

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig med garasje

Sentral og barnevennlig
beliggenhet



AUSTKROKEN 5



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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

• **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



NÆRBØ

Romslig og innholdsrik enebolig med sentral beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr./Bnr.: Gnr. 20, bnr. 81, i Hå kommune
Prisantydning: 5.190.000,-
Omkostninger: 148.740,-
Totalpris: 5.338.740,-
Kommunale avgifter: 14.278,-
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1959
Soverom: 5
BRA: 297 m²
BRA-i: 243 m²
Garasje/Parkering: Parkering i garasje, samt på egen grunn.
Tomt: 674.4 m²
Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

5	6	7	10
Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	44	46	51
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
146			
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 Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

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: Hå / 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

Austkroken 5 har en sentral, men likevel tilbaketrukket beliggenhet på Nærbø. Her bor du trygt i et etablert og rolig område, med gangavstand til det meste av det Nærbø har å by på. Enkel tilkomst til offentlig kommunikasjon, med jernbanen bare en kort spasertur unna boligen.

Det finnes flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Kiwi og Coop Mega. På Amfi Nærbø finnes et godt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Her finner du dagligvare, apotek, klær og spesialbutikker - alt du trenger i hverdagen, rett i nærheten. Senteret er et naturlig samlingspunkt på Nærbø, og har gode parkeringsmuligheter.

Nærbø har et aktivt idrettsmiljø med tilbud for alle aldre. Nærbø IL tilbyr fotball, håndball og ishockey på høyt nivå, med moderne



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nærbø stasjon Linje L5	4 min 🚶 0.4 km
🚶 Nærbø stasjon Linje 57	5 min 🚶 0.4 km
✈ Stavanger Sola	40 min ✈

DAGLIGVARE

Kiwi Nærbø	8 min 🚶
Coop Mega Nærbø Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

🏠 AMFI Nærbø	5 min 🚶
🏪 Nærbø Apotek	7 min 🚶

SPORT

🏃 Motland skule Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min 🚶 0.6 km
🏃 Gamle Motland nærmiljøanlegg Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏃 Jæren Sportssenter	6 min 🚶
🏃 Gymmen	6 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hå Kommune Jadarvegen 5	6 min 🚶
🚗 Alti Nærbø parkeringskjeller	7 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



idrettsanlegg og ishall. I tillegg finnes treningssenter og svømmehall med mer.

Hå kommune byr på fantastiske turmuligheter langs Jærkysten, med lange sandstrender, majestetiske havklipper, og åpne landskap. Hå gamle prestegard og Obrestad fyr er flotte turmål, og kysten gir spektakulær utsikt over Nordsjøen.

For den som liker variert terreng, tilbyr områder som

SKOLER

Motland skule (1-7 kl.) 358 elever, 25 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Bø skule (1-10 kl.) 428 elever, 29 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	11 min 🚶 1 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 288 elever, 28 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min ✈ 11.4 km

BARNEHAGER

Breidablikk kulturbarnehage (1-5 år) 47 barn	2 min 🚶 0.2 km
Vibereiret barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 🚶 0.7 km
Skjeraberget barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 🚶 0.8 km



Synesvarden og Brusaknuden flotte turstier i vakker natur. Perfekt for friluftsentusiaster.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL AUSTKROKEN 5

Vi starter utendørs - boligen har stor terrasse og godt med parkeringsplass i gårdsrommet

Parkering

Parkering i garasje, samt på egen grunn.

Tomtestørrelse

674 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet og utnyttet. Romslige terrasser, samt hundegårder og boder. Grus i gårdsrom.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

ENEBOLOG

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende og stående kledning. Kjeller har yttervegger i betong, med oppført isolert bindingsverk innvendig. Taket har saltaksform tekket med steinbelagte stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

Garasje:

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning. Saltak som er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.
Port.

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong og terrasse i impregneret trevirke. Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeåret. Bygningen har grunnmur i betong. Terrengnet omkring boligen er stedvis flatt. Iht. NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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 :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TEKNISK GJENNOMGANG

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





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 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 4 stk. TG3, og 27 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Veggkonstruksjon

innvendige plater er eksponert direkte mot uteluft.

Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting i området.

Det registreres også begroing/muggdannelse på

synlige innvendige veggplater i veggen. Dyr,

skadedyr, smuss og fukt kan enkelt trenge inn i

veggkonstruksjonen gjennom åpningen.

Kledningen er montert lavt ned mot terreng, noe som

medfører økt risiko for fuktopptrekk og skader i

treverket.

Det registreres svimerker på kledning i innglasset

terrasse.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av

musetetning og lufting bak kledning der dette er

mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store

nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme.

(6mm)

Det er registrert skadet/nedbrutt kledningsbord i

gesimskasse.

- Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres flere vinduer med begroing, muggdannelser og

fuktrelaterte skader.

Vindu i kjeller soverom har betydelige mengder

mugg/begroing på glass og karm.

Vindu på 1 soverom har råteskader i utvendig karm.

Takvindu i 2. etasje har vannskader i innvendig karm samt

begroing.

Vindu på soverom i 2. etasje har også stedvis

begroing/muggdannelser.

Det registreres at vindu på bad i kjeller siger ned ved åpning.

Forholdet vurderes å kunne skyldes defekte/slitte hengsler.
Nærmere undersøkelser anbefales.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.
Det registreres råte/nedbrytning i terrassebord.

- Innvendige trapper
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen er relativt bratt og det er ikke montert rekkverk eller håndløpere i trappen. Forholdet gir økt risiko for fall og personskaade.
Tilstandsgrad 3 settes som følge av manglende rekkverk.

Oppsummering av TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Dører

Utvendig > Skorstein over tak

Innvendig > Rom Under Tereng

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terengforhold

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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 bygningsakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningsakkyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 21. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2021 – Etablering av nytt toalett og dusjkabinett på vaskerom – utført av Nærbø Rør og Elektro

2021 – Bygging av vinterstue – utført av eier

2023 – Montering av varmepumpe – utført av Ishavskraft

2024 – Nytt bad i kjeller med oppmeisling av gulv, nytt røropplegg, avløp, strøm og flislegging av gulv og vegger – utført av Bryne Rør

2024 – Nytt vindu på kjøkken – utført av fagfolk

2024 – Ny plating, nye gjerder og ny grillplass med vinduer – utført av eier

2024 – Tilkobling til kommunalt vann og avløp – utført av Hå kommune

2024 – Alt nytt elektrisk anlegg i kjeller samt nye sikringskap – utført av AK Elektriske AS

2024 – Lagt opp vann og avløp til bad og kjøkken i kjeller – utført av Bryne Rør

2024 – Innredning av kjeller til leilighet – utført av Bryne Rør og AK Elektriske

Eier informerer om at innredet kjeller ikke er søkt om.





SOLRIKT, LUNT OG USJENERT UTEOMRÅDE

Terrassen har flere soner hvor man kan nyte solen hele dagen, samt en hagestue for dager med litt regnvær.



VELKOMMEN INN!

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



ROMSLIG OG PRAKTISK!

Gang/entré med stedbygd garderobe. Fliser og varmekabler i gulvet.



Innhold

1. Etasje: Entré, bad 1, gang, kjøkken, stue, soverom, kontor, toalettrom, bad 2, bad 3, tvstue, entré / bi-inngang. Utvendig bod.

2. Etasje: Gang, 4 soverom.

Kjeller: Gang, bod, soverom (ikke godkjent), stue/kjøkken (ikke godkjent), bad/vaskerom.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 54 kvm

Total BRA: 54 kvm

1. etasje

BRA-i: 144 kvm

BRA-e: 19 kvm

BRA-b: 14 kvm

Total BRA: 177 kvm

2. etasje

BRA-i: 45 kvm

Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 87 kvm

2. etasje: 2 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 21 kvm

Total BRA: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etg og trebjelkelag i 2. etg.

Gulvet har laminat og har teppe. Veggene har plater.

Boligen har tretrapper.

VÅTROM

Bad 3

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJØKKEN

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 1

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Badet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak og vegg.

Bad/vaskerom

Veggene har baderomsplater. Himling er betong. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

Kjøkken kjeller
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Kjøkken 1. etg

Kjøkken med ukjent alder har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

SPESIALROM

Toalettrom med gulvbelegg og malte overflater på vegger. Himling med malte plater. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i kjeller. Vannledninger ellers i huset er kobber fra byggeår.



Stoppekran er lokalisert i garasje.
 Det er avløpsrør av plast med varierende alder.
 Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler.
 Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.
 Det er installert varmepumpe fra 2023.
 Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
 El-anlegg med varierende alder.

Hvitevarer

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

Oppvarming

Peis
 Varmekabler
 Varmepumpe
 Dersom det ikke er montert oppvarmingskilde på rom under visning følger det her heller ikke med.

