

aktiv.



Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG

**Lekker leilighet med god standard
og flott utsikt over Jærsk natur.
3 sov., parkering i lukket anlegg.
Trappefri adkomst**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Alexander Nygård

Mobil 414 10 818

E-post alexander.nygard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 540 000,-
Omkostn.: Kr 114 890,-
Total ink omk.: Kr 4 654 890,-
Selger: Terje Haugseng Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 95/100 kvm
Tomtstr.: 1249 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 40
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1403260196

Lekker, moderne leilighet med flott utsikt Sentralt i Varhaug sentrum

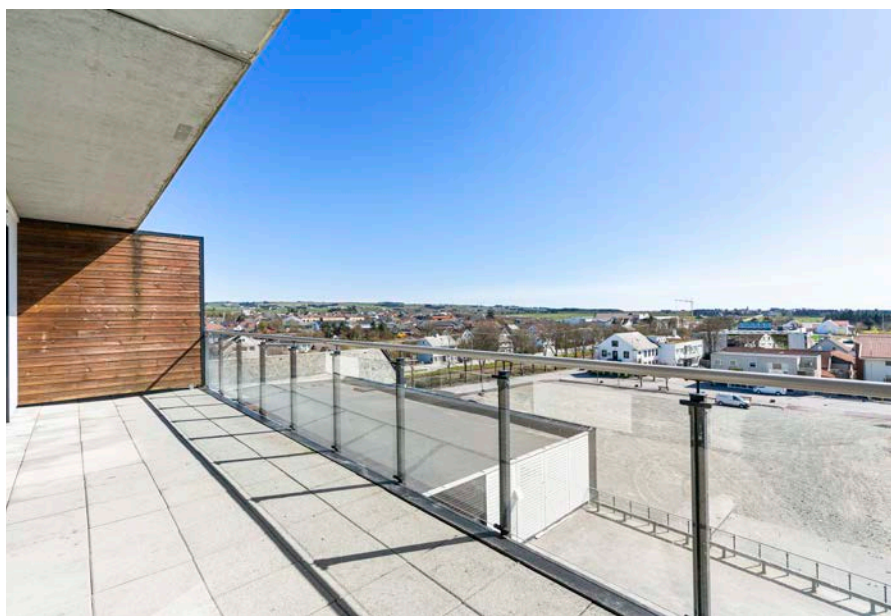
Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Alexander Nygård har gleden av å presentere Stasjonsvegen 26 for salg!

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Varhaug med kort avstand til butikk, apotek, bank, kollektiv transport, treningssenter, skole og barnehage. Denne leiligheten passer for alle aldersgrupper.

Kort oppsummert:

- 3 soverom
- Parkering i lukket anlegg
- Bod i lukket anlegg
- Heis og trappefri adkomst
- Romslig balkong

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	44
Nabolagsprofil	69
Andre vedlegg	151
Budskjema	177

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 95 kvm Entré/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

21 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1249 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet i Varhaug sentrum.

Gangavstand til jernbanestasjon, butikker og et bredt utvalg av servicetilbud, samt idrettsanlegget til Varhaug Idrettslag. Boligen har også en familievennlig plassering med nærhet til gode skoler og barnehager.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarehandel, apotek og treningssenter, i tillegg til gode tog- og bussforbindelser med hyppige avganger både nord- og sørover.

For den aktive familien tilbyr Varhaug Idrettslag et bredt spekter av idretts- og

fritidsaktiviteter, blant annet fotball, håndball, friidrett, klatring og turn. Kultursenteret Lensmannsløa er en populær møteplass med arrangementer som teater, konserter, loppemarked og innendørs krocketbane.

Nærområdet byr på variert og flott natur med heier, fjell og det karakteristiske jærlandskapet. Det er kort vei til de vakre strendene langs Jæren og gode muligheter for både sjø- og ferskvannsfiske.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2013.

Grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i betong/element og lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler.

Etasjeskiller av hulldekke i betong.

Vinduer og dører med isolerglass.

Flatt takkonstruksjon som er tekket med papp.

Innhold

Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer, utvendig beslått med aluminium, med 3-lags glass.
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.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom entre tar i karm.

Stedvis noe iring i beslag, mindre betydning, hovedsakelig av estetisk karakter.
Rengjøring eller enkel overflatebehandling kan utføres ved behov.
Løs pakning tilknyttet vindu på soverom ved balkong.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Forholdet kan medføre redusert funksjon ved åpning/lukking. Justering av vindu anbefales.

Løs pakning, forholdet kan medføre noe redusert tetthet og trekk. Justering eller utskifting av pakning anbefales ved behov.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør og aluminiums balkongdør.

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.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis avskalling i overflate på ytterdør i entré, beslag, samt noe korrodering i hengsler.

Det er registrert løs og stedvis skadet pakning på balkongdør.

Løs glass list tilknyttet balkongdør, ingen registrert lekkasje, anbefales festet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakninger, forholdet kan medføre noe redusert tetthet. Justering eller utskifting av pakning anbefales ved behov. Forholdet kan være omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtekter.

Overflater og hengsler, forholdet vurderes å ha begrenset betydning. Rengjøring og smøring av hengsler anbefales ved behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med overliggende betongheller og rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tekking og sluk er ikke besiktet grunnet overliggende betongheller.

Begynnende delaminering i øver del av glass i rekkverk.

Noe mosedannelser i overflate heller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delaminering har mindre betydning på kort sikt. Videre utvikling kan føre til redusert estetikk og gradvis svekkelse av glasset.

Forholdet bør følges opp. Forhold faller trolig inn under sameiet ansvar.

Påregnelig med rengjøring av betongheller.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, Veggene har malte plater. Himling har malt hulldekke, med malte plater i nedsenket våtrom, deler av gang og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registreres stedvise spenninger/ujevnheter i laminatskjøt, samt noe varierende fuktverdier i skjøt.

Mindre svelling i laminatgulv underliggende oppvaskmaskin, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan være påvirket av fuktbelastning, eksempelvis ved rengjøring. Nærmere kontroll av gulv og undergulv anbefales.

Nærmere kontroll av vanntilførsel og tetthet av pakning tilknyttet oppvaskmaskin.

BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv.

Begynnende soppdannelser i fuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Det er registrert mindre lokalt fall på gulv i dusj, og utenfor dusjnisen som er mindre en anbefalt referansenivå for våtrom. Registrert noe mindre vannansamling ved spyling.

Funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran i dør, ikke synlig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert 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.

• Andre tiltak:

Bom reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

Soppdannelser vurderes å ha lite konsekvens, rengjøring og eventuell utskifting av fuger anbefales.

Anbefaler nærmere kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avskalling og nedbrytning av membran rundt slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring av fagkyndig.

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, fordeler skap for vann, stoppekran, vannmåler, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, og komfyr.

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 waterguard og dampetting overliggende oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Mindre svelling i laminetgulv underliggende oppvaskmaskin ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll av vanntilførsel og pakning tilknyttet oppvaskmaskin.

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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 før til friluft.

Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, anbefales oppgradert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det er registrert at fordelerskapet mangler merking. Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Det anbefales at merking etableres i skap for å sikre oversikt.

Forhold som har fått TG3:

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Egen parkering i lukket anlegg. Flere gjesteparkeringer.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 87305500

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 540 000

Omkostninger kjøper

4 540 000 (Prisantydning)

Omkostninger

113 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

114 890 (Omkostninger totalt)

126 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 654 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 666 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 669 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 184 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter avregnet av Termin 1 for 2026 på kr. 7 270,40 og Termin 2 for 2025 på kr. 3 913,85. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Hå kommune.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi kan ikke hentes ut per 10.04.2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

90/6353

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 579,- pr. måned inkluderer: A-konto strøm, avsetning varmepumpe, fellesutgifter som forsikring utv. bygg, renhold fellesareal, vedlikehold heis og fellesområde, TY pakke, vedlikeholdsfond dører, regnskap og revisor.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stasjonsvegen 26

Organisasjonsnummer

912517195

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnadsplikt i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 40, seksjonsnummer 8 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/42/40/3:

17.12.1892 - Dokumentnr: 900107 - Utskifting

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1913 - Dokumentnr: 900472 - Utskifting

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1948 - Dokumentnr: 535 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1948 - Dokumentnr: 4526 - Bestemmelse om vannledn.

NSB`S BETINGELSER VEDTAS

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1952 - Dokumentnr: 3157 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1953 - Dokumentnr: 2421 - Bestemmelse om vannledn.

NSB`S BETINGELSER VEDTAS

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2009 - Dokumentnr: 587178 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Hå Kommune
Org.nr: 964 969 590
Registrert feil rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
01.06.2023 Arkivref: 17/07077-10
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2009 - Dokumentnr: 587178 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Hå Kommune
Org.nr: 964 969 590
Registrert fei rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
01.06.2023 Arkivref: 17/07077-10
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2011 - Dokumentnr: 215005 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Coop Varhaug Sa
Org.nr: 946 836 435
Rettighetshaver: Csv Eiendom Varhaug AS
Org.nr: 993 412 910
Begrensning i bruk av eiendommen. Forbud mot dagligvarevirksomhet m.m
Kan slettes uten samtykke fra rettighetshaver etter 1. mars 2021
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Rett til bruk av heis/trappehus
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2026 - Dokumentnr: 156175 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

23.09.2013 - Dokumentnr: 804510 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 90/6353

22.11.2022 - Dokumentnr: 1326826 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 90/2819

Fjerning av seksjon

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858

Rett til bruk av uteoppholdsareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Stasjonsvegen 26 datert 09.12.2014

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-blokkbebyggelse- og næringsformål.

Gjeldende regulering:

PlanId - 1119 1013-1 Område A i reg.plan Varhaug sentrum nord (21.4.2009)

PlanId - 1119 1013-2 Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012)

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse 34.3m²

PlanId - 1119 1013-2 Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012) Parkeringshus/-anlegg
1118.56m²

PlanId - 1119 1013-2 Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012) Renovasjonsanlegg
33.87m²

Kommuneplan/kommunedelplan

Kommunedelplan - Kommunedelplan for Varhaug sentrum (7.10.2021)

Sentrumsformål - Nåværende Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) 1243.76m²

Eiendommen ligger i sentrumsområde hvor utbygging av naboeiendommer og fortetting må påregnes i årene fremover. Dette vil kunne påvirke bla. utsiktsforholdene.

Konf. megler for nærmere opplysninger.

Det er et pågående arbeid med detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C (planID 202509), der eiendommen blir berørt av reguleringsplanen. Mer informasjon finnes på Hå kommune sin hjemmeside.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Budgivning i forbrukerforhold

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørsvederlag kr 7 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Nygård

Partner / Eiendomsmegler MNEF

alexander.nygard@aktiv.no

Tlf: 414 10 818

Oppdragstaker

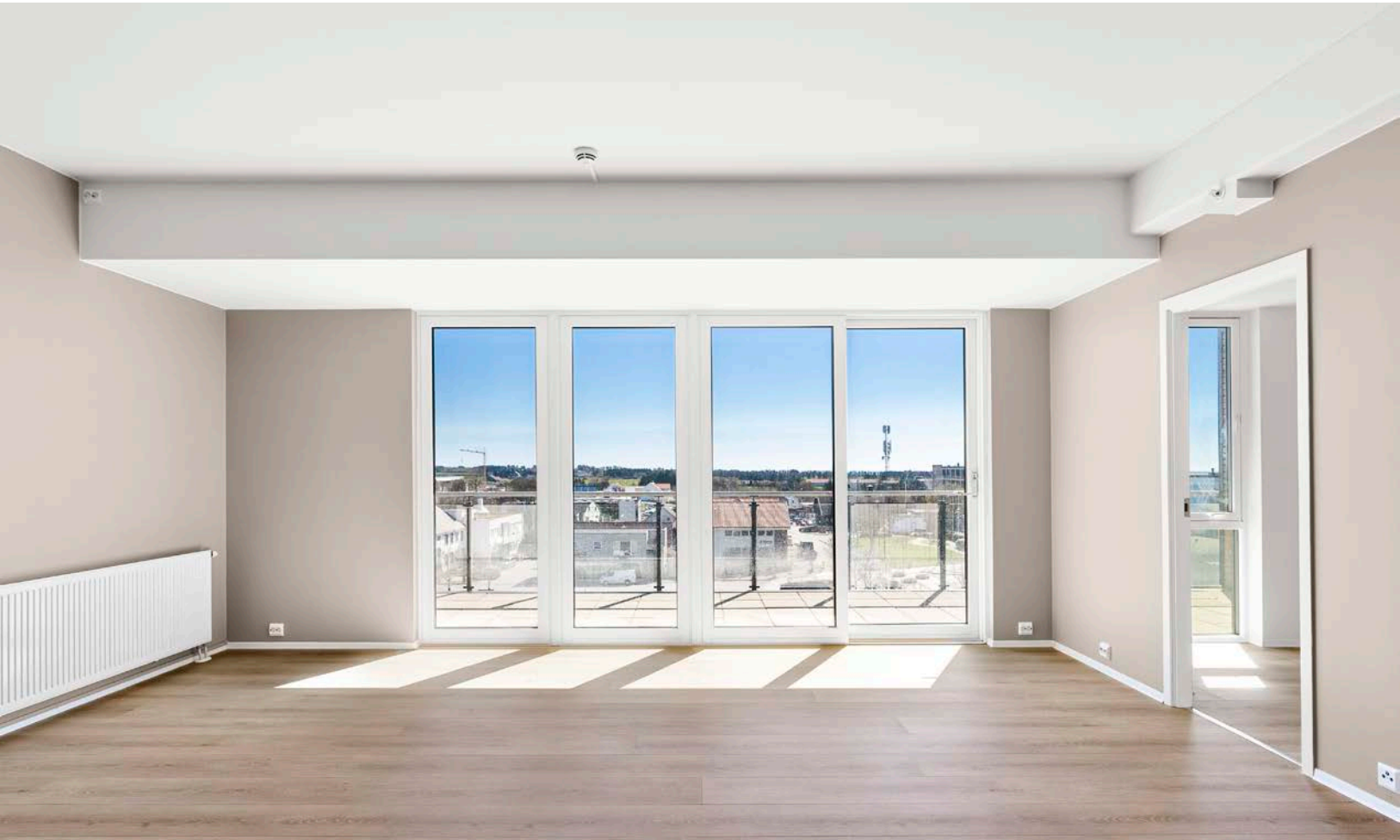
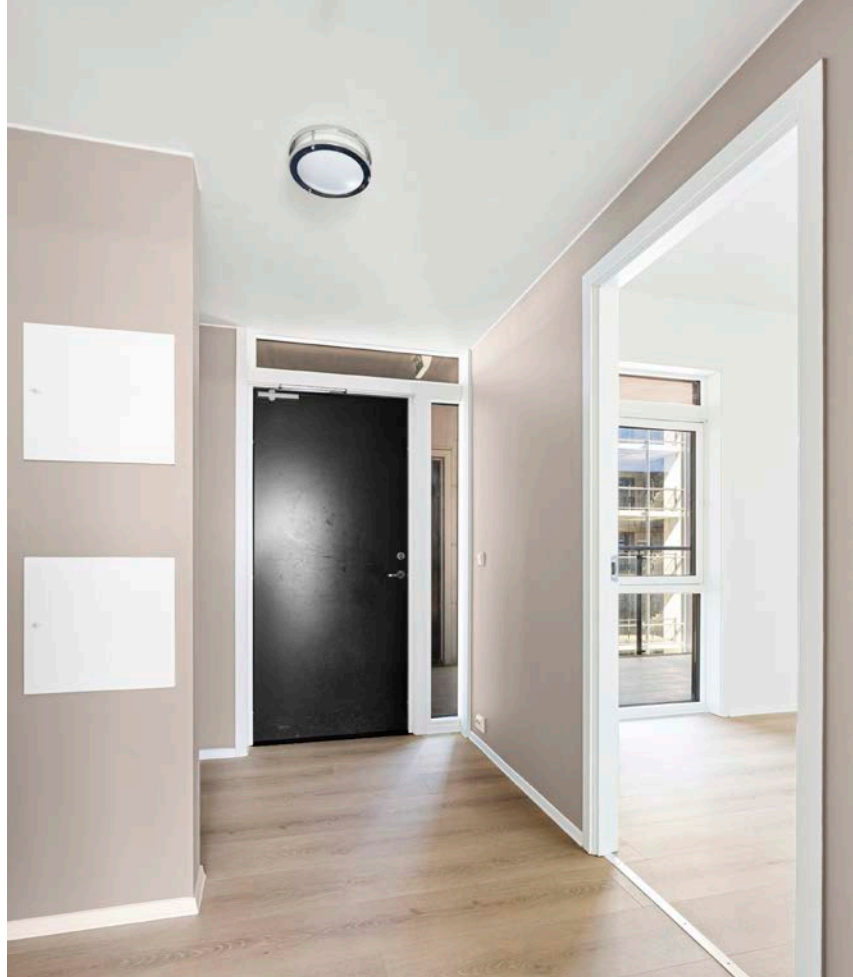
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

10.04.2026

Velkommen inn!
Lekker leilighet med god standard.

Stuen er lys og luftig, med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.
Åpen løsning mot kjøkken.







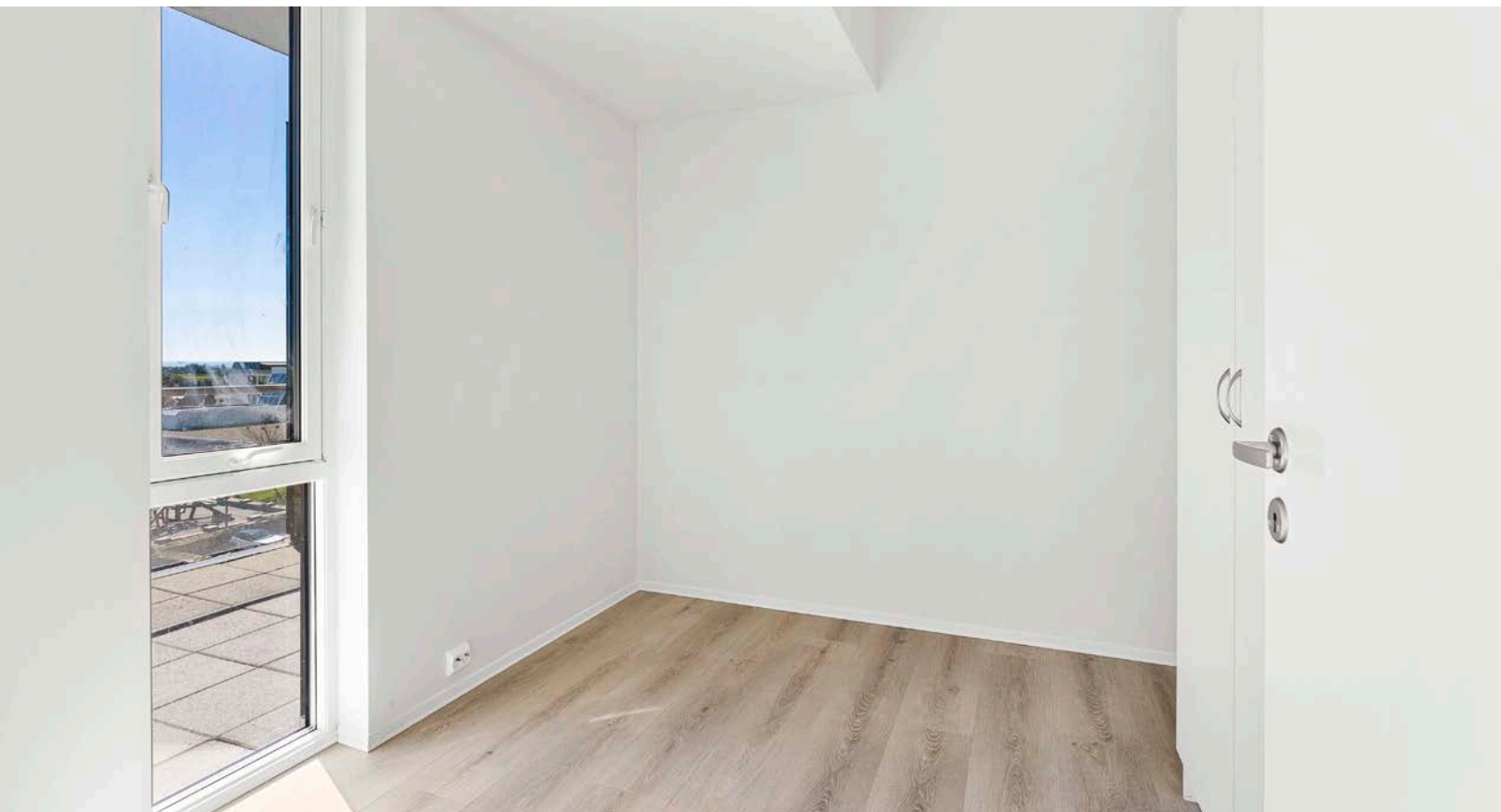
Kjøkkenet har en praktisk L-formet løsning som gir god utnyttelse av plassen og en naturlig arbeidsflyt.



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.



Hovedsoverommet er lyst og luftig, med god plass til garderobeskap.



Soverom 2

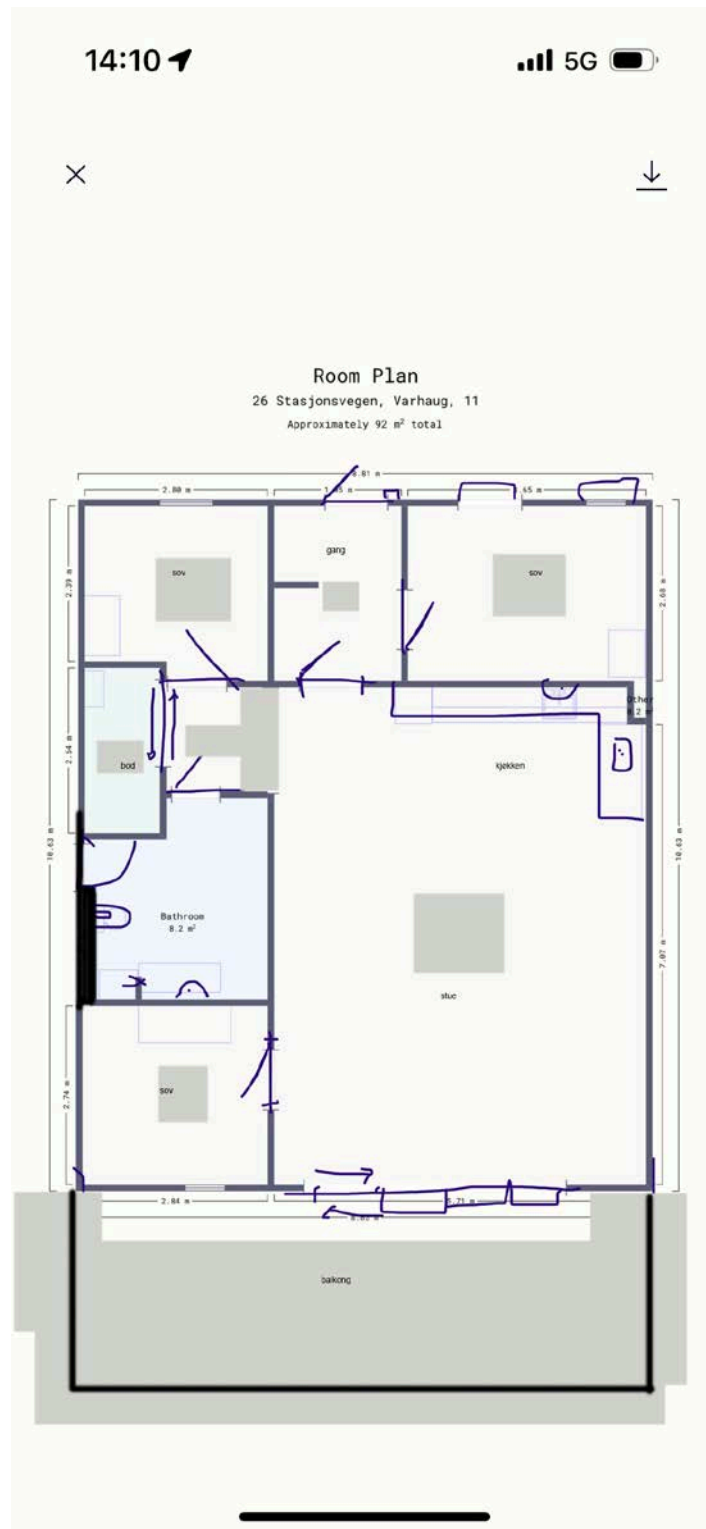


Soverom 3



Badet har moderne innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør rommet både funksjonelt og praktisk.





