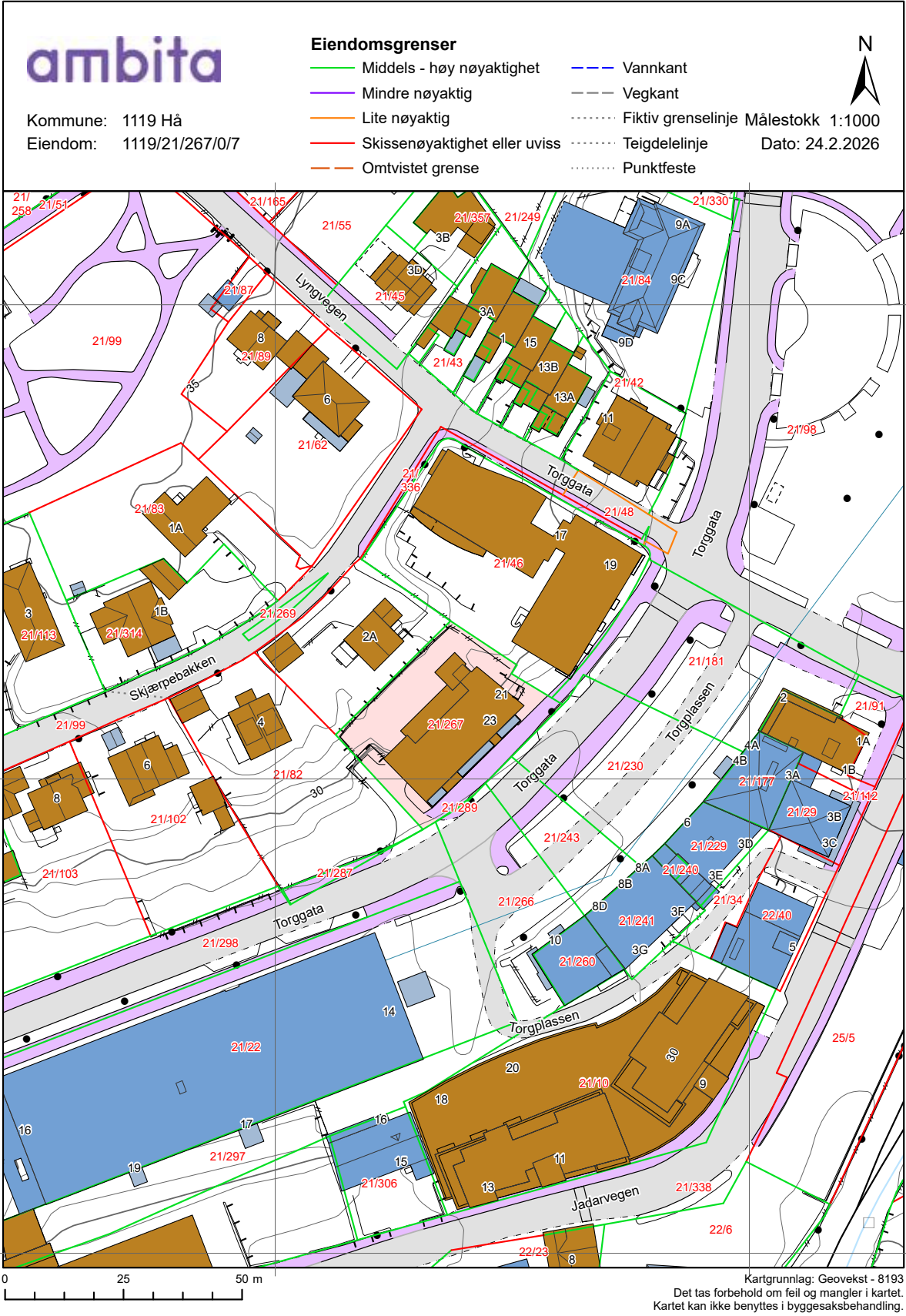
ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

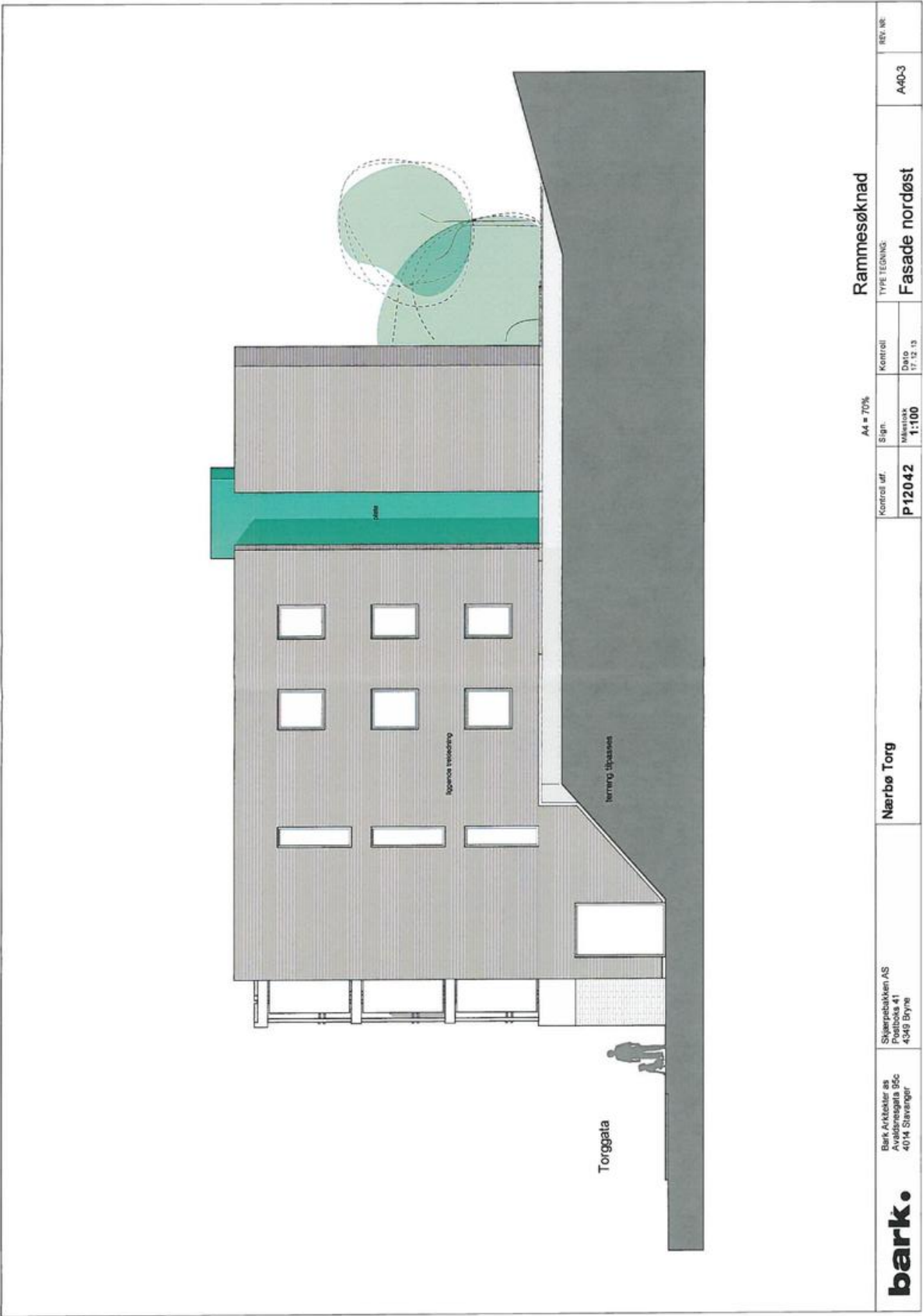
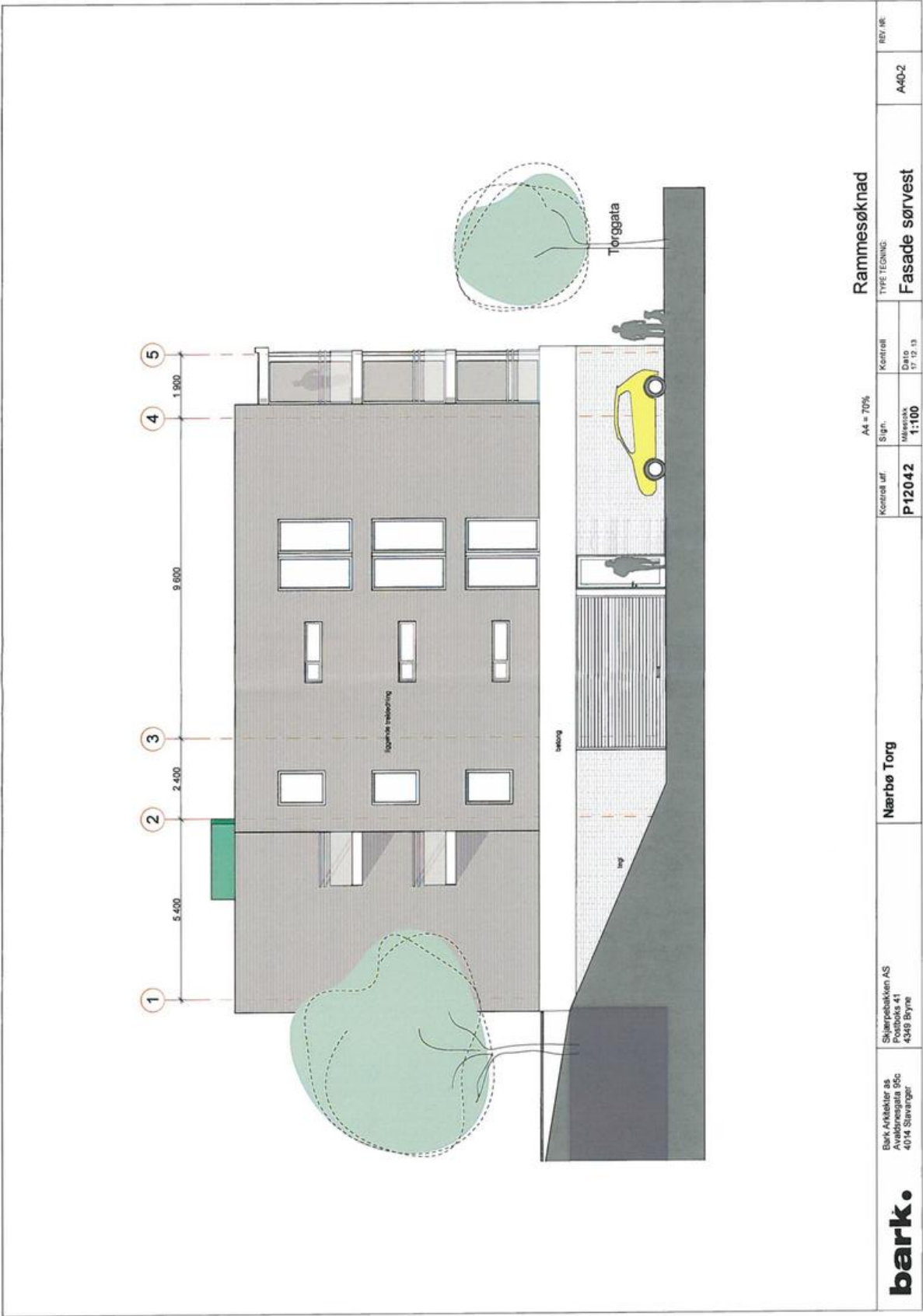
Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

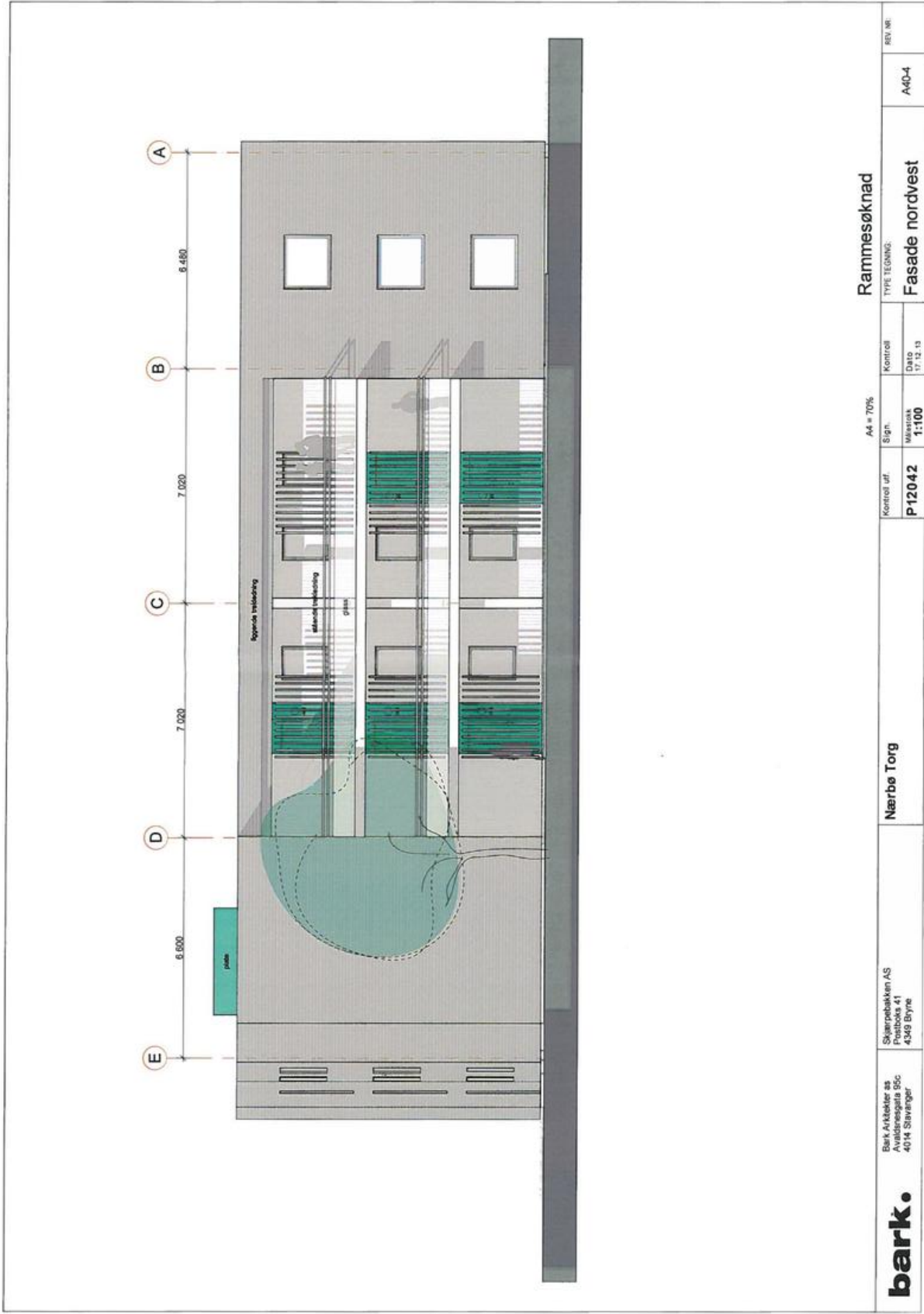
Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.