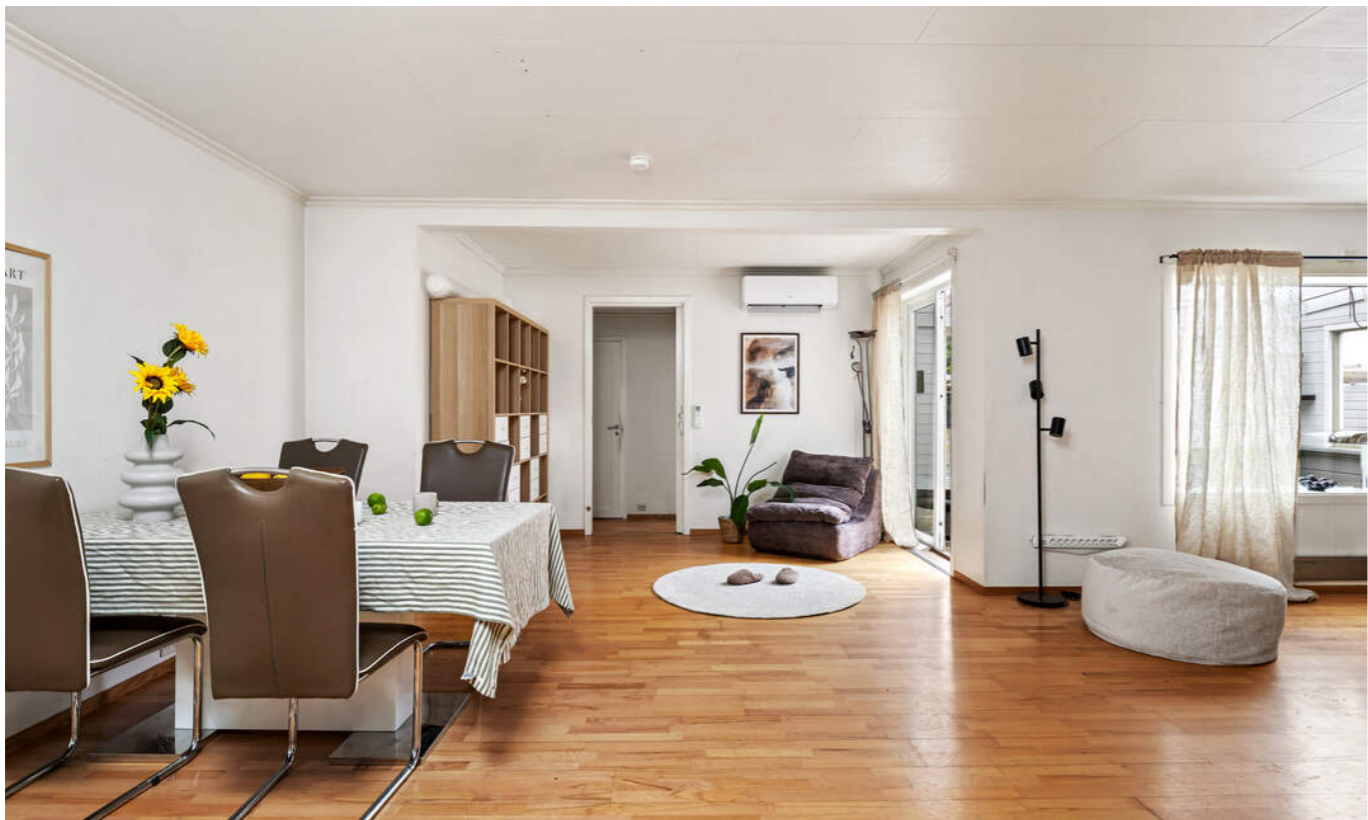
Info energiklasse

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 riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE





TV-STUE





LYST OG LUFTIG



BAD

Det er hele 3 bad i hovedetasjen



BAD / VASKEROM

Alle baderommene i boligen har varme i



SOVEROM I HOVEDETASJEN



2. ETASJE





4 SOVEROM I 2. ETASJE

KJELLER





EGEN INNGANG TIL
KJELLEREN



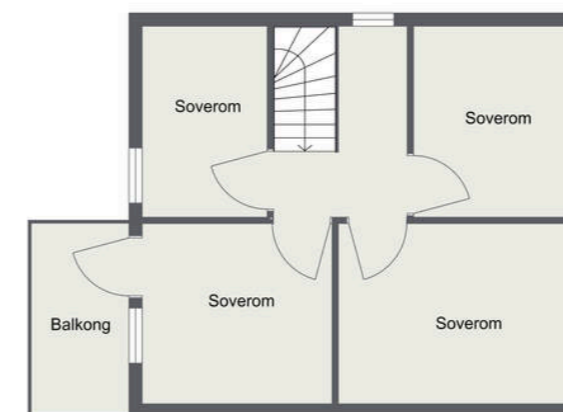
PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



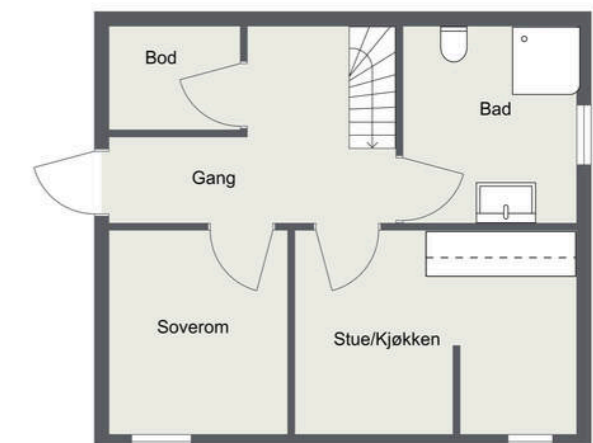
Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.

BRUKSOMRÅDE
FOTOGRAF



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.

BRUKSOMRÅDE
FOTOGRAF



Planlegging er en illustrasjon og er ikke målt.
Avvik vil forekomme.

BRUKSOMRÅDE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring
PolisenummerNuf-53

Formuesverdi primær

1.009.859,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.039.435,- for 2024

Info kommunale avgifter

Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr 6.050,32 Faktura 2025 Termin 2 Kommunale gebyr 8.227,31.

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

14.278,- 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.

Det 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: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegning kun er en illustrasjon og kan avvike fra faktisk løsning.

Plantegningen er ikke målbar.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på.

Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted. Prospektet er gjennomgått og godkjent av selger.

Det opplyses at eksisterende gjerde er oppført på naboeiendommen (gnr. 20, bnr. 80). Det er enighet om at



dette forholdet opprettholdes, og det vil bli tinglyst en avtale som regulerer dette. Som motytelse gis naboen rett til å etablere carport til sin fremtidige bolig innenfor en avstand på 4 meter fra denne eiendommens grense.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukertillatelse for noen av bygningene på eiendommen.

Det foreligger ikke tegninger av boligen fra oppføring og dens opprinnelige bygningskropp med rominndeling. Plantegning for underetasje og loft fremkommer heller ikke på oversendte tegninger fra kommunen fra 1984. Det er derfor uvisst for megler om det er gjort endringer, og om bruken av rommene er i samsvar med hva som er/ var opprinnelig godkjent hos kommunen. Rommenes benevnelse er derfor i sin helhet gjengitt fra dagens bruk. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken selv om det er medtatt som bruksareal.

For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal

avvises av kommunen.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for påbygg/bruksendring fra 2008.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for hagestuen.

Kjelleren er nylig innredet og omgjort uten søknad om bruksendring til kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei og brannsikring. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/20/81:
03.02.1956 - Dokumentnr: 434 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

12.10.1966 - Dokumentnr: 5963 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1982 - Dokumentnr: 8979 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1956 - Dokumentnr: 434 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1119 Gnr:20 Bnr:9

10.10.1960 - Dokumentnr: 4187 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1119 Gnr:20 Bnr:119

11.02.1963 - Dokumentnr: 617 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:20 Bnr:132

21.12.1963 - Dokumentnr: 6151 - Bestemmelse om veg

Kjerneinformasjon

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:20 Bnr:9

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN

Plan: Hå Kommuneplan 2024-2036

Vedtaksdato: 20.06.2024

Areal: 674.37m²

Boligbebyggelse - Nåværende

Plan: Hå Kommuneplan 2024-2036

Vedtaksdato: 20.06.2024

Samlevei - Nåværende

REGULERINGSPLAN

Planid: 1119 202512

Plannavn: Detaljreguleringsplan for Opstadvegen

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hå kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei med tinglyst bruksrett. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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.

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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

129 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

130 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

148 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 320 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 338 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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 eiendomsmeglingsforetak 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

Kjerneinformasjon

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 fratrukker, 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. Rekvirering 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 overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas

Kjerneinformasjon

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser 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.

Eiendomsmeidler 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 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 egenerklæringskjema 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

Trond Audun Bjørkeli
Ann Kristin Dalemo

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlerforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. 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 eiendomsmeidlerforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeidlerforskriften. 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 kundetilbakemelding til 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 oppjøret. 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
22.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Adresse Austkroken 5, 4365 NÆRBØ	
Dato for energimerking 22.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-300909
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 171541557
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 81
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 243,0 m²	Oppvarmet bruksareal 243,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
236,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 206,06 kWh/m²	Totalt levert pr. år 50 072 kWh
---	---

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Austkroken 5	Austkroken 5	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Vi har bodd i boligen fast i over 8 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Dalemo, Ann Kristin

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Opprettet nytt bad i kjelleren. Meislet opp gulvet Elektriker la opp strøm Rørlegger la opp rør og avløp Flislegger la fliser på gulv og vegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bryne rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt opp nytt toalett og dusjkabinett på vaskerom.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Nærbo rør og elektro

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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

Side 2



4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Bygde vinterstue

4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Bygde vinterstue

4.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2 Årstall
2024

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Bygd ny plattning, bygd nye gjerder og bygd ny grillplass med vinduer.

4.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2 Årstall
2024

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt vindu på kjøkkenet

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Usikker

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

Side 3

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?** Ja Nei**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**8 Er det utført arbeid med drenering?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**8.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2024

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hå kommune la oss til kommunalt vann og avløp

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hå kommune

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**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

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt nytt elektrisk i kjelleren. Nye sikringskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AK elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei

Side 4

**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp vann og avløp til bad og kjøkken i kjelleren.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bryne rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt opp varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 5



Ishavskraft

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Skjevheter og sprekker**

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr**

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Innredet kjelleren, som blir brukt som en leilighet av min datter.

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

 Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2024

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 6

 Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innredet kjelleren til leilighet.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bryne rør, AK elektriske.

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det skal settes opp boliger på eiendommen til Austkroken 7.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har 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

32 Har 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


Side 7



Forsikringsnummer 27395988

Egenerklæringskjema

Name	Date
Ann Kristin Dalemo	2026-04-23

Identification
 Ann Kristin Dalemo



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ann Kristin Dalemo

23/04-2026
12:28:16BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

DUO TAKSTAS
Rogaland

Enebolig

Austkroken 5 , 4365 NÆRBØ

HÅ kommune

gnr. 20, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 243 m²

Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1269

Referansenummer: 556126

Foretak: Duo Takst AS

Takstingeniør: Simen Sabalis

DUO TAKSTAS
Rogaland

Medlem av

NITO

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

Duo Takst AS


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.

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no
413 65 416



Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450

DUO TAKST AS
Rogaland

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 2 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

DUO TAKST AS
Rogaland

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmur
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 3 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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 tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende og stående kledning. Kjeller har yttervegger i betong, med oppført isolert bindingsverk innvendig. Taket har saltaksform teknet med steinbelagte stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår slitt og har behov for vedlikehold. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og 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.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong og terrasse i impregnert trevirke. Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot takteking.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etg og trebjelkelag i 2. etg. Gulvet har laminat og har teppe. Veggene har plater. Boligen har tretrapper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 3

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 1

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Badet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak og vegg.