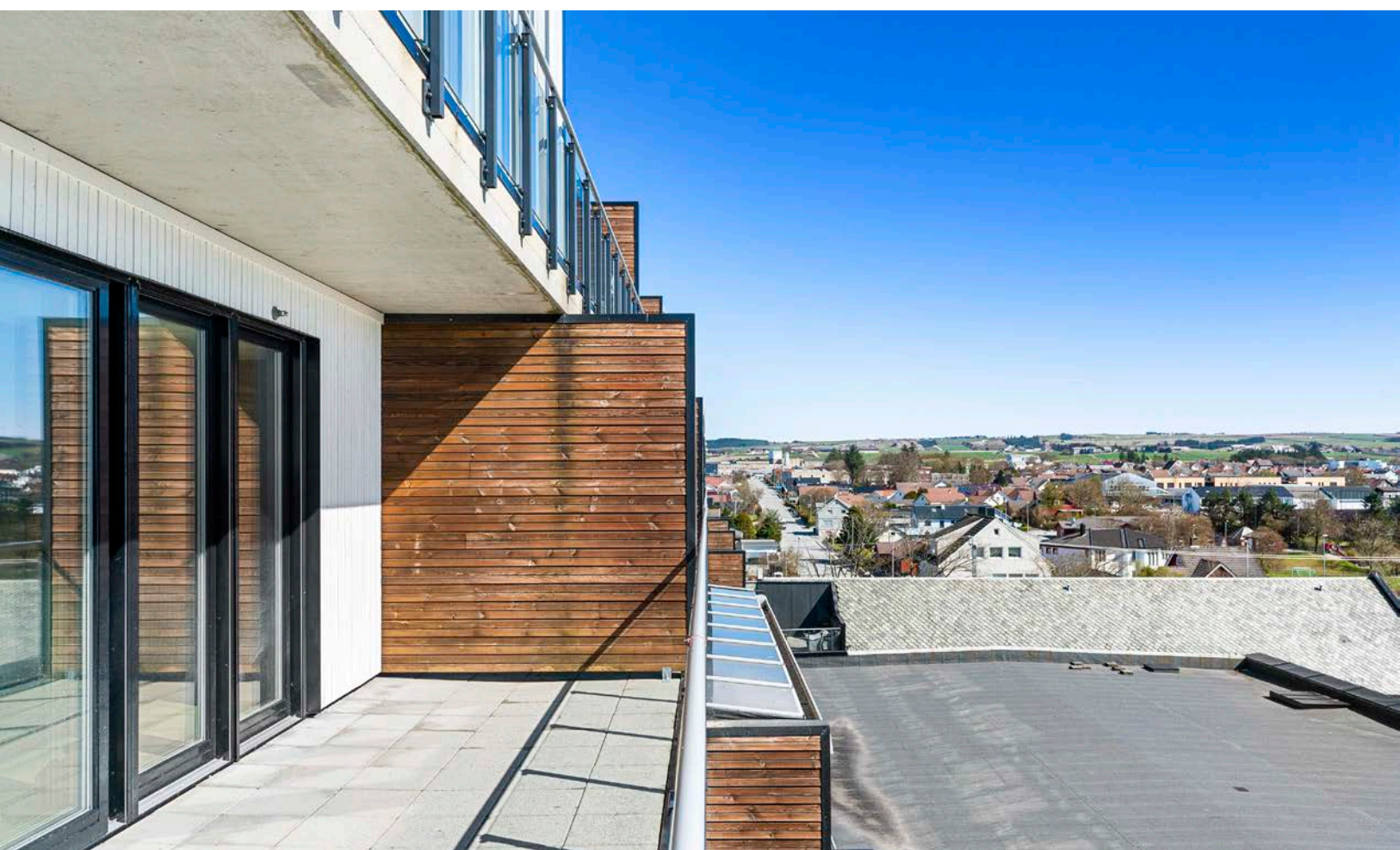
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



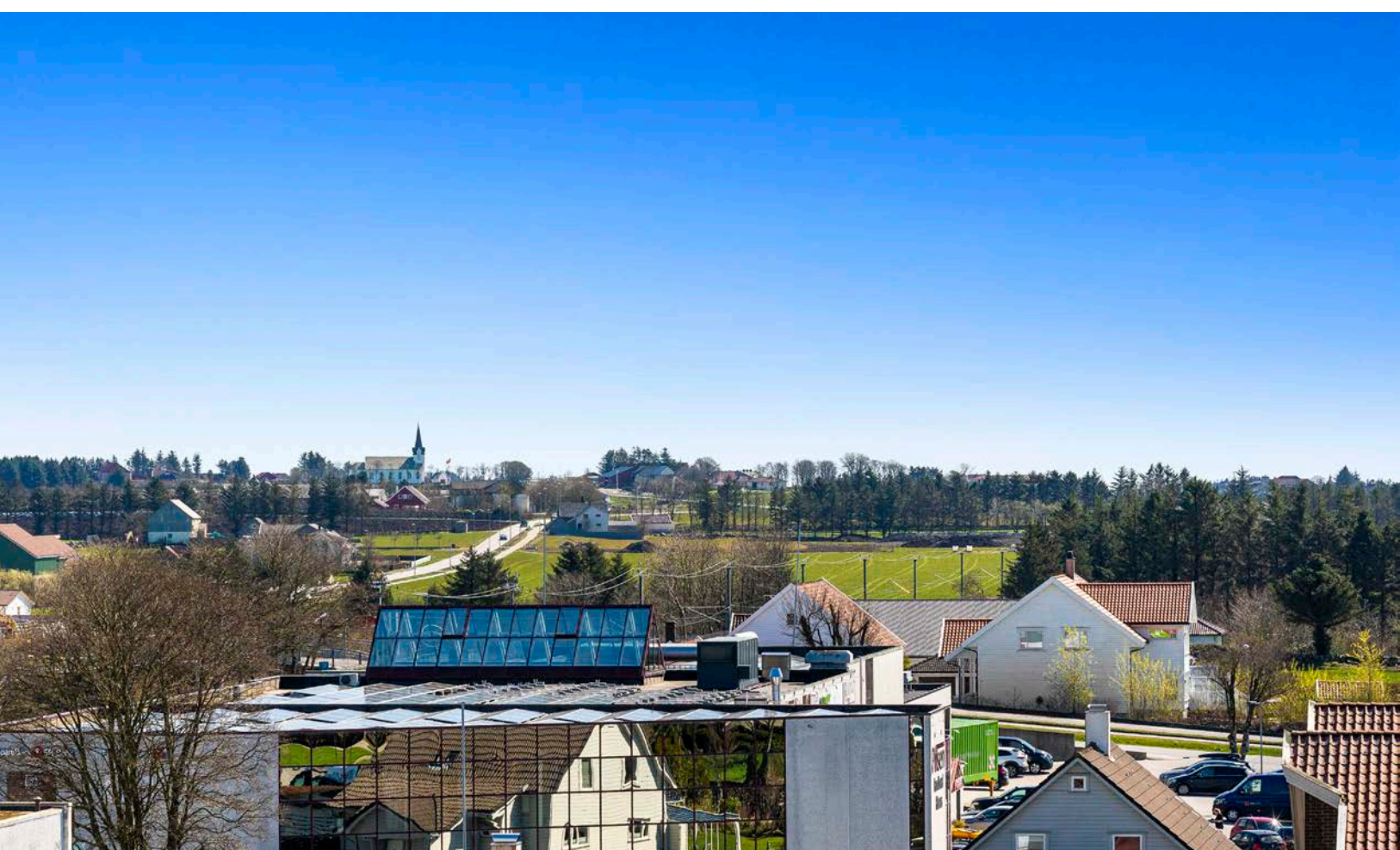
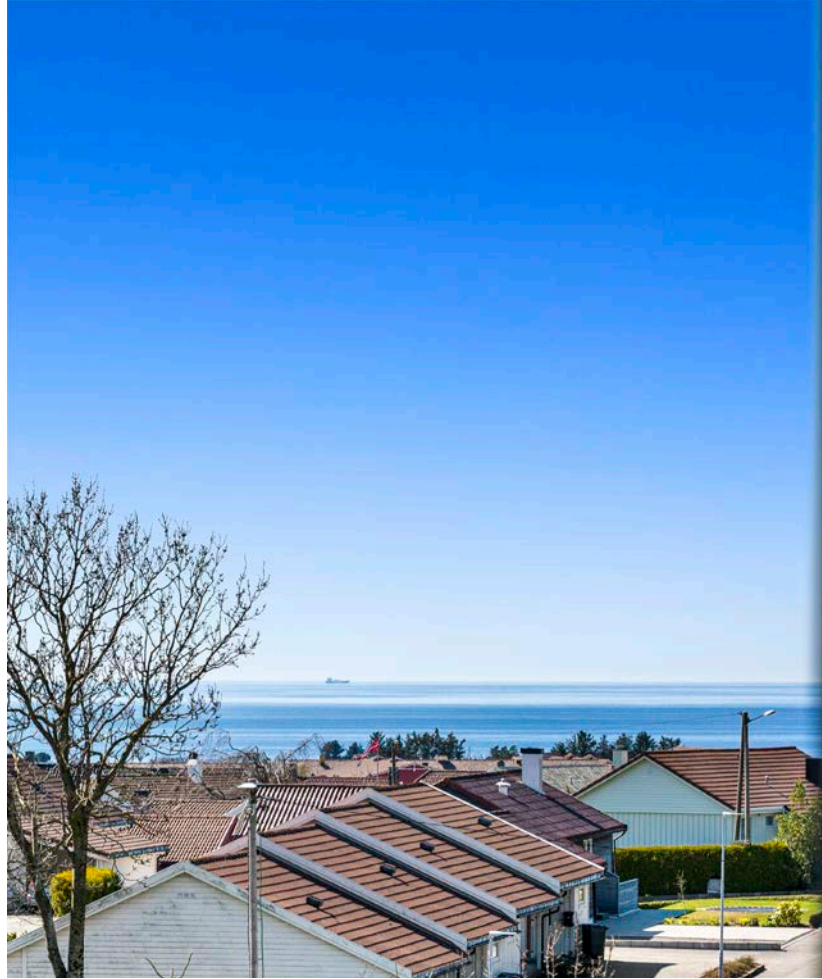
Overbygd oppgang til leiligheten.



Utsikt fra inngangsparti.



Fantastisk utsikt fra leiligheten.

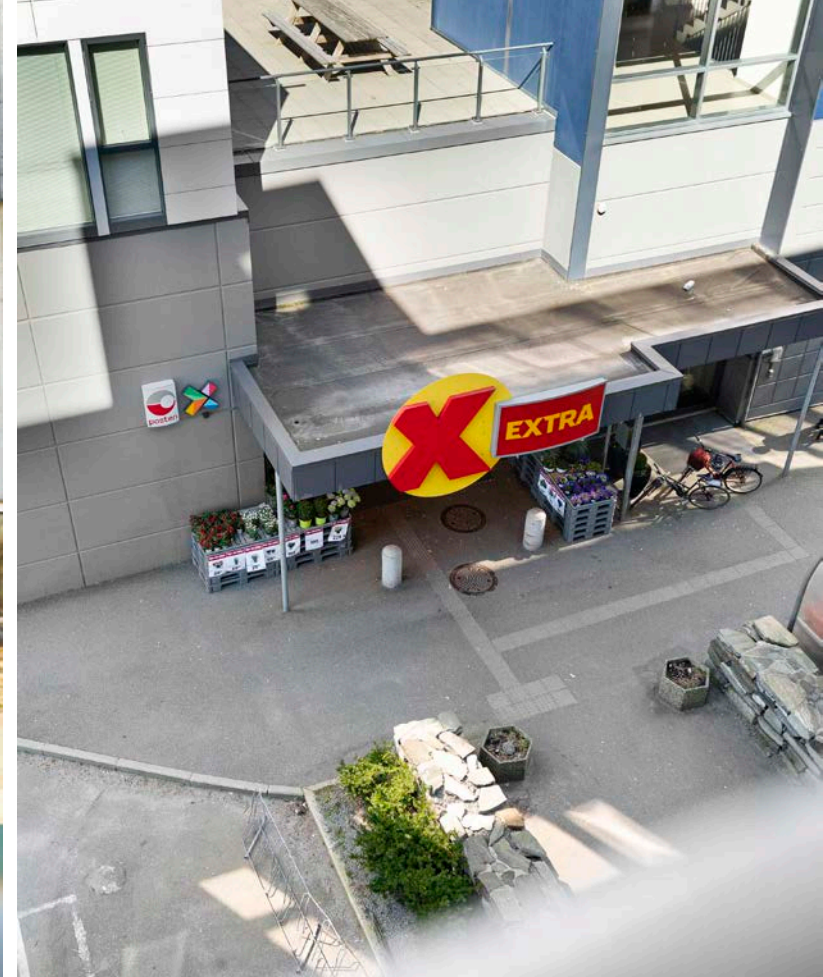




Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet i Varhaug sentrum. Gangavstand til jernbanestasjon. Gangavstand til butikker og et bredt utvalg av servicetilbud, samt idrettsanlegget til Varhaug Idrettslag.



Varhaug sentrum er fint opparbeidet og gir et ryddig og trivelig inntrykk.





Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

terje haugseng

Boligen

Stasjonsvegen 26

4360 Varhaug

1119-42/40/0/8

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG
-  HÅ kommune
-  # gnr. 42, bnr. 40, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1239

Eiendomsverdi ref nr: CY5416

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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

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

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2013.
Grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i betong/element og lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler.
Etasjeskiller av hulldekke i betong.
Vinduer og dører med isolerglass.
Flatt takkonstruksjon som er teknet med papp.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og brukslitasje.

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

Det foreligger ikke opplysninger angående utførte vedlikeholdsarbeider, oppgraderinger eller påkostninger som er utført i boligen.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer, utvendig beslått med aluminium, med 3-lags glass.
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.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hoved ytterdør og aluminiums balkongdør.
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.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Balkong i betong med overliggende betongheller og rekkverk i glass.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, Veggene har malte plater. Himling har malt hulldekke, med malte plater i nedsenket våtrom, deler av gang og bod.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Nivellering er ikke foretatt.

Innvendig har boligen malte glatte dører, hovedsakelig normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Skrapemerker i karm til soverom ved entre.
- Dør til soverom ved balkong behøver mindre justering.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har sokkel flis, malte strier med flis på vegg i dusjnisen.
Taket er malt.

Variable fuktverdier i vegg omliggende blandebatteri, ingen registrert riss. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er foretatt fra bod uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 35,9% RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, og komfyr.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevn 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 waterguard.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme på bad/vaskerom og radiator i stue.

Anbefaler bedre merking i skap.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på anlegget. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte eller opplyste avvik ved befaring. Men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normalt ettersyn og service må påregnes.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer på mindre soverom ved balkong 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.

Overordnet krav tilfredsstillende via ytterdør.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

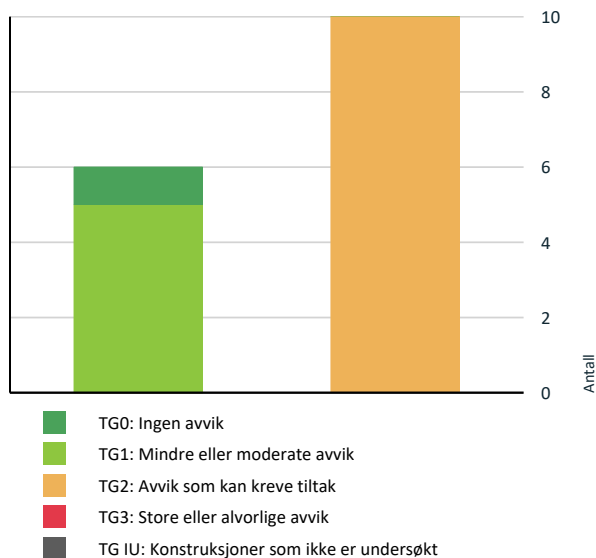
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom entre tar i karm.
Stedvis noe iring i beslag, mindre betydning, hovedsakelig av estetisk karakter. Rengjøring eller enkel overflatebehandling kan utføres ved behov.
Løs pakning tilknyttet vindu på soverom ved balkong.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis avskalling i overflate på ytterdør i entré, beslag, samt noe korrodering i hengsler.

Det er registrert løs og stedvis skadet pakning på balkongdør.

Løs glass list tilknyttet balkongdør, ingen registrert lekkasje, anbefales festet.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tekking og sluk er ikke besiktet grunnet overliggende betongheller.

Begynnende delaminering i øver del av glass i rekkverk.

Noe mosedannelser i overflate heller.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registreres stedvise spenninger/ujevnheter i laminatskjøt, samt noe varierende fuktverdier i skjøt.

Mindre svelling i laminatgulv underliggende oppvaskmaskin, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje. Det er registrert at fordelerskapet mangler merking. Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv.

Begynnende soppdannelser i fuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Det er registrert mindre lokalt fall på gulv i dusj, og utenfor dusjnisen som er mindre en anbefalt referansenivå for våtrom. Registrert noe mindre vannansamling ved spyling.

Funksjon vil være ivarett ved oppbrett av membran i dør, ikke synlig på befaringdagen.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#) og tettesjikt

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avskalling og nedbrytning av membran rundt slukmansjett.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#) og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjoder i kjøkkengulvet.

Mindre svelling i laminatgulv underliggende oppvaskmaskin, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

! Kjøkken > 5. Etasje > 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 før til friluft. Anlegget gir begrenset fukt- og luftfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer, utvendig beslått med aluminium, med 3-lags glass.

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.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom entre tar i karm.

Stedvis noe iring i beslag, mindre betydning, hovedsakelig av estetisk karakter. Rengjøring eller enkel overflatebehandling kan utføres ved behov.

Løs pakning tilknyttet vindu på soverom ved balkong.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Forholdet kan medføre redusert funksjon ved åpning/lukking. Justering av vindu anbefales.

Løs pakning, forholdet kan medføre noe redusert tetthet og trekk. Justering eller utskifting av pakning anbefales ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør og aluminiums balkongdør.

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.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis avskalling i overflate på ytterdør i entré, beslag, samt noe korrosjon i hengsler.

Det er registrert løs og stedvis skadet pakning på balkongdør.

Løs glass list tilknyttet balkongdør, ingen registrert lekkasje, anbefales festet.

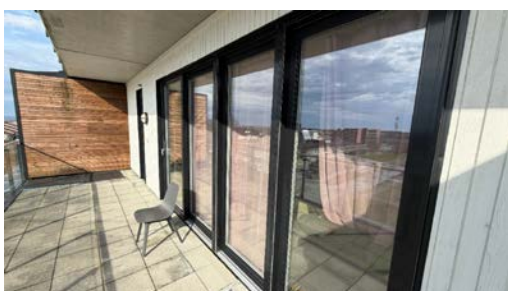
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakninger, forholdet kan medføre noe redusert tetthet. Justering eller utskifting av pakning anbefales ved behov. Forholdet kan være omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar, jf. vedtekter.

Overflater og hengsler, forholdet vurderes å ha begrenset betydning. Rengjøring og smøring av hengsler anbefales ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med overliggende betongheller og rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

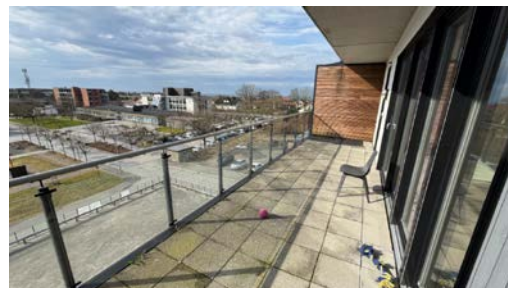
- Det er påvist andre avvik:

Tekking og sluk er ikke besiktet grunnet overliggende betongheller.
Begynnende delaminering i øver del av glass i rekkverk.
Noe mosedannelser i overflate heller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delaminering har mindre betydning på kort sikt. Videre utvikling kan føre til redusert estetikk og gradvis svekkelse av glasset.
Forholdet bør følges opp. Forhold faller trolig inn under sameiet ansvar.
Påregnelig med rengjøring av betongheller.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, Veggene har malte plater. Himling har malt hulldekke, med malte plater i nedsenket våtrom, deler av gang og bod.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

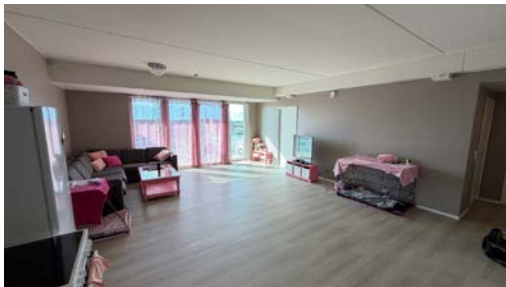
- Det er påvist andre avvik:

Det er registreres stedvise spenninger/ujevnheter i laminatskjøt, samt noe varierende fuktverdier i skjøt. Mindre svelling i laminatgulv underliggende oppvaskmaskin, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan være påvirket av fuktbelastning, eksempelvis ved rengjøring. Nærmere kontroll av gulv og undergulv anbefales. Nærmere kontroll av vanntilførsel og tetthet av pakning tilknyttet oppvaskmaskin.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Nivellering er ikke foretatt.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører, hovedsakelig normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Skrapemerker i karm til soverom ved entre.
- Dør til soverom ved balkong behøver mindre justering.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har sokkel flis, malte strier med flis på vegg i dusjnisen. Taket er malt.

Variable fuktverdier i vegg omliggende blandebatteri, ingen registrert riss. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv.

Begynnende soppdannelser i fuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Det er registrert mindre lokalt fall på gulv i dusj, og utenfor dusjnisen som er mindre en anbefalt referansenivå for våtrom. Registrert noe mindre vannansamling ved spyling.

Funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran i dør, ikke synlig på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert 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.
- Andre tiltak:

Bom reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

Soppdannelser vurderes å ha lite konsekvens, rengjøring og eventuell utskifting av fuger anbefales.

Anbefaler nærmere kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avskalling og nedbrytning av membran rundt slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring av fagkyndig.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, fordeler skap for vann, stoppekran, vannmåler, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.
Rengjøring eller utskifting av innløpsventilen anbefales.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

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



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 35,9% RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, og komfyr.