Tekniske saker og næring



Gann Tre v/Alf Våland

Dykkar ref.

Vår ref.

Arkivkode

Vedtaksdato

18/33085 JAHA

L40

15.10.2018

Saksnummer

Utval

463/18

Delegasjonssaker utval for tekniske saker og næring

21/267 - Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Gnr./bnr:

Byggestedsadresse:

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:

Tiltakets art:

21/267

Torggata 21

Gann Tre AS

Gann Tre AS

Nybygg næring 1.etasje + 11 leiligheter med seksjonsnr. 2 - 12

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 011/15, datert 27.01.2015 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. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

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

Med helsing

Hå kommune

Anne-Kristin Gangenes

kommunalsjef

Jan Håland

ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur

18/33085 Side 1 av 1

92

TORGGATA 21

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 21, Bruksnr 267, Seksjonsnr 7

Kommune:

1119 Hå

Adresse:

Veiadresse:

(fra bruksenhet)

Oppdatert:

Torggata 21, gatenr 6950

4365 Nærbø

22.02.2016

Grunnkrets:

Valgkrets:

Kirkesogn:

Tettsted:

207

3

6030701

4571

Skjærpefeltet

Nærbø

Nærbø

Nærbø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Bruksnavn:

Etableringsdato:

Areal:

Arealkilde:

Arealmerknad:

Best. eierseksjon

26.05.2017

Tinglyst:

Matrikkelført:

Har festegrunn:

Skyld:

Ja

Ja

Nei

Reg.landbruksreg.:

Antall teiger:

Formål:

Sameiebrøk:

Areal felles tomt:

Nei

Bolig

72/999

1 070,8 kvm

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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 vernerig / 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.02.2026 16:08 – Sist oppdatert 24.02.2026 16:08
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 6

PROAKTIV.NO

93

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 267, Seksjonsnummer 7 i 1119 HÅ kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	23.05.2017	Etablert/Endret	1119/21/267	0,0
	Matrikkelført:	23.05.2017	Etablert/Endret	1119/21/267/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1119/21/267/0/12	0,0

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 267, Seksjonsnummer 7 i 1119 HÅ kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Torggata 21	H0302	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Forretningsmessig tjenesteyting	Bebygd areal:	590,0	Rammetillatelse:	27.01.2015				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 578,0	Igangset.till.:	18.02.2016				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	15.10.2018				
Oppvarming:		BRA totalt:	1 578,0	Midl. brukstil.:	23.05.2017				
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:	11				
Bygningsnr:	300545875			Antall etasjer:	4				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			462,0		462,0				
H02	4		372,0		372,0				
H03	4		372,0		372,0				
H04	3		372,0		372,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 267, Seksjonsnummer 7 i 1119 HÅ kommune

Oversiktskart

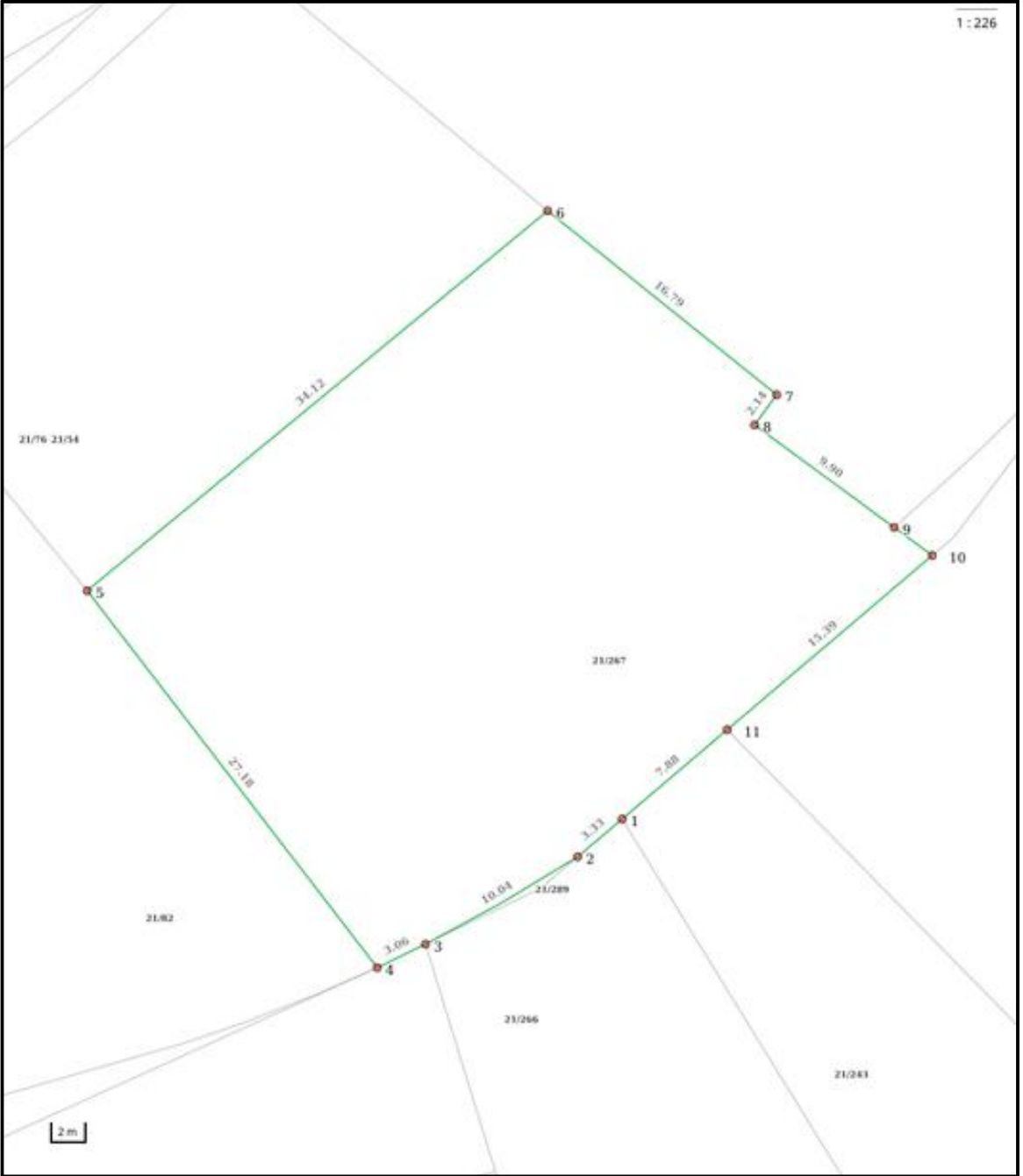


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 – 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktteste
31 – 200 cm	Ikke angitt		se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.02.2026 16:08 – Sist oppdatert 24.02.2026 16:08
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 267, Seksjonsnummer 7 i 1119 HÅ kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.02.2026 16:08 – Sist oppdatert 24.02.2026 16:08
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 267, Seksjonsnummer 7 i 1119 HÅ kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 070,80m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing								
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Grensepunkttype
1	6 507 699,09	305 044,35	3,33m	Terrengmålt	14	100,01	Ikke spesifisert	Ukjent
2	6 507 696,72	305 042,01	10,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 507 690,96	305 033,79	3,06m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 507 689,37	305 031,17	27,18m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Ukjent
5	6 507 709,34	305 012,73	34,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Ukjent
6	6 507 733,32	305 037,00	16,79m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Ukjent
7	6 507 724,03	305 050,98	2,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Umerket
8	6 507 722,20	305 049,87	9,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Umerket
9	6 507 717,08	305 058,34	2,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Umerket
10	6 507 715,68	305 060,66	15,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Umerket
11	6 507 704,71	305 049,87	7,88m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Ukjent

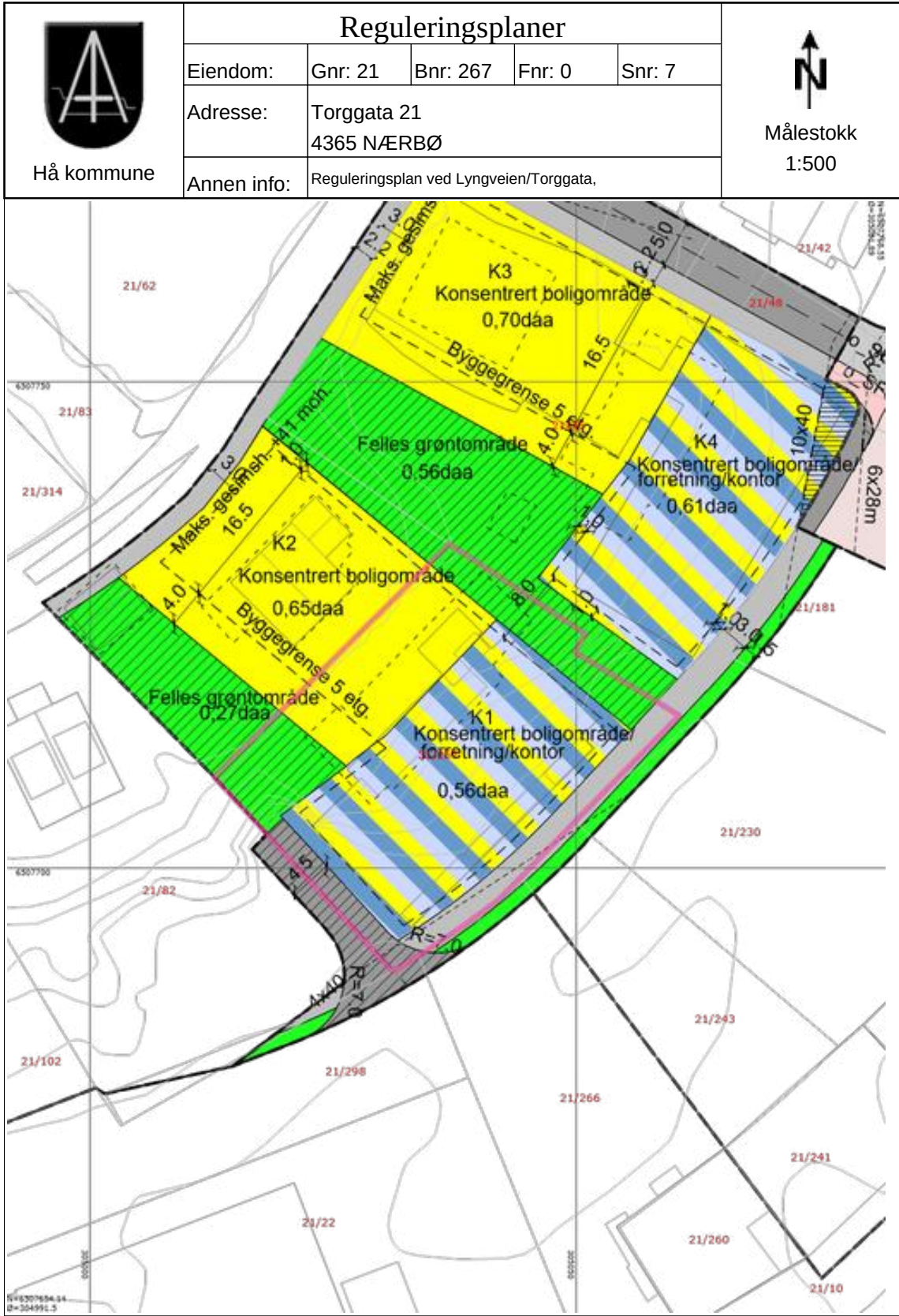
¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.02.2026 16:08 – Sist oppdatert 24.02.2026 16:08
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