Bad/vaskerom

Veggene har baderomsplater. Himling er betong. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjeller. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Kjøkken 1. etg

Kjøkken med ukjent alder har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg og malte overflater på vegger. Himling med malte plater. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i kjeller. Vannledninger ellers i huset er kobber fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i garasje. Det er avløpsrør av plast med varierende alder. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe fra 2023. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-anlegg med varierende alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Drenering fra byggeåret.
Bygningen har grunnmur i betong.
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.
Iht. NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

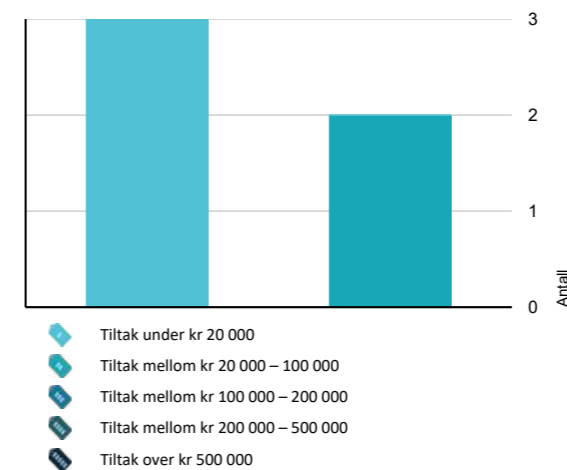


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres åpning i yttervegg hvor isolasjon og innvendige plater er eksponert direkte mot uteluft. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting i området. Det registreres også begroing/muggdannelse på synlige innvendige veggplater i vegg. Dyr, skadedyr, smuss og fukt kan enkelt trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom åpningen.

Kledningen er montert lavt ned mot terreng, noe som medfører økt risiko for fuktopptrekk og skader i treverket.

Det registreres svimerker på kledning i innglasset terrasse.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetning og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Det er registrert skadet/nedbrutt kledningsbord i gesimskasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres flere vinduer med begroing, muggdannelse og fuktrelaterte skader. Vindu i kjeller soverom har betydelige mengder mugg/begroing på glass og karm. Vindu på 1 soverom har råteskader i utvendig karm. Takvindu i 2. etasje har vannskader i innvendig karm samt begroing.

Vindu på soverom i 2. etasje har også stedvis begroing/muggdannelse. Det registreres at vindu på bad i kjeller siger ned ved åpning. Forholdet vurderes å kunne skyldes defekte/slitte hengsler. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert begroing/grønne på terrasegulv og rekkverk.
Det registreres råte/nedbrytning i terrassebord.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Innwendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Trappen er relativt bratt og det er ikke montert rekkverk eller håndløpere i trappen. Forholdet gir økt risiko for fall og personskade.
Tilstandsgrad 3 settes som følge av manglende rekkverk.
Kostnadsestimat: Under 20 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det registreres noe grønne/mose på taktekkning.
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er ikke montert snøfangere på tak.
Det registreres drypplekkasje fra takrenne.
Takrennen fremstår med mye stående vann og forholdet kan tyde på tett eller redusert avrenning i nedløp.
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er registrert fuktmerker/misfarging på undertak ved takluke. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning/lekkasje fra takkonstruksjonen.
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.
- 1 Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Kjellerdør har eldre og synlig byggsaum som tetting.
Det registreres åpning i betong langs høyre side av dør hvor skadedyr potensielt kan komme inn i konstruksjonen og etablere seg.
Terrassedør er stri og tar i karm ved åpning/lukking.
Dører fremstår med vær- og bruksslitasje i overflater med malingavskalling, begroing og stedvis skader i materialer.

- 1 Utvendig > Skorstein over tak** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det registreres riss og sprekker i skorstein over tak.
Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

- 1 Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater.
Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger.

- 1 Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det registreres fuktpåvirkning, saltutslag og begroing/muggdannelse på betongvegg og gulv i bod i kjeller.

- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Fordelingskapp som er plassert i gang har avrenningsrør, men dette er ført til gang uten sluk.
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 8 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

- 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder og begrensede muligheter for kontroll av grunnmurens utvendige side, da store deler er skjult bak terreng og kledning. Også på grunn av registrert fuktpåvirkning og saltutslag på innsiden av grunnmuren i kjeller, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

- 1 Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det registreres at terrenget ved vei/parkering har fall inn mot bygningskroppen.
Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det registreres stedvis begroing/muggdannelser på vegg i dusjone.

- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Membran er ikke synlig under klemringen, og det kan derfor ikke bekreftes om den er ført tilstrekkelig inn under klemringen.

- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

- 1 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det registreres mindre svellinger på benkeplate over oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasetegn ved fuktpåvirkning.

- 1 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Det registreres svelling i benkeplate og nedre del av innredning til servant og vaskemaskin.

- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fuger.
Det registreres at fuge mellom vegg og servant er slitt/skadet.

- 1 Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 9 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Gulv er uten fall, dette er mindre enn anbefalt referansenivå. (1:100)

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved større vannmengder.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn anbefalt referansenivå. (1:100)

Silikonfuger i dusj er skadet/sprukket.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

⚠ Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under badekar og har dermed noe begrenset tilgjengelighet for besiktigelse og kontroll. Membran og tilkobling i sluk kunne ikke kontrolleres da sluket ikke var tilstrekkelig rengjort på befaringdagen.

Kostnadestimat: Under 20 000

⚠ Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter (resirkulasjon). Løsningen tilfredsstillende ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

⚠ Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det registreres svellinger i nedre del av baderomsplater i dusjsone.

Forholdet vurderes å skyldes fuktinntrekk i bunn ved overgang mot bunnlist.

⚠ Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 10 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1959 **Kommentar**

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikehold/oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid før omlegging av stålplater med steinbelegg er 30 - 50 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater med steinbelegg er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres noe grønske/mose på taktekkning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Økt alder gir høyere risiko for uttetheter. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Begroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av grønske/begroing anbefales som et vedlikeholdstiltak.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 11 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Det registreres drypplekkasje fra takrenne.

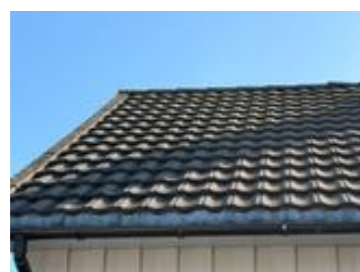
Takrennen fremstår med mye stående vann og forholdet kan tyde på tett eller redusert avrenning i nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

Mangelfull avrenning kan føre til overrenning og økt fuktbelastning på fasade og konstruksjoner. Det anbefales kontroll og rensing av takrenner og nedløp.



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Vedlikehold er påregnelig.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres åpning i yttervegg hvor isolasjon og innvendige plater er eksponert direkte mot uteluft. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting i området.

Det registreres også begroing/muggdannelse på synlige innvendige veggplater i veggen. Dyr, skadedyr, smuss og fukt kan enkelt trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom åpningen.

Kledningen er montert lavt ned mot terreng, noe som medfører økt risiko for fuktopptrekk og skader i treverket.

Det registreres svimerker på kledning i innglasset terrasse.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert store nok mellomrom til at skadedyr kan forekomme. (6mm)

Det er registrert skadet/nedbrutt kledningsbord i gesimskasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 12 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Mangelfull utvendig tetting kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning, muggvekst og etablering av skadedyr i konstruksjonen. Anbefaler nærmere kontroll av konstruksjonen samt utbedring og tetting av registrerte åpninger.

Kledning montert nær terreng kan gi økt fuktbelastning på treverket. Det anbefales å etablere større avstand mellom terreng og kledning for å redusere risiko for fuktopptrekk og nedbrytning over tid.

Anbefaler nærmere kontroll av årsak til svimerker, samt utbedring ved behov.

Anbefaler utbedring av musetetting i nedre del av kledningen. Manglende tiltak kan gi økt risiko for at skadedyr tar seg inn bak kledning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet er tilgjengelig via takluke, og konstruksjonen er inspisert fra stige på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen. Skjulte konstruksjonsdeler og eventuelle forhold inne i isolasjon eller lukkede sjikt er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker/misfarging på undertak ved takluke. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning/lekkasje fra takkonstruksjonen.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende. Det er ikke observert synlige luftespalter i gesims på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll for å avklare årsak, omfang og eventuelle behov for utbedringer.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 13 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO-3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med varierende alder, hovedsakelig fra byggeår. En del slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Det opplyses fra eier at kjøkkenvindu er byttet i 2024.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres flere vinduer med begroing, muggdannelser og fuktrelaterte skader. Vindu i kjeller soverom har betydelige mengder mugg/begroing på glass og karm. Vindu på 1 soverom har råteskader i utvendig karm.

Takvindu i 2. etasje har vannskader i innvendig karm samt begroing.

Vindu på soverom i 2. etasje har også stedvis begroing/muggdannelser.

Det registreres at vindu på bad i kjeller siger ned ved åpning. Forholdet vurderes å kunne skyldes defekte/slitte hengsler. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Mugg, begroing, fuktskader og råte medfører redusert levetid på vinduene samt økt risiko for videre skadeutvikling dersom forholdene ikke utbedres. Sig i vindu kan medføre funksjonssvikt og fare for ytterligere belastning på karm og beslag.

Anbefaler rengjøring og vedlikehold av vinduene, samt nærmere kontroll og utbedring av skadde deler. Defekte hengsler/bslag bør kontrolleres og utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

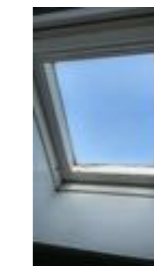
Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Kjeller vindu



Takvindu



mugg/begroing i vindu 2. etg



TO-2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med ukjent alder. En del slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør har eldre og synlig byggskum som tetting. Det registreres åpning i betong langs høyre side av dør hvor skadedyr potensielt kan komme inn i konstruksjonen og etablere seg.

Terrassedør er stri og tar i karm ved åpning/lukking.

Dører fremstår med vær- og bruksslitasje i overflater med malingavskalling, begroing og stedvis skader i materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av forholdet rundt kjellerdør, samt utbedring og tetting av registrerte åpninger.

Det anbefales justering av dører for å opprettholde normal funksjon, samt hindre slitasje på karm og dørblad over tid.

Anbefaler overflatebehandling og jevnlig vedlikehold av slitte dører, manglende tiltak kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av materialet.

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



balkongdør 2. etg



1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong og terrasser i impregneret trevirke.

Det registreres en del vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert begroing/grønske på terrassegulv og rekkverk.

Det registreres råte/nedbrytning i terrassebord.