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 waterguard og dampetting overliggende oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Mindre svelling i laminetgulv underliggende oppvaskmaskin, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll av vanntilførsel og pakning tilknyttet oppvaskmaskin.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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 før til friluft. Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, anbefales oppgradert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

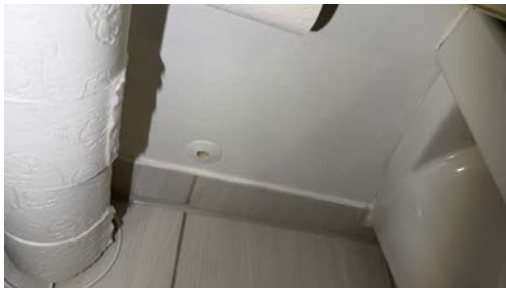
Det er registrert at fordelerskapet mangler merking. Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Det anbefales at merking etableres i skap for å sikre oversikt.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.

Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbyte og service etter behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme på bad/vaskerom og radiator i stue.

Anbefaler bedre merking i skap.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på anlegget. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte eller opplyste avvik ved befaring.

Men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normalt ettersyn og service må påregnes.

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 inntakssikring og videre.

2013

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

Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På grunnlag anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Tilstandsrapport

Vinduer på mindre soverom ved balkong tilfredsstill 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.

Overordnet krav tilfredsstilt via ytterdør.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

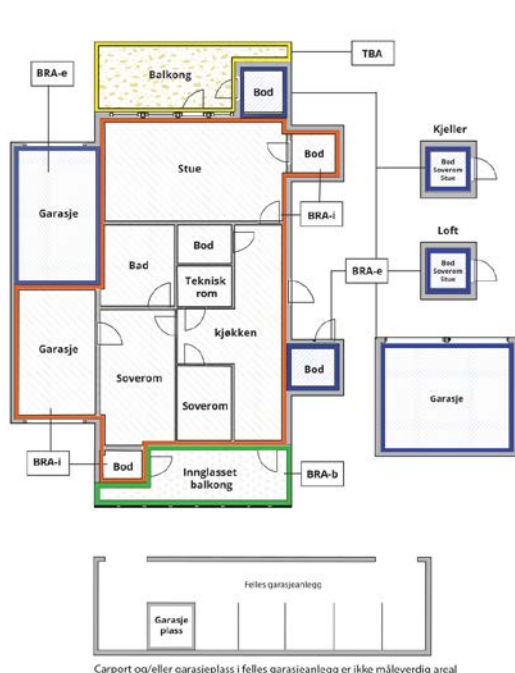
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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. Søk 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 bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	95	5		100	21
SUM	95	5			21
SUM BRA	100				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	42	40		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stasjonsvegen 26

Hjemmelshaver

Stasjonsveien 24 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Varhaug i Hå kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	
2	09.04.2026	
3	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Nabolagsprofil

Stasjonsvegen 26 - Nabolaget Varhaug vest/Brattlandsmarka - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚆 Varhaug stasjon Linje L5	4 min 🚶 0.4 km
🚆 Nesheim Linje 57	9 min 🚶 8.2 km
✈ Stavanger Sola	44 min 🚶

Skoler

Varhaug skule (1-7 kl.) 435 elever, 24 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.) 175 elever, 9 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 🚶 9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	20 min 🚶 16.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hå Kommune Ånestadvegen 17	7 min 🚶
🚗 Hå Kommune Klokkartunet 29	16 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

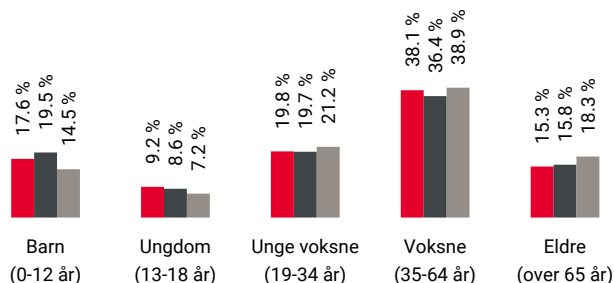
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varhaug vest/Brattlandsma...	1 611	720
Varhaug	3 661	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager

Trekløveren barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 🚶 0.5 km
Lensmannsgarden barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 🚶 0.6 km
Pilevegen barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 🚶 0.8 km


Dagligvare


Coop Extra Varhaug Post i butikk	0 km
Spar Varhaug	4 min 🚶

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Sykkel

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

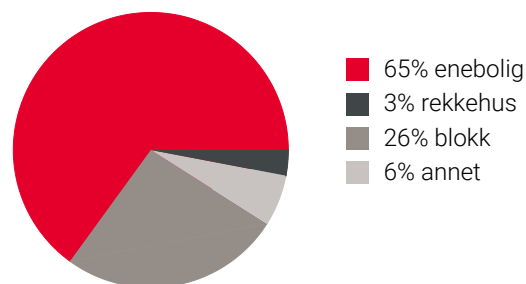
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100





Sport

-  Internatet Varhaug sandvolleyballbane 8 min 
Sandvolleyball 0.6 km
-  Varhaug barneskule 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  Varhaug Pulsen 4 min 

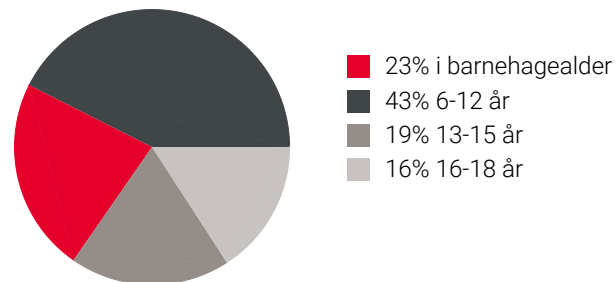
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  AMFI Nærbø 10 min 
-  Vitusapotek Jæren 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

-  Varhaug vest/Brattlandsmarka
-  Varhaug
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601497214
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964969590
 Navn HA KOMMUNE

Adresse Postboks 24, 4368 VARHAUG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 993412724
 Navn STASJONSVEIEN 24 AS

Bruksenhet
 Adresse Røsslyngvegen 25, 4344 BRYNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1119
 Gnr 42
 Bnr 40

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1119	42	40	0	1	105 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	2	90 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	3	90 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	4	90 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	5	119 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	6	118 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	7	114 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	8	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	9	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	10	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	11	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	12	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	13	65 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	14	122 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	15	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	16	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	17	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	18	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	19	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 804510 Tinglyst: 23.09.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1119	42	40	0	20	71 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	21	90 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	22	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	23	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	24	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	25	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	26	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	27	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	28	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	29	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	30	75 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	31	2925 / 6353	Næringseksjon	Ja	Ja
1119	42	40	0	32	609 / 6353	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til HÅ kommune,		<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekksjonering
---	--	---

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekvirent.

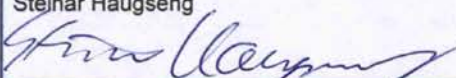
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1119	HÅ	42	40		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
993 412 724	Stasjonsveien 24 as		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	105	B	11	B	99	B	21	B	90	B	31	N	2925	B G
2	B	90	B	12	B	99	B	22	B	80	B	32	N	609	B
3	B	90	B	13	B	65	B	23	B	80	B				
4	B	90	B	14	B	122	B	24	B	80	B				
5	B	119	B	15	B	107	B	25	B	80	B				
6	B	118	B	16	B	107	B	26	B	80	B				
7	B	114	B	17	B	107	B	27	B	80	B				
8	B	99	B	18	B	107	B	28	B	80	B				
9	B	99	B	19	B	107	B	29	B	80	B				
10	B	99	B	20	B	71	B	30	B	75	B				
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				6353				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Snr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 har gangrett over tg snr. 31. Se Vedlegg <u>X1</u> Snr. 20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 har adkomstrett til bodene sine over tb snr. 32. Se vedlegg <u>X2</u>

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.
Steinar Haugseng 

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

62-1502
5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WVC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
 c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
 d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
 e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
HÅ 22/08-2013		Steinar Haugseng	
			
		For Stasjonsvegen 24 AS	
		Orgnr. 993 412 724	

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**


 Blankett nr **62-1502**

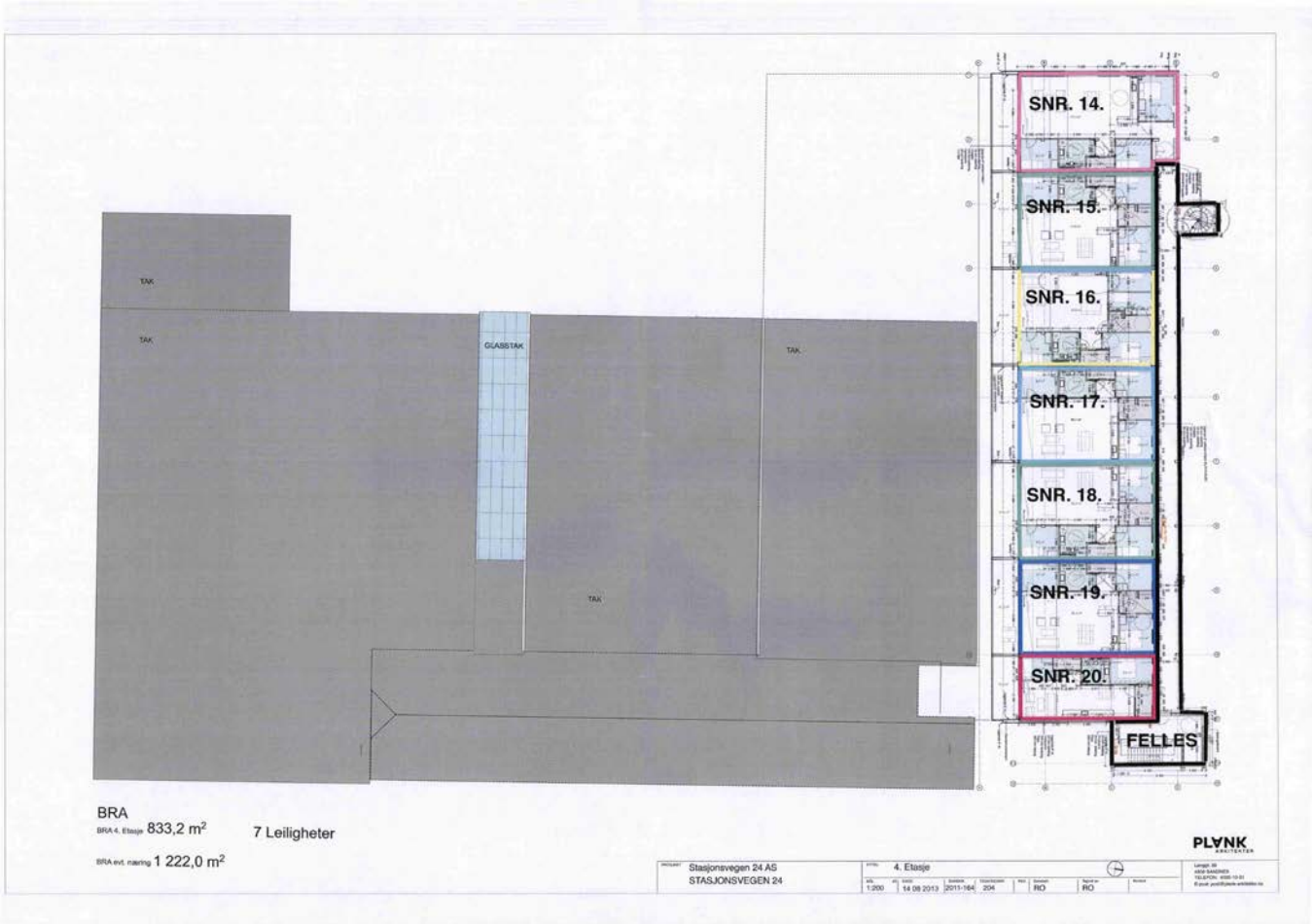
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

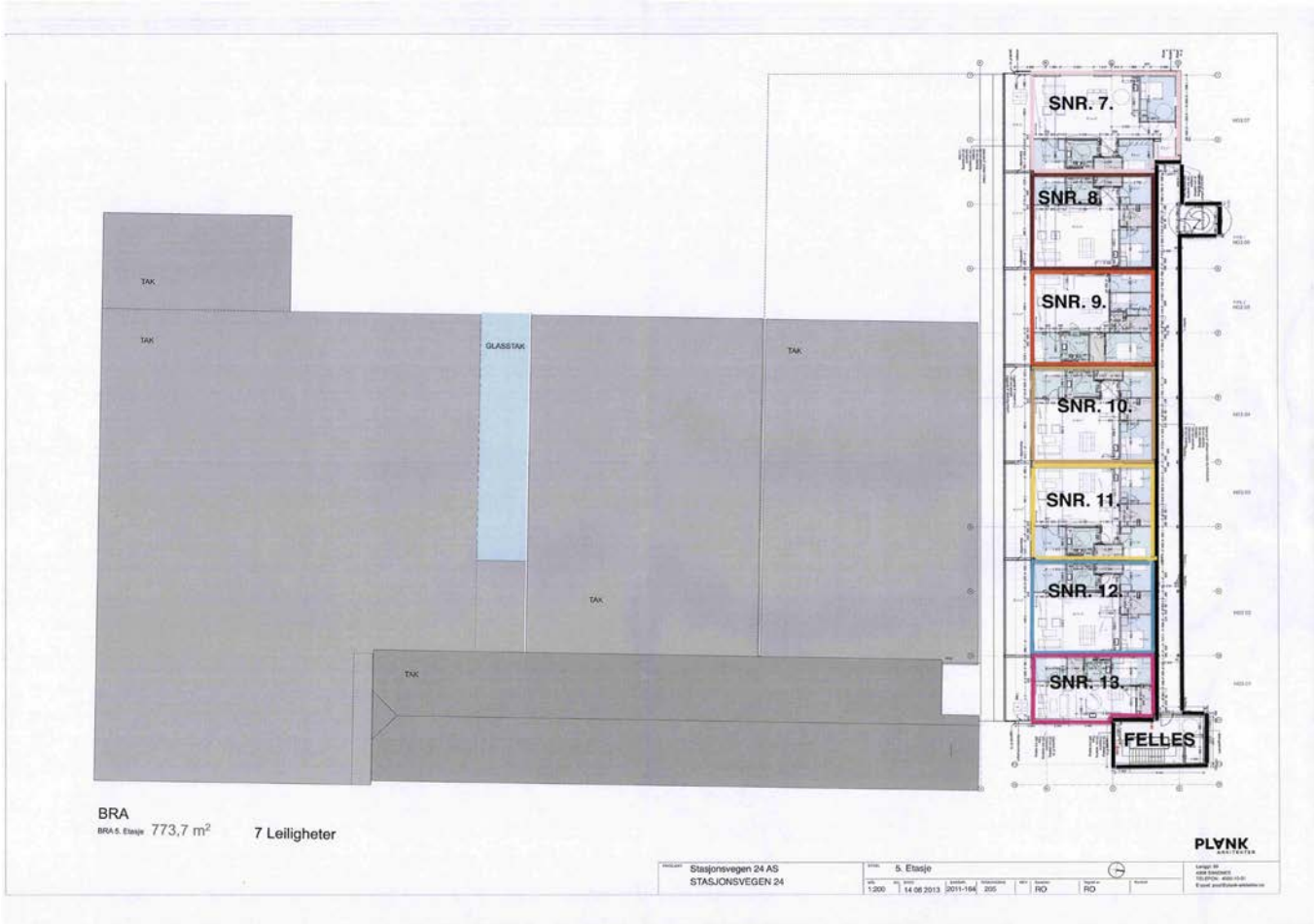
9. Kommunens tillatelse til seksjonering		
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt		

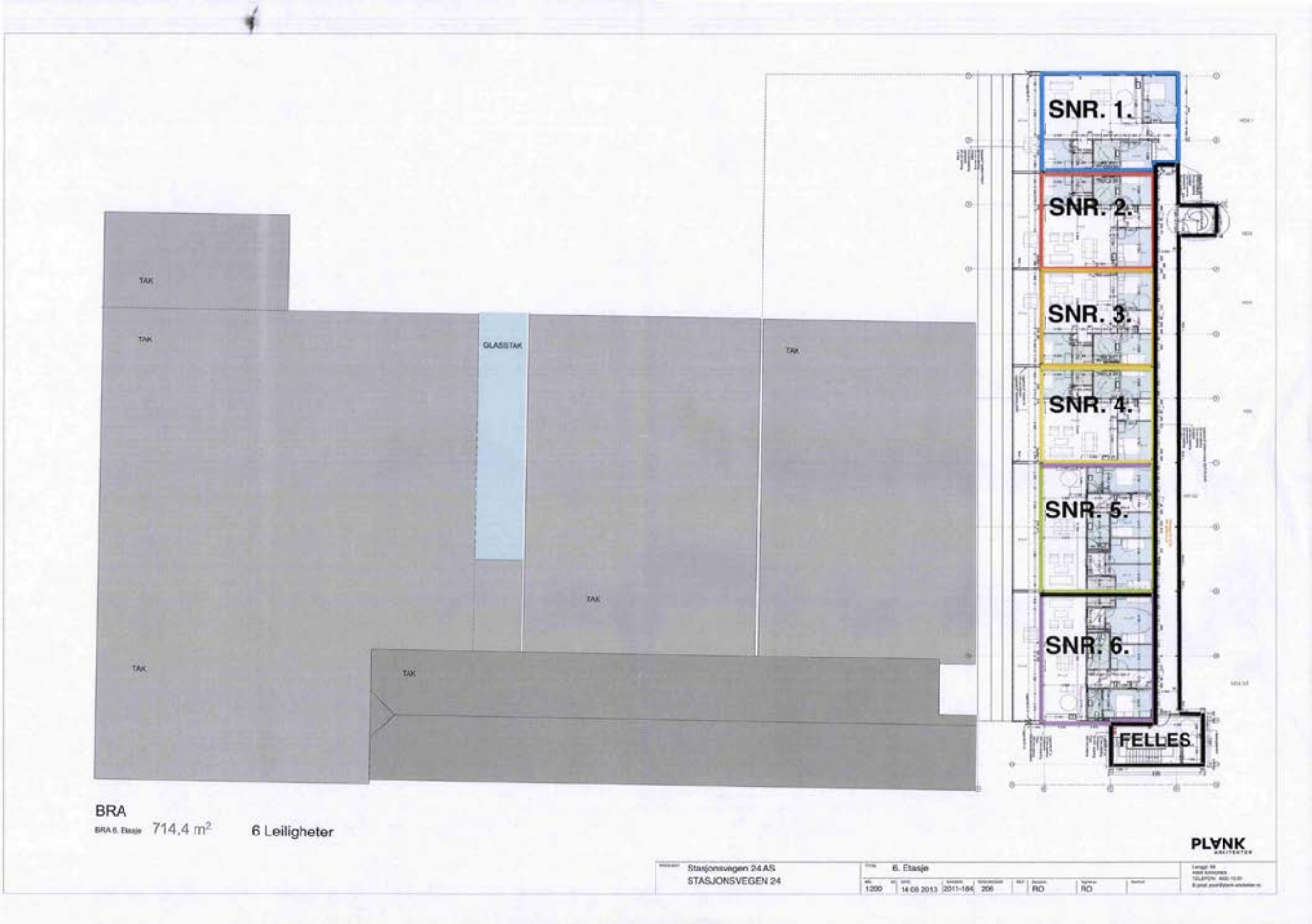
Time kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	I HÅ kommune
42	40			
Dato	Underskrift	Stempel		
18.09.2013	Asbjørn Nethand	HÅ KOMMUNE ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING POSTBOKS 24 4368 VARHAUG		

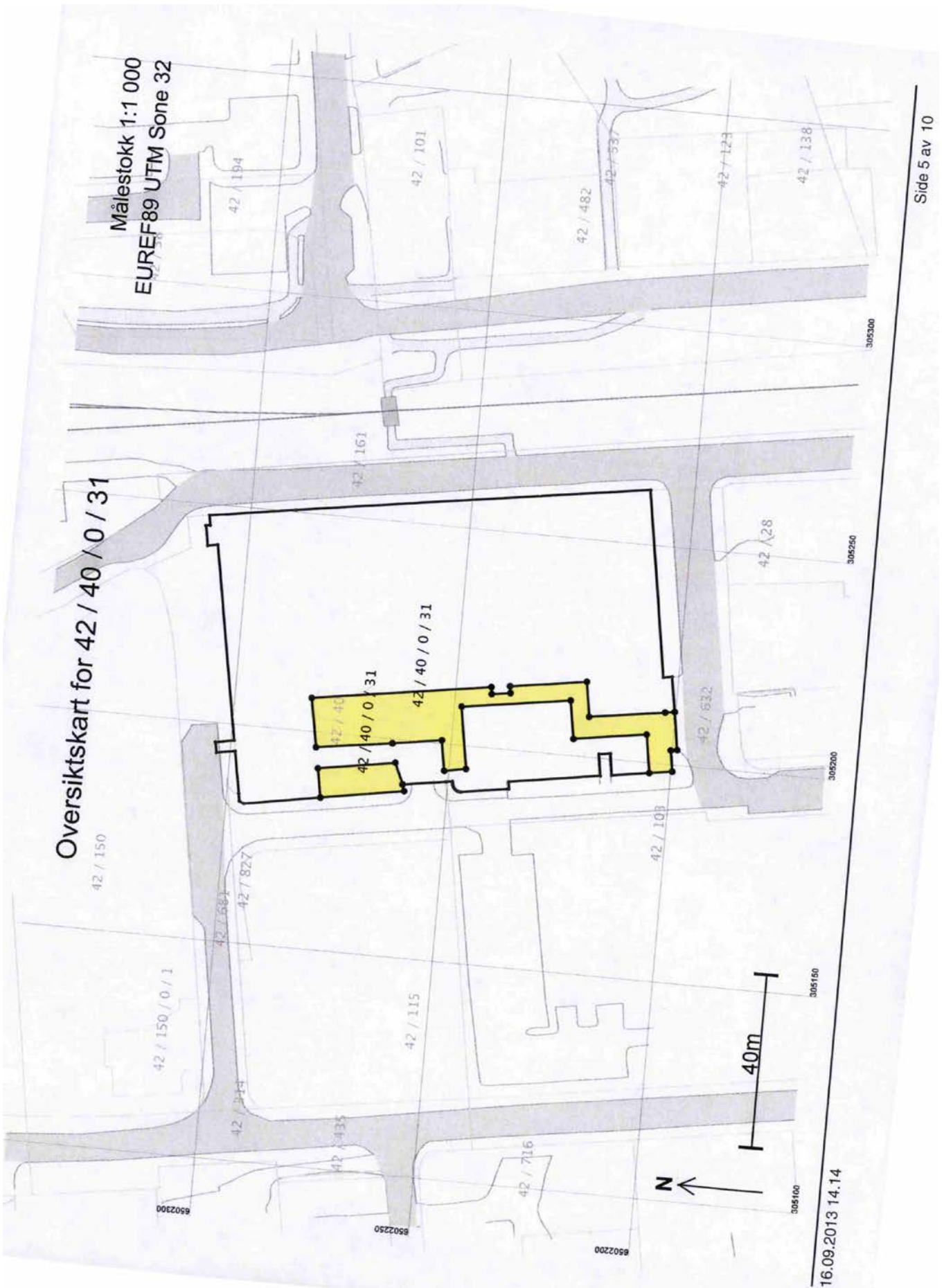
Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