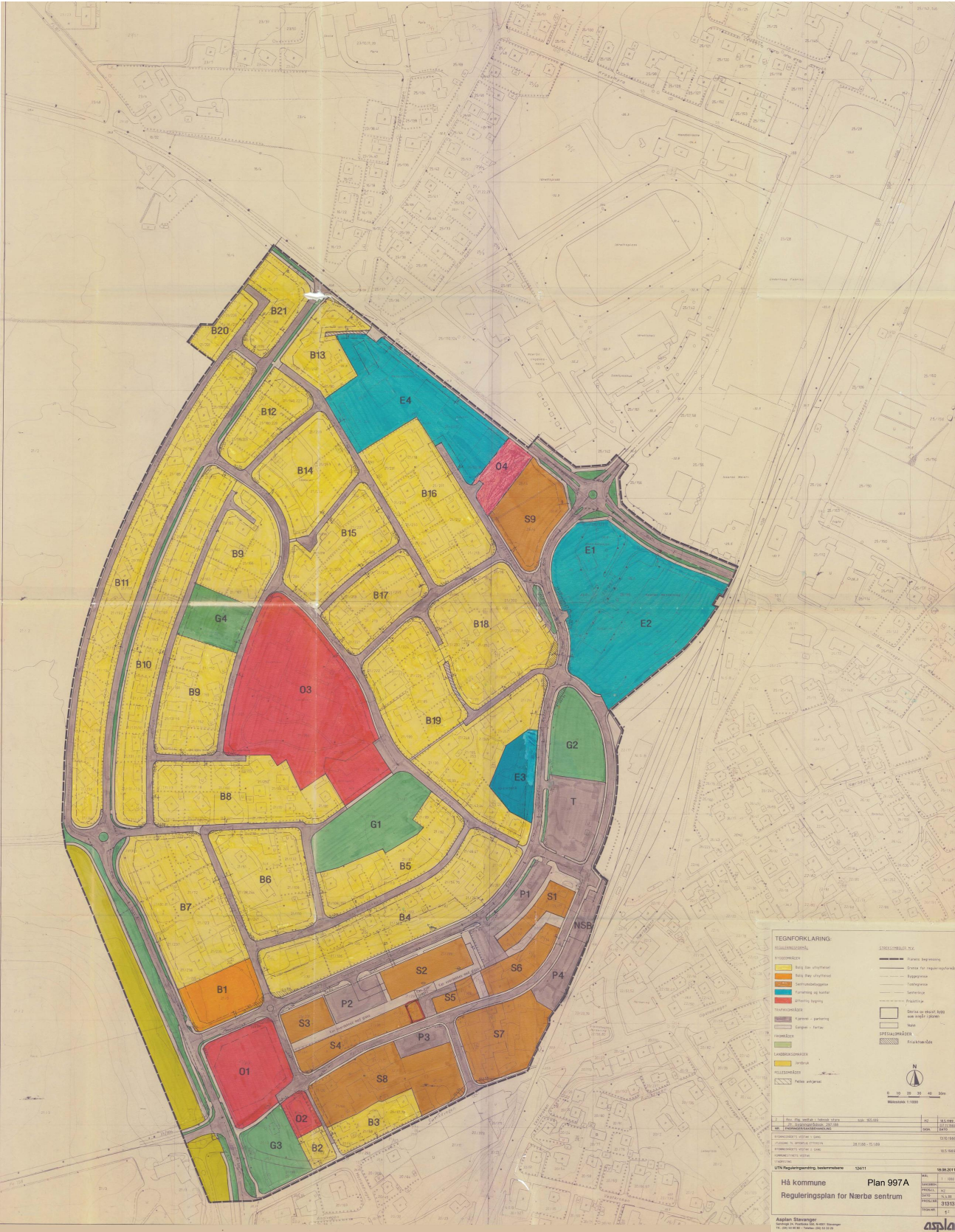
Side 6 av 6



24.02.2026 16:15:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Matrikkelnummer..
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Bygning	Høydekurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisikttlinje	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone ved veg	Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde	Felles avkjørsel
Felles grøntareal	Bolig/Forretning/Kontor	Frisikt
Kjøreveg	Fortau	Gatetun
Annen veggrunn - tekniske anlegg		
Aktuell eiendom		



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KVARTALET LYNGVEGEN-TORGGATA, NÆRBØ .

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart, m = 1:500, datert 20.03.06
- 1.2 T 1381, nov. 2001 fra Miljøverndepartementet er grunnlag for beskrivelse av planinnholdet.
- 1.3 Formingsprinsippet "universell utforming" skal legges til grunn for planlegging og utbygging.
- 1.4 Senest ved søknad om igangsettingstillatelse for terrengarbeider skal det være utarbeidet en utendørsplan. Denne skal vise :
 - a. Tilrettelegging for " universell utforming".
 - b. Forstøtningsmur med en samordnet materialbruk tilpasset en bymessig bebyggelse.
 - c. Bebyggelse og uteareal med en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og de omkringliggende arealene. Planen skal vise lekeområder, grøntområder med foreslått beplantning, interne gangveier og terrengtrapper.
 - d. Tegningen skal inneholde tegnforklaring som beskriver valg av overflatematerialer, grøntområder og fastmontert gatemøblering
- 1.5 Byggestil og valg av materialer bør harmonere med den resterende bebyggelse i det nevnte området. Det er viktig at det vert tatt hensyn til estetikken.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Generelt
 - 2.1.1 Minimum siktlinje i atkomst for enkeltomter (se trafiksikkerhetsbrosjyre). Innenfor dette arealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.
Viste avkjørsler på plankart for reguleringsplan skal fortrinnsvis brukes, men kan mindre endringer kan godkjennes ved behandling av søknad om rammeløyve. I byggesøknad skal avkjørsel vises på situasjonskartet og det skal være inntegnet nødvendig frisikt.
 - 2.1.2 Tiltak mot lyd og støy.
Boligeigndommer planlegges og utføres slik at støynivå både innendørs og utendørs oppholdsarealer tilfredstiller Miljødepartementets krav.
Det skal utarbeides støyrapport som er relevant for planområdet.
Denne vedlegges senest ved søknad om rammeløyve.

2.2 Boligbebyggelse - konsentrert

- 2.2.1 Bebyggelsen.
Områder for blokkbebyggelse er oppgitt med **K1, K2, K3 og K4** i planen, jamfør plankart for 2. etasje
I denne planen defineres konsentrert bebyggelse med vertikalt og horisontalt delt bebyggelse med felles lyd- og branncellebegrensende vegger og dekke, uten felles vegg med nabobebyggelse.

Kjeller/1. etasje er definert for fellesparkering (K2, K3) og kombinert formål – kontor/bolig/felles parkering (K1, K4). Jamfør plankart for kjeller/ 1. etasje.

Det lages en samordnet utbygningsplan for planområdet, og det kan deretter innsendes søknad om tillatelse for hvert delområde. (K-område).
Søknaden skal inneholde tegninger på bebyggelsen med utendørsplaner som viser garasjer/ carporter, biloppstillingsplasser, boder, renovasjonsområder, terrasseområder, skjermvegger og småbarnslekeplasser.
Bebyggelsen skal fortrinnsvis orienteres i forhold til grensende hovedvei, parallelt eller vinkelrett slik som bebyggelsen er markert på plankartet.

Det skal være et samlet uteoppholdsareal pr. bruksenhet på min. 25 m². Minimum 50 % av bruksenhetene i det enkelte feltområde skal har universelt tilrettelagt atkomst mellom kjøreveg/ parkeringsplass og bolig.
- 2.2.2 Utnyttelse.
Tomtene kan bebygges med inntil 50 % bebygd areal (%BYA).
Felles parkering er under bakkenivå regnes ikke med i bebygget areal.
- 2.2.3 Boligenes høyde.
Byggehøyde for alle delområder skal ikke være over cote 43 moh.
Bebyggelsen i delområdene K2 og K3 kan oppføres i 3 etasjer målt fra nivå Skjærpebakken.
Bebyggelsen i delområdene K1 og K4 kan oppføres i 5 etasjer målt fra nivå Torggata.
- 2.2.4 Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser.
Garasjeanlegg plasseres under bakken og kan være utenfor regulert byggegrense, men innenfor tomtengrense.
I garasjeanlegg skal det være minst 1,0 parkeringsplasser for hver leilighet og 0,3 plasser pr. leilighet tilrettelegges for fellesparkering/ gjesteparkering.
Det kan tillates en begrenset gjesteparkering over bakken med direkte atkomst fra Skjærpebakken.
Minimum 50 % av bruksenhetene i det enkelte feltområde skal har universelt tilrettelagt atkomst mellom kjøreveg/ parkeringsplass og bolig.
- 2.3 Bebyggelse for kombinerte formål.
 - 2.3.1 Delfelt K1 og K4 kan nytte arealene i 1. etasje mot Torggata til en kombinasjon av forretning, kontor og parkering.

3

For biloppstillingsplass i tilknytning til forretning og kontor skal det være 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100m2 brutto areal på egen tomt.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

3.2 Utbygger utarbeider tekniske planer for kjøreveier, gangveier, plasser og grøntområder innenfor planområdet. Alle veier og fortau samt tekniske anlegg som skal overtas av kommunen utføres etter off. normer og skal godkjennes før overtakelse.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 I fellesråder kan det kan legges vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler.

4.2 Fellesområdene skal opparbeides parallelt med utbygging av delområdene / K-områdene. Disse skal vises på utendørsplan vedlagt søknader om tillatelse.

4.3 Retningslinjer i kommunedelsplan for "leike- og grøntområder" skal legges til grunn for størrelse og utforming av lekeplasser. Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbygging av det enkelte delområder.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

7.1 **Frisiktsone ved vei.**

Frisiktsoner utenfor offentlige trafikkareal, er vist som spesialområde. Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over tilgrensende markerte områder til vegplanet.

7.2 Private veger skal opparbeides etter kommunal standard.

Bryne 23. Mars 2006. Rev. 27.09.06

Reier Carlsen Arkitekt MNAL.

Arkitekt Reier Carlsen as

ARC as - Hulda Garborgs veg 2 - 4340 Bryne

tlf. 51 48 20 88

faks 51 48 20 38

e-post:info@arc.no

3-3



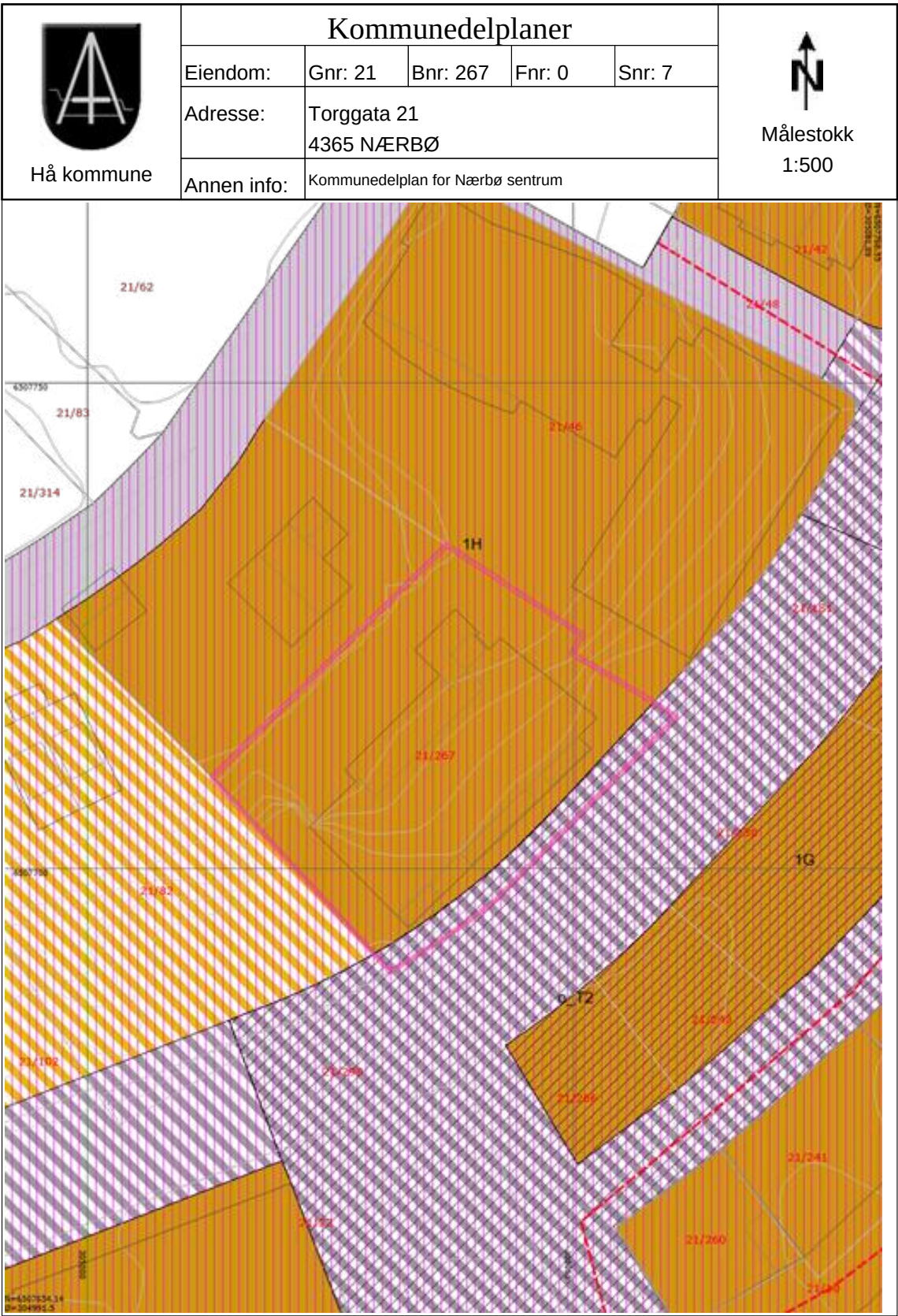
Hå kommune

Kommuneplan				
Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 267	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Torggata 21 4365 NÆRBØ			
Annen info:				



Målestokk
1:500

Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Matrikelnummer..
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Bygning	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner
 Hensyn grønstruktur	 Flomfare	 Boligbebyggelse
 Sentrumsformål	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	 Veg
 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Nåværende	 KpOmråde	
 Aktuell eiendom		