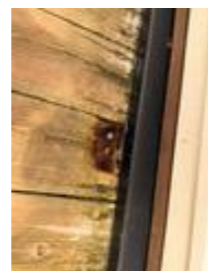
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Råteskadet bord må skiftes, og generell vask/vedlikehold av overflater anbefales.

Ubehandlet råteskade vil normalt utvikle seg videre og medføre gradvis nedbrytning av treverket over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 2 Skorstein over tak

Beskrivelse

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 16 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Generell info:

Pipe/bly over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år). Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss og sprekker i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.



INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i boligen har stedvis spenninger og bruksslitasje i toppdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje på innvendige overflater har i hovedsak estetisk betydning. Vedlikehold og overflateutbedring kan utføres etter behov.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etg og trebjelkelag i 2. etg.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 17 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene har betong, laminat og teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det registreres fuktpåvirkning, saltutslag og begroing/muggdannelse på betongvegg og gulv i bod i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen og kan over tid medføre ytterligere nedbrytning og dårlig innelima. Anbefaler nærmere undersøkelser av årsak til fuktpåvirkningen, samt vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegg.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper. Trapp til kjeller fremstår bratt og er midlertidig. Eier opplyser om at det ligger spindeltrapp i garasjen som medfølger huset, og er klar til montering.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er relativt bratt og det er ikke montert rekkverk eller håndløpere i trappen. Forholdet gir økt risiko for fall og personskade. Tilstandsgrad 3 settes som følge av manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

For å fjerne tg3 må rekkverk monteres. Anbefaler utskiftning til tilegnet spindeltrapp som ligger kar til montering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 18 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. 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 utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis begroing/muggdannelse på vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begroing kan indikere høy fuktbelastning og mangelfull ventilering eller renhold. Anbefaler rengjøring av overflater samt forbedring og kontroll av ventilasjon.



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 19 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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



1. ETASJE > BAD 1

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand. Noe bruksslitasje må påregnes.

1. ETASJE > BAD 1

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak og vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å ha tilluft ved dører for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.



1. ETASJE > BAD 1

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 20 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: Byggeår på tilbygg iht. eier.



1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder. Noe bruksslitasje må påregnes.

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av membranen ved dørterskelen til kinnett er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 21 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Dette kan gi økt risiko for lokale vannansamlinger. Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen på gulvet.

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr fremstår noe slitt, utskiftning er påregnelig ved en fremtidig renovering av badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svelling i benkeplate og nedre del av innredning til servant og vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Svellinger tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Anbefaler kontroll av årsak samt utbedring ved behov. Noe vedlikehold må påregnes.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 22 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: Byggeår på tilbygg iht. eier.



1. ETASJE > BAD 3

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder. Noe vedlikehold er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 23 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Det registreres at fuge mellom vegg og servant er slitt/skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Slitte fuger kan over tid miste funksjon. Utskifting anbefales for å sikre at vann ikke renner bak servant.



1. ETASJE > BAD 3

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv på bad er utført uten fall. Sluk er under badekar. Høydeforskjell mellom synlig topp membran ved dør til badekar er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Gulv er uten fall, dette er mindre enn anbefalt referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Til tross for avvik i fall mot sluk vil gulvet kunne lede eventuelt lekkasjevann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan gi økt risiko for lokale vannansamlinger. Videre bruk av badekar anbefales for å begrense vannbelastningen på gulvet.

1. ETASJE > BAD 3

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under badekar og har dermed noe begrenset tilgjengelighet for besiktigelse og kontroll. Membran og tilkobling i sluk kunne ikke kontrolleres da sluket ikke var tilstrekkelig rengjort på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 24 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

Anbefaler rens av sluk, og nærmere kontroll ved anledning.

Utførelsen av membran under klemring kan ikke bekrefte ved visuell kontroll grunnet begrenset tilgang og manglende rengjøring av sluk. Det anbefales rens av sluk samt nærmere kontroll ved mistanke om mangelfull tetting eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD 3

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD 3

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD 3

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tv stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 25 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad er nytt i 2024 iht. eiers opplysninger.

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 utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Himling er betong.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det registreres svellinger i nedre del av baderomsplater i dusjsone.

Forholdet vurderes å skyldes fuktinntrekk i bunn ved overgang mot bunnlister.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler nærmere kontroll og utbedring av skadde plater for å hindre videre skadeutvikling.



Svelling og missfarging i baderomsplate i dusj

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 mm til nedsenk.

Membran er ikke ført opp på terskel. Slik membran fremstår i dag er det 23 mm høydeforskjell fra membran til topp sluk.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 26 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Dersom membran føres opp på terskel er høydeforskjell fra sluk til toppen av membranen ved dørterskelen 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved større vannmengder.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn anbefalt referansenivå. (1:100)

Silikonfuger i dusj er skadet/sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranen er ikke ført opp på terskel, men ligger løst ned på gulvet ved terskel. Dette kan gi økt risiko for at vann renner ut av våtrommet ved større lekkasjer eller vannsøl.

Det anbefales å føre membranen tilstrekkelig opp på terskel. Ved slik utførelse vil høydeforskjellen til sluk også tilfredsstillende anbefalte krav.

Slitte eller skadde fuger kan over tid miste funksjon. Utskifting anbefales for å sikre normal funksjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Membran er synlig ført under klemring.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 27 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Vifte er styrt av luftfuktighet og er ikke funksjonstestet på befaringdagen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask 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.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre svellinger på benkeplate over oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler forsegling/impregnering for å hindre videre fuktskader rundt oppvaskmaskin, manglende tiltak kan over tid medføre ytterligere skade på materialer.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 28 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, komfyr og komfyrvakt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask 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.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstillende ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegg med kullfilter gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 29 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg og malte overflater på vegger. Himling med malte plater. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via ventil i vindu.

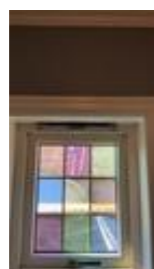
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, manglende avtrekk kan over tid gi økt risiko for fuktbelastning, luktproblemer og redusert innelima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i kjeller, installert i 2024. Det er besiktiget i rørskap. Vannledninger ellers i huset er kobber fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fordelingskap som er plassert i gang har avrenningsrør, men dette er ført til gang uten sluk.

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 30 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Ved eventuell lekkasje fra fordelerskap vil vann kunne renne ut på gulv i gang og medføre risiko for fuktskader på omliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avledning til sluk eller annet egnet område for vannavrenning.



Fordelingskap med avrenning til gang uten sluk

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast med varierende alder.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilert og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befaring.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmpumpe fra 2023.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 31 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmpumper er ca. 12–15 år.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

🔧 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell lekkasje vil vann kunne bli stående på gulv og medføre fuktbelastning på omliggende konstruksjoner og overflater. Det anbefales å etablere lekkasjesikring.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder.

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 32 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1959

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Alt elektrisk i kjeller er nytt i 2024, utført av AK Elektriske.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 33 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eldre drenering kan ha redusert evne til å lede bort vann, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur over tid. Jevnlig kontroll anbefales, og fornyelse bør vurderes ved tegn til nedsatt funksjon.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss i tilgjengelige deler av grunnmuren ved befaring. Store deler av grunnmuren er imidlertid skjult bak terreng og utvendig kledning, og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og begrensede muligheter for kontroll av grunnmurens utvendige side, da store deler er skjult bak terreng og kledning. Også på grunn av registrert fuktpåvirkning og saltutslag på insiden av grunnmuren i kjeller, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser av grunnmur og dreneringsforhold, samt tiltak for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen ved behov.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng omkring boligen er stedvis mot bygningen.

Det er stedvis registrert renne langs huset for å lede bort vann.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres at terrenget ved vei/parkering har fall inn mot bygningskroppen.

Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes effektivt bort, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann effektivt vekk fra boligen.

Det bør vurderes tiltak med terreng om det skulle vises seg at det forekommer vannansamlinger omkring eiendommen.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 34 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

For at vindu på soverom i kjeller skal tilfredsstille krav til rømning, må det etableres fastmontert løsning slik at avstand fra gulv til underkant vindu ikke overstiger 1 meter.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 35 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trekledning.

Saltak som er tekktet med steinbelagte stålplater.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer med 2 lags glass.

Port

Det er av taksmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 36 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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 målbar 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 bodere
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.

Carport og/lille garasjeplass i felles garasjanlegg er ikke måleverdig areal

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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. Spøk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 37 av 43

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	2
1. Etasje	144	19	14	177	87
Kjeller	54			54	
SUM	243	19	14		89
SUM BRA	276				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 4 soverom		
1. Etasje	Entré, bad 1, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, toalettrom, bad 2, bad 3, tv-stue, entré / bi-inngang	Utvendig bod	
Kjeller	Gang, bod, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

- Balkong - 2 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Terrasse - 87 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Innglasset terrasse - 14 m2 - BRA-b

- Utvendig bod - 19 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Informasjon hentet fra egenerklæring:

2021 – Etablering av nytt toalett og dusjkabinett på vaskerom – utført av Nærbø Rør og Elektro
2021 – Bygging av vinterstue – utført av eier
2023 – Montering av varmepumpe – utført av Ishavskraft
2024 – Nytt bad i kjeller med oppmeisling av gulv, nytt røropplegg, avløp, strøm og flislegging av gulv og vegger – utført av Bryne Rør
2024 – Nytt vindu på kjøkken – utført av fagfolk
2024 – Ny plattning, nye gjerder og ny grillplass med vinduer – utført av eier
2024 – Tilkobling til kommunalt vann og avløp – utført av Hå kommune
2024 – Alt nytt elektrisk anlegg i kjeller samt nye sikringskap – utført av AK Elektriske AS
2024 – Lagt opp vann og avløp til bad og kjøkken i kjeller – utført av Bryne Rør
2024 – Innredning av kjeller til leilighet – utført av Bryne Rør og AK Elektriske

Eier informerer om at innredet kjeller ikke er søkt om.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Ann Kristin Dalemo	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	20	81		0	674.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Austkroken 5

Hjemmelshaver

Bjørkeli Trond Audun

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Austkroken 5 , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 42 av 43

Austkroken 5 , 4365 NÆRBØ
Gnr 20 - Bnr 81
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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.

• Areal 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.