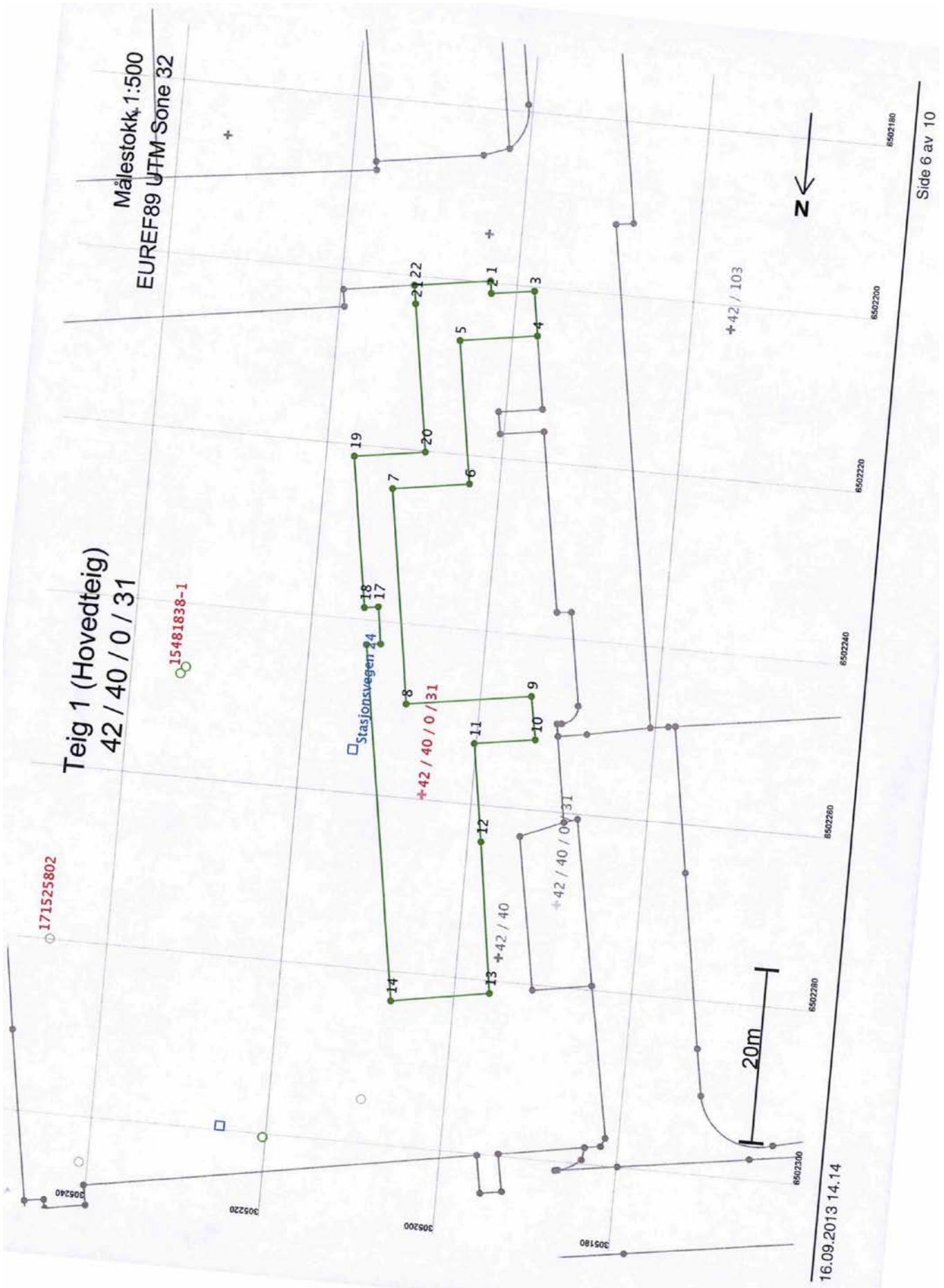
Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.  Steinar Haugseng

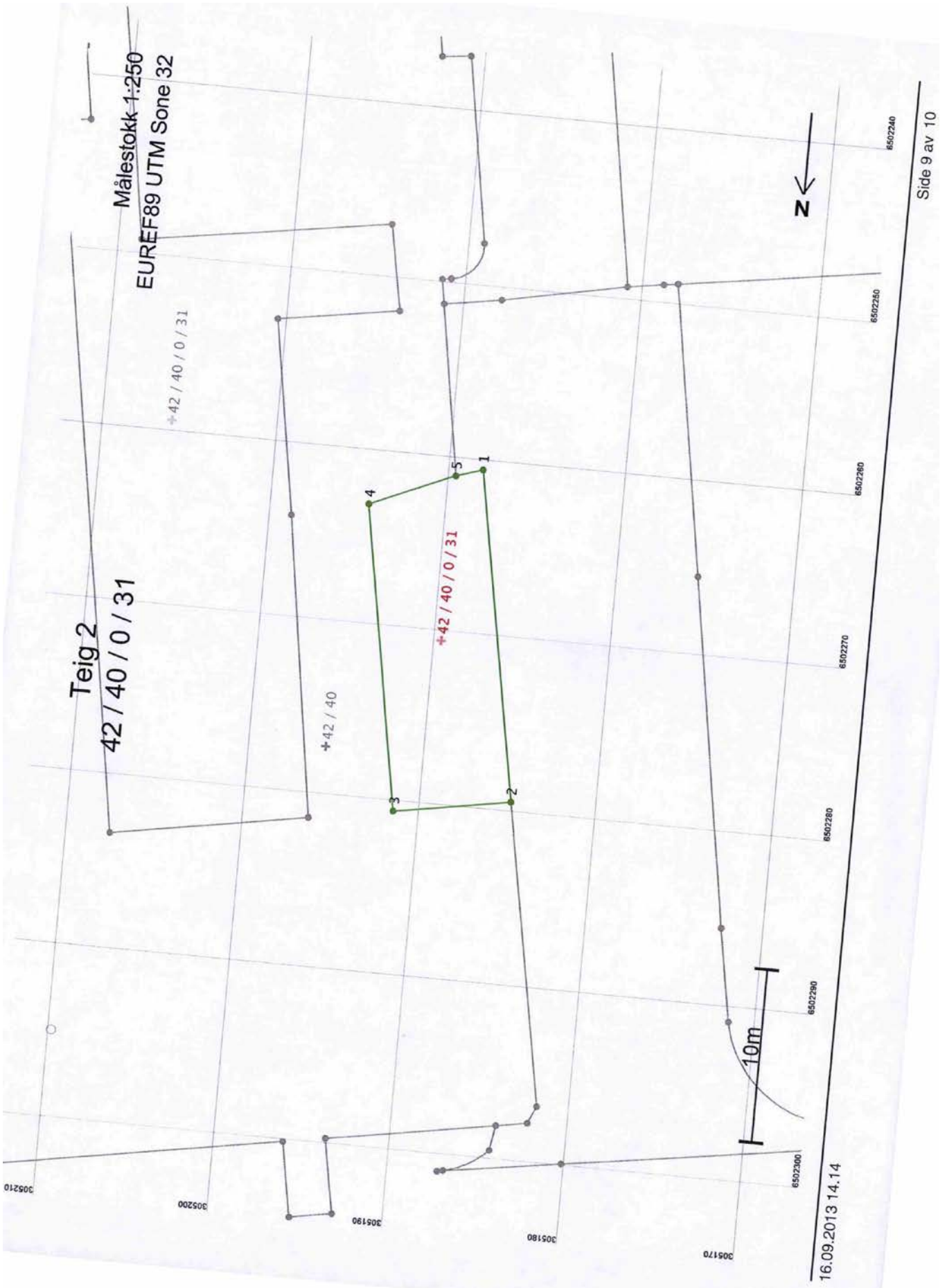














HÅ MOT 2036

KOMMUNEPLAN FOR HÅ
AREALDEL MED FØRESEGNER

Vedtøken 20. juni 2024

Me løfter i lag



INNHALD

5	Hovudtrekk i arealdisponeringa
13	Føresegner
14	§ 1 Rettsverknad av kommuneplanens arealdel
15	§ 2 Plankrav og unntak
16	§ 3 Planleggingsprinsipp
19	§ 4 Samfunnstryggleik
22	§ 5 Stads- og bukvalitetar
32	§ 6 Parkering og samferdsel
36	§ 7 Kulturmiljø og kulturminne
37	§ 8 Skilt og reklame
38	§ 9 Energianlegg
40	§ 10 Infrastruktur
40	§ 11 Massehandtering
41	§ 12 Føresegner for område
44	§ 13 Råstoffutvinning
45	§ 14 Fritidsbusetnad, fritids- og turistføremål
49	§ 15 LNFR-område
51	§ 16 Grøntstrukturar
52	§ 17 Bruk og vern av sjø og vassdrag
53	§ 18 Omsynssoner
56	§ 19 Bandleggingssoner
56	§ 20 Rækkefølgekrav
57	§ 21 Utbyggingsavtalar



4

HOVUDTREKK I AREALDISPONERINGA

Hovudtrekka i arealbruken i kommunen kjem fram av kommuneplankartet der nye planendingar (framtidige) er viste med mørke fargar på arealflatene og raude samferdselslinjer. Tidlegare avklarte og vedtekne plansituasjonar er viste med lyse fargar på arealflatene og svarte samferdselslinjer.

Unntak er Stokkalandsmarka der tidlegare avklarte utvidingar er viste som framtidig arealstatus, då det er knytta store kostnadsinvesteringar til dette området.

OPPSUMMERING AV AREALENDRINGANE

6

Nærbø

- 12 dekar til utvida brannstasjonstomt
- 11 dekar andre helseinstitusjonar
- 7 dekar nytt næringsareal på Bjorland
- Oppretthalding og utviding av industriareal gnr./bnr. 25/106, 109 og 25/5/1 (Nærbø industripark)
- Utviding av næringsareal gnr. 21 bnr. 73, 261, 18 og 90 (Reime og Lode)
- Transformasjon av nedlagt Urhei barnehage (Urheitræet 2) til bustad og friområde
- Grøne akser mellom sentrum og viktige målpunkt – Omsynssone H540
- Turdrag Nærbø øst - Dalabekk utviding
- Ny trasè for omkøyringsvegen aust for Nærbø

Varhaug

- Vidareføring av næringsareal og transformasjon til bustad ved industriområde Varhaug øst
- Grøne akser mellom sentrum og viktige målpunkt – Omsynssone H540
- Nye flaumvegar ut frå sentrum og ned til Reiestadbekken
- Ny åtkomstveg på Revhaug
- Tilbakeføring av offentleg tenesteytingsareal til bustad i Skulegata

Vigrestad

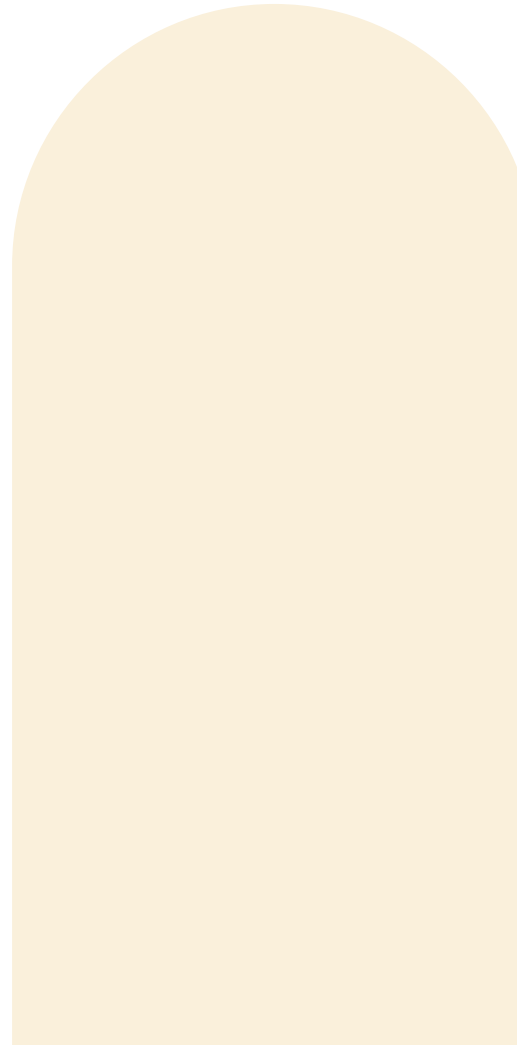
- 28 dekar til ny skule (offentleg tenesteyting)

Stokkalandsmarka

- Tilpassing til sentrumsplanarbeid på reguleringsnivå

Brusand

- 2 dekar nytt område til barnehage (offentleg tenesteyting)
- 23 dekar bustadområde skal verta fortetta.
- Forskyvning av vassdraget
- 12 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål
- Tidlegare bensinstasjonstomt endra til offentleg eller privat tenesteyting



OPPSUMMERING AV AREALENDRINGANE

Ogna

- 16 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål
- Definerte sentrumsområde
 - 12 dekar vert endra til sentrumsføremål

Sirevåg

- 73 dekar nytt næringsareal på Skoga
- Tilbakeføring av 17,5 dekar næringsareal til LNFR
- Definerte sentrumsområde
 - 6 dekar vert endra til sentrumsføremål i indre vågen
- 11 dekar meir areal til småbåthamnanlegg (i tråd med vedteken reguleringsplan)
- 2 dekar nytt friområde, tidlegare næring og parkering sør for Svinholmen
- Nesten 1200 meter ny gang- og sykkelveg langs Stormolovegen og på Skoga

Utanfor tettstadane

(hovudkartet)

- Legevakt-området vert endra til offentlig tenesteyting
- 5 dekar nytt brannøvingsområde på Elgane (offentleg tenesteyting)
- Om lag 75 dekar nytt næringsareal på Grødalaland
- Om lag 65 dekar nytt næringsareal i Kviamarka
- 47 dekar nytt næringsareal og råstoffutvinningsområde på Njølstad
- 45 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål på Njølstad
- Om lag 42 dekar nye råstoffutvinningsområde på Friestad og Kinnarvåg
- 1300 meter ny gang- og sykkelveg og turdrag ved Jærmuseet og Motland
- 1300 meter gang- og sykkelveg mellom Vigrestad og fylkesveg 44
- 700 meter ny gang- og sykkelveg mellom Sirevåg og Eigersund kommunegrense
- 65 dekar endring fra tenesteyting til fritidsbebyggelse og fritids- og turistføremål

ALLE ENDRINGANE OG KOMMUNEPLANENS VERKNADER

Omtale av dei samla verknadane av kommuneplanen og verknadane av alle områda som vert endra, kan lesast i dokumentet *Planomtale med kunnskapsgrunnlag*.

KULTURMILJØ OG KULTURMINNE

Etter eit omfattande kartleggingsarbeid over fleire år, har Hå kommune vurdert eit utval på 297 bygningar og kulturobjekt som kulturminne med særskilte kvalitetar som må takast vare på. Desse kulturminna er listeførte og verna i kommuneplanen. Eit eige temakart syner kvar i kommunen kulturminna er lokaliserte.

Kulturmiljøa i Hå har god geografisk spreining frå Moivika i sør til Refsnes i nord. Utvalet består av både private og offentlege objekt og miljø, og dei fleste blir godt vedlikehaldne av private og offentlege eigarar.

Føresegnene i kommuneplanen set krav om at kulturminne og -miljø som hovudregel skal bevarast. Dette inneber at anbefalingane i kulturminnerettleiaren bør følgast ved søknadspliktige tiltak.

Verna og freda

kulturminne i

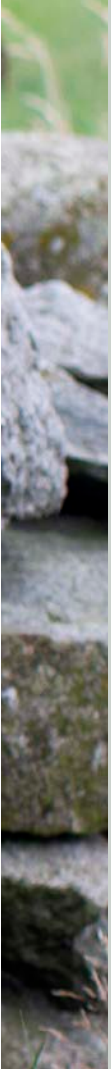
Hå kommune

- 2 nasjonalt freda anlegg
 - Obrestad fyr og Obrestad hamn
- 16 omsynssoner for kulturmiljø
- 17 omsynssoner rundt krigsminne
- 6 omsynssoner rundt samferdsel

Kategori	Tal
Landbruk (inkl. 66 jærhus)	89
Kystkultur	55
Samferdsel/kommunikasjon	23
Tettstad	62
Off. institusjonar (inkl. religion)	63
Nyare byggeskikk	4
Totalt	297

Kommuneplanen inneheld føreseger som gjeld for desse kulturmiljøa og kulturminna.





AREALDEL

FØRESEGNER

§ 1 RETTSVERKNAD AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

§ 1.1 Denne kommuneplanen gjeld føre tidlegare planar
Heimla i plan- og bygningslova § 1-5

1. Kommuneplanen gjeld føre tidlegare vedtekne kommunedelplanar og reguleringsplanar, der det er vedteke andre hovudføremål for området. Nokre krav i denne kommuneplanen fastset likevel at eldre arealplan skal gjelda føre kommuneplanen.
2. Kommuneplankartet viser hovudføremålet og trekka frå vedtekne reguleringsplanar. Det betyr at mindre føremål i reguleringsplanar framleis gjeld så lenge hovudføremålet i reguleringsplanen samsvarer med hovudtrekka i kommuneplanen.
3. På same måte er føresegnene i kommuneplanen meint å vera av generell art, medan kommunedelplanar og reguleringsplanar har stadstilpassa føresegner. Føresegnene i tidlegare planar gjeld framleis, så lenge dei ikkje strir mot føresegnene i kommuneplanen.

§ 1.2 Saksbehandling

1. Desse føresegnene skal leggst til grunn i plan- og byggesaker, og er heimla i plan- og bygningslova av 2008.
2. Føresegnene er ei konkretisering av arealbruksføremåla og omsynssonene som er viste på kommuneplankartet. I tilfelle der ulike tema i kommuneplanføresegnene kjem i konflikt med kvarandre må det gjerast ei særskild vurdering, kor dei ulike interessene vert vekta mot kvarandre.
3. Føresegnene frå § 2 til § 11 inneheld felleskrav.

§ 2 PLANKRAV OG UNNTAK

§ 2.1 Plankrav

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1

Arbeid, tiltak og frådøling etter plan- og bygningslova § 20-1 er ikkje tillate før arealet det vedkjem inngår i ein reguleringsplan.

§ 2.2 Unntak frå krav om reguleringsplan

Heimla i plan- og bygningslova § 11-10 nr. 1

Følgande tiltak er unntekne frå plankravet i § 2.1:

1. Mindre tiltak (jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5) knytt til eksisterande bygningar.
Tiltak som er fritekne frå reglane for byggesaksbehandling etter forskrift.
Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendringar.
2. Erstatning av lovleg oppførte bygg, der krav i § 4 Samfunnstryggleik er avklart.
3. Frådøling av næringstomter i regulert næringsområde større enn 10 daa.
4. Installering og oppføring av energianlegg som er i samsvar § 9 Energianlegg.
5. Frådøling til teknisk infrastruktur.
6. Tiltak i LNFR-føremål som er i samsvar med § 15 LNFR-område.
7. Enkle tiltak i grøntstrukturen i samsvar med § 16 Grøntstrukturar.

§ 3 PLANLEGGINGSPRINSIPP

Heimla i plan- og bygningslova § 1-1 og § 11-9 nr. 5, 6 og 8, og vassress.lova § 11

§ 3.1 Berekraftig planlegging

1. Planar og tiltak skal ta omsyn til omgivnadane. Natur og landskap, både innanfor og utanfor tettstadane, skal takast omsyn til. Naturressursar skal nyttast på ein god måte. Breidda på kantsoner langs vassdrag skal fastsettast i reguleringsplan.
2. Nye arealplanar i tettstadane skal tilføra kvalitetar som gjer tettstadane i heilskap meir attraktive og levande. Utforming, storleik og funksjon på uterom, avstand til plassar, saman med volum og plassering på bygg, skal ta omsyn til menneskeleg oppleving og sosiale behov. Varierte gate- og uterom, møteplassar og trygge gang- og sykkelveggar skal prioriterast føre plassering av bygg, bilveg og parkering.
3. Større offentlege bygg og anlegg skal kunna fungera som møteplassar eller ha andre funksjonar som tilfører nærmiljøet kvalitetar.
4. Prinsippa under punkt 1-3 skal ligga til grunn i nye plan- og byggesaker. Det skal dokumenterast korleis krava er følgde opp.

§ 3.2 Krav til stadsanalyse og moglegheitsstudie

For nye arealplanar i tettstadane skal det utarbeidast stadsanalyse og moglegheitsstudie. Ved regulering skal dokumentet vera utarbeidd til oppstartsmøtet, gjerne som del av planinitiativet. Analysen og studien må tilpassast storleiken på planen og tiltaket sin påverknad. Føremålet med analysen og studien er å få fram korleis planen stiller seg til omgivnadane, sikra god tilpassing og tilføra nærmiljøet kvalitetar.

Krav til innhald er:

1. Overordna analyse av natur- og blå-/grøntstruktur, møteplassar og ferdselsveggar, landskap, kulturmiljø og -minne, bygg og strukturar både innanfor planområdet og i omgivnadane.
2. For overordna planar (kommunedel- og områdeplanar) skal òg klima, mobilitet, byrom, bygningsstrukturar, utforming, fasadar, funksjonar og arealbruk omtalast.
3. Eventuelle utfordringar som er klarlagde.
4. Anbefalingskart som viser potensiale og eventuelle alternativ.
5. Føreslegne hovudgrep og vurderingar av utnytting, volum og bygningstypar.
6. Omtale av kva planen kan bety for tettstaden og kva for kvalitetar planen vil tilføra nærmiljøet.

§ 3.3 Universell utforming

1. Prinsippa for universell utforming (UU) skal leggast til grunn for all arealplanlegging og utbygging i Hå kommune, jf. pbl § 1-1.
2. Alle reguleringsplanar skal forklara om forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.
3. Reguleringsplanar skal ivareta universell utforming retta mot målpunkt innanfor grøntstruktur, kollektivtransport, veginfrastruktur og offentlege og felles leike- og uteopphaldsareal.

§ 3.4 Støy

Dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for støy (T-1442) er gjeldande for plan- og byggesaker.

FØRESEGNER

§ 3.5 Vatn og avløp

1. Den til ei kvar tid gjeldande Vannstandard frå Norsk Vann skal leggjast til grunn ved prosjektering og utbygging av vass- og avløpsløyser så langt plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter tillèt dette. Gjeldande VA-norm for Hå kommune gjeld fram til Vannstandarden trer i kraft.
2. Kommunen krev rammeplan i plansaker. Kommunen kan òg krevja rammeplan i byggesaker.
3. Kommunen kan gjera unntak frå krava i plansaker og ved behandling av søknad om byggetillatelse.
4. Reguleringsplanar skal gjera greie for handtering av overvatn, vatn og avløp. Planen skal visa prinsippløysingar for overvatn, vatn, avløp og flaumvegar i området, og samanhengen med eksisterande system.
5. Overvatn skal hovudsakleg handterast lokalt etter tre-trinns strategien: Primært skal nedbøren infiltrerast lokalt, sekundært skal vatnet forseinkast, tertiært skal det sikrast trygge flaumvegar. Dersom overvatn må førast til kommunalt leidningsnett må dette avklarast i teknisk plan og godkjennast av kommunen.
6. Vassbalansen og overvatnet sitt naturlege kretsløp skal hovudsakleg ikkje endrast.
7. Overvatn kan førast til vassdrag med tilstrekkeleg kapasitet. I slike tilfelle må krav til reinsing av overvatnet og vassdraget sin kapasitet og sårbarheit greiast ut i reguleringsplan.
8. Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere om vassdraget kan gjenåpnast og restaurerast eller opnast som ledd i overvasshåndtering.