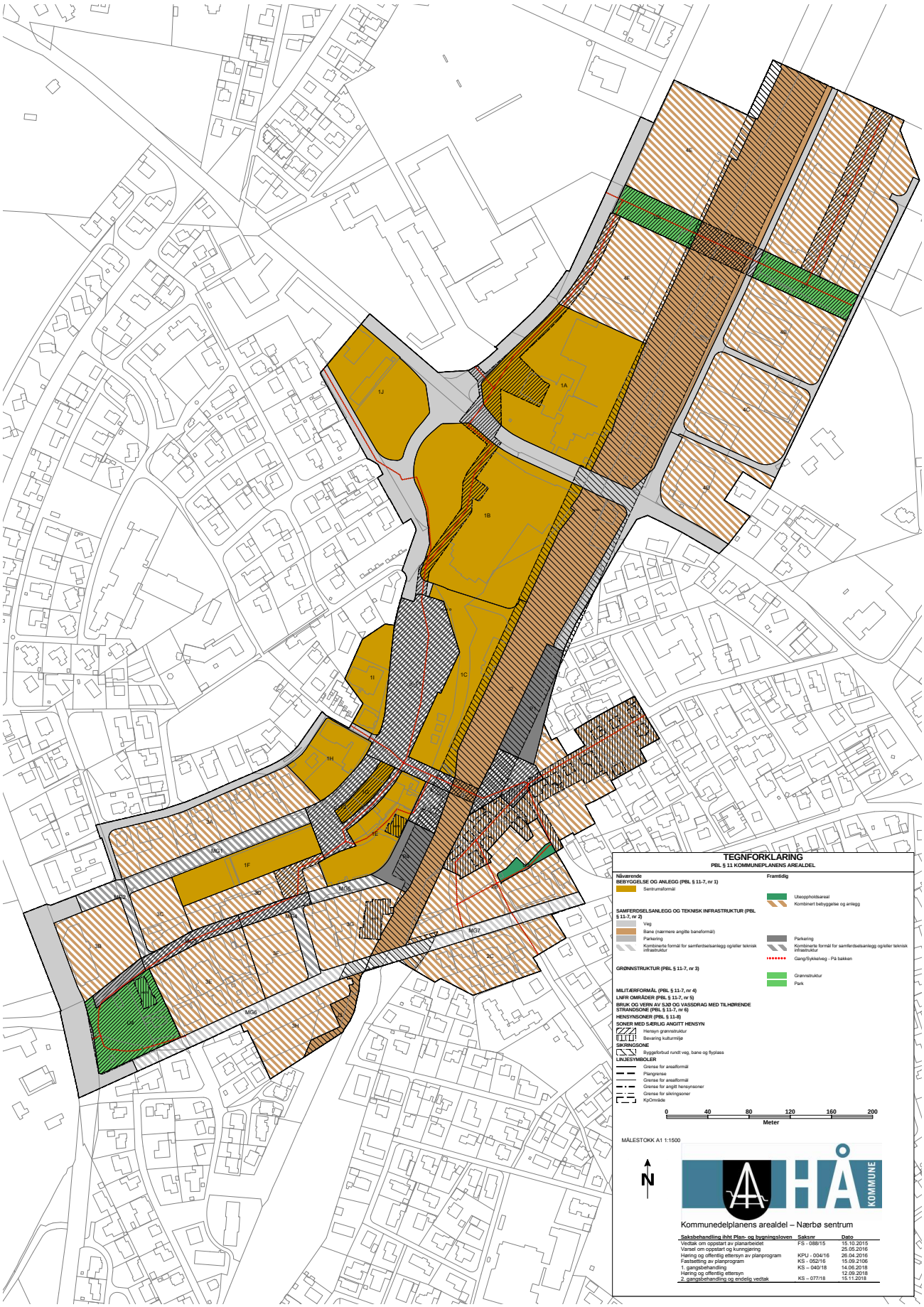


Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Matrikelnummer..
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Bygning	Høydekurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	Plangrense	Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Hensyn grønnstruktur
Sentrumsformål	Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig	Veg
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Framtidig	KpOmråde	
Aktuell eiendom		

					Hå kommune					
Planstatus										
Matrikkelenhetsinformasjon										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse					
1119 - Hå kommune	21	267	0	7	Torggata 21, 4365 NÆRBØ					
Kommuneplaninformasjon										
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN						Plan (vedtaksdato)		Areal		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						Kommunedelplan - Kommunedelplan for Nærbø sentrum (15.11.2018)				
Flomfare						Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)				33.86m ²
Hensyn grønnstruktur						Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)				95.27m ²
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - Nåværende						Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)				95.27m ²
Sentrumsformål - Nåværende						Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)				975.31m ²
GJELDENDE REGULERING										
Ligger eiendommen i et regulert område?						Plannavn (vedtaksdato)		Reguleringsformål		
PLANID										Areal
Ja										
1119 1087	Reguleringsplan ved Lyngveien/Torggata, Nærbø (12.4.2007)					Bolig/Forretning/Kontor				560.59m ²
1119 1087	Reguleringsplan ved Lyngveien/Torggata, Nærbø (12.4.2007)					Felles avkjørsel				46.75m ²
1119 1087	Reguleringsplan ved Lyngveien/Torggata, Nærbø (12.4.2007)					Felles grøntareal				177.9m ²
1119 1087	Reguleringsplan ved Lyngveien/Torggata, Nærbø (12.4.2007)					Gang-/sykkelvei				87.83m ²
1119 1087	Reguleringsplan ved Lyngveien/Torggata, Nærbø (12.4.2007)					Konsentrert småhusbebyggelse				197.46m ²
1119 997	Nærbø sentrum (7.9.1989)									
RELATERTE PLANER										
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)									
202303	Områderegulering for Nærbø nordvest (11.12.2025)									
BEBYGGELSESPPLAN										
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?										
PLANID	Plannavn									
24.02.2026 16:15:03										

Nei	
REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	Plannavn
Nei	
PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	Plannavn
Nei	
KOMMENTARFELT:	

Det tas forbehold om feil og mangler.



Db.nr. 2045 79
Jæren herredsrett 2.3

A V T A L E.

1. Nærbo Meieri har rett til å ha vannledning nedlagt våren 1977 over eiendommen gnr. 21, bnr. 267 i Hå, eier Eldar Håland f. 11/10 38 personnr. [redacted] og Bothild Haga Håland, fnr. 191125 [redacted]
2. Som eier av vannledningen forplikter Nærbo Meieri seg til overfor eieren å erstatte all skade som måtte bli påført eiendommen som følge av ledningens tilstand - så som ved lekkasjer og brudd - og skade i forbindelse med ettersyn og vedlikehold av ledningen ved graving og annet nødvendig arbeid.
3. Nærbo Meieri er forpliktet til etter reparasjonsarbeid som nevnt å foreta opprydding og bringe det oppgravede tilbake i samme stand som det var før arbeidet tok til.
4. Nærbo Meieri dekker utgiftene ved skade som måtte bli påført vannledningen i forbindelse med grunneierens graving ved legging eller reparasjon av kloakkledninger e.l. Skade som blir voldt forsettlig eller ved grov uaktsomhet av grunneieren eller noen som utfører arbeidet på hans vegne, er grunneieren dog ansvarlig for.
5. Tvist om skadens størrelse etter pkt. 2 og/eller om hvorvidt den tidligere tilstand er gjenopprettet etter pkt. 3 blir å avgjøre ved lensmanns-ekspert etter skjønnssloven.
6. Denne avtale kan tinglyses. Nærbo Meieri dekker omkostningene ved det.

Nærbø, den 24/1 - 1979

For Nærbø Meieri

Quia Erunt
Cum Haec Lined

Edgar Eliland
som grunneiere

Bothridraga Kalani



Attestert kopi av dok.nr. 1976/88/44
Attestingstidspunkt 2026-02-24 15:19

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1976/88/44
Attestingstidspunkt 2026-02-24 15:19

Side 2 av 2

Db.nr. 88-1976
Jæren herredsrett 7.1.

ERKLÄRUNG

Før inntil videre å slippe graving i asfaltert gate for nedlegging av overvannsledning fra min eiendom gnr.21, bnr.267 i Hå, forplikter jeg meg og eventuelle senere eiere av ovennevnte eiendom til å bekoste nedlegging av overvannsledningen fram til kommunalt ledningsnett når kommunen måtte forlange dette. Overvannsledningen vil foreløpig bli tilkopleet eksisterende kloakkledning ved grensen mot asfaltert gate.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom
gnr.21, bnr.267 i Hå.

Nærbø den 8. Oktober 1975

..... Eldon Howard

111028 [REDACTED]

111028 [REDACTED]
Boethel Yaga Yaland

191125

Til vitterlighet:

Tor Berge Undheim

Kari Undheim

Verdien av denne erklæring settes til kr 500,-.



Attestert kopi av dok.nr. 2017/552644/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:21

Side 1 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 2017/552644/200
Attestingstidspunkt 2026-02-24 15:21

Side 2 av 9

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602163983
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964969590	HA KOMMUNE	Postboks 24, 4368 VARHAUG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
999057152	SKJÆRPEBAKKEN AS		c/o Gann Tre AS, Bjørhaugslettå 38, 4365 NÆRBBØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1119	21	267

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1119	21	267	0	1	59 / 999	Næringseksjon	Nei	Nei
1119	21	267	0	2	86 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	3	72 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	4	72 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	5	83 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	6	86 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	7	72 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	8	72 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	9	83 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	10	97 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	11	120 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	21	267	0	12	97 / 999	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

23.05.2017 14.56

Side 1 av 1

Returernes til
Hå kommune

Begjæring¹⁾ om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunentr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1119	Hå	21	267		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
999 057 152	Skjærpebakken AS	1/1

3. Begjæring																			
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	N	59		8	B	72	B												
2	B	86	B	9	B	83	B												
3	B	72	B	10	B	97	B												
4	B	72	B	11	B	120	B												
5	B	83	B	12	B	97	B												
6	B	86	B	13															
7	B	72	B	14															

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.		
Sum tellere:	999	= nevner: 999

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.

Dato	Partenes underskrift
28.11.17	 Rune Aasland
	 Eli Norund Søyland

SF0217 Elektronisk utgave



Attestert kopi av dok.nr. 2017/552644/200
Attestingstidspunkt 2026-02-24 15:21

Side 3 av 9

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)

☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)

☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)

☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)

☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)

☒ 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)

☒ 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)

☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)

☒ 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)

☒ 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 mv.

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 bruksenheter, 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 parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Nærbø den 25/4-17

Rune Aasland

For Skjærpebakken AS
Orgnr. 999 057 152

x

Eli Norund Søyland

x

RETT KOP

Dato: 24/5-17

Sign.: m.n.o

HÅ KOMMUNE

SF0217 Elektronisk utgave



Attestert kopi av dok.nr. 2017/552644/200
Attestingstidspunkt 2026-02-24 15:21

Side 4 av 9

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og 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. 21

Bnr. 267

Fnr.

Snr.

HÅ

kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

VARHAUG 23.05.2017

HÅ KOMMUNE
TEKNISKE SAKER OG NÆRING
POSTBOKS 24
4368 VARHAUG

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 ideel 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 pantrett 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.

Dato

Partenes underskrift

25/4-17

Rune Aasland

Eli Norund Søyland

Rune Aasland

Eli Norund Søyland

SF0217 Elektronisk utgave

RETT KOP

Dato: 24/5-17

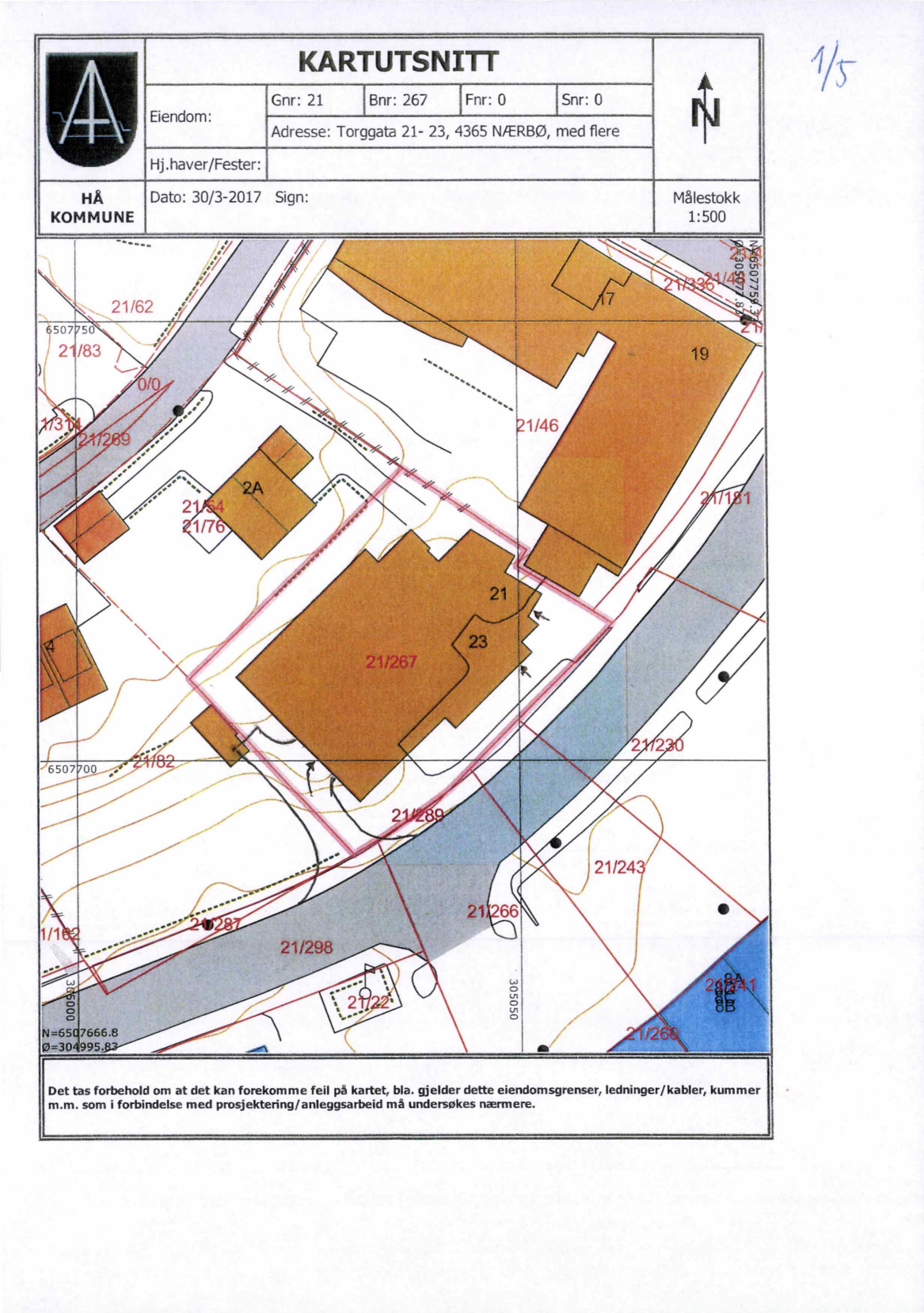
Sign.: m.n.o

HÅ KOMMUNE



Attestert kopi av dok.nr. 2017/552644/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:21