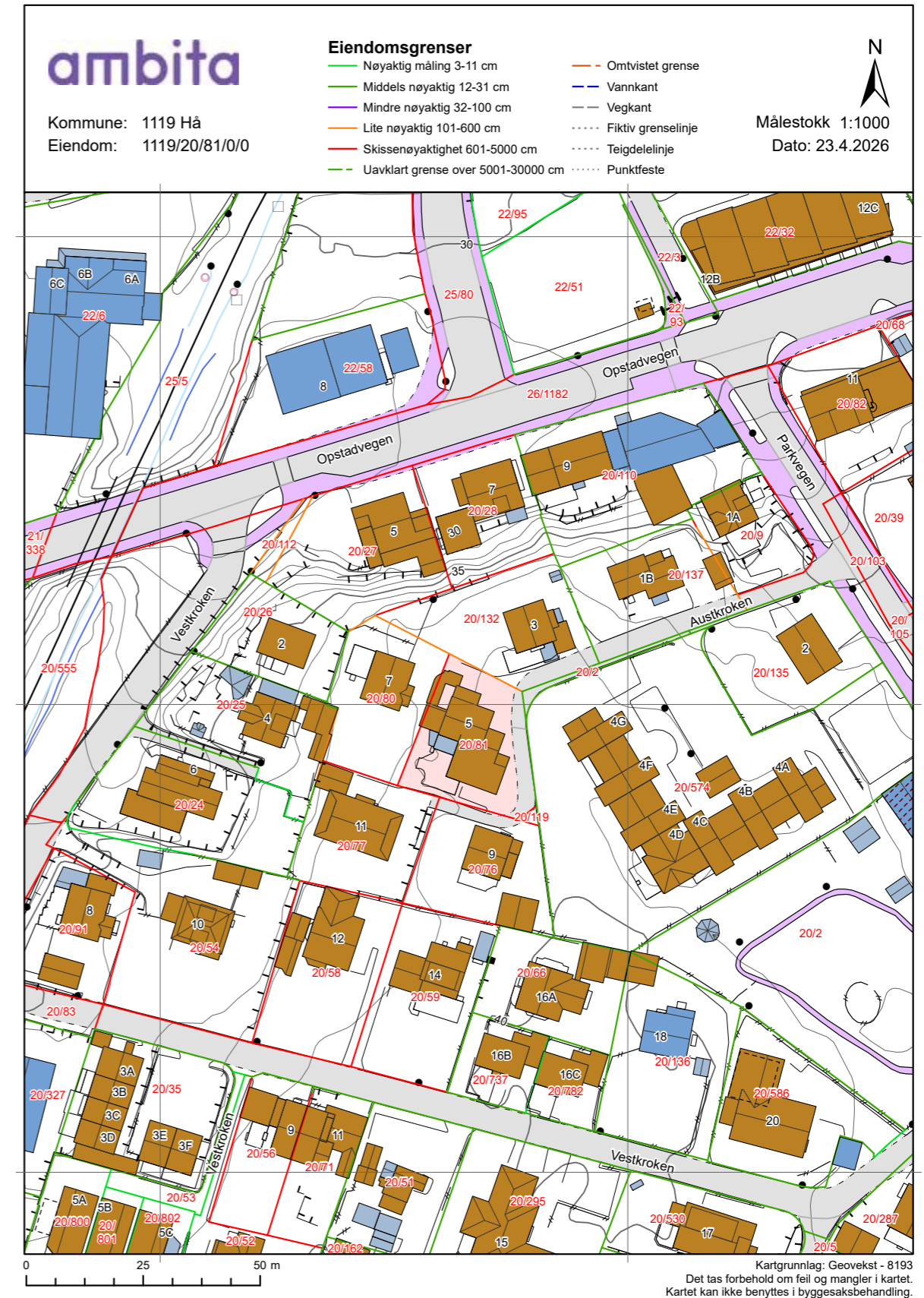
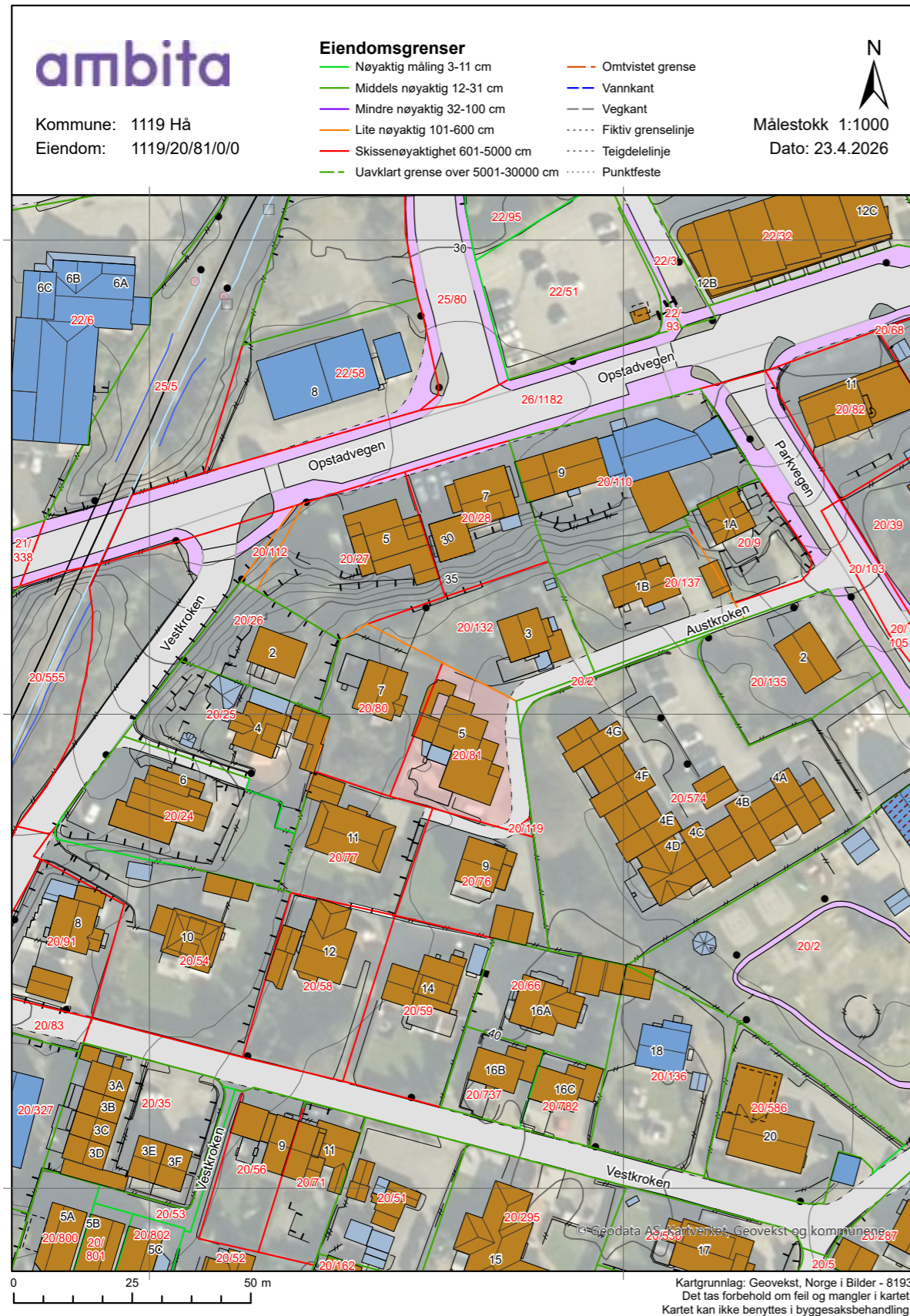
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13152-1269

Befaringsdato: 08.05.2026

Side: 43 av 43



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Hå

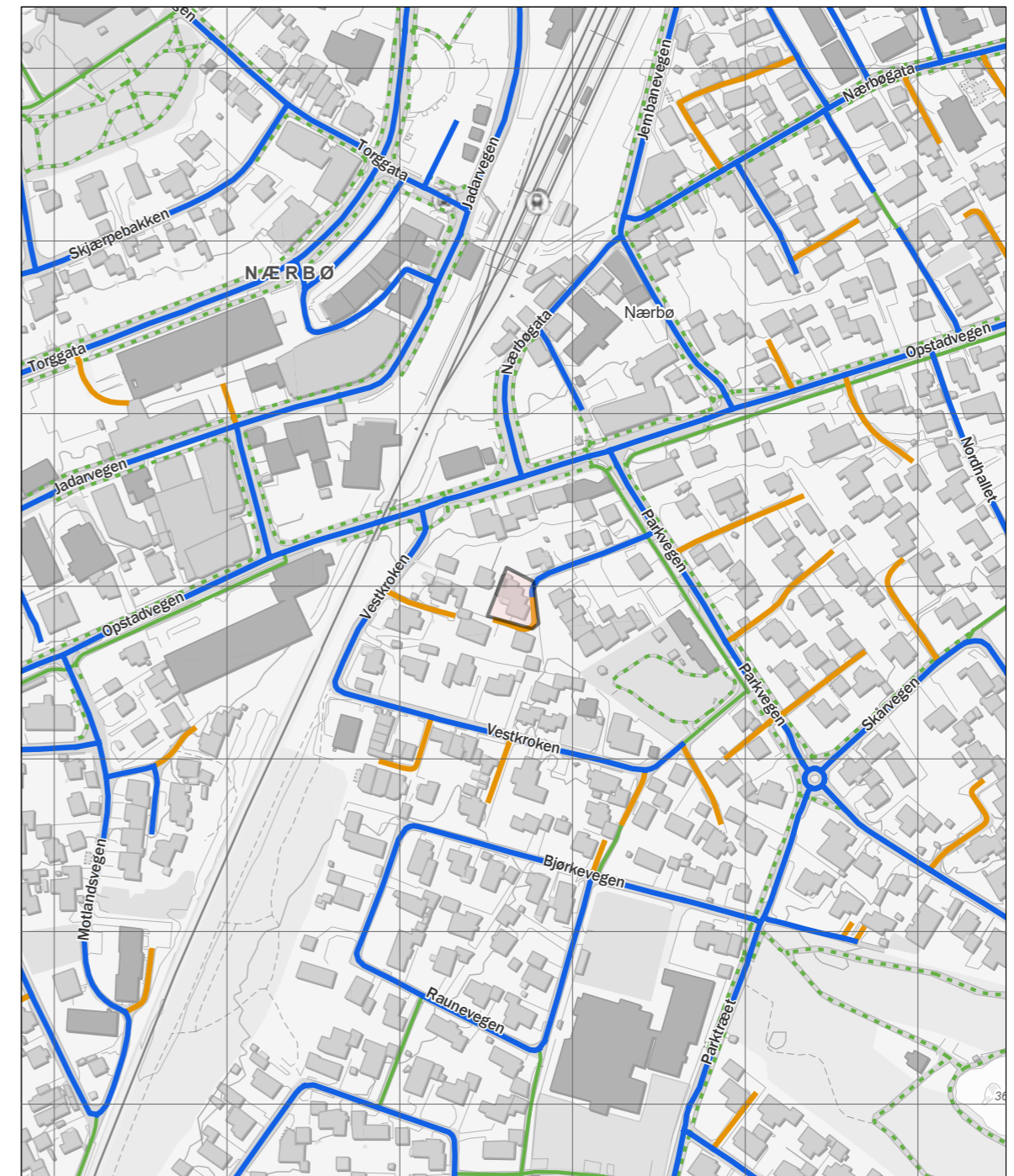
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/81/0/0

Adresse: Austkroken 5, 4365 NÆRBØ



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 23/04/2026



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

**Hå kommune**

Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom**Kommunenr.:** 1119 **Gardsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 81**Adresse:** Austkroken 5, 4365 NÆRBØ**Referanse:** 1210260035

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
--------	----------	--------------

Kommentar

Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr 6.050,32 Faktura 2025 Termin 2 Kommunale gebyr 8.227,31

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 eigedomsgrensar 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.