§ 4 SAMFUNNSTRYGGLEIK

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 5 og 8 og § 28-1

§ 4.1 Fare for ras og skred

1. Det er krav til reguleringsplan i faresonene for ras, skred og kvikkleireskred (H310). Tiltak i faresonene H310 i tryggleiksklasse S1 som definert i TEK17 § 7-3 andre ledd og tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomførast utan plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.
2. Før godkjenning av nye tiltak innanfor sona H310 skal fagkunnig vurdering av fare for skred eller kvikkleireskred og skildring av eventuelle avbøtande tiltak dokumenterast. Utgreiinga skal gjerast ved regulering eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon.
3. Utgreiing av fare for skred og kvikkleireskred skal følgja NVE sine til ei kvar tid gjeldande rettleiarar: «Sikkerhet mot skred i bratt terreng» og «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
4. For allereie utførde utgreiingar må det vurderast om desse gir tilfredsstillande tryggleik mot skred, jf. ovannemnde rettleiarar og TEK17. Nyaste tilgjengelege kunnskaps- og kartgrunnlag skal leggjast til grunn.
5. Naudsynte sikringstiltak skal søkast om før eller som ein del av byggesaka for tiltaket, og vere utført seinast samtidig som utbygging finn stad.

FØRESEGNER

§ 4.2 Fare for brann- og eksplosjon

1. Innanfor sone for brann- og eksplosjonsfare H350_1 og H350_2 er det ikkje tillate å etablere tiltak som skule, barnehage, sjukeheim, sjukehus og liknande institusjonar.
2. Innanfor indre sone for brann- og eksplosjonsfare H350_1 er det ikkje tillate å etablere nye bustadar, overnattingsstadar, butikkar, serveringsstadar, store publikumsarenaar eller andre nye tiltak for bruk av den allmenne befolkninga. Offentleg veg, turveg og kai er tillate.
3. Før godkjenning av nye tiltak innanfor faresone H350_1 og H350_2 skal fagkunnig vurdering av brann- og eksplosjonsfare og mogleg auka risiko knytt til kringliggande verksemder dokumenterast. Utgreiinga skal gjera greie for eventuelle avbøtande tiltak og gjerast ved regulering, eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon. Tiltak med liten konsekvens for persontryggleik og som ikkje omfattar etablering av ny brukseining er unnateke frå kravet om fagkunnig vurdering.

§ 4.3 Fare for flaum- og stormflo

1. Det er krav om reguleringsplan i faresonene for flaum (H320). Tiltak i faresonene H320 i tryggleiksklasse F1 som definert i TEK17 § 7-2 andre ledd og tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomførast utan plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.
2. Før godkjenning av nye tiltak innanfor sone H320 flaum og tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 innanfor sone H320 stormflo skal fagkunnig vurdering av fare for flaum/ stormflo og utgreiing av konsekvensar, òg nedstraums, dokumenterast med skildring av eventuelle avbøtande tiltak, jf. TEK17 §7-2. Ved utgreiing av stormflo må det takast omsyn til bølgehøgder. Utgreiinga skal gjerast ved regulering eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon.

3. Utgreiing av fare for flaum og stormflo skal følgja NVE og DSB sine til ei kvar tid gjeldande rettleiarar: «Sikkerhet mot flom» og «Havnivåstigning og stormflo».
4. For allereie utførte utgreiingar må det vurderast om desse gir tilfredsstillande tryggleik mot flaum/stormflo, jf. ovannemnde rettleiarar og TEK17. Nyaste tilgjengelege kunnskaps- og kartgrunnlag skal leggjast til grunn.
5. Naudsynte sikringstiltak skal søkast om før eller som ein del av byggesaka for tiltaket, og vera utført seinast samtidig som utbygging finn stad.

§ 4.4 Tilrettelegging for redning og sløkking

1. For å sikra tilkome for brannverns- og andre utrykkingskøyretøy, er minste tillatne gate- og vegbreidde 5,0 meter med minst 4,1 meter fri køyrehøgde.
2. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet for sløkkevatn og sikrast eigna oppstillingsplass for brannvernkøyretøy i tråd med Hå brannvesen sine krav.
3. Ved utbygging med meir enn 3 etasjar må tiltakshavar dokumentera brannsikring utover normale brannkrav.

§ 4.5 Anna

Tilfluktsrom skal vurderast i nye store offentlege bygg.

§ 5 STADS- OG BUKVALITETAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 4, 5, 6 og 8 og § 11-10 nr. 1, 2 og 3

§ 5.1 Utnyttingsgrad

§ 5.1.1 Utnyttingsgrad i nye arealplanar

1. Nye arealplaner skal bidra til å verna jorda gjennom høg utnytting.
2. Ved utarbeiding av arealplanar skal bustadtettleik og utnyttingsgrad vurderast og setjast i tråd med tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar, med mindre utnyttingsgraden allereie er vurdert i overordna plan som samsvarar med tabellen.
3. I kommunedelplanar og områdereguleringsplanar skal utnyttingsgraden gjelda for kvart delfelt i planen, eller for gjennomsnittet av alle delfelta.
4. I detaljreguleringsplanar er utrekningsarealet sjølv delfeltet/-området frå overordna plan, eller tomta som vert regulert inkludert tilhøyrande bustadgater og uteopphaldsareal som det er krav om. Overordna vegsystem og grøntstruktur skal ikkje medreknast.
5. Ved regulering av næringsområde kan kommunen vurderast om trinnvis utbygging skal tillatast.
6. Ved regulering av næringsområde kan kommunen vurderast om krav til tettleik for heile planområdet eller einskilde tomter skal vera oppfylgde før nye ubygdte areal vert tekne i bruk.
7. Bruksareal under terreng skal ikkje reknast med ved utrekning av utnytting i samsvar med tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar. Kommunen kan vurderast om bruksareal delvis under terreng skal kunna reknast med.

Tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar

<p>Nærbø sentrum</p> <hr/> <p>Kommunedelplan for Nærbø sentrum</p> <p>I tråd med kommunedelplan for Nærbø sentrum</p>	<p>Varhaug sentrum</p> <hr/> <p>Kommunedelplan for Varhaug sentrum</p> <p>Utnyttingsgrad i tråd med kommunedelplan for Varhaug sentrum</p>	<p>Vigrestad sentrum</p> <hr/> <p>Kommunedelplan for Vigrestad sentrum</p> <p>Utnyttingsgrad blir fastsett i kommunedelplan for Vigrestad sentrum</p>	<p>Næringsområde kategori 2</p> <hr/> <p>60 - 140 %-BRA</p>
<p>Nærbø, Varhaug, Vigrestad</p> <hr/> <p>Inntil 500 meter i luftlinje frå jernbanestasjon</p> <p>70 - 200 %-BRA</p> <p>4,5 eller fleire bueiningar per dekar</p>	<p>Nærbø, Varhaug, Vigrestad</p> <hr/> <p>Over 500 meter i luftlinje frå jernbanestasjon</p> <p>60 - 100 %-BRA</p> <p>3,5 - 4,5 bueiningar per dekar</p>	<p>Stokkalandsmarka</p> <hr/> <p>50 - 100 %-BRA</p> <p>3,0 eller fleire bueiningar per dekar</p>	<p>Næringsområde kategori 3</p> <hr/> <p>40 - 100 %-BRA</p>
			<p>Andre bustadfelt</p> <hr/> <p>2,0 eller fleire bueiningar per dekar</p>

Tabell 2 Næringsområde og -kategori

Næringsområde	Tettstad	Næringskategori	Næringstype
Krusemarka	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bjorlandsmarka	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bjorhaug Nærbø øst	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Reime og Lode	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Nærbø industripark	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bekkeheien/Rimestad	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	
Søyland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	
Njølstad/Gausland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Betongindustri
Kviamarka	Utanom tettstad	2 - Allsidige verksemder	Næringsmiddel
Grødaland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Avfallshandtering
Varhaug øst	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	
Tjomslandsmarka	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	
Fjordkjøkken	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	Næringsmiddel
Småhaugane	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Avfallshandtering
Vigrestad øst	Vigrestad	2 - Allsidige verksemder	
Stokkalandsmarka	Stokkalandsmarka	3 - Arealkrevjande verksemder	
Nylund	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	
Skoga	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	
Nordre havn	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	Fiskeri
Søndre havn	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	Sjøretta
Indre vågen	Sirevåg	2 - Allsidige verksemder	Fiskeri

§ 5.1.2 Kvalitetar som vurderast ved fastsetting av utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad i nye arealplanar og byggesaker skal vurderast etter desse kvalitetane:

- Nærleik til sentrum eller kollektivtrasé
- Tilpassing av volum og høgd til nabobygningar og landskap
- Uteopphaldsareal (offentleg, felles og privat)
- Soltilhøve
- Bygningsutforming
- Variasjon i bustadutvalet

§ 5.1.3 Fortetting

Fortetting med fleire bueiningar i eksisterande bustad- og utbyggingsområde skal avklarast i arealplan. Ved detaljregulering som inneber fortetting bør minst 3,0 dekar mogleg byggetomt vera med i planområdet med mindre moglegheita for fortetting er avklart i overordna plan (kommunedelplan eller områdereguleringsplan).

FØRESEGNER

§ 5.2 Uterom - nettverk i tettstadane

Krava gjeld i nye arealplanar og i byggesaker i uregulerte område, eller der byggesaka ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplan vedteken før denne kommuneplanen.

§ 5.2.1 Kvalitetskrav til uteopphaldsareal

1. Prinsipp

Nye planar og uteopphaldsareal skal tilføra tettstaden og nærmiljøet nye kvalitetar og ha naturleg plassering. Uteopphaldsareal skal vera bilfrie. Kommunen kan stilla krav til form, storleik, rolle og variasjon på uteopphaldsareal, torg og møteplassar i reguleringsplan. I transformasjonsprosjekt skal det vurderast om mellombelse uterom og møteplassar skal etablerast.

2. Infrastruktur

Uteopphaldsareal skal planleggast slik at dei opplevast å vera del av eit nettverk som er knytt til eksisterande og planlagde uteopphaldsareal og grøntstrukturar med trygge og gode koplingar.

3. Folk

Uteopphaldsareal skal vera sosiale og trygge møteplassar tilpassa menneskeleg skala som gir fleire moglegheiter for opplevingar, aktivitetar, lek og rørsle for barn, unge og vaksne. Uteromma skal ha ulik storleik og program.

Bustadområde med høg utnytting skal ha fellesfunksjonar som grillplass, parselhage, drivhus eller liknande som det ikkje er plass til ved den enkelte bustaden. Dette kravet kan sjåast saman med krav om fellesrom i bustadbygg, jf. § 5.6 Bumiljø.

Storleik på felles uteopphaldsareal skal vera minst 150 m². Nye bustadar skal ha tilgang til, og bidra til, større uterom på 500-2000 m² innanfor kort og trygg gangavstand. For større og samanhengande uterom kan avstand til bustad over 200 meter vurderast. Det skal takast omsyn til at yngre barn har mindre rørsleradius og at området ikkje må opplevast for stort.

4. Fargar og natur

Det skal leggest vekt på kreativ bruk av fargar og former, og nyttast materiale av høg kvalitet. Uteromma skal tilretteleggast for natur og biologisk mangfald med stort innslag av grøne element. I uteopphaldsareal på lokk skal det kunna plantast tre og større vegetasjon med plass til naudsynt jord og tilfredsstillande vekstforhold. Overvatn og planter skal inngå som positive element i uteopphaldsareala og tettstadmiljøet. Overvatn skal i hovudsak handterast i opne løysingar og bidra til å skapa aktivitet. Hovudsakleg skal minste blågrøn faktor (BGF) på 0,7 nyttast for planområdet eller arealet i utomhusplanen, jf. NS 3845:2020.

5. Klima

Uteopphaldsareal skal i størst mogleg grad vera skjerma for vør og vind. Uteopphaldsareal skal ha sol på minimum 50 % sol kl. 15:00 ved vårjamdøgn. Solkrava skal omfatta areal for leik. Anbefalt forhold mellom gjennomsnittleg høgde og avstand mellom bygningar er 1:1,5 og minst 17 meter. Uteopphaldsareala skal i størst mogleg grad legga til rette for aktivitet og leik ved ulike årstider.

6. Støy

Støynivået på felles uteopphaldsareal skal i hovudsak ikkje overskrida 55 dB Lden, målt i brukshøgde på 2 meter, jf. T-1442.

FØRESEGNER

§ 5.2.2 Kvalitetskrav til andre uterom

Krava i 5.2.1 gjeld i størst mogleg grad òg for uterom i tilknytning til offentlege tenester (til dømes skular og barnehagar), gater og torg.

§ 5.2.3 Kvalitetskrav til privat uteopphaldsareal

Einebustadar og rekkehus skal ha samanhengande areal på bakkeplan som er direkte tilgjengeleg frå bueninga. Minste dybde på hagearealet til einebustad og rekkehus er hovudsakeleg 8,0 meter.

Minste solkrav på privat uteplass er 50 % kl. 15:00 ved vårjamdøgn.

§ 5.2.4 Krav til storleik på uteopphaldsareal

Krav til uteopphaldsareal per bustad er minst 30 m². 16 m² uteareal kan tillatast i større tettstader med sentrumsplan ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekkjer krava til uteopphaldsareal. Privat uteopphaldsareal kjem i tillegg.

Minste storleik på eitt enkelt område for offentlig eller felles uteopphaldsareal skal hovudsakleg vera 150 m². Innanfor eit større område skal det etablerast eller vera etablert større uterom for opphald og leik (jf. kvalitetar i § 5.2.1 pkt. 3) på minimum 1500 m² innanfor 200 meters gåavstand. Arealet kan vera avsett i uteopphaldsareal, grøntstruktur, torg eller uteområde tilknytta offentlig skule eller barnehage. Kommunen skal vurdere om eksisterande uteopphaldsareal og leikeplassar er tilstrekkelege eller om nærmiljøet må suplerast med nye område. Innanfor ein avstand på 50 meter, eller opptil 70 meter i trafikksikre område, skal det vera område som tek i vare barnehagebarn sine behov for aktivitet og rørsle.

§ 5.2.5 Krav til storleik på privat uteopphaldsareal

Einebustad og rekkehus

Minst 60 m² privat uteopphaldsareal per bustad

Fleirmannsbustad, leilegheit og sekundærleilegheit

Minst 8 m² privat uteopphaldsareal per bustad

§ 5.2.6 Utomhusplan

Utomhusplan skal mellom anna innehalda plan for lyssetting, møblering, vegetasjon, overvasshandtering, skiltplan, funksjonar for leik og uteopphald, og tiltak som skjermar for vær og vind, ferdselsareal og eventuelt brannoppstillingsplass.

§ 5.2.7 Frikjøp

I større tettstader med sentrumsplan kan kommunen utarbeida frikjøpsordningar for uteopphaldsareal for bygg som ikkje ligg inntil offentlege møteplassar. Midla frå ei slik frikjøpsordning skal nyttast til kjøp, utviding, eller oppgradering av nærliggande felles uteopphaldsareal og/eller offentlege møteplassar.

FØRESEGNER

30

§ 5.3 Utforming, høgder og byggeskikk

I plan- og byggesaker skal tiltaket sine estetiske sider, volum og høgd gjerast greie for og vurderast, både i høve seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknadar.

For plan- og byggesaker gjeld følgende:

- a. Nye bygg og anlegg skal tilpassast landskaps- og områdekarakteren; høgd, fjern- og nærverknad, silhuett, landskapsform, hellingsgrad og -retning. Dessutan skal faktorar som soltilhøve, mikroklimatiske tilhøve, utsikt og sjenanse for eige og kringliggande område og bygg takast omsyn til i vurdering av byggehøgd.
- b. Det skal arbeidast for å bevara særpreg og/eller tilføra nye visuelle kvalitetar til området. I plan- og byggesaker skal dei estetiske sidene ved tiltaket gjerast greie for og vurderast, både i høve seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknadar.
- c. I sentrums- og bustadområde skal bygg tilpassast den menneskelege skalaen sett frå gateplan og ta omsyn til skala, volum, høgder, i tillegg til at fasadar på tiltaket skal brytast opp.
- d. I sentrums- og bustadområde skal bygg ha opne og aktive fasadar mot gater og uterom. Funksjonsorienterte fasadar som i hovudsak består av trappetårn og svalgangar skal ikkje stikka ut frå fasaden, og er ikkje tillatne mot byrom med aktive og opne fasadar.
- e. I sentrums- og bustadområde er parkeringsanlegg ikkje tillate eksponert i fasaden mot gater, uteopphaldsareal eller møteplassar.

§ 5.4 Detaljhandel

Detaljhandel skal plasserast innanfor sentrumsområda som er avsette i kommunepolan. Handelstilbodet skal dimensjonert for å dekke det aktuelle sentrumet med omland. For etablering av kjøpesenter med bruksareal (BRA) over 3 000 m² skal behovet dokumenterast. Nærbutikk inntil 1 250 m² bruksareal med daglegvareprofil kan etablerast i tilknytning til bustadområde òg utanfor senterområde. Verksemdsetableringar med areal over 1250 m² BRA utløyser krav om handelsanalyse.

§ 5.5 Bumiljø

1. Bustadområde skal ha varierte bustadtypar og -storleikar, både for ulike familiestrukturar, einslege, par, menneske med nedsett funksjonsevne og andre.
2. Bustadområde utanfor sentrum skal i den grad det er mogleg innehalda både bustadar i leileghetsbygg eller fleirmannsbustadar og bustadar i småhus.
3. For bustadar i leileghetsbygg eller fleirmannsbustadar er det ikkje tillate med einssidig orientering mot nord og nordaust.
4. Minste tillatne storleik på bustad er 45 m2 BRA.
5. Maksimalt 20 % av alle nye bueiningar kan vera mindre enn 60 m2 BRA.
6. Minimum 15 % av blokkleilegheiter skal vera familievenlege og ha minst 3 soverom. Bakkeplanet bør prioriterast for familievenlege bustadar.
7. Leileghetsbygg/-prosjekt med meir enn 20 bueiningar skal innehalda andre funksjonar tilgjengelege for alle bebuarane. Til dømes fellesrom med god kontakt med uteopphaldsarealet, gjestebustad eller andre fasilitetar.

§ 5.6 Mindre tiltak

I bustadområde er det tillate med mindre tiltak som garasje, carport og uthus med maksimal utnytting inntil 70 m2 samla bygd areal (BYA) per eigedom, så lenge tiltaket ikkje strir med tillaten utnyttingsgrad i reguleringsplan eller § 5.1.2 Utnyttingsgrad i byggeområde utan utnyttingsgrad. Slike enkeltbygg er tillatne oppførte med maksimalt 50 m2 BYA med følgjande tillatne byggehøgder målt frå ferdig gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen:

- Mønt tak: Gesimshøgde inntil 3,2 meter og mønehøgde inntil 5,2 meter
- Flatt tak: Gesimshøgde inntil 3,5 meter
- Pulttak: Høgste gesimshøgde inntil 5,2 meter med nedste gesimshøgde inntil 3,2 meter.

§ 6 PARKERING OG SAMFERDSEL

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5, 6 og 8

§ 6.1 Parkering

§ 6.1.1 Sykkelparkering

1. Sykkelparkering skal vera lett tilgjengeleg.
2. Sykkelparkering for bebuarar og tilsette skal etablerast i overdekt og skjerma anlegg.
3. Minst 20% av sykkelparkeringa for gjester og kundar skal plasserast nær hovudinngangen og vera overdekt.

§ 6.1.2 Bilparkering

1. Parkering skal primært løysast som fellesanlegg. Sambruk mellom funksjonar er tillate. I sentrumsområde og i tilknytning til offentlege funksjonar skal parkeringsanlegg hovudsakleg vera under bakken. Der terrengmessige tilhøve tilseier det kan andre løysingar som er i tråd med punkt 2 og 3 vurderast. I bustadprosjekt med færre enn 10 bueiningar kan overflateparkering vurderast.
2. Bilparkering skal ikkje vera til hinder for høg utnytting og god kvalitet på uteopphaldsareal, og eventuell overflateparkering skal i minst mogleg grad opplevast som eit trafikkområde.
3. Parkeringsetasjar skal i størst mogleg grad vera terrengtilpassa, integrerte i bygningsmassen og ikkje synlege ut mot gatenivå.
4. Minst 5% av bilparkeringsplassane i felles parkeringsanlegg skal vera tilrettelagde for personar med funksjonsnedsetting.
5. Minst 30% av bilparkeringsplassane til bustad skal leggest til rette med infrastruktur for ladepunkt for el-bilar.
6. Frikjøpsordning skal nyttast som løysing der parkeringsetasje under bakken ikkje kan gjennomførast. Det kan vurderast frikjøp for gjesteparkering der det er parkeringsplassar for næring og handel på dagtid.

§ 6.1.3 Krav til parkeringsdekning

Føremål	Sykkelparkering (minst)	Bilparkering (maksimalt)
Sentrum, tenesteyting, forretning, kjøpesenter, nærservice og komb. funksj., næring (Høg arbeidsplass- og besøksintensitet)	5,0	0,9
Bustad i leilegheitsbygg og bygningar med kombinerte funksjonar	2,5	1,5
Bustad i område for konsentrert småhus	2,5	1,8
Bustad i område for frittliggande småhus	3,0	2,1
Næringsområde med allsidige verksemdar (Middels arbeidsplass- og besøksintensitet og arealutnytting)	5,0	0,9
Næringsområde for arealkrevjande verksemdar (Låg arbeidsplass- og besøksintensitet og låg arealutnytting)	0,5	0,5
Fritidsbustadar	-	1,0
Andre bygg	For andre bygg (publikumsretta funksjonar, skular, barnehagar, kyrkjer, idrettsanlegg m.m.) skal krav til parkering vurderast og fastsettast av kommunen i kvart enkelt tilfelle.	

Rettleiing:

For sykkelparkering viser kravet i tabellen minste tal på parkeringsplassar per bustad, eller 100 m² bruksareal for andre føremål i tabellen. Inkluderer gjesteparkering.

For bilparkering viser kravet i tabellen største tal på parkeringsplassar per bustad, eller 100 m² bruksareal for andre føremål i tabellen. Inkluderer gjesteparkering.

Talet på parkeringsplassar for det samla tiltaket skal alltid rundast opp.

FØRESEGNER

§ 6.3.1 Dimensjonering av parkeringsplassar

Parkeringsplassar og manøvreringsplass for personbil, andre køyretøy og sykkel skal vera i tråd med anbefalingar og krav i Statens vegvesen si vegnormal N100 eller nyare utgåve. For individuell bilparkering skal det avsettast 3,0 x 6,0 meter per plass.

§ 6.2 Gate- og vegutforming

1. I bustadområde skal det i hovudsak ikkje planleggast felles private tilkomstvegar.
2. Støttemurar skal ha ein minimumsavstand på 0,5 meter frå køyrebane.
3. Minste tillatne gate- og vegbreidde er 5,0 meter, jf. § 4.4.
4. Område for henting og levering av personar skal planleggast slik at det er arealeffektivt og lite dominerande for omgivnadane. Areal skal vera tilstrekkeleg opplyste.

§ 6.3 Avkøyrslar

1. Frå kommunal veg er det i utgangspunktet berre tillate med ein avkøyrslar til kvar eigedom/utbyggingsfelt. Fleire avkøyrslar kan vurderast der særskilte behov tilseier det.
2. Breidda på avkøyrslar i bustadområde skal vera maksimalt 5,0 meter. Breidda kan utvidast ved tekniske behov.
3. Frisikt skal følgja Statens vegvesen si vegnormal N100 eller nyare utgåve. Denne skal òg leggast til grunn for eldre planar.
4. Garasje eller carport med utkøyring rettinkla på køyreveg skal vera minst 5,5 meter frå kant køyrebane.
5. Der det vert tilrettelagt for parkering, skal det vera snuplass for bil på eigen grunn mot samle- og tilkomstvegar som har meir enn 200 ÅDT.

§ 6.4 Varelevering og næringsavfall

1. Kommunen kan krevja felles løysing for varelevering og avfallshandtering.
2. Varelevering og avfallshandtering skal kunna utførast på ein effektiv og smidig måte, spesielt i sentrumsområde. Til dette føremålet kan kommunen tillata køyring på torg og i gågater.
3. Handtering av næringsavfall skal i hovudsak løysast innomhus eller som nedgraven løysing på eigen grunn. Anna løysing kan vurderast.