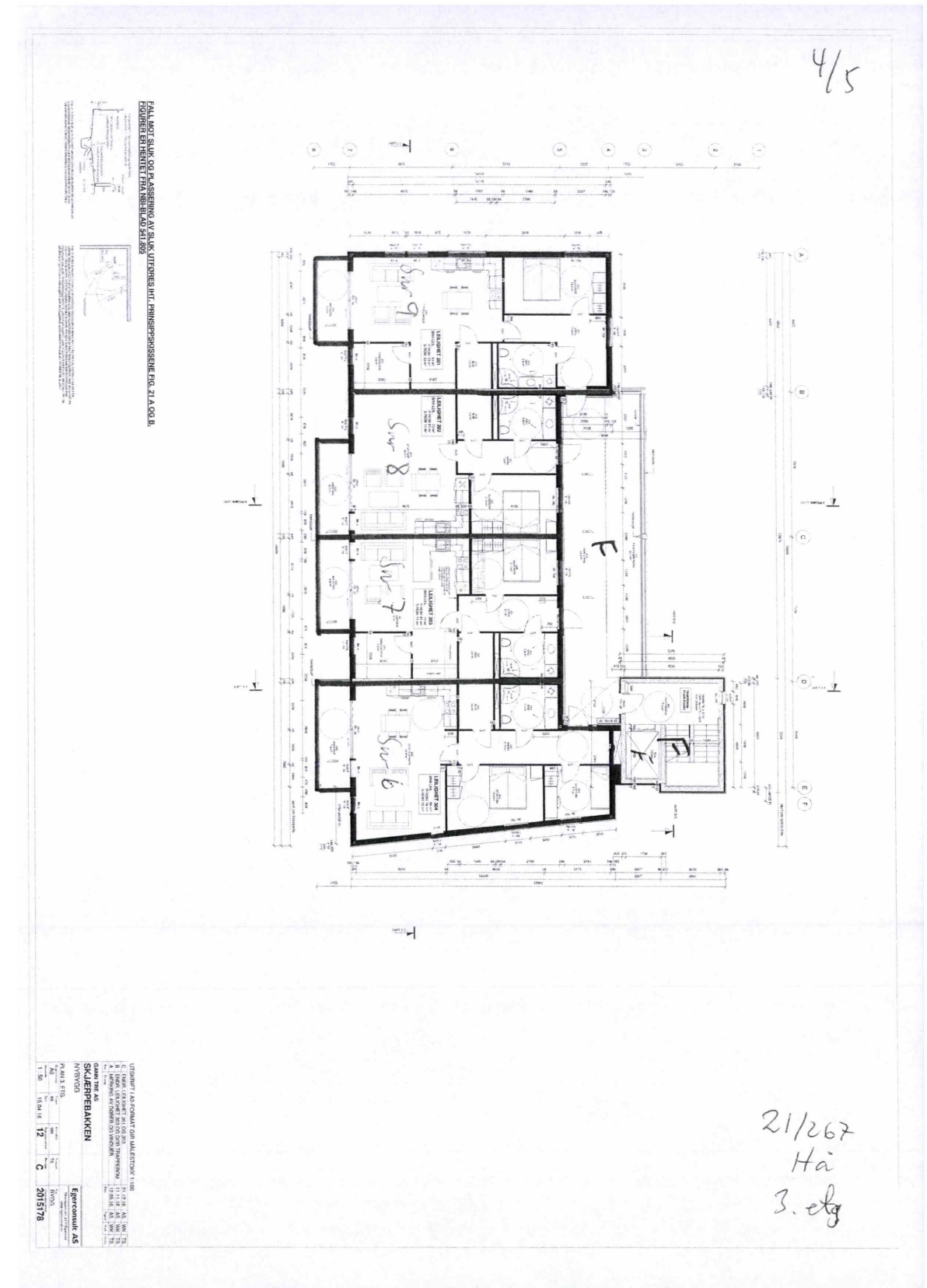
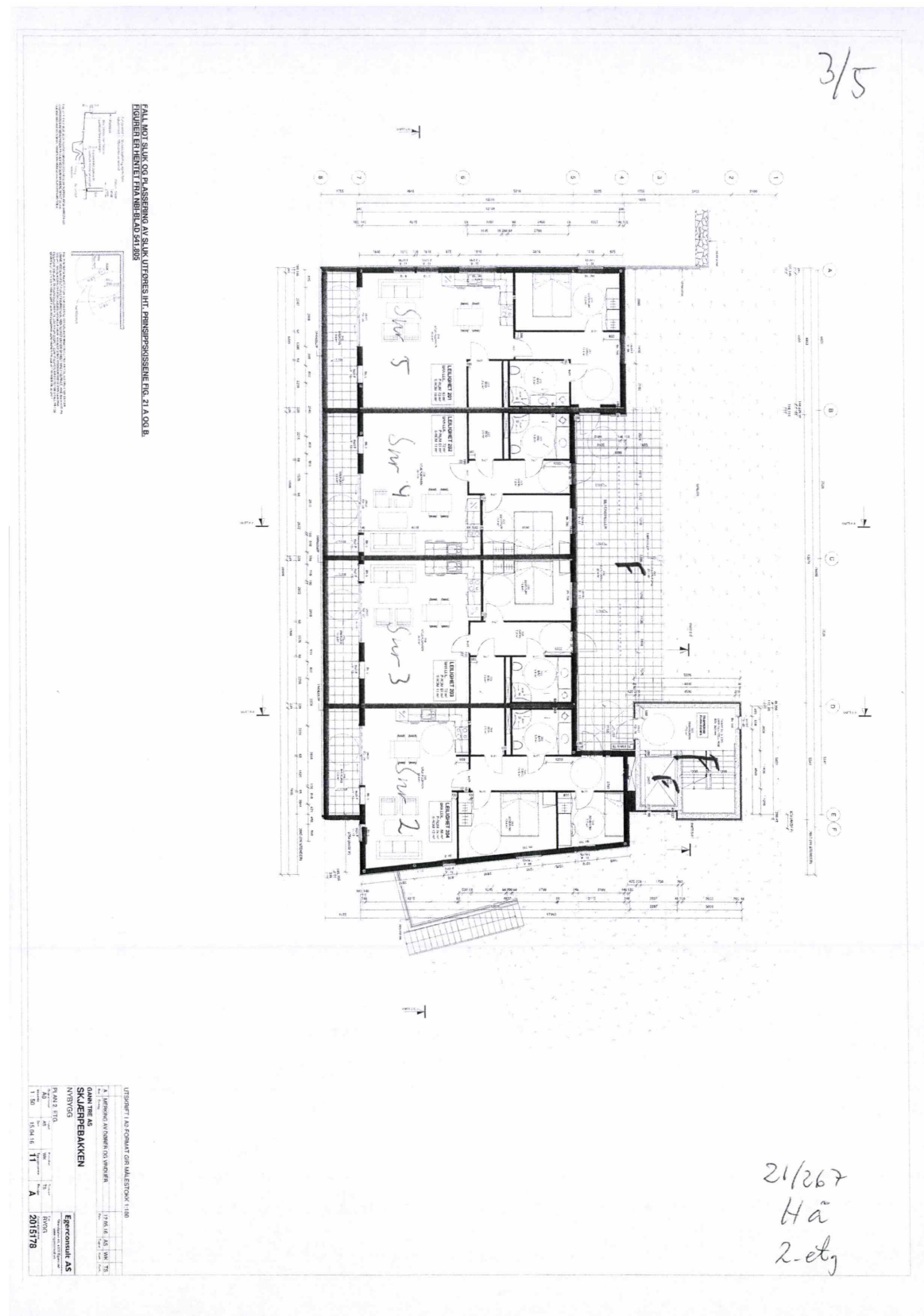
Side 5 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 2017/552644/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:21

Side 6 av 9

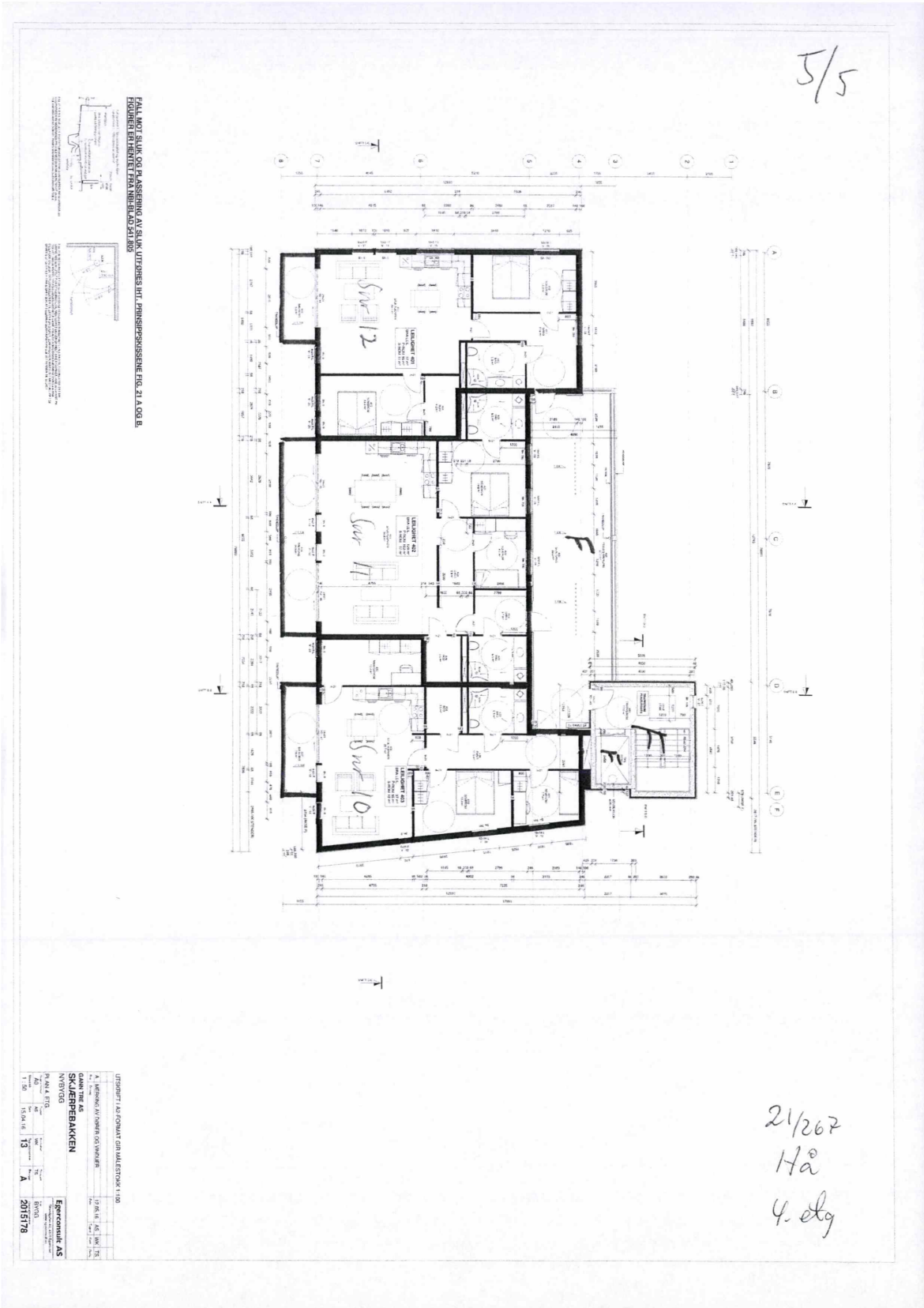






Attestert kopi av dok.nr. 2017/552644/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 15:21

Side 9 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 1 av 11

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

Hå

Kommunens adresse

Teknisk, Postboks 24, 4368 Varhaug

Kontaktperson

ODD IWGE OBREISTAD

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn

DeReSe Konsulent Sverre Grindheim

Fødselsnr./Org.nr.

984739362

Sameiets org.nr.

Telefonnummer

90916507

Adresse

Gamle Kirkevei 41

Postnummer

4580

Poststed

Lyngdal

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.

1119

Kommunens navn

Hå

Gårdsnr.

21

Bruksnr.

267

Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer

10

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

999057152

Navn

Skjærpebakken AS

Dagens eierandel (oppgis som brøk)

1/1

Seksjons-nummer

11

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

310540

Navn

Nils Grødem

Dagens eierandel (oppgis som brøk)

1/2

Seksjons-nummer

11

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

060140

Navn

Kristi Grødem

Dagens eierandel (oppgis som brøk)

1/2

Seksjons-nummer

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

919169443

Navn

Sameiet Torggata 21-23

Dagens eierandel (oppgis som brøk)

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

10

Seksjonens formål

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

Sameiebrøk (teller)

97

Tilleggsareal

B

Seksjons-nummer

11

Seksjonens formål

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

Sameiebrøk (teller)

120

Tilleggsareal

B

Doknr: 1472118 Tinglyst: 29.10.2018

STATENS KARTVERK

Dato

8/5-18

Innsenderens underskrift

S. Lilla

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

124

TORGGATA 21

PROAKTIV.NO

125



5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevnen i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av tilleggsdeler til seksjon 10 og 11 endrer plassering.

Del av fellesareal tillegges tilleggsareal til seksjon 10 og 11.