**Hå kommune**

Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom**Kommunenr.:** 1119 **Gardsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 81**Adresse:** Austkroken 5, 4365 NÆRBØ**Referanse:** 1210260035

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 eigedomsgrensar 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.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 81	Kommune:	1119 Hå
Adresse:		Grunnkrets:	209 Motland
Veiadresse:	Austkroken 5, gatenr 1170 4365 Nærbø	Valgkrets:	3 Nærbø
		Kirkesogn:	6030701 Nærbø
		Tettsted:	4571 Nærbø

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Storhaug	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.02.1956	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	674,4 kvm	Skyld:	99,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 81 i 1119 HÅ kommune

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Skylddeling	Forretning:	10.10.1960	Avgiver	1119/20/81	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1119/20/119	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.02.1956	Avgiver	1119/20/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1119/20/81	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 1: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Austkroken 5	Bolig		Kjøkken	8	2	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	171541557			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1					
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						
Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Austkroken 5	Bolig					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.01.2008	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	25,0	Igangset.till.:	01.10.2008	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr / løpenr:	171541557 / 1			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1		25,0		25,0	
Kontaktpersoner:						
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.				
Tiltakshaver	Gabrielsen Helge	291159				
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

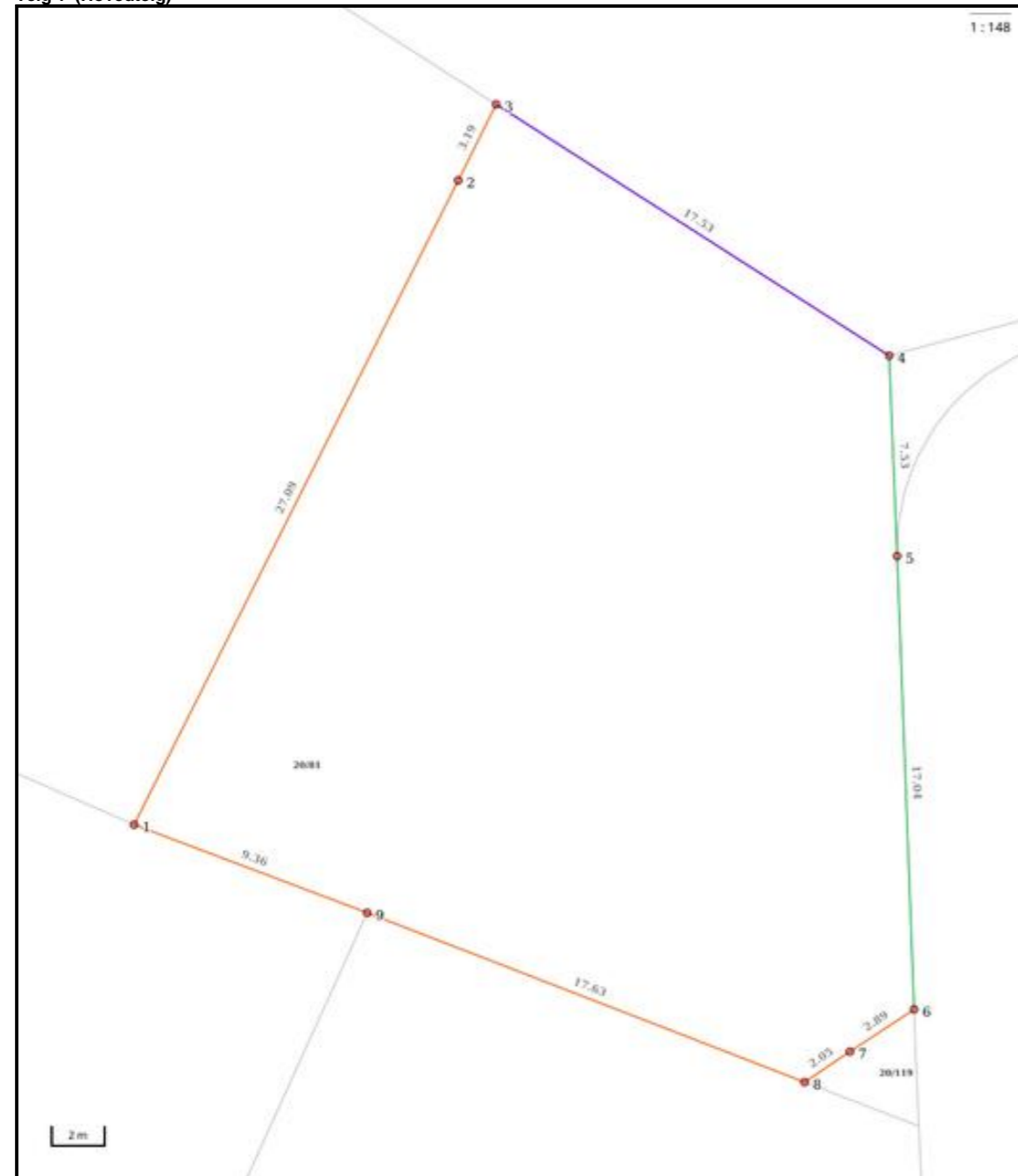
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 674,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

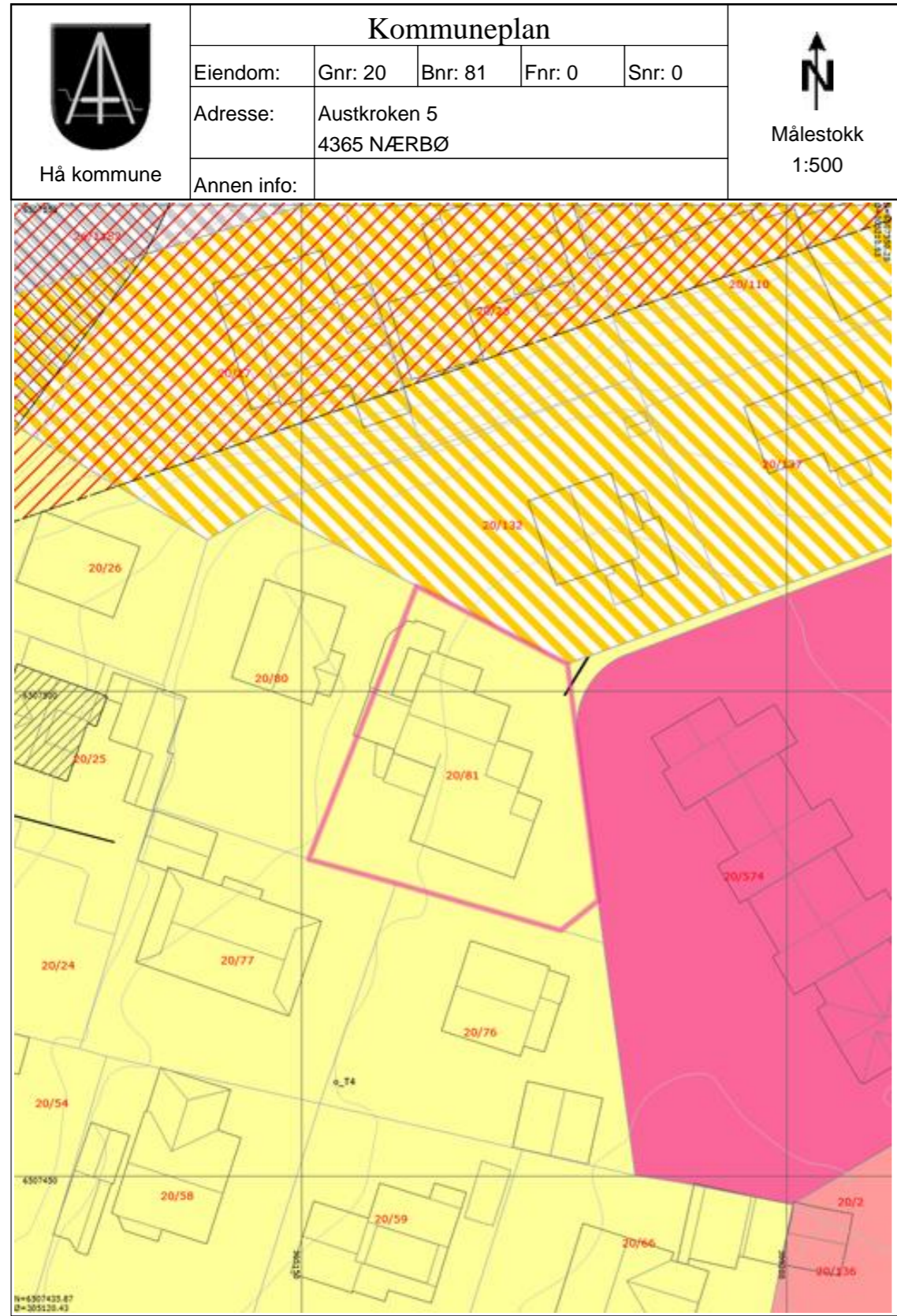
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 507 482,68	305 150,72	27,09m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 507 507,87	305 160,68	3,19m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 507 510,84	305 161,85	17,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 507 502,77	305 177,41	7,53m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 507 495,30	305 178,38	17,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
6	6 507 478,40	305 180,54	2,89m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 507 476,60	305 178,28	2,05m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 507 475,31	305 176,69	17,63m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 507 480,17	305 159,74	9,36m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(*) 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.