§ 6.5 Bustadavfall

1. Alle regulerings saker og søknadar om fortetting skal ha tilfredstillande renovasjonsløysing i samsvar med kommunalteknisk avfallsnorm.
2. Universelt nedgravne avfallsløysingar for hushald skal vurderast i alle regulerings saker. Ved 20 eller fleire bueningar er det krav om nedgraven avfallsløysing. Plasseringa skal i utgangspunktet vera på eigen grunn, men anna plassering kan vurderast dersom anlegget skal dekkja fleire bustadar enn planområdet. Avfallsanlegg skal vera etablert før mellombels bruksløyve kan bli gitt.

§ 7 KULTURMILJØ OG KULTURMINNE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 punkt c og § 11-9 nr. 7

1. Alle plan- og byggesaker, òg i sjø, vatn og vassdrag, skal vurderast opp mot kulturminne. I plan- og byggesaker skal konsekvensar av tiltaket og moglege avbøtande tiltak for eventuelle kulturminneverdiar beskrivast.
 - a. Der automatisk freda kulturminneverdiar kan bli råka, skal saka leggest fram for regional kulturminnemyndigheit, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.
 - b. Der nyare tids kulturminne vert råka skal kommunen si kulturminnefaglege vurdering innhentast. Saker av prinsipiell betydning skal vidaresendast regional kulturminnemyndigheit til uttale før behandling.
 - c. Nye tiltak i listeførte kyrkjer sine nærområde skal behandlast av fylkeskommunen.
 - d. Tiltak utan plankrav, i høve § 2.2, skal leggest fram for regional kulturminnemyndigheit for vurdering, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8, 9 og 14.
2. Bygningar, anlegg, strukturar, miljø og landskap som har særleg kulturhistorisk verdi skal som hovudregel bevarast.
3. I samanhengande kulturmiljø skal både bygningar og miljøet sin samla verneverdi og særpreg takast i vare.
4. Ved brann eller annan uoppretteleg skade i bevaringsverdige, heilskaplege miljø skal nye bygningar ikkje føra til svekking av verdien og eigenarten til kulturmiljøet.
5. Rettleiaren for kulturminne i Hå "Å eiga eit kulturminne" skal vera førande for saksbehandling og vedlikehald.

Temakart Kulturmiljøsoner er juridisk bindande. Område og enkeltelement avsett i dette og område innanfor omsynssone H570 i arealplankartet er verna, og skal følgja krava ovanfor.

§ 8 SKILT OG REKLAME

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5

Følgande gjeld for permanent skilting og reklame når skiltplan ikkje føreligg:

1. Skilt og reklameinnretningar skal tilpassast omgivnadar og skala, slik at reklamen ikkje vert eit dominerande element i landskap, byrom eller på bygg.
2. Skilt og reklameinnretningar må ikkje koma i konflikt med § 7 Kulturmiljø og kulturminne.
3. Det er tillate med eitt skilt med verksemda sitt namn/logo per verksemd per fasade.
4. Skilt og reklameinnretningar skal plasserast mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje. I tillegg kan det tillatast eitt uthengskilt per verksemd per fasade som kan stikka maks 1 meter ut frå fasaden. Avstand frå skiltet sin underkant til bakken/fortau må vera minimum 2,40 meter.
5. For offentlege og samfunnsnyttige funksjonar er det tillate å setta opp informasjons- og orienteringsskilt. Dei skal vera godt tilpassa til landskapet, byrommet og bygg.
6. Det er ikkje tillate med skilt montert høgare enn bygget si gesimshøgde.
7. Det er ikkje tillate med skilt som reduserer trafikktryggleiken.
8. Det er ikkje tillate med skilt i bustadområde, med mindre dei er knytt til godkjend verksemd, forretningar, kioskar og liknande.
9. Lyssette skilt skal ikkje blanda eller vera sjenerande for trafikantar, bebuarar eller naboar.
10. I grøntstruktur, natur- og friluftslivområde er det tillate med skilt som støttar opp om desse føremåla og informasjonsskilt.
11. På idrettsanlegg er utandørs arenaskilt berre synleg for publikum og spelarar tillate.
12. Kommunen kan pålegga fjerning av skilt og reklame ved sjenanse.

Ved utarbeiding av skiltplan kan det gjerast særskilde vurderingar utover punkta som er nemnde over.

§ 9 ENERGIANLEGG

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8

§ 9.1 Generelle krav

1. Alle energianlegg under den til ei kvar tid gjeldande konsesjonsgrensa er søknadspliktige etter plan- og bygningslova § 20-1.
2. Energianlegg skal hovudsakleg vera dimensjonerte for produksjon av kraft til eige forbruk.
3. Energianlegg som fører til stor negativ verknad på naturmangfald, eller verkar dominerande i bustadmiljø og tettstadar er ikkje tillatne. Sumverknad på aktuelle miljø- og samfunnsverdiar skal takast omsyn til.
4. Energianlegg er ikkje tillatne innanfor eller tett opp til omsynssoner, bandleggingssoner, verneområde eller andre viktige soner for natur, landskap, friluftsliv eller kulturminne og -miljø. Etter særskild vurdering kan energianlegg likevel tillatast dersom dei ikkje er i strid med verdiane som skal takast i vare. Slike saker skal leggast fram for handhevande regional myndigheit.

§ 9.2 Solcellepanel og solfangarar

1. Solcellepanel og solfangarar er berre tillatne på takflater og bygningskroppar, og er ikkje tillatne som frittståande konstruksjonar.
2. Ved nybygging eller renovering av tak skal eventuelle solcellepanel og solfangarar i hovudsak integrerast i takflata, med mindre anna løysing ikkje er i strid med § 9.1 punkt 3 og 4.
3. I område der blanke, glaserte eller liknande takflater ikkje er tillate i reguleringsplan, kan solcellepanel eller -fangar med låg refleksjonsverdi (antirefleksbelegg) tillatast.

§ 9.3 Vindturbinar under gjeldande konsesjonsgrense

1. Alle saker som gjeld etablering av vindturbinar skal leggast fram for regional kulturminnemyndigheit.

2. Minsteavstandar for plassering av vindturbinar:

- Verneområde 1000 m
- Kystlinje 500 m
- Ferskvatn i IBA-område 1000 m
- Ferskvatn elles 500 m
- Større elver 500 m
- Større myrer og drenerte ferskvatn 250 m

3. Støynivået frå vindturbinar skal ikkje overskrida anbefalt støynivå i tabell 2 i T1442-2021 eller nyare utgåve mot støyfølsame bygg og stille del av uteopp-haldsareal. Dette skal dokumenterast med støyfagleg vurdering.

4. Tryggleiken i samband med drift og vedlikehald av vindturbinar må gjerast greie for i byggesak. Tema det må gjerast greie for inkluderer mellom anna farar som følge av iskast, brann- og støyfare med meir.

§ 9.3.1 Frittstående vindturbinar:

- Maksimal tillaten høgd på frittstående vindturbin er 30 meter toppunkt rotorblad, målt frå planert terrengnivå.
- Det er berre tillate med ein frittstående vindturbin per eigedom/gardsbruk.
- Frittstående vindturbin skal plasserast i tilknytning til eksisterande bygg på eigedomen og i minst mogleg grad på dyrka mark.

§ 9.3.2 Vindturbinar på tak/bygning:

- Små vindturbinar er tillatne på drifts-, nærings- og industribygningar dersom totalhøgda på bygg og turbin ikkje overstig 25 meter over planert terrengnivå.
- Små vindturbinar er tillatne på forretnings-, kontor-, leilegheitsbygningar og offentlege bygg høgare enn 10 meter, dersom totalhøgda på bygg og turbin ikkje overstig 25 meter over planert terrengnivå.
- Vindturbinar er ikkje tillatne på småhus. Små vindturbinar (maksimal storleik tilsvarande ei skorsteinspipe) med skjulte rotorblad kan vurderast på småhus.

§ 9.4 Små energianlegg

Små energianlegg, til dømes på lyktestolpar, kan etter særskild vurdering tillatast.

Rettleiing:

Avstandskrava er sette i område der tiltaka har eit særleg potensiale til å hamne i konflikt med naturverdiar. Etter konkrete vurderingar av kvar einskild sak kan det likevel opnast for dispensasjon innanfor desse grensene.

Med tilknytning meinast det her inntil om lag 30 meter frå eksisterande bygg og anlegg. Det er ikkje berre avstanden som avgjer om det er tilknytning til eksisterande bygg og anlegg. Det må gjerast ei samla vurdering av anleggsutforminga, landskapet og terrenget om turbinen saman med bygga på eigedomen vil oppfattast som ei eining i landskapet.

Med små vindturbinar meinast det turbinar med maksimalhøgde 9 meter, eller vindmøller med rotorareal opp til 5 m².

§ 10 INFRASTRUKTUR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1 og 3

Overordna infrastruktur knytt til vatn og avløp (leidningar frå 500 mm og oppover) skal detaljregulerast med omsynsone i samsvar til leidningseigar (IVAR) sine retningslinjer.

§ 11 MASSEHANDTERING

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 8

1. Bygge- og anleggstiltak skal planleggast med sikte på intern massebalanse.
2. For alle tiltak som genererer over 1 000 m³ masse skal massane i planområdet og disponering av desse beskrivast i planbeskrivinga. Matjordsjicka skal definerast og beskrivast separat, og dei ulike sjicka i jorda må handterast kvar for seg.
3. For prosjekt som genererer over 10 000 m³ skal det som del av reguleringsplanen føreligga ein massedisponeringsplan. Denne skal utformast i tråd med prinsippa i «Regionalplan for massehandtering på Jæren 2018 – 2040». Massedisponeringsplanen skal dokumentera:
 - Omfanget og kvaliteten på massane.
 - Kartlagd kunnskap om forureina masser i området.
 - Massebalanse og mengde masser som må tilførast og/eller fraktast bort frå planområdet.
 - Gjennomførte tiltak for å redusera behov for å tilføra og/eller frakta bort massar frå planområdet.
 - Moglegheit for sortering og mellomlagring innanfor planområdet.
 - Behandling av massar som må fraktast ut av planområdet.
 - Matjord skal definerast og beskrivast separat, og dei ulike sjicka i jorda må handterast kvar for seg.
 - Kartlegging og handtering av framande artar.
4. Før igongsettingsløyve kan verta gitt, skal det føreligga dokumentasjon på at overflødig matjord er sikra forsvarleg gjenbruk.

§ 12 FØRESEGNER FOR OMRÅDE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1-8 og § 11-10 nr. 5

§ 12.1 Bustad

B4 – Nærbø sentrum

Tilkome må sikrast frå Jernbanevegen eller på annan trafikksikker måte.

B10 og B11 – Brusand

Ved regulering må det sikrast at Fuglestadvegen vert oppgradert med fortau og at krysset Auren x Fuglestadvegen vert utbetra.

§ 12.2 Offentleg og privat tenesteyting

T12 – Øvingsområde for brann

Området skal vera til brannøving. Kapasitet på sløkkevatn må avklarast i regulering eller seinast før området kan takast i bruk. Tilkomstveg som er eigna til utrykkingskøyretøy må sikrast ved regulering. Tiltaket må avklarast i høve forureiningslova.

§ 12.3 Næringsbygningar

NÆ1 – Bjorland på Nærbø

Ved regulering av NÆ1 må trygg tilkomst etablerast mot Bjorlandsvegen som internveg via eksisterande næringsområde.

NÆ10 – Grødalaland næringsområde

Ved flytting av Grødalandsbekken må det sikrast avbøtande tiltak som støttar opp om biologisk mangfald. Området må regulerast saman med BG2 og -3.

FØRESEGNER

N/Æ9 - Njølstad

Området kan nyttast til arealkrevjande verksemd. Det er krav om reguleringsplan for N/Æ9, LNF6 og LNF7, før nye tiltak er tilletne. Miljøverdiar som naturmangfald, vassmiljø, landskap, friluftsliv, kulturmiljø og landbruk må kartleggast og påverknad med eventuelle avbøtande tiltak må gjerast greie for. Dette må inkludera sikring mot potensiell avrenning til lakseførande vassdrag. Areal/område skal ikkje tillatast omdisponert i tilfelle kor det får vesentleg verknad på miljø og tilstrekkeleg avbøtande tiltak ikkje kan sikrast. LNF6 og LNF7 skal vera tilbakeførte til produktivt LNFR-føremål før igangsettingstillatelse for opparbeiding av N/Æ9 kan gjevast tillate.

N/Æ14 og N/Æ15 – Kviamarka næringsområde

Innanfor felt N/Æ14 og N/Æ15 er det berre tillate med veksthus. Dersom anlegget og drifta vert lagt ned, skal området tilbakeførast til LNFR-føremål innan 5 år. Dette skal òg sikrast i reguleringsplan. Vidare utviding av anlegget er ikkje tillate utan regulering.

§ 12.4 Idrettsanlegg

IDR1 og IDR2

Ved Nye Loen på Nærbø kan delar av anlegget innanfor IDR1 og IDR2 i tillegg til idrettsanlegg nyttast til skule. Det er tillate med samfunnshus med bevertning.

§ 12.5 Samferdsel – Omkøyringsveg aust for Nærbø

Byggehøgd på veganlegg må ta omsyn til framtidig planlagd tilbakehalde vatn opptil kote +41 i vassmagasin.

Ved regulering av vegtrasé nær Bø middelalderkyrkjegard (innanfor 200 meter) må planen sikra tilstrekkeleg avbøtande tiltak slik at utilbørleg skjemming i størst mogleg grad vert begrensa.

§ 12.6 Turdrag

TD2, TD3 og TD4 - Nærbø aust

Ved opparbeiding av turdraget skal det takast særkilt omsyn til kultur- og naturverdiane i området inkludert geilen og Bø middelalderkyrkjestad. Tiltak må leggast fram for regional kulturminnemyndigheit, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

§ 12.7 LNFR-føremål

LNFR6 og LNFR7

Områda skal tilbakeførast til produktiv LNFR-føremål.

§ 12.8 Føresegnområde Reiestadmarka

Innanfor føresegnområdet er det krav om felles moglegheitsstudie for både allereie avsette utbyggingsareal og landbruksareal som i framtida kan verta omdisponerte til utbyggingsføremål. Føremålet er å sikra samanhengande hovudgrep og kunna vurdere endra feltinndeling. Moglegheitsstudien skal gjerast i tråd med føresegn § 3.2, og danna grunnlag for framtidige reguleringsplanar for området, sjølv om reguleringsplanane berre gjeld delar av Reiestadmarka.

Moglegheitsstudien skal utarbeidast av Hå kommune i samarbeid med grunneigar og utbygger, seinast til planinitiativ eller planprogram til reguleringsplan.

Moglegheitsstudien skal godkjennast av Hå kommune før reguleringsplan for området kan verta vedteken.

§ 12.9 Føresegnområde Grønefet

Føremålet med føresegnområdet er å visa kor eit avgrensa areal til kolonihage kan vurderast. Innanfor føresegnområdet stillast det krav om reguleringsplan for å avklara moglegheiter og omfang av areal avsett til føremålet fritidsbusetnad for etablering av kolonihagar.

§ 13 RÅSTOFFUTVINNING

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 3, 6 og 8

1. Kommunen kan tillata råstoffutvinningsområde som:
 - ikkje fører til stor negativ verknad på miljøverdiar som naturmangfald, vassmiljø, landskap, friluftsliv, kulturmiljø og landbruk.
 - ikkje fører til stor negativ verknad på samfunnsverdiar inkludert omkringliggande bustadar og eigedommar.
 - har trygge anleggs- og tilkomstveggar.
2. Utviding av eksisterande masseuttak skal prioriterast framfor opning av nye.
3. Område som kan gi auka landbrukspotensiale skal prioriterast.
4. Råstoffutvinning kan vurderast i område avsett til utbyggingsføremål inkludert samferdsel. Dette må vurderast og avklarast i reguleringsplan.
5. For å sikra tidleg avklaring bør planinitiativ sannsynleggjera at dei nemde miljø- og samfunnsverdiene i punkt 1. ikkje får stor negativ verknad som følgje av tiltaka.
6. Råstoffutvinningsområde skal tilbakeførast til LNFR-føremål ved avslutning av drift av anlegget, med mindre området skal nyttast til utbyggings- eller samferdselsføremål etterpå.
7. I reguleringsplan kan kommunen stilla konkrete krav til opparbeiding for å sikra god landskapstilpassing og moglegheitene for etterbruk ved avslutning.
8. Plandokumentasjonen må gjera greie for:
 - storleik, omfang, utføring og tidsavgrensing på anlegget, og inkludera uttaksnivå, skjerming og sikring.
 - visualisering som viser landskapet før og etter masseuttak.
 - dokumentasjon på masseberekning
 - geoteknisk vurdering
 - biologisk mangfald (naturkvalitetar)
 - kulturminne
 - trafikk
 - forureining (støy, støv mm.)
 - drifts- og tilbakeføringsplan

§ 14 FRITIDSBUSETNAD, FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8

§ 14.1 Fritidseigedommar

Følgande krav gjeld for fritidseigedommar, med mindre anna er bestemt i regulering:

1. Byggehøgde skal tilpassast terreng slik at silhuettverknad vert unngått.
2. Bygg som er eksponerte mot sjøen og verneområde skal ha dempa og harmonisk material- og fargebruk.
3. Innanfor areal med regulert utbyggingsføremål er terrasse, platting eller hellelegging og liknande i tilknytning til fritidsbustad, og som ikkje er overbygd, tillate med samla areal opptil 30 m².
Ved regulering kan overbygd areal ut frå første etasje vurderast.
4. Tillate bruksareal skal vera i tråd med krava i tabell 3 på neste side.
5. Maksimal og/eller total byggehøgde skal målast frå ferdig planert terreng.
I regulering kan annan høgdemåling vurderast.
6. I eksponert sone mot sjø, natur- og landskapsvernområde er maksimalt tillaten byggehøgde opptil 5,5 meter på fritidsbustad.
7. I område som ikkje er eksponerte mot sjø, natur- og landskapsvernområde kan høgare byggehøgder vurderast i reguleringsplan. Utan regulering gjeld same byggehøgde som for eksponert sone.
8. For bod, uthus og liknande er maksimalt tillaten byggehøgde 3,0 meter.
9. Ved regulering skal det utarbeidast formingsretteleiar.
10. Fritidsbustadar skal knytast til offentleg vatn- og avløpsnett.

Rettleiing:

Ved regulering av areal til fritidsbustad bør relevante prinsipp frå [Rettleiar om planlegging av fritidsbustader](#) leggest til grunn.

FØRESEGNER

Tabell 3 Utnyttingsgrad på fritidseigedommar

Fritidsbusetnads- område	Maksimalt samla bruksareal (BRA) for bygg	Bod, uthus eller andre frittliggande bygningar
Nærare enn 50 meter frå landskapsvernområde	60 m ²	Ikkje tillate
Innanfor 100 meters- sona mot sjø	80 m ²	Ikkje tillate
Andre område for fritidsbustadar	120 m ²	Inntil 20 m ² BRA av samla BRA

§ 14.2 Fortetting i område for fritidsbustadar

Innanfor område for fritidsbustadar kan fortetting vurderast i reguleringsplan ut frå følgande krav:

1. Bidra til nye eller vesentlege oppgraderingar av eksisterande fellesområde som alle kan nytta godt av. Fellesområde kan vera gode felles opphalds- og rekreasjonssoner, strand eller liknande. Desse skal hovudsakleg vera naturbaserte.
2. Ta særlege omsyn til råka partar i umiddelbar nærleik til fortettings- eller fellesområdet.
3. Det skal takast omsyn til omkringliggande landskap. Det er forbod mot større terrenginngrep i form av skjeringar eller fyllingar. Silhuettverknad skal unngåast.
4. Natur-, landskap-, friluftsliv- og kulturverdiar skal ikkje verta vesentleg negativt påverka.

§ 14.3 Kolonihage

I område avsett til fritidsbustad kan kolonihagar vurderast i reguleringsplanprosess ut frå følgande krav:

1. Føremålet med kolonihagen skal vera å kunna anlegga parselhagar for utleie med eventuelle hytter. Parsellane er meint for rekreasjon og fritid med moglegheit for å driva med planter og dyrking av mat.
2. Område avsette til kolonihage skal begrensa i storleik. Kolonihage-anlegget må ikkje skapa vesentleg sjenanse mot eksisterande fritidsbustadar eller viktige miljøverdiar som natur, landskap, friluftsliv og kulturminne.
3. Maksimal samla storleik på bygg og terrasse på kvar enkelt parsell er på 15 m² grunnflate. Maksimal tillaten byggehøgde er 4,5 meter. Bygget er meint til redskapsbod og dagsopphald, men skal ikkje vera til overnatting.
4. Felles tappekran for vatning er tillate.

FØRESEGNER

§ 14.4 Campingplass

For campingplassar gjeld følgende:

1. Område for camping skal ha dempa landskapsverknad og vera terrengtilpassa.
2. Fortelt eller liknande innretning er tillaten med bruksareal på inntil 20 m².
3. Fortelt og liknande innretning skal ha estetisk god utforming, og kan ikkje oppførast høgare eller breiare enn karosseriet på vogna.
4. Forteltet må kunna demonterast/flyttast på ein enkel måte.
5. Forteltet skal vera bygd i eit brannhemmande materiale.
6. Forteltet må ikkje vera til ulempe for branntryggleiken.
7. Takoverbygg over vogna er ikkje tillate.

§ 14.5 Tilbod og andre tenester

Innanfor område avsett til fritidsbustad og fritids- og turistføremål kan det i reguleringsplanprosess vurderast areal til:

- Felles dusj- og sanitæranlegg
- Kafé
- Aktivitetssenter
- Utandørs badeanlegg

Slike anlegg må ta omsyn til miljøverdiar som natur, landskap, friluftsliv og kulturminne.

§ 15 LNFR-OMRÅDE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 1

§ 15.1 Vern av matjord

Ved utbygging i og gjennomføring av tiltak i LNFR-områda skal det leggjast vekt på ein rasjonell arealbruk og å redusere nedbygging og forbruk av jordbruksjord.

§ 15.2 Tiltak på landbrukseigedom

1. Nye landbruksbygg bør, så langt det er driftsmessig forsvarleg, plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun og primært ikkje plasserast på jord av god kvalitet. Ved søknad om nye driftsbygningar bør det vurderast om eksisterande driftsbygningar er naudsynte for landbruksverksemda og om dei må rivast.
2. Driftsbygningar kan tillatast oppført med bygningshøgde på inntil 18 meter, målt frå gjennomsnittleg terrengnivå, dersom det kan dokumenterast at auka høgde vil spara matjord, og at høgda vert vurdert å ikkje gi uakseptabelt negative effektar på kringliggande landskaps-, miljø- og naturverdiar.
3. Innanfor LNFR-område er det ikkje tillate å gjennomføra tiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring eller dela frå til slike føremål. Spreidd utbygging av nærings-, bustad- og fritidshus og frådeling til slike føremål er ikkje tillate.
4. Våningshus og kårbustad er tillate viss bygningane er naudsynte av omsyn til gardsdrifta.
5. Andre tiltak enn bustad som ikkje er knytt til landbruksdrift skal i hovudsak vera mindre i volum og uttrykk enn bustaden.
6. Mindre tiltak som garasje, carport, uthus og liknande kan til saman utgjera maksimalt 90 m² bygd areal (BYA) per eigedom.