Ingen andre endringer

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

RETT KOPI

Dato: 24/10/18

Sign: K. Aasland

HÅ KOMMUNE

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

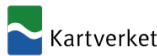
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 8/5-18

Innsenderens underskrift S. Løtten



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/andrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

RETT KOPI

Dato: 24/10/18

Sign: K. Aasland

HÅ KOMMUNE

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 10	Sted og dato Narbo 3/5-18	Hjemmelshaver/styret Rune Aasland	Gjenta navn med blokkbokstaver Rune Aasland for orgnr. 999057152
Seksjonsnummer 10	Sted og dato Narbo 3/5-18	Hjemmelshaver/styret Eli Norund Søyland	Gjenta navn med blokkbokstaver Eli Norund Søyland for orgnr.999057152
Seksjonsnummer 11	Sted og dato Skarbo 8/5-18	Hjemmelshaver/styret Kristi Grødem	Gjenta navn med blokkbokstaver Nils Grødem
Seksjonsnummer 11	Sted og dato Narbo 8/5-18	Hjemmelshaver/styret Kristi Grødem	Gjenta navn med blokkbokstaver Kristi Grødem
Seksjonsnummer fellesareal	Sted og dato Narbo 8/5-18	Hjemmelshaver/styret Turid Irene Dalen	Gjenta navn med blokkbokstaver Turid Irene Dalen styreleder
Seksjonsnummer fellesareal	Sted og dato Narbo 8/5-18	Hjemmelshaver/styret Inger Lise Nærland	Gjenta navn med blokkbokstaver Inger Lise Nærland styremedlem
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 8/5-18

Innsenderens underskrift S. Løtten



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 4 av 11

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato <i>Nærbø 8/5-2018</i>	Underskrift <i>x Turid Irene Dalen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Turid Irene Dalen, styreleder	
Sted og dato <i>Nærbø 8/5 - 2018</i>	Underskrift <i>x Inger Lise Nærland</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Inger Lise Nærland, styremedlem	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling			
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelers b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen			

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. <i>1119</i>	Kommunens navn <i>HA</i>	Gårdsnr. <i>21</i>	Bruksnr. <i>267</i>	Festnr.	Seksjonsnummer <i>10, 11</i>
Dato <i>23.10.18</i>	Underskrift <i>[Signature]</i>			Stempel HÅ KOMMUNE TEKNISKE SAKER OG NÆRING POSTBOKS 24 4368 VARHAUG	

Dato <i>8/5-18</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-----------------------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attestingstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 5 av 11

[illegible]

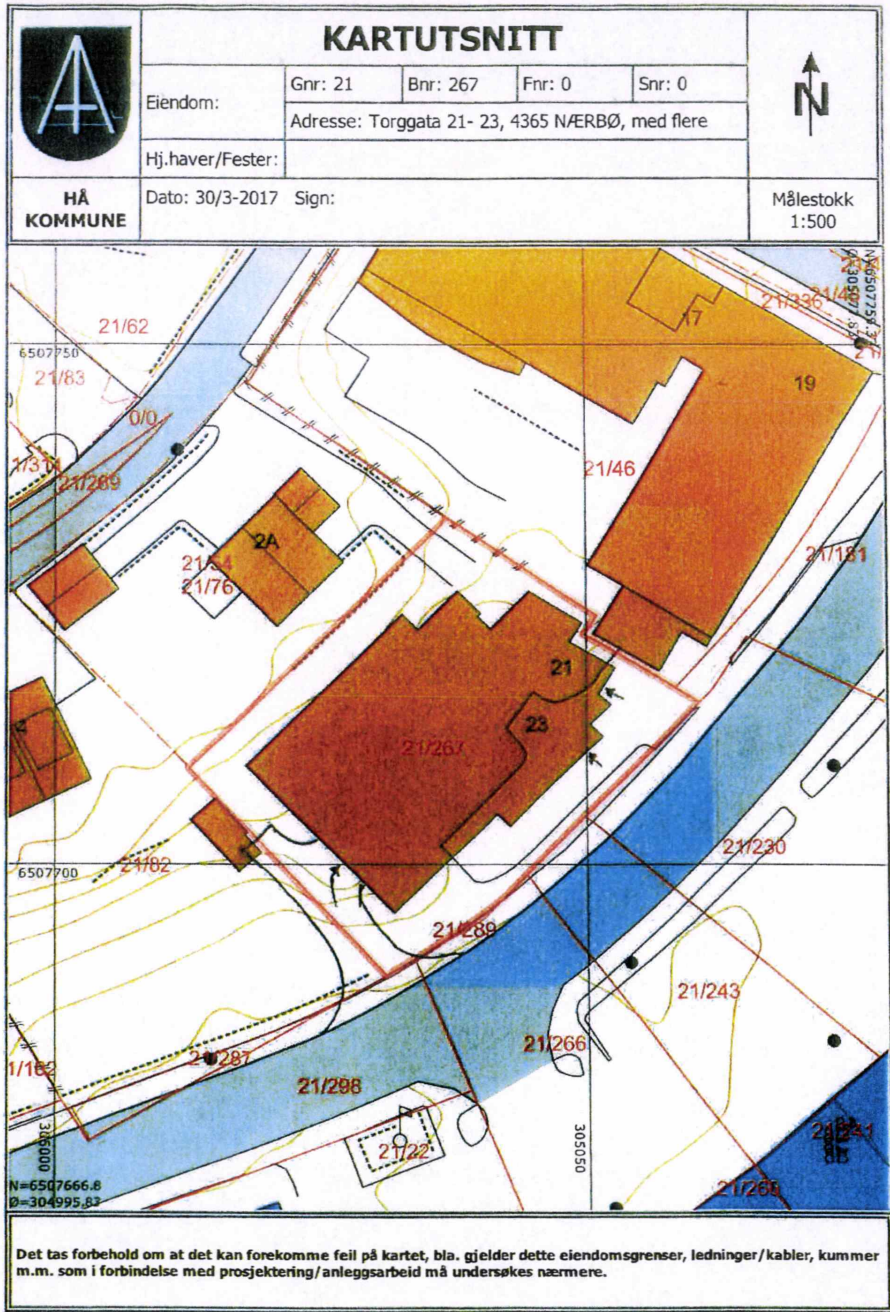
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