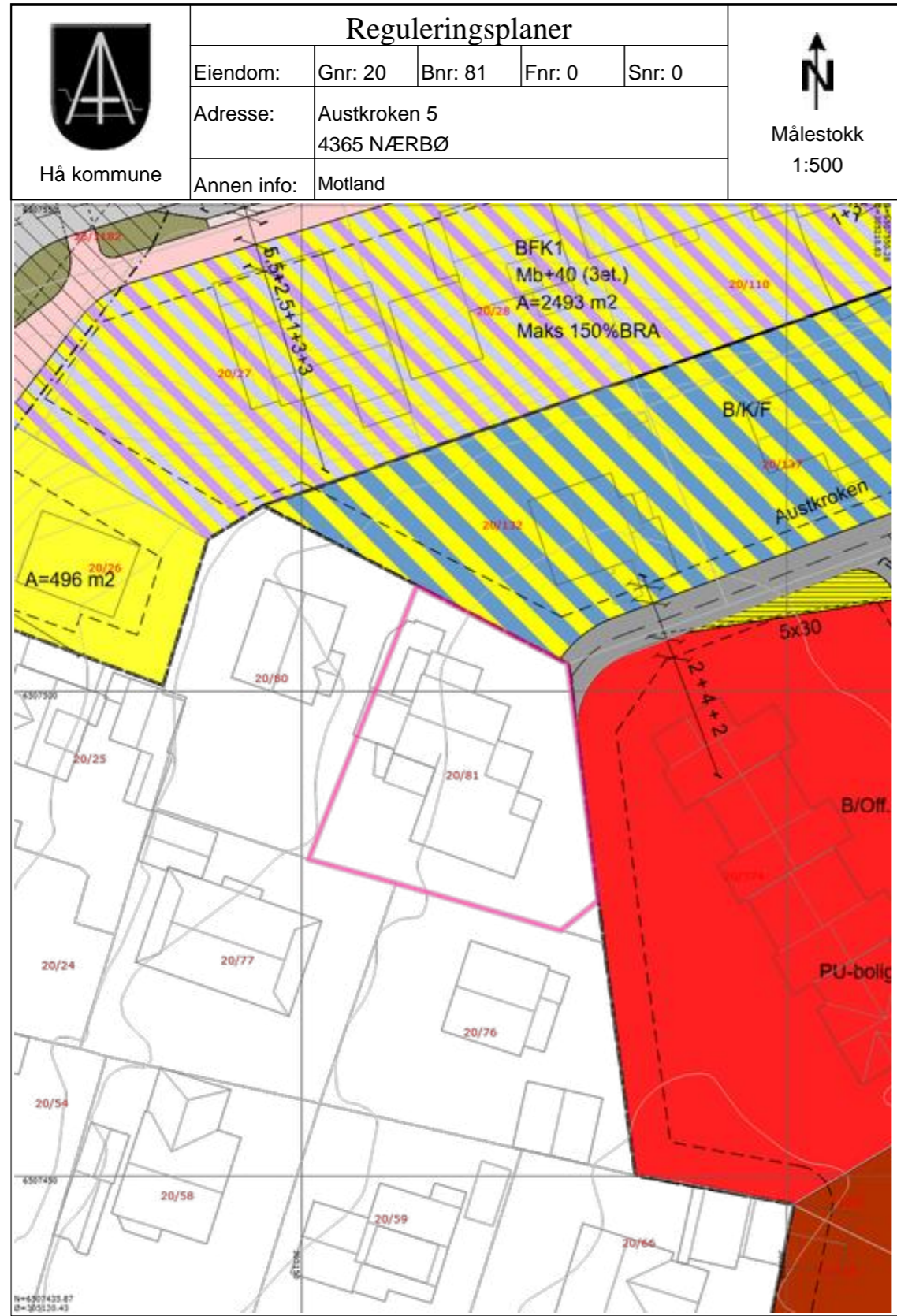
23.04.2026 11:01:01 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Matrikelnummer		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Høydekurve		KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsteig
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Grense for sikringsoner
	Bevaring kulturmiljø		Flomfare		Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Boligbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Nåværende		KpOmråde
	Aktuell eiendom				

23.04.2026 11:01:01 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



23.04.2026 11:00:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Matrikelnummer		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Høydekurve		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsteig
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone ved veg		Boligområde		Offentlig bebyggelse
	Almennyttig formål		Kjøreveg		Bolig/Kontor
	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Bolig/forretning/kontor
	Kjøreveg		Fortau		Gatetun
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser		
	Aktuell eiendom				

23.04.2026 11:00:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Plan 995D

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR MOTLAND, NÆRBØ.

Stadfestet 18. desember 1986

Mindre vesentlig reguleringsendring 21.03.06, sak 48/06

Mindre vesentlig reguleringsendring 19.04.2018, sak 040/18

Revisjon D. Reguleringsendring etter forenklet prosess delegert vedtak 07.11.2023 sak 644/23

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Hvor bebyggelsen er inntegnet, skal denne i hovedtrekkene oppføres som vist på planen.

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a. Bolighus tillates oppført i 1 etasje. Underetasje bør nyttes hvor forholdene ligger til rette for det.
- b. Takvinkelen skal være mellom 27 og 34 grader.
- c. Bygningsrådet kan for rekker eller grupper av hus gi retningslinjer for takvinkel og materialvalg.
- d. Husene skal fargesettes slik at store fargeavvik unngås.
- e. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g. Garasje tillates oppført med grunnflate inntil 40 m². I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- h. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % inkl. garasje og parkering. For eiendommene gnr. 20 og bnr. 289 og gnr. 20 bnr. 188 blir areal av kulturminner trukket fra ved beregningen.

Dykkar ref.	Vår ref.	Arkivkode	Stad/Dato
	06/195-9 16749/06 ANE	PLAN 995	Varhaug, 30.08.2006

§ 3

JORDBRUKSOMRÅDER

- a. Områdene skal benyttes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare oppføres når de har direkte tilknytning til drift av landbruksarealene.
- b. Innenfor de regulerte jordbruksområdene kan det ikke tillates fradeling av tomter til utbyggingsformål.
- c. Kårhus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn en bolig på bruket.
- d. Driftsbygningen kan ikke benyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytning til landbruket.

§ 4

OMRÅDE FOR INDUSTRI

- a. Bebyggelsen kan nyttes til industri- og håndverksvirksomhet, verksteder og lagerlokaler.
- b. Industriell virksomhet som etter bygningsrådets skjønn medfører særlige ulemper i form av støy, røyk, lukt, sjenerende trafikk eller lignende tillates ikke.
- c. Piper, ventilasjonskanaler og andre nødvendige takoppbygg skal samles og anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke blir sjenerende for omgivelsene.
- d. Opplagsplasser og skjemmende tekniske innretninger skal søkes unngått og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer, beplantning eller lignende etter bygningsrådets bestemmelser.
- e. Parkeringsplasser på egen tomt skal anlegges slik at behovet for den enkelte bedrift etter bygningsrådets skjønn blir dekket.
- f. Industriområdene tillates ikke bebygget med bygg høyere enn to etasjer. Utnyttingsgradene må ikke overstige ~~0,75~~ 75 % BYA.
- g. Tomtegrenser fastsettes av bygningsrådet.

§ 5

OMRÅDE FOR FORRETNING

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b. 2. etasje kan innredes til bolig.

§ 6

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

- a. Bygging kan ikke skje uten at det foreligger plan som viser hvordan hele området er tenkt utnyttet.
- b. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % inkl. garasje og parkering.

§ 7

FRIOMRÅDER

- a. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området. Dessuten kan bygningsrådet tillate mindre byggverk for kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og pumpestasjon.

§ 8

FELLESBESTEMMELSER

- a. Eksisterende vegetasjon skal vernes om. Steingarder langs gang- og sykkelveger og i tomtegrense bør bevares.
- b. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at en i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktig og mest mulig trafiksikker. Innenfor viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- d. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 9

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE**Gnr. 20, bnr. 35**

- a. Det tillates oppført inntil 6 boenheter. Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer.
- b. Takvinkel skal være mellom 10 og 30 grader.
- c. Enhetene skal fargesettes slik at store fargeavvik unngås.
- d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel.

- f. Det skal være 1,5 p-plass pr. boenhet. Dersom det oppføres garasje/carport skal dette fortrinnsvis oppføres i samlet anlegg.
- g. Det skal være felles søppelhåndtering.
- h. Før det gis innflyttingstillatelse til boenhetene skal fellesarealer opparbeides og felles parkeringsplass skal ha fast dekke.
- i. BYA kan være inntil 30 %. Garasjer kan komme i tillegg.

§10

Gnr. 20 bnr. 96

- a) På tomta tillates oppført 3 rekkehusboliger med tilhørende garasjer. Boligene skal ha saltak med maksimal mønehøyde 8m og maksimal gesimshøyde 6m.
- b) BYA kan være inntil 30%. Garasjer og biloppstillingsplasser kan komme i tillegg til dette.
- c) Det skal vises plass for en garasjeplass og en ekstra biloppstillingsplass for hver bolig. Garasjer skal ha flatt tak eller pulttak med maksimal gesimshøyde 3,2 m. og BYA på inntil 25 m2 for hver garasjeplass.



Hå kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	Areal
Matrikkelenhetsnummer		20	81	0	0	Austkroken 5, 4365 NÆRBØ	674,37m ²
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN							
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						Plan (vedtaksdato)	
Boligbebyggelse - Næværende						Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)	
Samlevei - Næværende						Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)	
GJELDENE REGULERING							
Ligger eiendommen i et regulert område?							
PLANID		Plannavn					
Ja							
1119 995		Motland (18.12.1986)					
BEBYGGELSESPLAN							
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan eller eldre PBL?							
PLANID		Plannavn					
Nei							
REGULERING UNDER ARBEID							
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?							
PLANID		Plannavn					
Ja							
1119 202512		Detaljreguleringsplan for Opstadvegen					
PLANFORSLAG							
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?							
PLANID		Plannavn					
Nei							
KOMMENTARFELT:							
24.04.2026 10:00:00							

Eiendommen ligger innenfor planområdet til ny detaljreguleringsplan for Opstadvegen. Detaljreguleringsplanen er helt i oppstartsfasen. Mer informasjon om planen finnes på Hå kommune sin hjemmeside her: <https://www.ha.no/politikk-og-planar/planar/kunngjeringar-og-hoyringar/oppstart-av-detaljreguleringsplan-for-opstadvegen.130726.aspx>

Det tas forbehold om feil og mangler.

Side 2 av 2

24.04.2026 10:00:00



Attestert kopi av dok.nr. 1963/6151/44
Attestingstidspunkt 2026-04-23 11:28

Side 1 av 2

Db. Nr. 6151 1963
Jaren Herredsrett 2/12 ~ Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Olav Emil Jensen.
født 25. 1. 1931.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Magnus Meland.
født 4. 1. 1910.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Storhaug"
g.nr. 20 br.nr. 81 av skyld mk. 0.01 i Nærbø herred¹⁾
matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 55,000,00.
som er avgjort på omforenet måte. kjøpesumen er ordna.

Den vegen som går over eiendomen til Mikkel Opstad gnr. 20 -
Bnr. 9 og som nyttast no har kjøperen bruksrett til. Når der vert
opparbeida ny gate fell denne retten burt.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen I Oslo 10-58.



Attestert kopi av dok.nr. 1963/6151/44
Attestingstidspunkt 2026-04-23 11:28

Side 2 av 2

Som eigar av gnr. 20 - bnr. 9 vedstår eg vegretten for
bnr. 81.
Vegretten er satt til kr. 100,00.

Vitner: *M. Opstad*
Magnus Opstad.

Oddoin Sala

Inger Sala

Nærby den *11/7 1963*
Olav Emil Jensen
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at *Olav Emil Jensen*
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Jakob Skjerve *Trude Skjerve*
(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namstetten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.
Nærby den *11/7 1963*

Til vitterlighet: *Ragnar Jensen*

- Trude Skjerve*
- Jakob Skjerve*

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Attestert kopi av dok.nr. 1963/617/44
Attestingstidspunkt 2026-04-23 11:27

Side 1 av 2

Db: Nr: *617 1963*
Jæren Herredsrett *11/2*

S k j ø t e .

Undertegnede Mikkel Opstad, født 4/7-1927, skjøter og overdrar hermed eiendommen "Gressbakken" av Motland gnr. 20 bnr. 132 av skyld i Øre i Nærby, til Erling Kjuus, født 3/2-1902, for kjøpesum kr. 10,980.00.

Tomtene gnr. 20 bnr. 76, 80 og 81 i Nærby har vegrett over den solgte eiendom langs skiftelinjon D - C i kartforretning av 22/11-1962, dagbokf. 28/11-1962 (langsnaboskiftet med gnr. 20 bnr. 2). Vegen - mellom gjerdene - er 3 meter bred.

Kjøperen skal og ha vegrett fra sin eiendom - sammen med de forannevnte bruk - over selgerens gjenstående eiendom - fram til den offentlige veg (gate). Denne veg skal ha samme bredde som foran anført, og den går langs skiftelinjen med gnr. 20 bnr. 2. Kjøperen betaler kostnaden med overdragelsen.

Nærby, den 6. desember 1962.

Mikkel Opstad

Det attesteres at skjøtet er underskrevet i mitt nærvær og at utstederen er over 21 år.

Erling Kjuus

Vedtas som kjøper:
Erling Kjuus

Som vitner:
Reidar Skjerve
Hans Skjerve



Attestert kopi av dok.nr. 1963/617/44
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 11:27

Side 2 av 2

Undertegnede Magnus Opstad og hustru Berte Opstad,
som har følge av eiendommen, erklærer hermed at vi
frafaller folgen for den i dette skjöte nevnte eiendom
"Gressbakken" av Motland gnr. 20 bnr. 132.

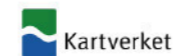
Nærbø, den 12. januar 1963.

Magnus Opstad
sign.

Bertha Opstad
sign.

Det attesteres at foranstående erklæring er under-
skrevet i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

I. I. Gausland.



Attestert kopi av dok.nr. 1960/4187/44
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 11:27

Side 1 av 2

Løpe nr. 3572

Db. Nr. 4187 19 60

Pag. 352

Målebrev

År 1960 den 21/9 ble en lovlig oppmåling — kartlegging
og skylddelingsforretning avholdt over gården *Gressbakken av Motland*
g.nr. 20 br.nr. 81 av skyld 1 are
i *Nærbø* herred tilhørende *Olas Emil Jensen*
som har solgt en parsell av gården til *Gaute Obrestad*

Forretningen ble ledet av undertegnede i overvær av 2 vitner.

Naboene og de interesserte innvarsles etter berømmelsen sålydende:

Etter forlangende av herr *Olas Emil Jensen* blir en
oppmåling — kartlegging og skylddelingsforretning å avholde *ons* dag
den 21/9 dette år kl. 15³⁰ over en parsell av gården *Gressbakken av Motland*
g.nr. 20, br.nr. 81 i *Nærbø* herred.

Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier
herr *Olas Emil Jensen* samt de tilstøtende naboer for å
ivareta hver sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eiendommer,
seneste skjöte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Nærbø den 21/9 - 1960

Juglerstue
oppmålingsjef (bestyrer)

Lovlig varsel ble vedtatt år 1960 den 21/9 av oss undertegnede.

Gaute Obrestad *Olas Emil Jensen*

Ved forretningen møtte:

Olas Emil Jensen *Gaute Obrestad*



Attestert kopi av dok.nr. 1960/4187/44
Attestingstidspunkt 2026-04-23 11:27

Side 2 av 2

Del, oppmålt og kartlagte grunnstykke
med, merket med A B C, og har disse grensene.
Lin A til B til gnr. 20 bnr. 81 i en
lengde på 4.60 m. Lin B til C til veggen som
går til gnr. 20 bnr. 76 og 78 i en lengde
på 4.40 m. Lin C til A til veggen til same
gnr. og bnr. i en lengde på 4.60 m.
Arealstørrelsen er 9,00 m², som
med dette merket, skilt, for gnr. 20 bnr. 81
av skilt tårn.
Skylde for den friskeide liden
med, skilt, til tårn og fikk brøks-
nummer, Finnly I.
Skylde for gnr. 20 bnr. 81 er uten
friskeid tårn.
Del, med sikte at del, ved delinga
ikke er skipte med nylig, hopenad.

Dokument: Nils Bue
Ingeniør: Ingvald Møland
Dedlag: Olav Emil Jensen
Gauke Obrestad

R. Bodviesen
Bm. 119



Attestert kopi av dok.nr. 1982/8979/44
Attestingstidspunkt 2026-04-23 11:27

Side 1 av 2

DAGEBOKFØRT
26.0KT82 08979
SØRENSKRIVEREN I
LÆREN

ERKLÆRING

Eigarane av gnr. 20 bnr. 81 og bnr. 119 i Hå, erklærer
med dette at del av bnr. 81 og heile bnr. 119, tilsaman
ca. 40 m², skal nyttas til alment trafikkareal i henhold
til sak 202/1982 i Hå bygningsråd.

Nærbø, den

Eilev Møland Gauke Obrestad
Eilev Møland 20/81 Gauke Obrestad 20/119

Underskrifta er skrive i vårt nærvær, alder over 18 år
kan stadfestast.

1. Svein Tora Amundstad
Alder: 50
Adresse: 4350 Nankø

2. Åge Grode
Alder: 26
Adresse: 4062 KLEPP ST

434 15/6
af 3/2

Løpe nr. 198 Pag. 198.

Målebrev.

År 1955 den 26/11 blev en lovlig oppmåling — kartlegning og skylddelingsforretning avholdt over gården Lynghøi av Mollend g. nr. 20, br. nr. 9 av skyld 1 are i Varbo herred tilhørende Magnus Opstad som har solgt en parsell av gården til Ole Emil Jensen Forretningen bestyredes av undertegnede i overvær av 1 vidner. Naboene og de interesserte innvarsledes etter berømmelse sålydende: Etter forlangende av herr Magnus Opstad blir en oppmåling — kartlegning og skylddelingsforretning å avholde den dagen den 26/11 dette år kl. 1000 over en parsell av gården Lynghøi av Mollend g. nr. 20, br. nr. 9 i Varbo herred. Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier herr Magnus Opstad samt de tilstøtende naboer for å ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eiendommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Varbo den 26/11-1955.
Hegerstøl
oppmålingssef (bestyrer)

Lovlig varsel vedtokes år 1955 den 26/11 av oss undertegnede.

Magnus Opstad
Ole Emil Jensen.

Ved forretningen møtte:
Magnus Opstad.

Det oppmålte og kartlagte grunnstykket merkes med ABCD, og det har disse grensene.

Tre A til B til gnr. 20. buv. 9 (Berig Opstad skal ha tuten her) i sin lengde på 27.10 m. Tre B til C til gnr. 20. buv. 9 i sin lengde på 18.50 m. Tre C til D til gnr. 20. buv. 2 i sin lengde på 30. m. Tre D til A til gnr. 20. buv. 76 og 77 i sin lengde på 31.60 m. Diagonallinje AC er 31.50 m. lang. Grunnstykket som har en arealstørrelse på 674. m². merkes med dette skilt fra gnr. 20. buv. 9 av skilt 1 are.

Skiltet for den friske tuten skal selv til 1 are, og den fikk bruksmannen Jørgen.

Gnr. 20. buv. 9 har skilt 1 are.

Det er villet at det ved delinga ikke er skipt noen nytt hage.

Kjøperen har gjeldet grenselinje BC, CD og DA.

De tuten skal avgis til meg, langs grenselinje CD til meg for buv. 76 og buv. 77, og langs grenselinje DA halv meg tuten 1.50 m. Langs grenselinje BC skal avgis til meg mindre 3. m. til Berig Opstad sin tute.

Hegerstøl Vedtas!
Nils Ree
Magnus Opstad
Ole Emil Jensen.

Bm 81

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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

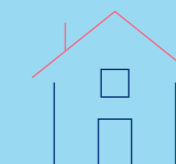
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Austkroken 5, 4365 NÆRBØ. Gnr. 20, bnr. 81, i Hå kommune, oppdragsnr.: 1210260035
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: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ 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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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

Proaktiv Jæren

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