FØRESEGNER

7. Mindre tiltak som garasje, carport, uthus og liknande er tillate oppført med maksimalt 50 m² BYA per einiskild tiltak med følgande tillatne byggehøgder målt frå ferdig gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen:
 - a. Mønt tak: Gesimshøgd inntil 3,2 meter og mønehøgd inntil 5,2 meter
 - b. Flatt tak: Gesimshøgd inntil 3,5 meter
 - c. Pulltak: Største gesimshøgd inntil 5,2 meter og minste gesimshøgd på inntil 3,2 meter.
8. Ved frådelling av våningshus eller kårbustad bør den utskilde tomta ikkje overstiga 1,0 dekar.
9. Kantvegetasjon ved vassdrag og i randsoner mot jordbruksområde skal takast vare på.
10. Matjord frå eventuell omdisponering av dyrka jord til anna føremål enn landbruk skal nyttast til å dyrka mindre produktive eller uproduktive areal i kommunen.
11. Steingardar skal i størst mogleg grad bevarast som historieforteljande element for ettertida. Steingardar i eigedomsgrenser bør ikkje fjernast. Kommunen kan vurdere om steingardar i dårleg forfatning eller med stor ulempe for drifta skal tillatast fjerna.

§ 15.3 Fritidsbustad i LNFR-område

Denne føresegna gjeld for lovleg oppførte eksisterande fritidsbustadar som er listeførte i dokumentet "202000 Listeførte fritidsbustadar i LNFR-område". For til-/påbygg og ombygging av eksisterande fritidsbustadar i LNFR-område skal krava som gjeld i § 14.1 følgjast.

§ 16 GRØNTSTRUKTURAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10

For grøntstrukturar gjeld følgande:

1. I grøntstrukturar er berre bygge- og anleggstiltak som støttar opp under føremålet og friluftsliv tillatne.
2. Grøntstruktur i byggesona skal legga til rette for bruk- og rekreasjonsområde for menneske, økosystem for naturmangfald og bidra til klimatilpassing og overvasshandtering. Områda skal vera allment tilgjengelege.
3. Grøntstruktur skal hovudsakleg planleggast som store samanhengande område som bind saman område, nabolag og målpunkt i tettstadane. Den skal òg sikra passasje gjennom tettstaden til og frå tur- og friområde utanfor tettstadane. Anbefalt breidd er minst 20-40 meter. Reguleringsplanar må henga saman for å sikra dette. Grøntstruktur innanfor tettstadar kan ha eit meir urbant preg. Innanfor områda kan møteplassar, leike- og uteopphaldsareal plasserast og vera med å dekkja krav i § 5.2 Uterom.
4. Grøntstrukturar kan nyttast som uteområde for skular, barnehagar og liknande.
5. Trygge gong- og sykkelveggar frå bustadar til skular eller uterom (jf. pkt 3) er tillatne i grøntstrukturar.
6. Areala innanfor sentrumsområda skal opparbeidast med eit grønt preg med bruk av naturleg vegetasjon.

§ 17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9

1. Det er ikkje tillate med tiltak og bruk som er til hinder for næringsaktiviteten i fiskerihamnene ut over det eventuelle gjeldande reguleringsplanar legg til rette for. Nye arealplanar som råkar fiskerihamnene må avklara tilhøve som påverkar fiskeri og sjøretta næring.
2. Vedlikehald og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk, og fjerning av slike anlegg, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4 er tillate.
3. Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for nye småbåtanlegg og småbåthamner og utvidingar som ikkje er avklarte i reguleringsplan. Reguleringsplanen må omfatta både land- og sjøareal. Areal avsett til småbåthamn skal inkludera naudsynt manøvreringsareal.

§ 18 OMSYNSSONER

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 bokstav a til c

§ 18.1 Byggeforbod (H130)

Omsynssona skal sikra at det ikkje vert gjort tiltak som vanskeleggjer, eller unødige fordyrer framtidig dobbeltspor og kurveutretting av jernbanen. For sikringssona gjeld Jernbanelova § 10 om byggegrense frå næraste spormidt. Der sona er breiare enn denne er det tillate med mindre tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a, c og e, og § 20-5 første ledd.

§ 18.2 Radiofyrtårn (H190_BRA)

Alle nye tiltak innanfor restriksjonsområdet skal leggjast fram for Avinor for vurdering og godkjenning.

§ 18.3 Trasé for bortleiing av overvatn (H190_OV)

Sonene er basert på vurderingar av sikker overvasshandtering i vedtekne arealplanar. Hensikten med sona er trygg bortleiing av overvatn til resipient ved nedbørsmengder som overstig dimensjonert mengd i overvassnett. Tiltak innanfor sona skal ikkje vera til hinder for flaumveg eller naudsynte tiltak for å sikra flaumveg.

§ 18.4 Ras- og skredfare (H310)

Sone H310_ras1 er basert på NVE sine aktsemdsoner for kvikkleireskred og marin leire. Sone H310_ras2 er basert på NVE sine aktsemdsoner for skred i bratt terreng (jord, stein og snø m.m.) For faresona gjeld krava i § 4.1.

FØRESEGNER

§ 18.5 Fare for flaum og stormflo (H320)

Sone H320_flo1 er basert på NVE sine aktsemdssoner. Sone H320_flo2 er basert på utgreeingar utført på bestilling av Hå kommune. Sone H320_stormflo ligg under kote 3,0 kan vera utsett for stormflo. For desse faresonene gjeld krava i § 4.3.

§ 18.6 Fare for brann- og eksplosjon (H350_1 og H350_2)

For desse faresonene gjeld krava i § 4.3.

§ 18.7 Omsyn friluftsliv (H530)

Innanfor område vist som omsynssone friluftsliv skal det ikkje settast i gong tiltak som kan svekka eksisterande og framtidig tilrettelegging og bruk av områda til friluftsliv og rekreasjon.

§ 18.8 Omsyn grøntstruktur (H540)

Omsynssone H540 skal integrerast som ålment tilgjengeleg område for å sikra ein passasje gjennom dei ulike område, og til og frå tur- og friområde. Det skal arbeidast for å etablera grønne gangsamband mellom eksisterande og nye uteopphaldsareal og møteplassar innanfor omsynssonene. Krava i § 16 Grøntstruktur gjeld for omsynssona. Ved tiltak innanfor omsynssona grøntstruktur må forholdet til automatisk freda kulturminne avklarast med regional kulturminnemyndigheit.

§ 18.9 Omsyn landskap (H550)

I omsynssona skal det takast omsyn til kulturlandskapet. Dette inkluderer kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og at den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 18.10 Bevaring naturmiljø (H560)

Områda er viktige for det biologiske mangfaldet. All forvaltning og verksemd både etter plan- og bygningslova og særlovar, skal utøvast med omsyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfaldet i områda. Områda langs vassdrag (H560_VD) skal følgja krava i § 4.3 fare for flaum og stormflo tilsvarande H320-sonene.

§ 18.11 Bevaring kulturmiljø (H570)

Både bygningar og miljøet sin samla verneverdi og særpreg skal takast vare på. For omsynssona gjeld krava i § 7 Kulturmiljø og kulturminne.

Planar- og byggesaker med tiltak innanfor sona skal vurderast etter, og vera i tråd med, krava i § 7 Kulturmiljø og kulturminne.

§ 19 BANDLEGGINGSSONER

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 bokstav d

§ 19.1 Bandlegging etter andre lovar (H720, H730, H740)

Innanfor avsette bandleggingssoner etter lov om naturvern (H720), lov om kulturminne (H730) og andre lovar (H740) er det ikkje tillate med tiltak som kjem i strid med lovar, forskrifter, vedtak eller anna regelverk som gjeld for områda. Eventuelle tiltak skal vera avklarte med relevante myndigheiter.

§ 20 REKKEFØLGEKRAV

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4

1. Område for bygg og anlegg kan ikkje byggast ut før tekniske anlegg og samfunnstenester som t.d. veg, trafikksikker skuleveg, kommunaltekniske anlegg, leike- og opphaldsareal, skulekapasitet og forsvarleg handtering av overvatn med nødvendig utjamning, er etablert.
2. Det kan ikkje etablerast nye bedrifter i industriområdet Stokkalandsmarka sør (plan 1091) før ny veg nord for Brusand mellom fv. 44 og Stokkalandsvegen er opna.
3. Det kan ikkje byggast fleire enn 330 nye bustadar innanfor områda vist for ny bustadbygging i Stokkalandsmarka før ny vegtilknytning ned til fv. 44 nord for Brusand er opna.
4. Utbygging av areal med påkopling av avlaup til Nærbø reinseanlegg er ikkje tillate før det kan dokumenterast at reinseanlegget overheld reinsekrava. Tiltak som skal ta i vare samfunnstryggleiken, som til dømes brannstasjon, er unnatekne.

§ 21 UTBYGGINGSAVTALAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 2

§ 21.1 Vilkår for utbyggingsavtale

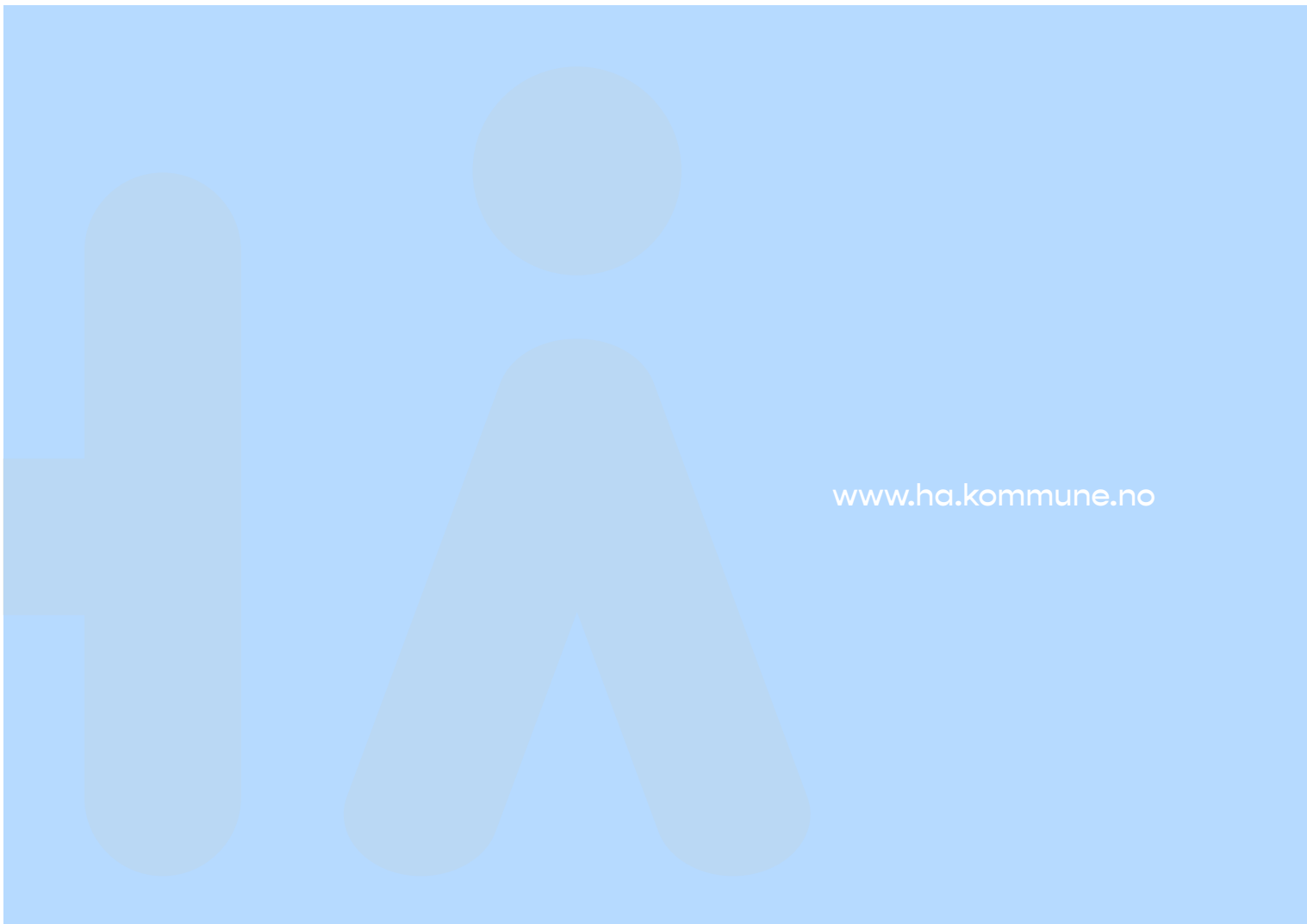
Hå kommune vil legge til grunn at utbyggingsavtalar i medhald av kap. 17 i plan- og bygningslova (pbl) skal nyttast til gjennomføringa av utbyggingstiltak der eitt eller fleire av følgande tre vilkår føreligg:

1. Utbygginga medfører at utbygger skal oppgradera eller opparbeide teknisk- og/ eller grøn infrastruktur som kommunen eller andre offentlege instansar eig eller skal overta, jf m.a. plan- og bygningslova § 18-1.
2. Utbyggingsprosjekt som omfattar meir enn 10 bueiningar, meir enn 5 000 m² næringsareal og/eller har ei samla investeringsramme over 25 mill. kroner.
3. I dei tilfelle der arealplan for området stiller rekkefølgekrav, krav til bustad- eller næringspolitiske tiltak, eller krav til andre tiltak som er naudsynte for gjennomføringa av arealplanen.

§ 21.2 Kostnadsfordeling

Hovudprinsipp for kostnadsfordeling ved intern og ekstern infrastruktur:

1. Utbygger skal stå for og kosta all opparbeiding av veg, vatn, avløp, grønstruktur, leike- og friareal o.l. innanfor planområdet etter gjeldande normer for slike anlegg i Hå kommune. Kommunale område eller anlegg skal, når dei er ferdige, overførast vederlagsfritt til kommunen.
2. Der utbygginga er avhengig av gjennomføring av eksterne kommunaltekniske anlegg o.l., t.d. fastlagt i rekkefølgereglar, kan utbygger påleggjast å bidra til å finansiere desse, avhengig av i kor stor grad tiltaket også kjem til nytte for andre framtidige utbyggingar og eksisterande verksemder.



www.ha.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERINGSPLAN 1119-1013-2, VARHAUG SENTRUM, NORD, FELT F

I medhold av §§ 12-7 og 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71
Har Hå kommune vedtatt denne detaljreguleringsplanen med tilhørende
Reguleringsbestemmelser, i møte 16.02.2012 som sak 002/12.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Utearealer, næringsbygg, boliger/leiligheter må opparbeides/oppføres etter foreslått spesifiserte funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal:

Hovedatkomster/gangarealer

- a) Ledelinjer fra fortau til inngangsparti.
- b) Markering/langsgående riller i underlaget foran inngangsparti.
- c) Gangveg skal ha fri høyde på 225 cm og være uten nedhengende gjenstander.
- d) Inngangspartiet skal stå i kontrast til fasade.
- e) Ingen nivåforskjeller mellom terreng utenfor og gulv innenfor ytterdør.
- f) Trinnfri adkomst til alle boliger/bygninger.
- g) Tilstrekkelig plass foran ytterdør til å manøvrere rullestol.
- h) 1,6 m manøvreringsflate for å snu rullestol.
- i) Skyvedør med automatisk åpning og lukking, eller manuell åpning med liten kraft, maksimum 20N (2kg).
- j) Blanke glassflater skal ha glassmarkør 90 og 150 ca. fra gulv.
- k) God, blend fri belysning.
- l) Ringeapparat/hustelefon og postkasser skal ha god kontrast til vegg/dør, og være plassert i en høyde av 100 – 120 cm fra gulv. Ringeapparat/hustelefon bør plasseres på samme side av døren som dørhåndtak befinner seg.
- m) Rekkverk i to høyder 70 og 90 cm og ha kontrastfarge til vegg, og begynne 30 cm før oppgang og nedgang.
- n) I hele trappens bredde skal alle trappeneser/trinn markeres i kontrast til trappen.
- o) Foran øverste og nederste trinn skal det være markering i gulv, i minst 30 cm dybde.
- p) Foran heis bør det være markering i gulv som kan sees og føles.
- q) Heistabla plasseres på samme side i heis, ha kontrastfarge til bakgrunn, ha opphevet stor skrift, som er lett følbart og som er i kontrast til resten av knappene. Touchpaneler skal unngås.
- r) Nødutgang skal være godt merket, både synlig og taktilt.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser

- a) Felles leke og uteoppholdsarealer skal fylle kravene til universell utforming og ha trinnfri adkomst fra alle plan.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

- a) Skal anlegges på flat plan, fast dekke.
- b) Skal ha minimumsmål 4,5 m x 6,0 m (bredde x lengde, slik at bil med heis eller rampe får plass).
- c) Merkes med skilt og med tilgjengelighetssymbol i flaten.
- d) For tjenesteytere, næringsvirksomhet og flerbolighus skal i tillegg 5 % av parkeringsplassene (minimum en parkeringsplass) være reservert bevegelseshemmede.

Miljøstasjoner

- a) Være lett tilgjengelig for å levere avfall-
- b) Ha tilstrekkelig plass foran nedkast til å manøvrere rullestol.
- c) Ha 1,6 m x 1,6 m manøvreringsflate for å snu rullestol.

1.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservatoren få melding for en nærmere gransking av stedet.

1.3 Støy

Områdene og virksomhet i området skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljødepartementets rundskriv T-1442 og Jernbaneloven § 10 1. ledd). Det skal redegjøres for støyforhold og støytiltak ved søknad om tillatelse. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak for innestøy skal i hovedsak være fasadetiltak og beskrives i søknad om tillatelse.

1.4 Rystelser, strukturlyd og elektrotekniske forstyrrelser fra jernbanen

Det stilles krav om skjerming mot rystelser, strukturlyd og elektrotekniske forstyrrelser fra jernbanevirksomheten utenfor planområdet. Det skal redegjøres for disse forhold og eventuelle tiltak ved søknad om tillatelse.

1.5 Tiltak nære jernbanesporet

Det må ikke skje tiltak som påvirker stabilitet for jernbanesporet eller jernbanens dreneringssystem, eller som er i konflikt med øvrig jernbanestruktur.

1.6 Byggetillatelse

- 1.6.1 Søknad om byggetillatelse skal skje på kart i mål minimum 1:500.
- 1.6.2 Det skal redegjøres for material- og fargebruk og vise opparbeiding av hele tomte med adkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, mur og gjerder over 0,7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/ renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, belysning o.a..
- 1.6.3 Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 meter.
- 1.6.4 Det må i byggesøknaden dokumenteres at det oppnås tilfredsstillende støyforhold både innendørs og på utendørs oppholdsareal.
- 1.6.5 Det må vises nødvendig areal til uteopphold og lek.
- 1.6.6 Areal for uteopphold, lek og parkering skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.
- 1.6.7 Før tillatelse av bygging gis, kan kommunen kreve tegninger som viser bebyggelse og utforming av uteområde.

1.7 Rekkefølgebestemmelser

UA1 og UA2 skal opparbeides før B1 kan tas i bruk.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1. ledd)

2.1 Utnyttelse

- 2.1.1 Alle fellesområder har samlet %-BRA = 300 %.
- 2.1.2 Parkeringsanlegg under terreng medregnes ikke i grad av utnyttning.
- 2.1.3 Det tillates ikke forretning med samlet gulvareal over 3000 m² i planområdet.

2.2 Utforming

- 2.2.1 Det tillates utstikk inntil 1,8 m fra veggen og minimum 2,6 m over bakkeplan i østre del av område F1.
- 2.2.2 Det tillates rømningsvei i nordre del av B1.
- 2.2.3 Hovedinngang til B1 skal skje i østre del av Uelandsgata.
- 2.2.5 Trafoer skal integreres i bygningsmassen.
- 2.2.5 Bygningsareal på gatenivå skal kun utnyttes til næringsvirksomhet med tilhørende funksjoner. Unntak kan gjøres for eventuelt parkeringshus dersom dette integreres i bygningsmassen.
- 2.2.6 Det må legges opp til estetikk og tilpasning til omkringliggende bygninger, vegetasjon og uteoppholdsarealer. Det gjøres spesielt oppmerksom på Varhaug Sparebank fra 1932 som er registrert i verneklasse B.

2.3 Byggehøyder

Tillat byggehøyde framgår av planen. Mindre deler av bygningen, så som ventilasjonsrom, heis, maskinrom etc. kan være høyere enn vist i planen. Det forutsettes da at disse utgjør en naturlig del av den arkitektoniske helhet.

2.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse B1

I området kan det etableres boligblokkbebyggelse med tilhørende anlegg og garasjeanlegg.

2.5 Forretning F1

I området kan det etableres forretning.

2.6 Bolig/Kontor B/K1

I området kan det etableres boligblokkbebyggelse med tilhørende anlegg og kontor.

2.7 Uteoppholdsareal UA1 og UA2

- 2.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) er satt til 25 m² per bolig. Overbygde terrasser kan medregnes inntil 10 m².
- 2.7.2 Det skal opparbeides lekeplasser på uteoppholdsarealene. Lekearealene skal tilpasses barn i alle aldrer.

- 2.7.3 Arealene skal ha tilfredsstillende avskjerming og solforhold, dvs. sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.
- 2.7.4 Minimum 50 % av samlet areal uteoppholdsareal og lekeplass skal være grøntareal.

§ 3 SAMFERDSELSESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd)

3.1 Parkering

- 3.1.1 Parkering skal skje i felles parkeringsanlegg på og under terreng:
- For boliger regnes 1,3 p-plasser/enhet.
 - For kontor og forretning 1,5 p-plasser per 100 m² gulvareal.
- 3.1.2 Korttidsparkering for kunder til næringsvirksomhet plasseres i P1 og PH1.
- 3.1.3 All parkering i B1, nederste etasje, tilhører tomt 42/150.
- 3.1.4 Sykkelparkering skal opparbeides utenfor inngangspartier. Øvrig sykkelparkering plasseres i felles parkeringsanlegg.
- 3.1.5 Det skal opparbeides 6 HC p-plasser jevnt fordelt på de tre parkeringsanleggene, ved hovedinngangene.

§ 4 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

4.1 Frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 - 2,5 m over planum på tilgrensende vegger.



Hå kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1119 - Hå kommune	42	40	0	18	Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Varhaug sentrum (7.10.2021) Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)	1243.76m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?		Reguleringsformål	Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)		
Ja			
1119 1013-1	Område A i reg.plan Varhaug sentrum nord (21.4.2009)		
1119 1013-2	Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	34.3m ²
1119 1013-2	Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012)	Parkeringshus/-anlegg	1118.56m ²
1119 1013-2	Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012)	Renovasjonsanlegg	33.87m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

1119 202509 Detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C

KOMMENTARFELT:

Det er et pågående arbeid med detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C. Mer om planen finnes på Hå kommune sin hjemmeside her: <https://www.ha.no/politikk-og-planar/planar1/kunngjeringar-og-hoyringar/kom-med-innspill-til-ny-detaljregulering-for-varhaug-sentrum-delfelt-1a-1b-og-1c.129871.aspx>

Det tas forbehold om feil og mangler.