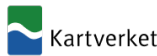


Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 6 av 11

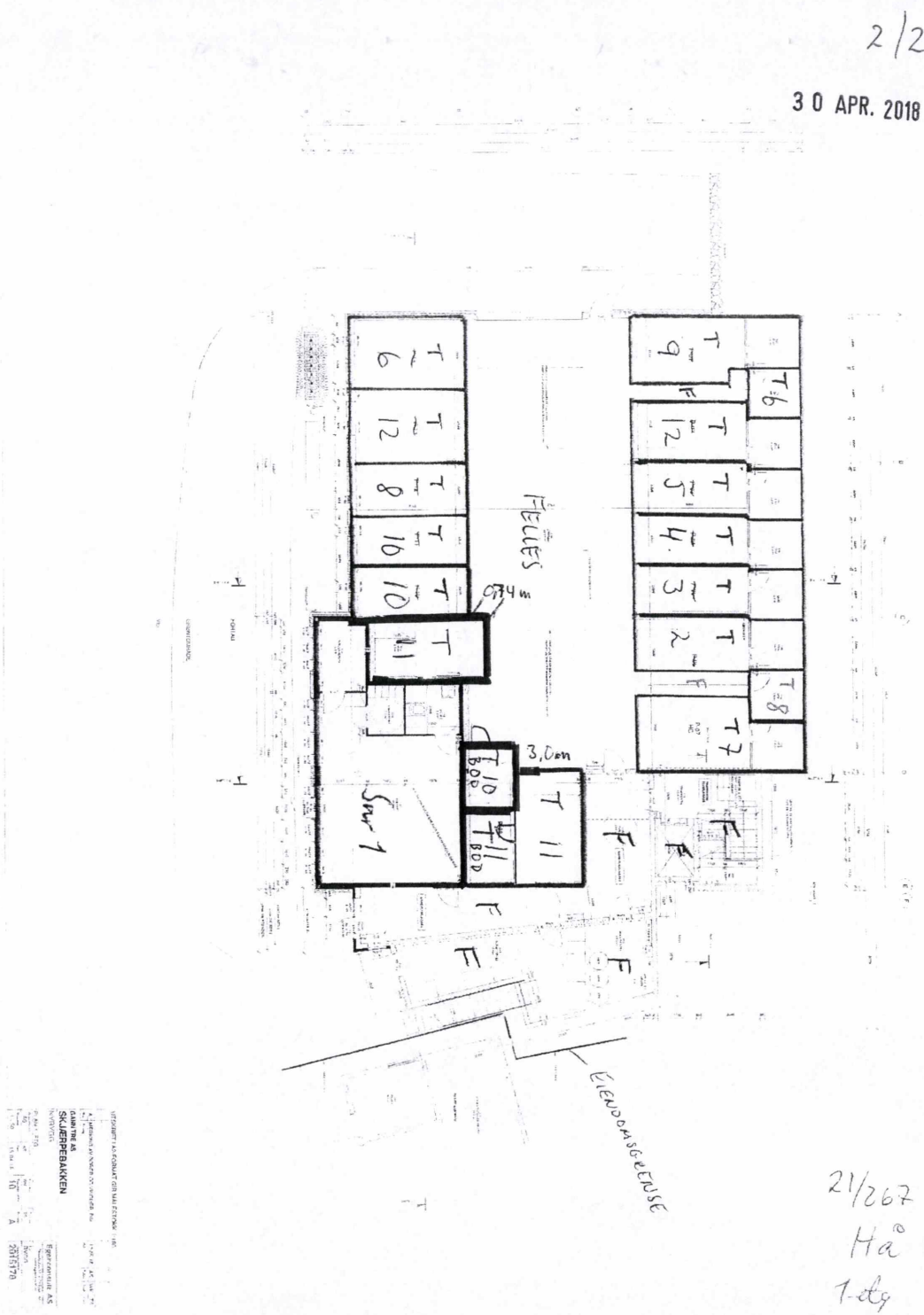


1/2
30 APR. 2011



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

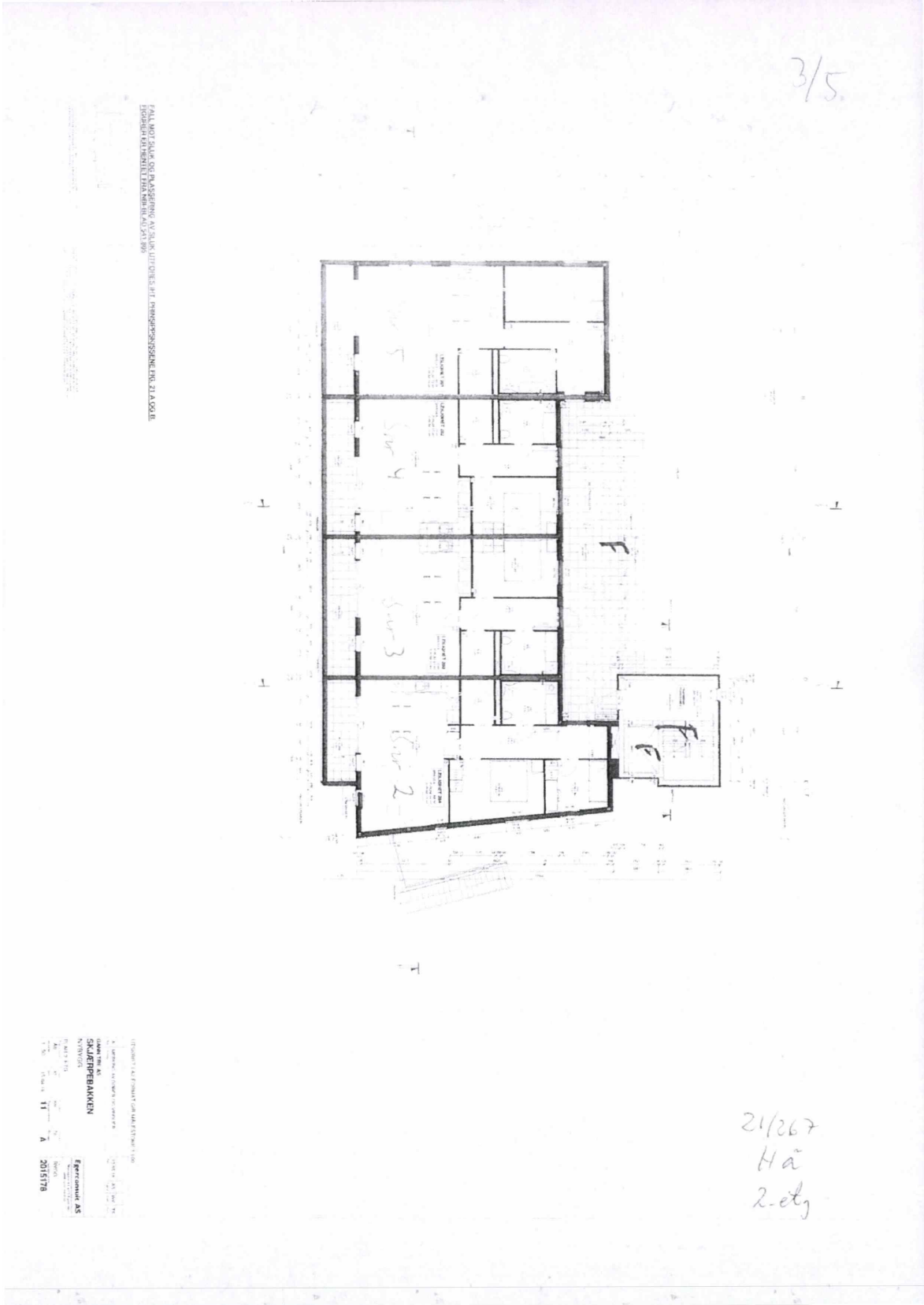
Side 7 av 11





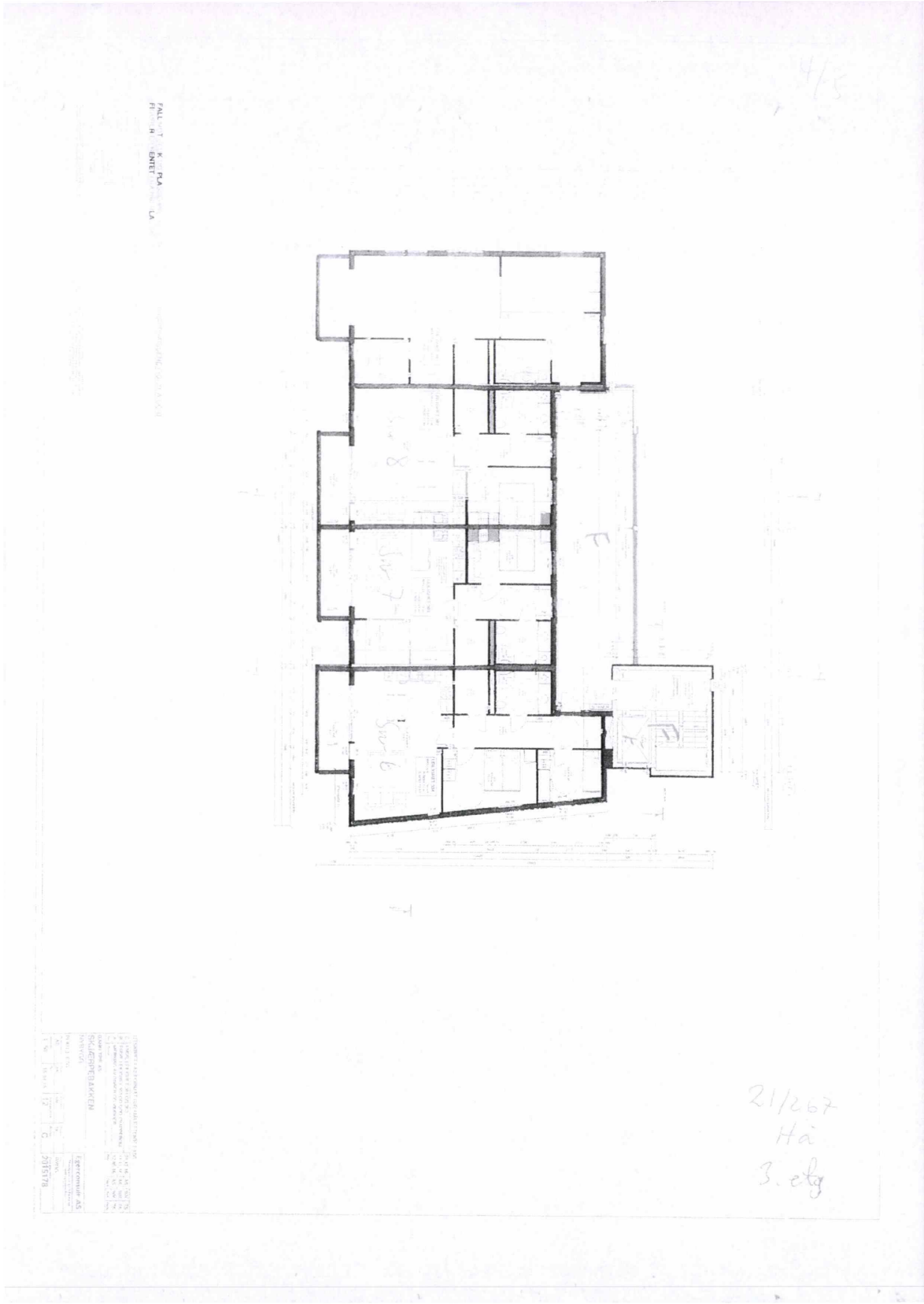
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 8 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

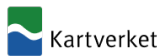
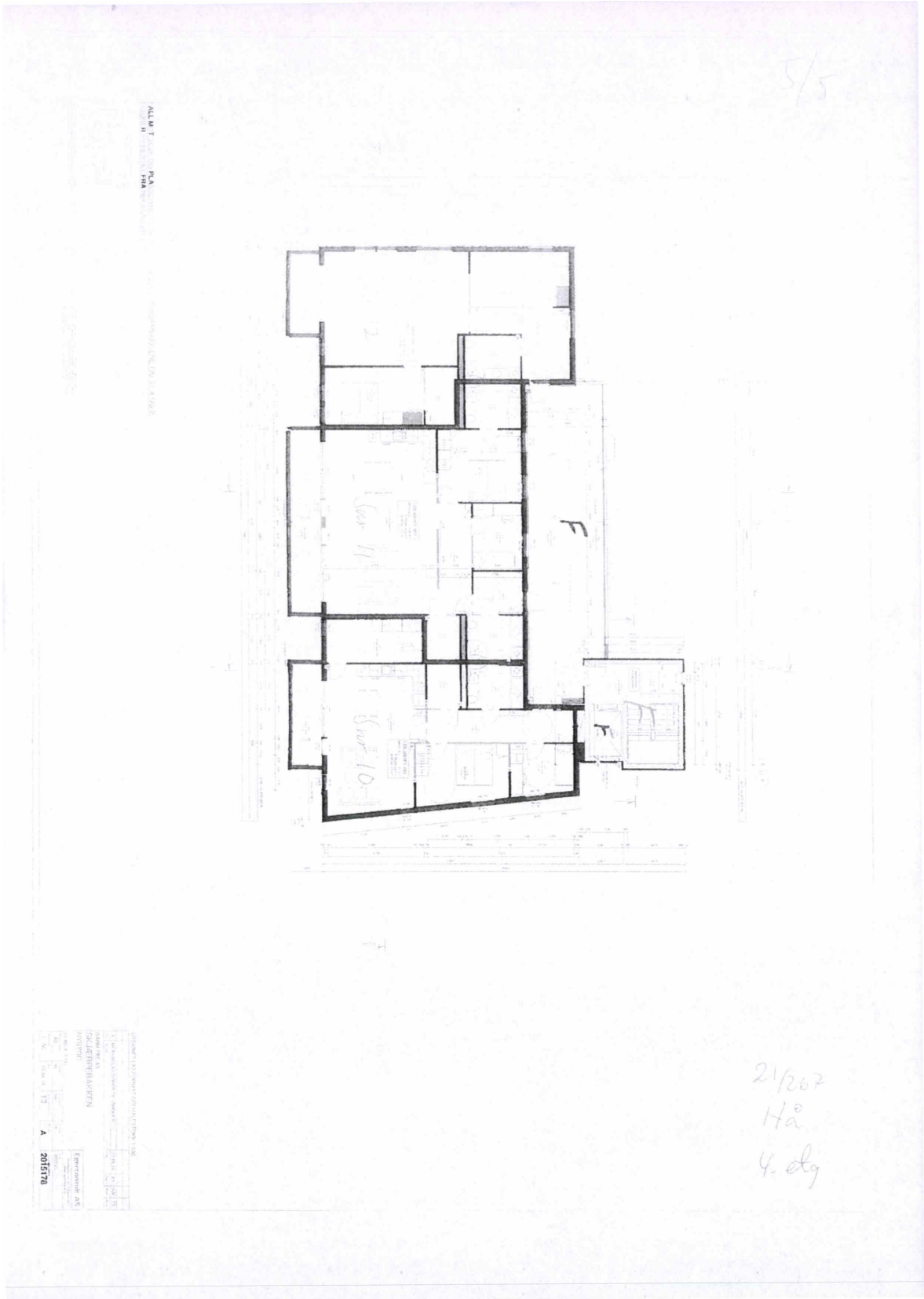
Side 9 av 11





Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 10 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 11 av 11

Tekniske saker og næring





Rett kopi bekrefte

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Deres ref.

Vår ref.
18/34192 OIOB

Arkivkode
L40

Dato
24.10.2018

21/267 - Melding til tinglysing - Reseksjonering av eiendom

Vedlagt oversendes reseksjonering med vedlegg for eiendom med gnr. 21, bnr. 267 i Hå kommune(1119). Del av tilleggsdeler til seksjon 10 og 11 endrer plassering. Del av fellesareal tillegges tilleggsareal til seksjon 10 og 11. Ingen endring av sameiebrøk. Endringene blir kun på vedleggene/tegningene. Tegningene er som ved opprinnelig seksjonering med unntak av mindre endringer av plantegning 1. etasje. Derfor sendes det ikke «Melding til tinglysing», jf. vedlagt e-post fra Matrikelhjelpen.

Vedlagt ligger:

1. Søknad om reseksjonering.

2. Tegninger

3. Situasjonsskart

4. Utgått situasjon

5. Samtykke fra Sparebank 1 SR-Bank ASA

6. Samtykke fra Eiendomsmegler1 SR-Eiendom AS

7. Svar fra matrikelhjelpen.

Med hilsen

Hå kommune

Odd Inge Obrestad
byggesaksbehandler



Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Postadresse:
Postboks 24
4368 Varhaug

Kontoradresse:
Rådhusgt. 8
4360 Varhaug

Internett:
www.ha.no
teknisk@ha.kommune.no

Telefon:
51 79 31 03

Org.nr.
964 969 590

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Hå	Teknisk, Postboks 24, 4368 Varhaug	ODD WGE OBREIDAN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

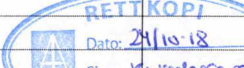
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362		90916507
Adresse	Postnummer	Poststed	
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1119	Hå	21	267	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
10	999057152	Skjærpebakken AS	1/1
11	310540 [REDACTED]	Nils Grødem	1/2
11	060140 [REDACTED]	Kristi Grødem	1/2
	919169443	Sameiet Torggata 21-23	



4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

[illegible]

Dato	8/5-18	Innsenderens underskrift	
------	--------	--------------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
 Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
 Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
 Del av tilleggsdeler til seksjon 10 og 11 endrer plassering.

Del av fellesareal tillegges tilleggsareal til seksjon 10 og 11.

Ingen andre endringer

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

RETT KOPI
 Datø: 24/10-18
 Sign: *Knut Heggen*
 HÅ KOMMUNE

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenheter på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter resekjsjoneringen
- e) ☒ resekjsjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom resekjsjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	8/5-18	Innsenderens underskrift	S. Hallin
------	--------	--------------------------	-----------

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omriset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 10	Sted og dato Narbo 3/5-18	Hjemmelshaver/styret Rune Aasland	Gjenta navn med blokkbokstaver Rune Aasland for orgnr. 999057152
Seksjonsnummer 10	Sted og dato Narbo 3/5-18	Hjemmelshaver/styret Eli Norund Søyland	Gjenta navn med blokkbokstaver Eli Norund Søyland for orgnr.999057152
Seksjonsnummer 11	Sted og dato Narbo 8/5-18	Hjemmelshaver/styret Nils Grødem	Gjenta navn med blokkbokstaver Nils Grødem
Seksjonsnummer 11	Sted og dato Narbo 8/5-18	Hjemmelshaver/styret Kristi Grødem	Gjenta navn med blokkbokstaver Kristi Grødem
Seksjonsnummer fellesareal	Sted og dato Narbo 8/5-18	Hjemmelshaver/styret Turid Irene Dalen	Gjenta navn med blokkbokstaver Turid Irene Dalen styreleder
Seksjonsnummer fellesareal	Sted og dato Narbo 8/5-18	Hjemmelshaver/styret Inger Lise Nærland	Gjenta navn med blokkbokstaver Inger Lise Nærland styremedlem
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 8/5-18 | Innsenderens underskrift S. Lille



12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato Narbo 8/5-2018	Underskrift x Turid Irene Dalen	Gjenta navn med blokkbokstaver Turid Irene Dalen, styreleder
Sted og dato Narbo 8/5-2018	Underskrift x Inger Lise Nærland	Gjenta navn med blokkbokstaver Inger Lise Nærland, styremedlem
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommun.nr. 1114	Kommunens navn HÅ	Gårdsnr. 21	Bruksnr. 267	Festenr.	Seksjonsnummer 10, 11
Dato 23.10.18	Underskrift Ole Høyland	Stempel HÅ KOMMUNE TEKNISKE SAKER OG NÆRING POSTBOKS 24 4368 VARHAUG			

Dato 8/5-18 | Innsenderens underskrift S. Lille

[illegible]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

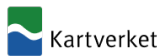
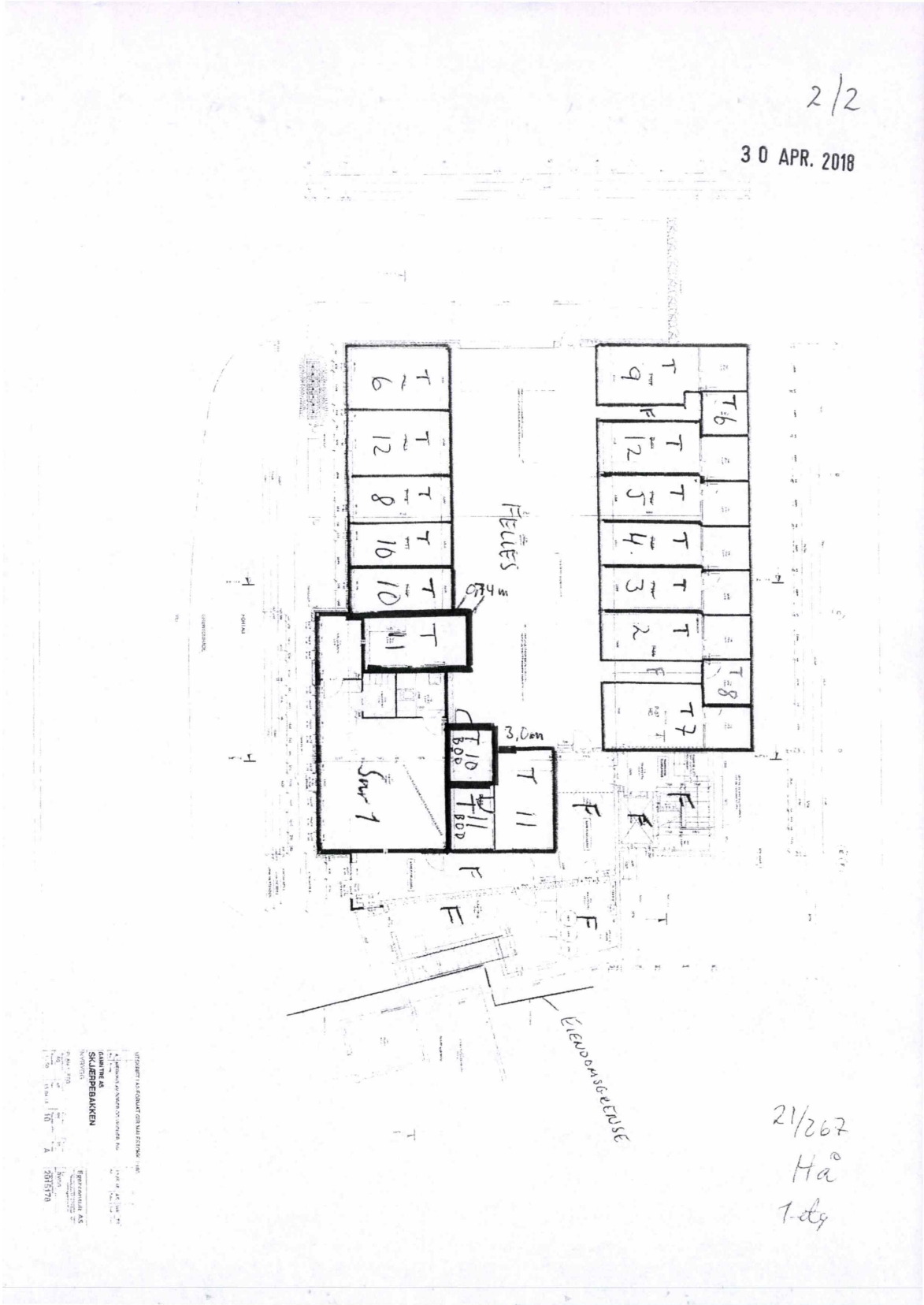
1/2

30 APR. 2011



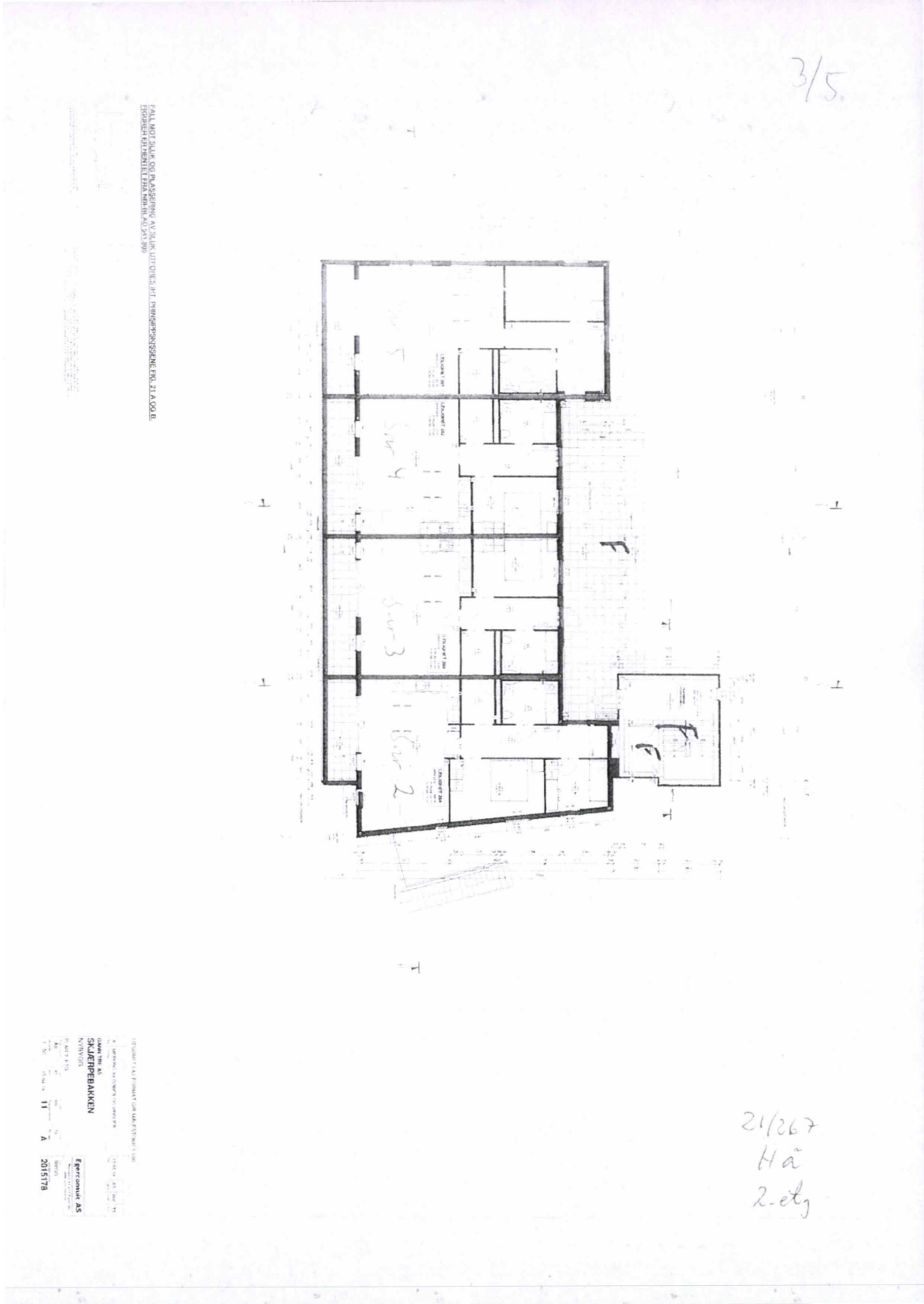
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attestingstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 7 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attestingstidspunkt 2026-02-25 07:30

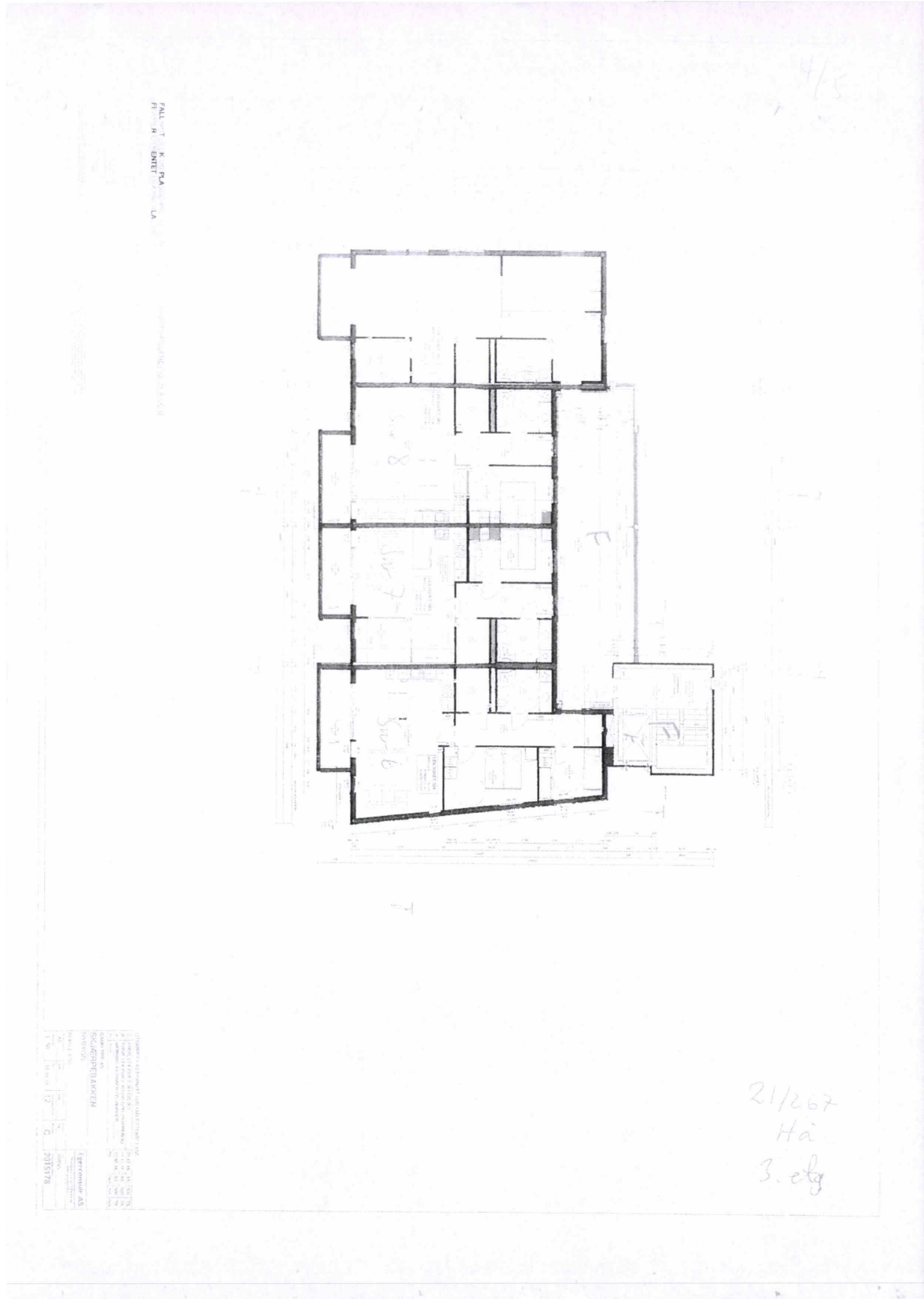
Side 8 av 11





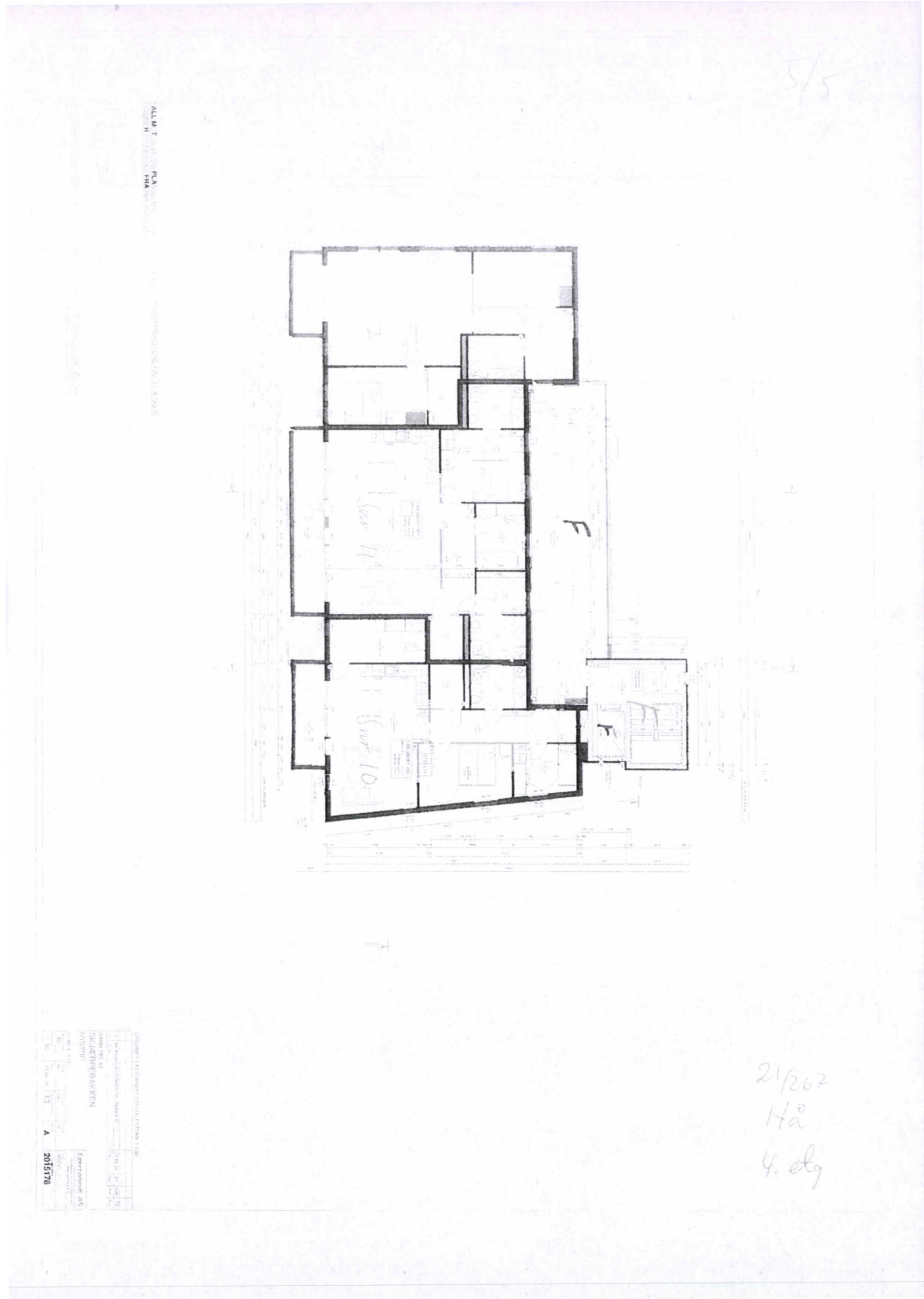
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

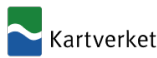
Side 9 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 10 av 11





Attestert kopi av dok.nr. 2018/1472118/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 07:30

Side 11 av 11

Tekniske saker og næring



Rett kopi bekreftes

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Deres ref.

Vår ref.
18/34192 OIOB

Arkivkode
L40

Dato
24.10.2018

21/267 - Melding til tinglysing - Reseksjonering av eiendom

Vedlagt oversendes reseksjonering med vedlegg for eiendom med gnr. 21, bnr. 267 i Hå kommune(1119). Del av tilleggsdeler til seksjon 10 og 11 endrer plassering. Del av fellesareal tillegges tilleggsareal til seksjon 10 og 11. Ingen endring av sameiebrøk. Endringene blir kun på vedleggene/tegningene. Tegningene er som ved opprinnelig seksjonering med unntak av mindre endringer av plantegning 1. etasje. Derfor sendes det ikke «Melding til tinglysing», jf. vedlagt e-post fra Matrikelhjelpen.

Vedlagt ligger:

1. Søknad om reseksjonering.

2. Tegninger

3. Situasjonsskart

4. Utgått situasjon

5. Samtykke fra Sparebank 1 SR-Bank ASA

6. Samtykke fra Eiendomsmegler1 SR-Eiendom AS

7. Svar fra matrikelhjelpen.

Med hilsen
Hå kommune

Odd Inge Obrestad
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Postadresse:
Postboks 24
4368 Varhaug

Kontoradresse:
Rådhusgt. 8
4360 Varhaug

Internett:
www.ha.no
teknisk@ha.kommune.no

Telefon:
51 79 31 03

Org.nr.
964 969 590

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

146

TORGGATA 21

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Torggata 21, 4365 NÆRBØ. Gnr. 21, bnr. 267, snr. 7 i Sameiet Torggata 21-23, oppdragsnr.: 1210260022
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

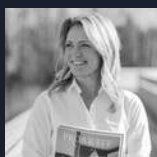
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Kjersti Birkeland

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Ommundsen & Birkeland AS

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no