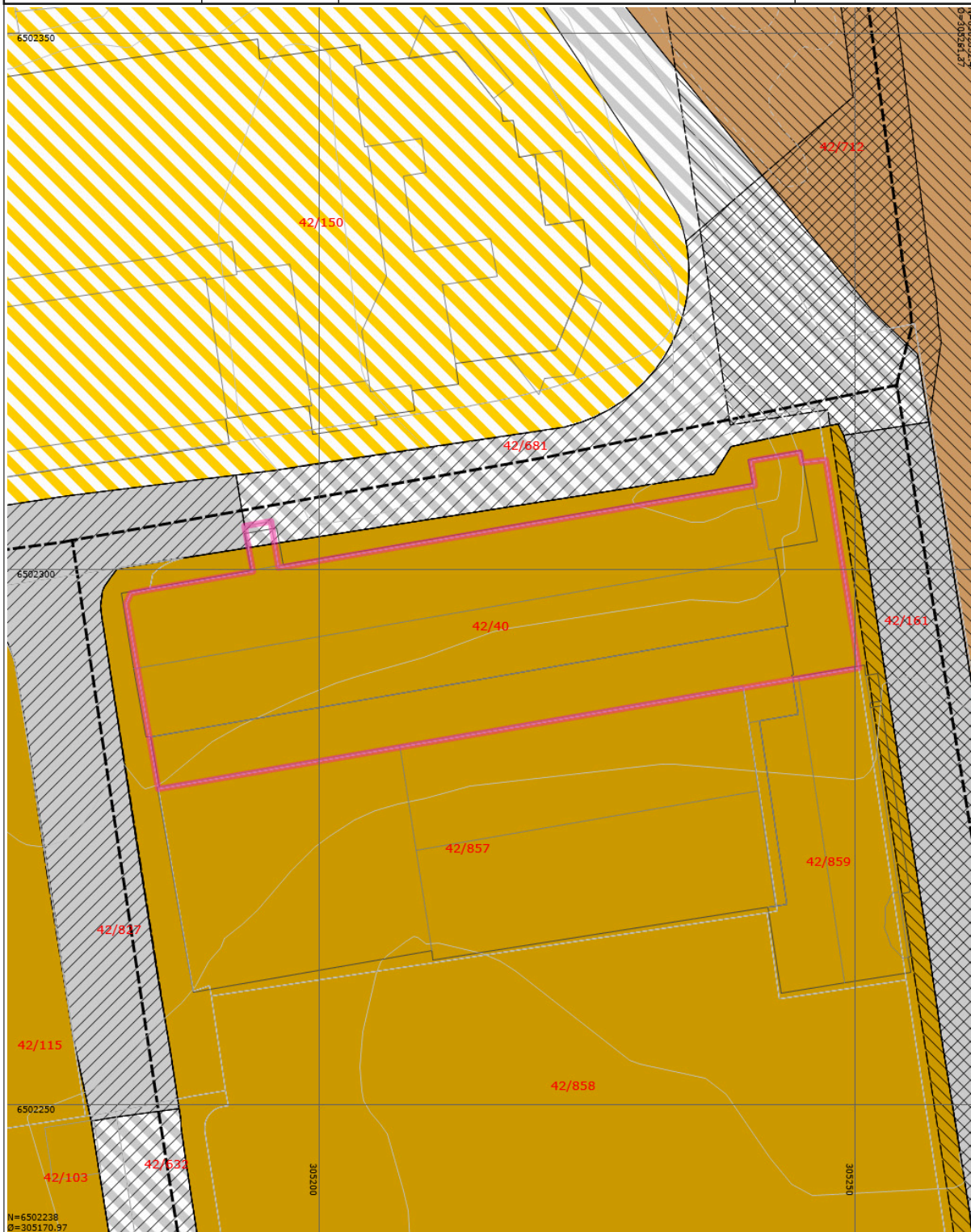
Hå kommune

Kommuneplan

























Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Stasjonsvegen 26 4360 VARHAUG			
Annen info:				



Målestokk
1:500

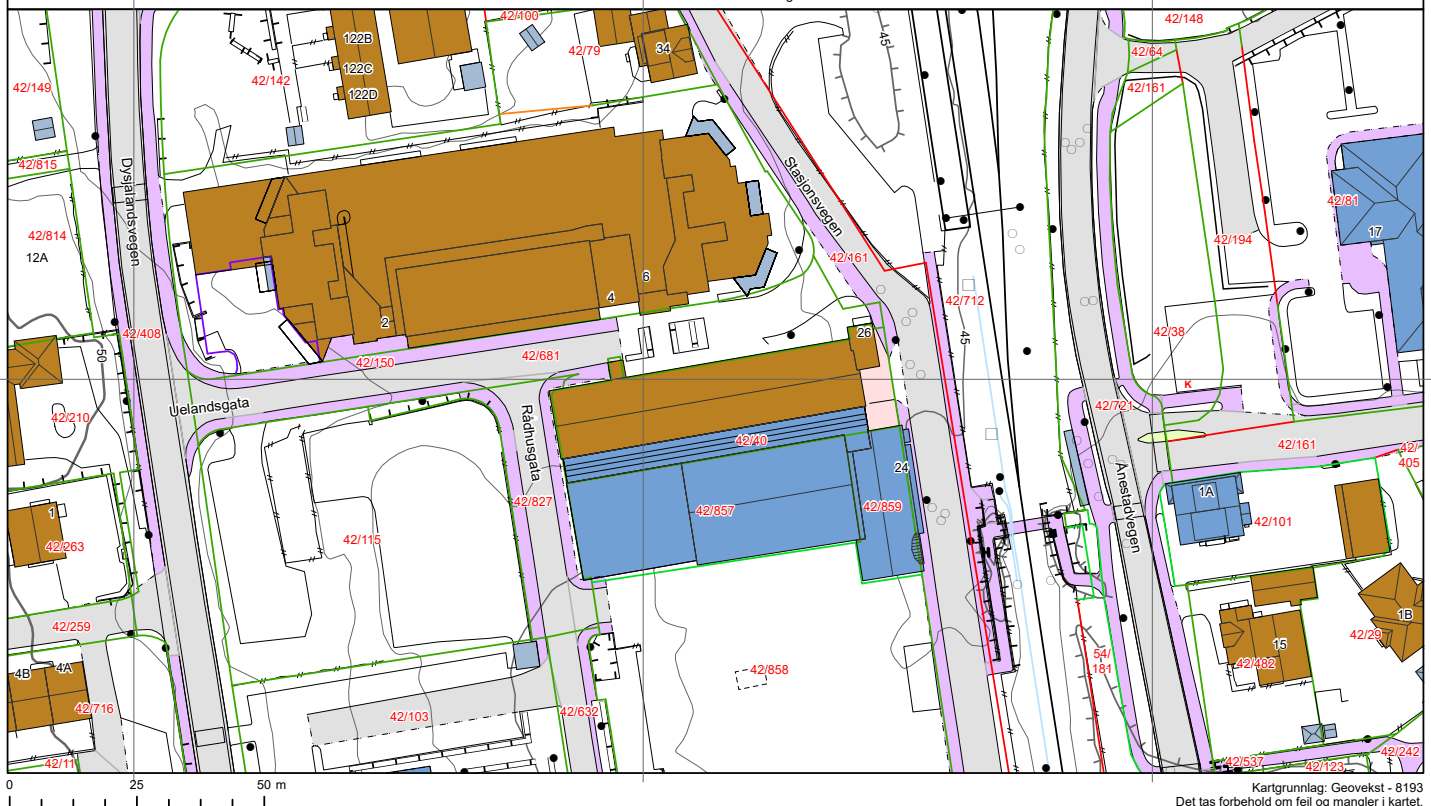


Tegnforklaring

	Matrikkelnummer		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Høydekurve		Forsenkingskurve		KpOmråde kommuneplan gjeldende
	Eiendomsteig		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for sikringsoner		Hensyn grønnstruktur
	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Sentrumsformål		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
	Veg		Bane (nærmere angitte baneformål)		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Nåværende
	KpOmråde				
	Aktuell eiendom				








Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste













Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







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





Eiendomsgrenser

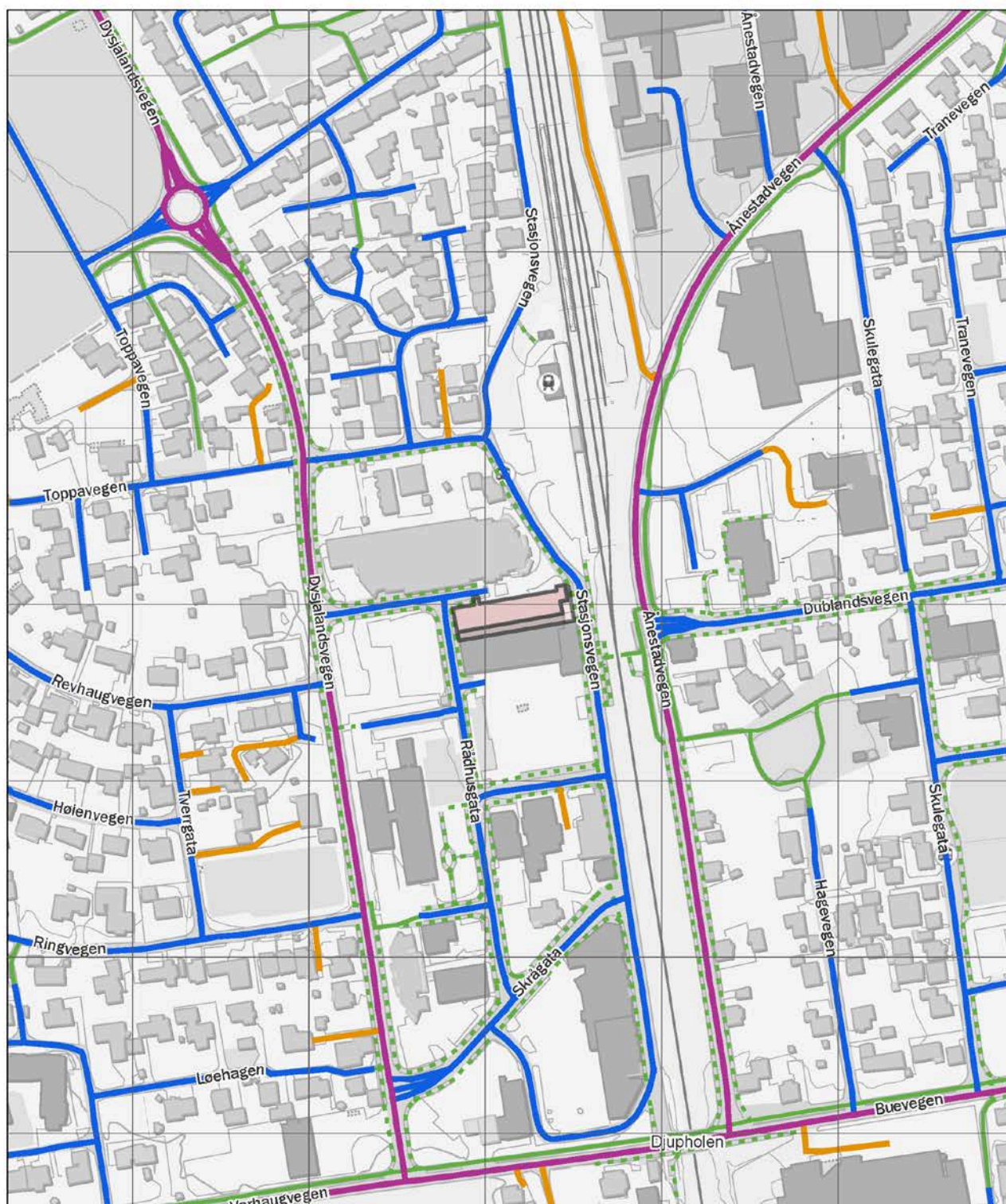
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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



**Vedtekter
for
Sameiet Stasjonsvegen 26
vedtatt den 20.05. 2021.**

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Stasjonsvegen 24, gnr. 42 bnr. 40 I Hå kommune.

Sameiets navn er: Sameiet Stasjonsvegen 26.

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

Sameiet er opprettet ved tinglysing høsten 2013.

Sameiet er organisert i Brønnøysundregisteret med orgnr. 912 517 195

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

Alle Sameiere er kjent med at eiendommen skal videreutvikles i flere byggetrinn, og forplikter seg til å bidra til at dette skjer. Den videre utbygging har rett til å benytte de samme fellesfunksjonene som er for resten av sameierne som for eksempel, - men ikke begrenset til - heis/trappehus, tekniske føringer, friarealer/lekearealer og rettigheter og forpliktelser for øvrig på lik linje som andre sameiere.

Snr. 32 har rett til å bytte gjesteparkeringen til sameiet mot å tilby samme antall en annen plass på eiendommen.

Snr. 32 har også rett til å bytte bodene(plasseringen) til snr. 20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30 til et annet sted på eiendommen ved videre utbygging. Bodene som da byttes skal være på minimum 5 kvm.

Snr. 20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30 har i denne perioden - før ev. flytting av boder, gang og veirett over snr. 32 frem til bodene.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Næringsseksjonene skal kun betale 20% av felleskostnader av andel sameiebrøk, forretningsførsel og revisjon. Forsikring skal deles iht. sameiebrøken til enhver tid. Næringsseksjonene er da selv ansvarlig for drift og vedlikehold av fasade, vinduer og dører i den etasjen de eier - ut mot gateplan.

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

Fordeling av kostnader mellom sameierne kan ikke endres uten at alle sameiere er samstemt/enige.

Styret har ansvar for skallsikring av bygget. Dersom det oppstår en skade inne i en leilighet, og det er aktuelt å benytte Sameiets forsikring for å dekke skaden, vil Sameiet få en faktura på egenandel. Denne vil bli viderefakturert til eier.

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er

hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven §27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer som velges for 3 år. Det velges en vara for 1 år. Styret konstituerer seg selv. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

§ 11. SAMEIEMØTET

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig – med skriftlig menes også via e-mail, med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

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

På sameiermøtet har hver seksjon stemme etter brøk.

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning, hvis ikke det er over 50% flertall for dette.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE/RESEKSJONERING

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

Ingen sameier kan motsette seg videre utbygging av eiendommen som er planlagt, dersom det av bygningsmyndigheter blir godkjent. Dette gjelder også bruksendring fra næringsseksjon til boligseksjon.

Sameiermøtet og Styret (ev. sameierne hvis nødvendig) skal medvirke med signatur på søknadsdokumenter og reseksjoneringsdokumenter dersom godkjenning gis.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

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

Husordensregler for Sameiet Stasjonsvegen 26. 4360 Varhaug.

Husordensreglene er til for at vi alle skal trives og ha et trivelig bomiljø!

Generelle ordensregler

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Det er eier som er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene. Bruk av musikkanlegg skal ikke være til sjenanse for andre.

Ro i leilighetene

Det skal i all alminnelighet være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.07.00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det i all alminnelighet være ro mellom kl. 01.00 og kl 07.00. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid i de aktuelle tidspunktene for ro. Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over/under og ved siden/sidene.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område. Hunder holdes i bånd. Har du husdyr kan du gjerne gi styret informasjon om dette.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast og matavfall) legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Større mengder avfall er beboer selv ansvarlig for å få fjernet.

Felles trappeoppgang og svalganger

Det skal være fri ferdsel til boligene. Planter, barnevogner, stoler etc. må oppbevares slik at de ikke hindrer fri ferdsel. I tillegg er dette viktig i forhold til brannsikkerhet. Det skal holdes rent på svalgangen utenfor den enkelte sin leilighet. Askebeger og krukker med sneiper skal ikke stå på svalgangen. Slikt må tas inn i leiligheten.

Utleie

Eventuelt utleie av leilighet skal meldes til styret. Seksjonseier plikter å informere leietaker om vedtekter og husordensregler, særlig vedrørende parkering og avfallssortering.

Endring av fasade

Endringer som berører utvendig fasade skal godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet i sameiet.

Parabolantenner og varmepumper

Det er ikke tillatt å sette opp private parabolantenner. Det er heller ikke tillatt å sette opp andre former for antenner. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe uten skriftlig godkjenning fra styret.

Tøking av klesvask og lufting av tepper

Tøking av klær og lufting av tepper skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Tørkestativ på terrassen er OK, men det skal ikke henges opp noe rekkverket.

Vasking av terrasser

Dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Motorkjøretøyer

Beboernes biler skal plasseres i garasjene. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og beboere i sameiet skal ikke misbruke disse. Sykler oppbevares på anvist plass.

Parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen til «mekking». Evt. enkelt bilvedlikehold er ok, men bør avtales med styret hvis det går over tid. Det er den enkelte sitt ansvar å holde rent på egen parkeringsplass.

Dugnad

Det er dugnadsplikt i sameiet, og styret kan arrangere inntil to hoved-dugnader hvert år ved behov. Hver leilighet må møte med 1 person til dugnad. De leiligheter som ikke stiller, vil bli fakturert med kr 200.

Felles uteområder

Bruk av fellesområdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Den som har brukt uteområdet er ansvarlig for at området er ryddet og at søppel kastes i avfallsdunker. Uteområdet kan ikke brukes mellom kl 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og fredag og lørdag mellom kl 00.00 og 07.00. Styret står fritt til å endre reglene eller komme med tillegg.

Henvendelser

Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal være skriftlige til styret, med fullt navn. Gjelder det en klage på en annen beboer, har styret taushetsplikt om klagerens identitet. Dette med mindre klager gir sitt samtykke til at klagers navn gjøres kjent.

Melding og henvendelser


Meldinger fra sameiets styre ved rundskriv eller ved oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil årsmøtet bestemmer noe annet, gjelder overnevnte husordensregler.

Styret skal inngå nødvendige avtaler som berører næringsseksjonen.

Vedtatt på årsmøtet 24.04.14.

 BankID Signing
Erling Skretting
2025-03-03

 BankID Signing
Stein Varhaug
2025-03-03

 BankID Signing
Håvard Skrettingland
2025-03-05

Årsregnskap 2024

Sameiet Stasjonsvegen 26

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 517 195

Årsmelding 2024 for Sameiet Stasjonsvegen 26

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Stasjonsvegen 26 har som formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrere eiendommen.

Sameiet består av 30 eierseksjoner og er lokalisert i Hå Kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2024	2023
Driftsinntekter	1 164 713	1 186 892
Driftsresultat	-183 650	250 324
Årsresultat	-150 193	260 458
	2024	2023
Balansesum	1 128 755	1 062 472
Egenkapital	809 167	959 360
Egenkapitalprosent	71,7 %	90,3 %

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Sameiet Stasjonsvegen 26 sitt styre består av 3 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2024 hadde selskapet et resultat på kr -150 193 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til varmpumpefond	-114 193
Avsatt til vedlikeholdsfond dører	-36 000

Varhaug, 03.03.2025
Styret i Sameiet Stasjonsvegen 26

Stein Varhaug
styremedlem

Håvard Skrettingland
styreleder

Erling Skretting
styremedlem

Sameiet Stasjonsvegen 26

912 517 195

RESULTATREGNSKAP	Note	2024	2023
Salgsinntekt		984 059	1 007 185
Annen driftsinntekt		180 654	179 707
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 164 713	1 186 892
Lønnskostnad	1	60 050	30 025
Annen driftskostnad		1 288 313	906 543
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 348 363	936 568
DRIFTSRESULTAT		-183 650	250 324
Annen renteinntekt		33 457	10 134
RESULTAT AV FINANSPOSTER		33 457	10 134
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-150 193	260 458
ORDINÆRT RESULTAT		-150 193	260 458
ÅRSRESULTAT		-150 193	260 458
Overføring varmpumpefond	2	-114 193	18 000
Overføring fond dører	2	-36 000	36 000
Avsatt til annen egenkapital	2	0	206 458
SUM DISPONERINGER		-150 193	260 458

Sameiet Stasjonsvegen 26

912 517 195

BALANSE PR. 31.12	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer	3	3 679	0
Andre kortsiktige fordringer	3	157 501	123 693
SUM FORDRINGER		161 180	123 693
Bankinnskudd, kontanter o.l.		967 576	938 780
SUM BANKINNSKUDD		967 576	938 780
SUM OMLØPSMIDLER		1 128 755	1 062 472
SUM EIENDELER		1 128 755	1 062 472
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	2	809 167	959 360
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		809 167	959 360
SUM EGENKAPITAL		809 167	959 360
Leverandørgjeld		241 734	62 611
Annen kortsiktig gjeld	3	77 854	40 501
SUM KORTSIKTIG GJELD		319 588	103 112
SUM GJELD		319 588	103 112
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 128 755	1 062 472

Varhaug, 03.03.2025
Styret i Sameiet Stasjonsvegen 26

Stein Varhaug
styremedlem

Håvard Skrettingland
styreleder

Erling Skretting
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Inntektsføring

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Note 1 Lønnskostnader

Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	50 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	3 525
Andre ytelser	3 000	1 500
Sum	60 050	30 025

Revisjonshonorar

Honorar til revisor inkl mva 10 000

Regnskapshonorar

Regnskap, fakturering og årsavslutning inkl mva 29 513

Note 2 Egenkapital

	Avsetning varmepumpe	Avsetning vedlikehold dører	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	226 327	36 000	697 033	959 360
Årets resultat	-114 193	-36 000	0	-150 193
Pr 31.12.2024	112 134	0	697 033	809 167

Note 3 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført til pålydende.
De aller fleste beboere betaler på forfall.

Andre kortsiktige fordringer består av forskuddsbetalt forsikring.

Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av påløpt regnskapshonorar og strøm.

Årsmøte referat 2024		
Stasjonsveien 26		
Sted: Hå Rådhus formannskapssalen kl. 18.00	Dato: 13.03.2023	
	Side 1 av 2	

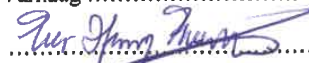
01.24	Godkjenning av innkalling Ingen merknader til innkalling Valg av møteleder: Håvard Skrettingland Valg av referent: Erling Skretting		
02.24	Stemmeberettigede: Det møtte 16 stk. med stemmerett.		
03.24	Valg av møteleder og referent: Møteleder: Håvard Skrettingland Referent: Erling Skretting		
04.24	Styre si årsberetning for 2024: Gjennomgang av oppgaver som styret har arbeidet med i inneværende år, og at det er utført arbeid i mange leiligheter med tettinger rundt vindu, og lekkasje fra rør for varmtvann. Det er også montert 3 stk. nye dørautomatikker slik at alle dører fra trapperom og ut til sval ganger nå er universelt utformet		
05.24	Årsregnskap: Stein gikk gjennom regnskap og orienterte som ekstra utgifter som har kommet dette året og en del som kjem på neste år grunnet tettinger av lekkasjer. Regnskap ble enstemmig vedtatt.		
06.24	Ingen innkomne forslag:		



07.24	Budsjett: Gjennomgang av budsjett og det kom forslag på endring av styrehonorar med 20.000,- kr. + arb.g.avg. samla sum 79.870,- kr. Rep. Og vedlikehold økes fra 100.000 til 260.000 kr. kommunale avgifter reduseres til kr. 16.970,- budsjett med justering ble vedtatt med 10 stemmer		
08.24	Straumkostnader og lading: Stein tok en gjennomgang på priser strøm til lading av biler og hvordan dette blir regnet ut.		
09.24	Valg: Leder: Håvard Skrettingland ikke på valg (1 år) Styremedlem: Erling Skretting ikke på valg (2 år) Styremedlem: Stein Varhaug att valg (3 år) Varamedlem: Linda Maurseth 1 år Valgkomite: Mike Hutley 1 år Karven Baram 1 år		
10.24	Brann: Iver Henry informerte om brannrutiner og hvordan beboere må forholde seg til brann øvelser og brannrutiner og planer for neste år.		
11.24	Status bygg: Her var det meste gått gjennom under tidligere punkter, men fokus nå er å ferdigstille lekkasjer.		
12.24	Avslutning		

Varhaug 22.03.2025

 Håvard Skrettingland

Varhaug 22.03.2025

 Iver Henry Kvernes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stasjonsvegen 26
4360 VARHAUG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Nygård

Telefon: 414 10 818
E-post: alexander.nygard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre